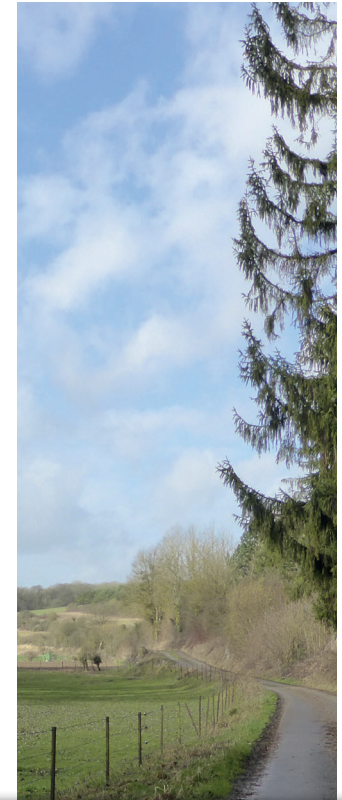
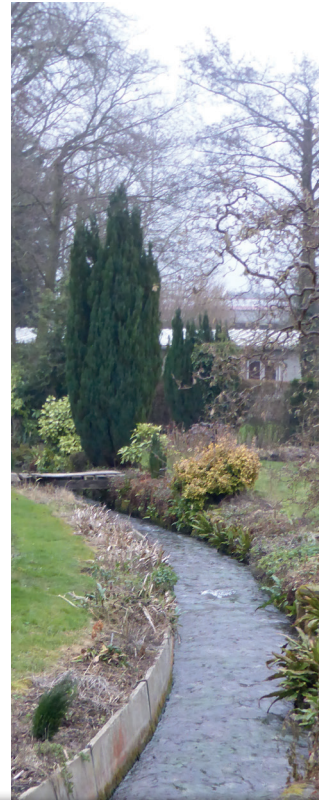
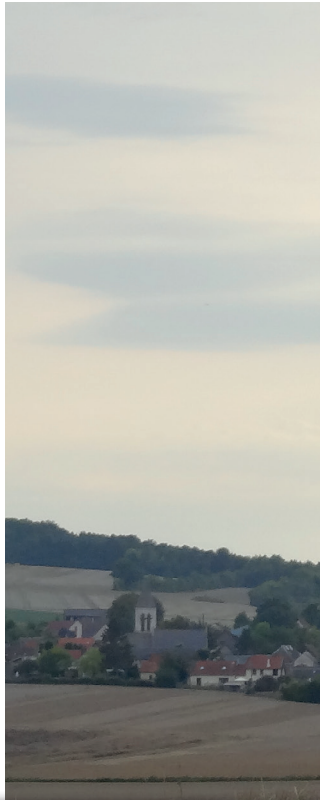


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU CONTYNOIS



1-RAPPORT DE PRESENTATION - Justifications des choix



SOMMAIRE ///

Explication et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	p2
Préambule	p3
Les grands enjeux qui ont guidé la définition du PADD	p4
Les choix retenus pour établir le PADD	p6
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	p18
 Les outils de l'aménagement mobilisés	 p22
Les orientations d'aménagement et de programmation	p23
Les emplacements réservés	p26
Les éléments de paysage identifiés	p27
Les voies et chemins à protéger	p29
 Motifs et justifications de la délimitation des zones	 p30
Les zones urbaines	p31
Les zones à urbaniser	p37
Les zones agricoles	p39
Les zones naturelles et forestières	p40
 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	 p43
Présentation des STECAL	p44
 Les évolutions majeures par rapport aux documents d'urbanisme communaux existants	 p48
Une diminution sensible des surfaces constructibles	p49
Un usage plus raisonné de l'outil EBC	p51
L'intégration du risque ruissellement suite à l'étude sur la gestion des eaux pluviales	p52
 Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement	 p53
Les zones urbaines à vocation principale d'habitat	p54
Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat	p57
Les zones urbaines à vocation principale d'activités, de loisirs et liées aux infrastructures	p58
La zone à urbaniser a vocation principale d'activité	p62
Les zones urbaines dédiées aux équipements publics	p63
Les zones urbaines qui concernent les espaces patrimoniaux remarquables	p65
Les zones agricoles et naturelles	p67
Les exceptions aux règles générales	p72

Explication et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Préambule

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) constitue l'une des pièces essentielles du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) du Contynois. Il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire et accompagner l'évolution du territoire intercommunal sur les quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements a été identifié et, d'autre part, le zonage et le règlement d'urbanisme du PLU intercommunal.

Pour rappel, « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le contenu du PADD du Contynois a été établi sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des enjeux qu'il fait apparaître pour l'avenir du territoire
- La réflexion collective menée par les élus et leur vision commune pour l'évolution future du Contynois
- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat

■ La prise en compte des principes du Code de l'urbanisme qui précisent notamment les objectifs de développement durable auxquels un document d'urbanisme doit s'efforcer de répondre

■ Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Grand Amiénois approuvé en 2012

Les grands enjeux qui ont guidé la définition du PADD

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de traits de caractères qui ont guidé la définition du projet du territoire, en intégrant les orientations du SCOT du Grand Amiénois et les perspectives de développement qu'il encadre (en matière d'habitat, de démographie, de développement économique, etc.), mais aussi en répondant aux défis qui se posent au territoire. Pour rappel, « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

Dix traits de caractères constituent l'ossature du diagnostic et ont permis de s'accorder sur des enjeux prioritaires pour le Contynois :

>>>>>>> Les traits de caractères du Contynois :

« UN TERRITOIRE RURAL DANS L'IMAGE, PÉRIURBAIN DANS LE FONCTIONNEMENT »

- La préservation de l'identité rurale locale, de « l'esprit village »
- Le développement des échanges de manières maîtrisés

« UNE CAMPAGNE URBAINE GLOBALEMENT MOINS ATTRACTIVE (ACCESSIBLE) QUE PAR LE PASSÉ »

- Le développement des moyens de communication, numérique notamment
- Le développement de l'économie et des services, notamment des services de proximité (pour assurer le maintien de la population)
- La diversification de l'offre de logements et de foncier
- L'enrichissement du lien social

« DES IDENTITÉS FORTES ET MULTIPLES, EXPRESSIONS DU SOCLE GÉOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE »

- La valorisation des spécificités locales, leur mise en réseau
- La gestion des eaux pluviales
- L'entretien des équipements publics existants et le développement de l'offre sur le territoire

« DEUX AXES ET DES SYSTÈMES PLURICOMMUNAUX OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR »

- Les coopérations / collaborations entre les communes
- La convivialité et la proximité
- Le positionnement de Conty par rapport aux axes
- La sécurisation des axes

« DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX INDÉNIABLES »

- La préservation (qualité), l'exploitation (pêche) et la gestion de l'eau (risque), en tant que ressource et richesse naturelle pour le territoire
- Le rôle de l'agriculture dans la gestion et la préservation de l'environnement
- La découverte du territoire à travers la mixité et la diversité espaces et paysages qui le composent
- La préservation du caractère rural du territoire
- Le développement du tourisme avec l'entretien des chemins et sentiers de randonnées (pour les promeneurs, pêcheurs, chasseurs, cavaliers, etc.)

« UN PATRIMOINE MONUMENTAL ET DOMESTIQUE DIVERSIFIÉ ET MÉCONNU »

- Un recensement hiérarchisé du patrimoine
- L'organisation de l'offre touristique (modernisation, thématisation, communication)
- Le développement et la valorisation de l'infrastructure touristique

« UN ESPACE SPORTIF ET DE LOISIRS À CIEL OUVERT »

- L'ouverture et la communication vers l'extérieur
- La santé et la qualité du cadre de vie
- Un développement touristique générateur de retombées économiques
- Le développement d'un tourisme de nature de qualité
- La maîtrise des flux touristiques
- La préservation et la gestion des espaces naturels
- La modernisation des pratiques en réponse à l'évolution des attentes

« UNE AMBITION ÉCONOMIQUE QUI CHERCHE SES LEVIERS »

- La conduite d'une réflexion globale à une échelle plus large
- Se donner les moyens d'un développement économique ambitieux
- Le développement des outils de communication et leur utilisation
- Le développement d'une agriculture basée sur les circuits courts, de l'artisanat et des petits commerces, des services à la personne.
- Le développement de l'accueil des touristes (hôtels, chambres d'hôtes) pour le déploiement des activités de pêche et liées au cheval.

Les grands enjeux qui ont guidé la définition du PADD

« UNE MOBILITÉ CONTRAINTE »

- Un système de transport adapté aux besoins
- Le développement d'une mobilité solidaire
- Une nouvelle conception du transport au quotidien

« DES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS À FORT POTENTIEL SOCIAL, CULTUREL ET/OU ÉCONOMIQUE »

- La présence de lieux de détente et de rencontre qui participe au bien vivre ensemble.
- La valorisation du tissu associatif dense et varié, indispensable au maintien du lien social
- Le maintien du commerce de proximité et de l'artisanat local
- Le niveau de l'offre d'équipements publics, gage d'attractivité du territoire et des communes

>>>>>>>> Les enjeux prioritaires pour le territoire :

ENJEU 1 // Le développement d'un tourisme de nature de qualité prenant appui sur les atouts du Contynois, respectueux de son environnement et source de retombées économiques

ENJEU 2 // L'accueil de nouveaux habitants tout en préservant l'identité rurale locale et « l'esprit de village » ainsi que le lien social au sein du territoire

ENJEU 3 // Le développement d'une agriculture, qui soit à la fois compétitive, pourvoyeuse d'emplois, plus proche des habitants et du consommateur, mais également incontournable pour la gestion du paysage et de l'environnement

ENJEU 4 // L'amélioration des moyens de communication, numérique notamment, pour favoriser les échanges et la proximité

ENJEU 5 // Le développement économique ambitieux générateur d'emplois et qui contribue à améliorer l'offre commerciale et les services à la population.

Les choix retenus pour établir le PADD

En matière de « TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS » :

Axe stratégique 2 : POUR DE NOUVELLES CONDITIONS DE MOBILITÉ

A travers le projet porté par le PLUI, il s'agit notamment d'organiser les mobilités dans une perspective de valorisation des potentiels de la vallée de la Selle. Emprise stratégique en matière de déplacements et de mobilité pour le territoire et ses usagers, la vallée de la Selle concentre près de 60% de la population du Contynois, dix communes et trois axes de circulation :

- la D210, dite « route du haut », itinéraire reliant Amiens (sud de l'agglomération, secteur CHU) à l'Oise (D930 : axe Crèvecœur-le-Grand – Breteuil) ;
- la D8, dite « route du bas », itinéraire reliant Amiens (sud de l'agglomération, secteur CHU) à Conty/Belleuse et trouvant son prolongement dans l'Oise par la D124 (vers Grandvilliers) ;
- l'itinéraire formé par les routes communales reliant les communes entre elles.

Avec la coulée verte, infrastructure de promenade (pédestre, cyclable, équestre) se prolongeant jusqu'à Crèvecœur-le-Grand, la vallée est également un site propice pour les pratiques de loisirs. C'est enfin le support d'une ligne TC départementale laquelle dessert chaque commune de la vallée. L'ensemble de ces vocations qui cohabitent les unes avec les autres est source d'enjeux pour améliorer le fonctionnement et l'attractivité du territoire.

Cela passe notamment par des vocations complémentaires à affirmer pour les trois axes de la vallée. Il s'agit d'inciter à des usages différents en fonction de chaque itinéraire et de réfléchir dans cette perspective à de potentiels aménagements futurs. Ainsi le projet appuie les vocations suivantes :

- **Dédier la D210 prioritairement au transit.** Cet axe, appelé aussi route de Beauvais, permet d'accéder à Amiens, au CHU et aux facultés via Salouël et l'Avenue du Golf. Dans sa portion traversant le Contynois, cette route offre de belles percées visuelles sur le grand paysage. Axe roulant et fréquenté, la RD 210 a pour intérêt de parcourir le territoire du Nord au Sud en évitant la plupart des traversées de villages. Situé sur le plateau, à l'est de la vallée de la Selle, cet itinéraire ouvre sur un paysage non habité, à l'exception du hameau de la Vierge de Nampty, du hameau de l'Estoc à Monsures, et les lotissements de Plachy Buyon implantés à l'Est. Ces caractéristiques font de cet axe l'itinéraire qui pourrait être privilégié pour le transit entre l'Oise et Amiens, pour délester le réseau viaire du fond de vallée d'une partie du trafic actuel, de poids lourds notamment, tout en sécurisant la traversée des villages situés sur son tracé.

- **Privilégier la D8 pour le transport collectif et les liaisons entre communes pour la desserte locale.** Située dans le fond de vallée, la RD8 assure la liaison de Conty à Amiens et permet elle aussi un accès direct au CHU. Sillonnant les villages de la vallée, Lœuilly, Nampty, Bacouël-sur-Selle notamment, cet axe présente une alternance de paysages urbains et de vues imprenables sur la vallée. Fréquentée en grande partie par les navetteurs se rendant dans la Métropole pour le travail, la RD8 n'est toutefois pas sans générer des nuisances et des problèmes de sécurité pour les riverains et usagers des centres-bourgs traversés. Dès lors, dédier cet axe en priorité aux transports collectifs en y affirmant la nécessité d'y créer une ligne majeure de TC (en termes de fréquence, de nombre d'arrêts, de temps d'accès, etc.) irait dans le sens d'une mobilité plus durable. Cela passe par la recherche d'un compromis entre desserte et maillage du territoire d'une part et simplification des itinéraires pour réduire les temps de parcours d'autre part. L'autre ambition pour cet axe consisterait à affirmer sa vocation touristique. Il s'agit donc d'en faire un itinéraire de découverte du territoire en le dotant par exemple de points d'information permettant de mieux appréhender la richesse des patrimoines naturels, architecturaux et culturels peu connus des villages, ainsi que les éléments d'intérêt/sites d'activités à visiter.
- **Conserver le réseau formé par les voies communales en tant que liaisons secondaires entre communes et en faire un itinéraire de découverte « bis ».** Cette spécification pourrait s'accompagner de la mise en place d'une signalétique « thématisée » sur certains axes (panneaux touristiques par exemple). Le renforcement du caractère urbain des traversées des centres-bourgs est également à programmer pour limiter le transit (aménagement piétons, réduction de la vitesse, aménagement des accotements).

Le PLUI porte également l'ambition de structurer un axe « vallée » qui soit support d'une offre en transports collectifs attractive. L'offre de transports collectifs routière n'est à ce jour pas suffisamment attractive pour pouvoir concurrencer l'utilisation de la voiture individuelle. Son organisation répond davantage à une logique de couverture territoriale fine induisant de longs détours au détriment d'une vitesse commerciale et des fréquences de passage élevées. Outre sa faible attractivité, elle impose de surcroît un coût écologique et économique élevé lorsque les bus circulent à vide, notamment aux heures creuses.

Les choix retenus pour établir le PADD

La proximité à Amiens est un atout indéniable pour le Contynois. Mais la réciproque est également valable : le Contynois, en sa qualité d'« espace sportif et de loisirs à ciel ouvert », offre des opportunités récréatives attractives aux Amiénois.

Dès lors, l'amélioration des liaisons entre Amiens et le Contynois doit poursuivre deux objectifs :

> **Tirer profit de l'arrivée du BHNS aux portes du territoire de la métropole amiénoise.** C'est notamment permettre aux usagers de l'axe TC « vallée », et aux automobilistes, d'accéder au réseau de transports collectifs urbains par l'intermédiaire de la connexion aux deux lignes BHNS desservant le sud de la Métropole (à horizon 2019), via les deux arrêts et parkings relais prévus au sud en bout de lignes. C'est à cette condition que la desserte en TC prendra une dimension alternative à celle d'aujourd'hui.

> **Prolonger la coulée verte vers le cœur de l'agglomération d'Amiens.** Empruntant l'ancienne ligne de chemin de fer Amiens-Beauvais, cette voie pédestre est à ce jour dépourvue d'un maillon permettant à l'usager de rallier Amiens, distant de 8 km. Pour renforcer l'attractivité de la coulée verte, il convient d'assurer son raccordement au réseau cyclable d'Amiens en mobilisant, de concert avec la Métropole, les outils pour maîtriser les emprises foncières nécessaires à son prolongement.

A travers ce prolongement, il s'agit à la fois de proposer un itinéraire alternatif de déplacement doux qui soit plus sécurisé que ceux existants et non aménagés le long des voies routières menant à Amiens mais aussi de doter le territoire d'une infrastructure touristique qui serait directement reliée à une Métropole et intégrée au réseau des Véloroutes Voies Vertes Européennes.

Au-delà de l'axe vallée de Selle, le territoire doit miser sur un nouvel axe fort, né de l'avènement de la nouvelle communauté de communes Somme Sud-Ouest, à savoir l'axe est-ouest, trait d'union entre Ailly-sur-Noye et Poix-de-Picardie

La RD920 qui relie Moreuil/Ailly-sur-Noye/Conty/Poix-de-Picardie constitue un lien potentiel entre l'A16 et l'A29. Accrochés à cet axe, Poix-de-Picardie et Ailly-sur-Noye se positionnent en tant que pôles permettant aux habitants du Contynois d'accéder à des équipements marchands et non marchands indisponibles à Conty (piscine, gares SNCF par exemple). En fonction de là où l'on se trouve sur le Contynois, ces pôles peuvent même se révéler plus accessibles que Conty.

S'inscrivant, entre Conty et Poix-de-Picardie, dans la vallée des Évoissons, la D920 ne se limite pas à relier ces deux pôles à Conty mais offre également un itinéraire de découverte du territoire particulièrement attrayant mais confidentiel. Miser sur cet axe consiste à :

- **Organiser une desserte en transports collectifs adaptée depuis et vers Conty.** A ce jour, aucune ligne départementale n'assure de liaison transversale. La mise en place d'une desserte en TC va dans le sens d'une amélioration de l'accès aux commerces, équipements, services présents à Ailly et Poix-de-Picardie, en complément de l'offre accessible sur Conty. C'est aussi un moyen d'accroître le potentiel d'usagers du train en gare de Poix et d'Ailly en organisant un rabattement en TC.

- **Réduire le trafic poids lourds de transit entre l'A16 et l'A29 et diminuer ses impacts.** Une part du trafic poids lourds semble correspondre à l'évitement du passage par la rocade d'Amiens dans la jonction entre l'A16 et l'A29. Parmi les pistes avancées, celle d'interdire le transit des PL sur certains axes en les réservant à la desserte locale. L'aménagement des traversées de bourgs, au-delà de la (re)valorisation du cadre de vie, doit aussi permettre de dissuader une partie du transit d'emprunter certains itinéraires. Un trafic important est notamment supporté par la RD 920 de classe 1, 1800 véhicules/jour en moyenne dont 10% de trafic poids lourds. Ce nombre est en augmentation constante et dû aux contournements d'autoroutes A16 et A29. Afin d'améliorer la sécurité routière dans les villages traversés, des aménagements sont à prévoir pour sécuriser les piétons et usagers, notamment à Frémontiers.

- **Aménager un itinéraire cyclable sécurisé, reliant Conty à Poix, et connecté à la coulée verte.** Il s'agit, à terme de compléter les possibilités de parcourir le Contynois à vélo, notamment dans une perspective touristique et de valorisation des potentialités de la vallée des Évoissons, en offrant des alternatives aux déplacements motorisés entre Conty et les communes les plus proches – et par extension vers Poix.

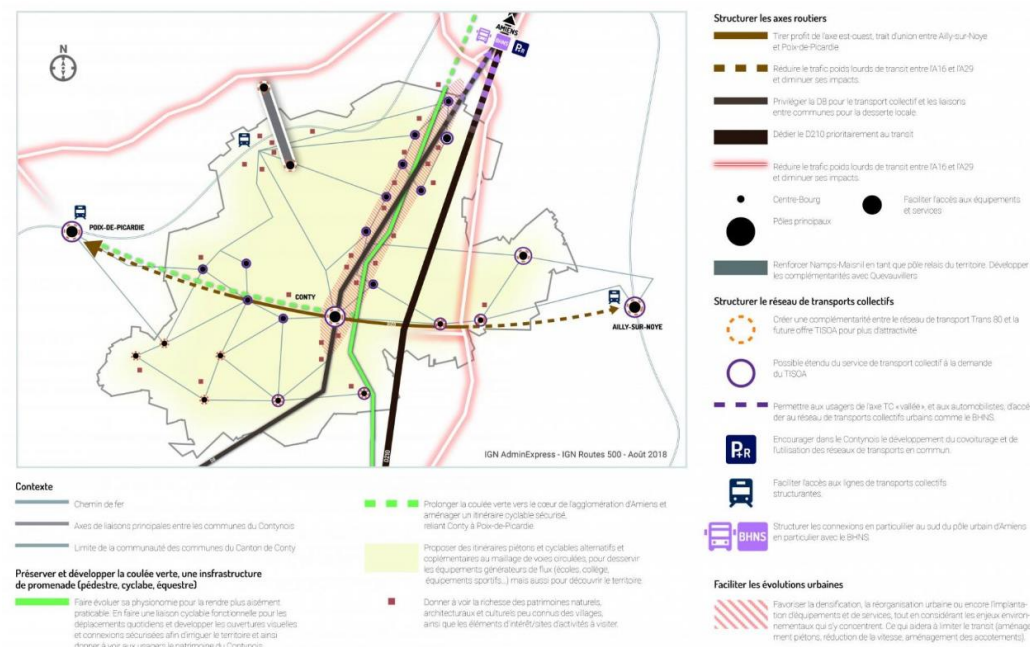
Le PADD du PLUI affiche également la volonté du territoire d'inciter à une mobilité alternative aux déplacements motorisés dans les centres-bourgs. Tours de ville, ruelles, chemins, routes sont des espaces dédiés aux déplacements. Y redonner une place aux piétons et cyclistes mais aussi faire en sorte de réduire l'impact de la circulation routière au sein de ces espaces font partie des enjeux majeurs pour renforcer la qualité de vie au sein des villages. Sans renier l'importance de la voiture individuelle, indispensable pour les déplacements du quotidien des habitants du territoire, il semble nécessaire de penser dès à présent à assurer la cohabitation entre piétons et voitures dans les centres-bourgs, aussi petit soit-il.

Les choix retenus pour établir le PADD

En effet, au regard de la place prédominante offerte actuellement aux voitures sur l'espace public au sein des villages, une réflexion doit être menée pour réduire sur certaines voies les surfaces dédiées à leur circulation mais aussi au stationnement et ainsi laisser plus de place à d'autres usages et d'autres modes de déplacement (piéton, vélo...). Il en va notamment de l'attractivité de ces territoires qui doivent pouvoir marquer leurs différences avec les espaces plus urbains.

Organiser et valoriser les continuités piétonnières au sein des bourgs et vers les espaces naturels et agricoles environnants permet d'assurer la bonne accessibilité des centres-bourgs nécessaire à leur vitalité. Le confort d'usage et la qualité des ambiances des cheminements déambulations proposés dans les bourgs doivent contribuer aussi à leur attractivité (sécurité, éclairage, aménagements paysagers...) et à la qualité du cadre de vie villageois. Le travail sur les cheminements doux a essentiellement été porté dans le cadre des projets d'ouverture à l'urbanisation, et donc dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'objectif a été de favoriser les connexions entre urbanisation ancienne et urbanisation à venir.

Ces orientations qui traitent de la mobilité ont pu pour certaines trouver écho dans l'élaboration conjointe au PLUI du Plan de Mobilité Rurale du territoire Somme Sud-Ouest et alimenter les travaux de ce dernier. De ce plan, découle une stratégie qui sera mise en œuvre de la CC Somme Sud-Ouest qui contribuera à mettre en œuvre le contenu du volet mobilité du PADD du PLUI du Contynois.



Les choix retenus pour établir le PADD

En matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
Axe stratégique 3 : PAYSAGE & ENVIRONNEMENT, DES ATOUTS QUI AFFIRMENT LEURS POTENTIELS

Axe stratégique 5 : UNE AGRICULTURE QUI RENFORCE SES LIENS AU TERRITOIRE

Axe stratégique 6 : UNE COMPOSANTE ÉCONOMIQUE À PART ENTIÈRE, LE TOURISME

Il s'agit pour le PLUi de prendre en compte les qualités intrinsèques du territoire, les mêmes qualités qui font aujourd'hui l'attractivité du Contynois. Cela concerne en premier lieu les espaces naturels remarquables qui participent au cadre de vie offert aux résidents et usagers du territoire, mais aussi le cadre bâti des villages et le patrimoine qui lui est associé. Au-delà de l'intégration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Conty intégrée comme servitude au PLUi, des périmètres de monuments historiques existants, c'est tout un ensemble d'éléments patrimoniaux (bâtiments remarquables, châteaux et parcs, calvaires, arbres remarquable, murs, etc.) qui composent le Contynois et fondent son identité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche ainsi la volonté territoriale d'avoir une même attention partagée sur les principes de préservation de l'identité paysagère et patrimoniale. Au-delà du règlement écrit, cela se traduit également par l'identification du « petit patrimoine local ». L'objectif a été donné à chaque commune de travailler à l'appropriation de cette identité paysagère et patrimoniale par un recensement des éléments bâtis et paysagers qui en sont une contribution. Cela s'est traduit par la matérialisation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme d'éléments patrimoniaux dans chaque commune. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est aussi attelé à préserver le caractère traditionnel des formes urbaines des bourgs anciens par la définition de règles spécifiques permettant d'assurer l'intégration des futures constructions (alignement, hauteurs des futures constructions, etc.).

Le PLUi propose non seulement de pérenniser ces formes urbaines anciennes (réglementation des constructions dans les dents creuses des centres anciens) mais aussi de s'en inspirer dans le cadre d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (zones AU) en favorisant la densité et un urbanisme organisé autour d'espaces publics fédérateurs, rappelant ce que l'on retrouve dans les bourgs. Ces prescriptions sont couplées avec un cahier de recommandations à l'attention de porteurs de projets et qui traitent notamment du profil des voies à créer, des espaces publics à réaliser, en respectant l'esprit traditionnel des villages.

Doté d'une empreinte agricole forte, le Contynois réaffirme dans son projet la place de cette activité source d'emplois et en même temps génératrice de paysage. La proximité entre espaces agricoles et urbanisés et leur relative imbrication est un point commun à l'ensemble des communes du Contynois. Dès lors articuler le village à son environnement est un défi à relever pour chaque commune. Cette notion d'intégration urbaine prise en compte dans la définition du projet concerne à la fois :

- La cohérence des formes urbaines nouvelles vis-à-vis de l'urbanisation ancienne : pour cela, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à travers les secteurs de développement qu'il identifie, s'est attaché à retenir des sites qui doivent permettre d'assurer une plus grande intégration des nouveaux projets d'urbanisme à proximité de formes urbaines traditionnelles. Ces sites ont aussi été retenus dès lors qu'ils ne remettaient pas en cause la pérennité d'une exploitation agricole et ses perspectives de développement.
- La recherche d'une bonne gestion des interfaces entre nouveaux espaces urbanisés et espaces cultivés. Cela implique la réalisation d'espaces de transition, de plantations, de traitements paysagers en limite des secteurs d'urbanisation. Ces principes sont pleinement intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En matière environnementale, l'ambition du territoire vise à préserver les espaces naturels remarquables recensés. Qu'ils s'agissent de boisements qui habillent les coteaux des vallées et marquent le paysage, de haies isolées qui ponctuent la campagne cultivée ou d'espaces classés ou identifiés pour leur biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000, Zones à dominante humide notamment), le projet du territoire intègre ces éléments en vue de leur préservation et, quand cela est compatible, de leur valorisation.

Le Contynois affiche également dans son projet de territoire sa volonté de développer l'économie locale en s'appuyant particulièrement sur le tourisme. Au sein de cette approche, le tourisme vert semble être la composante à prendre en considération dans les années à venir. C'est pourquoi le PLUi doit garantir un cadre réglementaire favorable à cette orientation. En ce sens, le projet prévoit de renforcer la visibilité, l'accessibilité et la qualité des sites remarquables et de concentrer l'effort sur les thèmes forts du territoire, qui prennent appui sur le cadre naturel de grande qualité qu'offre le Contynois, à savoir les activités liées à la pêche, l'équitation, les activités nautiques...

Les choix retenus pour établir le PADD

Les unités paysagères du Contynois



Les choix retenus pour établir le PADD

En matière de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques Axe stratégique 3 : PAYSAGE & ENVIRONNEMENT, DES ATOUTS QUI AFFIRMENT LEURS POTENTIELS

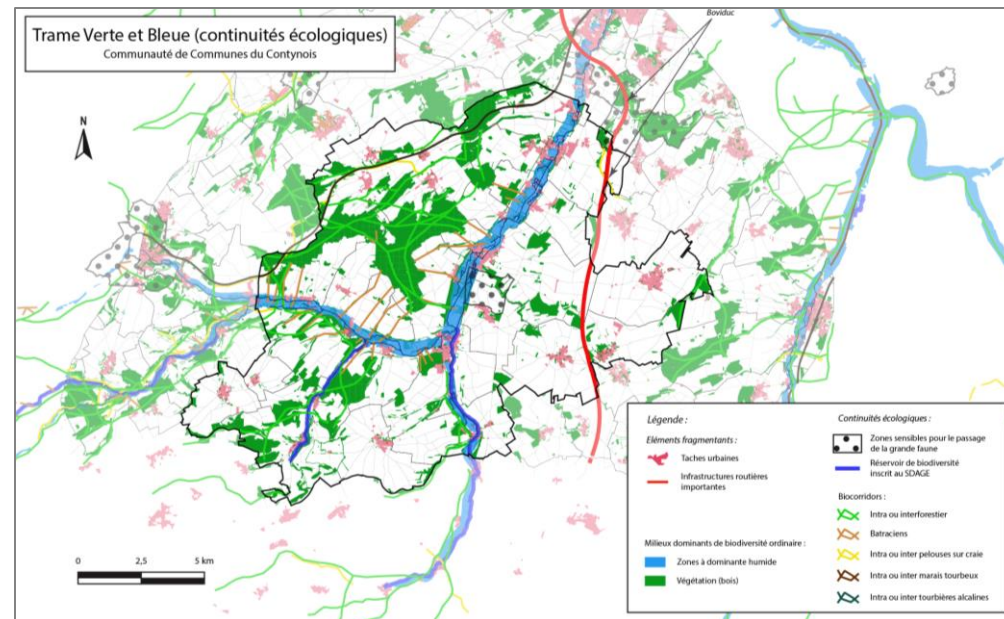
Le territoire du Contynois présente un maillage naturel et vert existant, composé de zones à dominante humide, d'espaces identifiés et protégés au titre des recensements de type ZNIEFF ou Natura 2000, de cours d'eau. Il s'agit là de grandes structures paysagères et environnementales qui sont protégées et préservées réglementairement dans le PLUi qui constituent la trame verte et la trame bleue, trames majeures du Contynois. Ces espaces sont définis dans le zonage comme des zones naturelles.

A ces grandes structures paysagères s'ajoutent notamment les vallées sèches, les bosquets et haies d'arbres mai aussi des espaces plus confidentiels, les fonds de jardins privés, les parcs de châteaux et de belles propriétés privées. Il y a là toute une trame verte secondaire que l'on peut valoriser et compléter par une prise en compte adaptée.

En s'appuyant sur la végétation existante composée par des jardins privés, situés soit en cœur des espaces agglomérés ou aux franges d'espaces agricoles cultivés ou pâturés, des vergers, des espaces publics plantés ou des pâtures vouées à rester inconstructibles pour maîtriser le ruissellement, le PLUi identifie cette autre trame verte, plus locale, de nature en ville. Il ne s'agit pas de sanctuariser cette trame locale, mais plutôt de lui laisser des espaces nécessaires et suffisants pour son maintien.

Directement inspiré des prescriptions du SCOT, le PADD du Contynois affirme donc la nécessité de préserver ce maillage d'espaces naturels s'inscrivant dans la trame verte et bleue du Grand Amiénois. Ce réseau écologique, repris en zone N au plan de zonage, a fait l'objet d'une attention particulière dans sa définition pour ne pas entrer en contradiction avec la nécessité d'accompagner le monde agricole dans son évolution.

Une attention particulière a également été portée aux bois (massif et haies) très présents sur cette partie du Grand Amiénois. Les massifs boisés, haies et bosquets, de tailles différentes, remplissent en effet des fonctions très diverses en matière environnementale, écologique, de maintien des sols, de frein naturel à l'écoulement des eaux pluviales... Ils ont donc un rôle essentiel qui va au-delà d'une simple contribution à la richesse paysagère que le projet a souhaité souligner.



En complément des prescriptions figurant au règlement graphique et littéral, le PLUi du Contynois comprend une OAP Trame Verte et Bleue avec des objectifs à atteindre et actions à mettre en œuvre. Ils portent sur les milieux aquatiques, les boisements, prairies, réseaux de haies ainsi que sur les espaces de nature en ville.

Les choix retenus pour établir le PADD

En matière d'équipement

Axe stratégique 8 : DES ÉQUIPEMENTS & SERVICES QUI PARTICIPENT D'UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DIVERSIFIÉE

Axe stratégique 6 : UNE COMPOSANTE ÉCONOMIQUE À PART ENTIÈRE, LE TOURISME

Au-delà de l'ambition de répondre aux besoins générés par le souhait d'accueillir de nouvelles populations, il est avant tout question de sauvegarder les équipements existants du territoire. Or, à travers une évolution démographique qui tend vers un vieillissement des tranches d'âges, le maintien des équipements scolaires et de leurs fonctionnements via les Regroupements Pédagogiques est une priorité.

Le premier objectif du territoire est donc de maintenir en bon état de fonctionnement et de développer les équipements structurants existants, que ce soit dans les domaines scolaires, administratifs, sociaux, de services, de santé, culturels, culturels, sportifs. Cela se traduit réglementairement par l'identification spatiale des équipements publics et d'intérêt collectif existants sur le plan de zonage et ensuite par la définition dans le règlement écrit des règles leur permettant une évolution optimale dans leurs périmètres fonciers. Cela passe aussi bien entendu par la mise en place de condition d'accueil de nouveaux habitants prioritairement dans les pôles concernés.

L'un des grands enjeux de développement économique du territoire du Contynois concerne le tourisme. Si en matière d'hébergement et de restauration, le territoire souhaite en toute logique ouvrir quelques possibilités de diversification des modalités d'accueil des touristes via notamment le projet

de Village de Pêche à Conty, cela l'engage également en matière d'équipements existant ou à créer, de sites touristiques à améliorer. Conscient de son potentiel, le territoire souhaite avant tout favoriser la mise en tourisme de son offre aujourd'hui relativement éclatée, des lieux et structures à valoriser, et ainsi faire du tourisme l'un des piliers du développement territorial pour les années à venir. Le territoire souhaite aller dans ce sens en s'appuyant sur le développement d'un certain éco-tourisme respectueux des ressources locales, mais aussi en le préservant des effets négatifs associés à un tourisme de masse.

Dans ce cadre plusieurs communes sont concernées, notamment celles qui comptent sur leur territoire des équipements qui rayonnent : celles traversées par la coulée verte, celles comptant un ou des châteaux ; celles qui disposent d'hébergement touristiques (camping, aire de camping-car, gîtes et chambres d'hôtes, etc.) Au final, c'est la quasi-totalité des communes du Contynois qui peuvent contribuer à accroître le potentiel et les retombées économiques du tourisme.

Sur le thème des équipements, et même si le PADD n'y consacre pas une orientation dédiée, la dimension équipements et réseaux est abordée de manière transversale. Ainsi, en matière d'électricité, toutes les zones urbaines identifiées sont couvertes par le réseau d'électricité. Le fait de privilégier une politique de confortement des entités urbaines existantes et d'extensions mesurées accolées à celles-ci doit par ailleurs faciliter la rationalisation des équipements et du réseau électrique. De même, les coûts d'investissements pour renforcer le cas échéant ce type de réseau s'en trouveront de fait rationalisés.

En matière d'assainissement collectif, toutes les communes ne sont pas équipées de réseaux et il n'est pas encore prévu qu'elles le soient. Néanmoins, une grande majorité des projets de développement urbain planifiés par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (zone AU) pourra bénéficier d'un raccordement à un équipement existant. C'est le cas en particulier des communes de Plachy-Buyon, Bacouel-sur-Selle, Prouzel, Lœuilley, Namps-Maisnil, Oresmaux. Seuls deux secteurs d'urbanisation future situés à Essertaux et Nampty ne seront pas desservis par de l'assainissement collectif.

Quant à Conty, le développement projeté doit répondre à une problématique particulière en matière d'assainissement car la capacité épuratoire de la STEP est à ce jour dépassée, ce qui nécessitera des travaux (déjà prévus) pour accueillir de nouveaux habitants sans impacter le milieu récepteur.

Les choix retenus pour établir le PADD

En matière d'habitat

Axe stratégique 7 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EQUILIBREE

Le volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est une des dimensions qui a cristallisé le plus d'enjeux dans la définition du projet de territoire. Cela s'explique d'autant plus sur un territoire où :

- Il y a une problématique de rétention foncière ressentie comme assez forte par les élus du territoire et qui semble être confirmée par l'inertie en matière de construction observée dans certaines communes, les plus petites notamment. Cette rétention concerne surtout les espaces non bâtis au sein des villages ;
- Il y a un phénomène de vacances globalement moins marqué que sur le reste du territoire de la communauté de communes Somme Sud-Ouest. Il est même inférieur à 5% sur les communes du nord du Contynois (Prouzel, Bacouel-sur-Selle, Nampty, Fossemanant)
- L'attractivité du territoire s'est confirmée au regard du rythme de production de logements observé depuis l'approbation du SCOT du Grand Amiénois. Le Contynois est en effet le seul territoire qui, à presque mi-parcours, dépasse son objectif de production de logements fixé par le document cadre.
- La réalisation des parcours résidentiels sur le territoire n'est pas forcément chose aisée du fait d'un parc de logement plutôt monotypé.

Conscient de ses atouts et de son attractivité, attaché à ce qui caractérise sa ruralité et soucieux de s'inscrire dans les orientations du document cadre qu'est le SCOT du Grand Amiénois, le Contynois a défini une ambition de production de logements qui découle directement des objectifs fixés par le SCOT qui prévoit 620 nouveaux logements entre 2012 et 2032.

Avec 161 logements déjà produits entre 2012 et 2015 (date d'élaboration du PADD), le reste à développer s'établit à environ 460 logements pour le Contynois d'ici 2032, échelle temps retenue pour le PLUI. C'est sur la base de ce volume de logements que la stratégie du territoire en matière de développement de l'habitat, et donc d'accueil de nouveaux habitants, s'est articulée.

Les travaux ont conduit à la définition d'un point mort correspondant au nombre de logements à produire pour maintenir le niveau de population actuel, premier objectif du territoire, et à accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée et en phase avec la capacité du territoire (niveau d'équipements, réseaux, etc.).

Les choix retenus pour établir le PADD

Estimation du point mort 2015-2032

> Estimation des besoins liés au Renouvellement du parc (R) :

R = 20 logements

> Estimation des besoins liés au Desserrement des ménages (D) :

L'hypothèse retenue est celle d'un desserrement moins rapide qu'à l'échelle des autres territoires du Grand Amiénois, Amiens Métropole exclu, à savoir 2,37 pers/ménages en 2032 contre 2,24 dans le SCOT.

D = (Population de 2015/taille des ménages de 2032) - (Population de 2015/taille des ménages de 2015)

D = $9475/2.37 - 9475/2.56$

D = 3997 - 3701

D = 296 logements à produire pour répondre aux besoins de desserrement

> Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

Compte tenu de l'ambition touristique du territoire, l'hypothèse retenue est celle d'une légère augmentation des résidences secondaires d'ici 2032, et une baisse modérée de la vacance pour maintenir un taux aux alentours de 6,5% comme indiqué dans le SCOT.

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2032-2015 + variation du nombre de logements vacants 2032-2015

RSLV = (100-91) + (290-313)

RSLV = -9 logements

>>> Point mort 2015-2032 = 20+296-9 = 307 logements

RAPPEL / Sur la période 2010-2015, le nombre de logements estimés pour maintenir la population constante était de 102 logements répartis comme suit :

- le renouvellement du parc correspondait à une augmentation de 9 logements,
- le desserrement de la taille des ménages contribuait à hauteur de 43 logements (avec une faible variation de la taille des ménages 2,53 en 2015 contre 2.56 en 2010),
- 50 logements étaient déclassés (passage du statut de résidences principales à résidences secondaires et logements vacants)

Effet démographique 2015-2032

> Ambition du territoire : +350 habitants soit 9825 habitants en 2032 soit 3% d'augmentation

Ce qui représenterait environ 150-155 logements supplémentaires sur la base d'une taille de ménage à 2.35 pers./logts.

>>> Effet démographique = 155 logements

Au total, à produire : 460 logements d'ici 2030

Environ 305 logements pour maintenir le niveau de population

Environ 155 logements pour accroître la population de 3% d'ici 2032.

Cette ambition est tout à fait raisonnable puisqu'entre 2006 et 2016, la croissance démographique a été de l'ordre de 3.7% dans le Contynois.

Les choix retenus pour établir le PADD

Devant la nécessité de favoriser le maintien et le renouvellement de population sur le territoire, le territoire s'engage à travers son PLUI à mettre en place les conditions favorables à une plus grande diversité de l'offre de logements pour répondre à la demande d'un public variée. Cette action répond au constat d'un vieillissement progressif de la population, de la nécessité d'accueillir de jeunes ménages et d'une offre de logements peu diversifiée, tournée essentiellement vers la maison individuelle de grande taille et occupée majoritairement par ses propriétaires.

La volonté du territoire est de tendre vers une diversification de l'offre de logements afin de permettre le parcours résidentiel des habitants, notamment en développant une offre adaptée aux personnes âgées en perte d'autonomie, pour :

- Permettre aux personnes âgées souhaitant rester sur le territoire, dans un logement adapté à leur situation ;
- Libérer les grands logements occupés par des couples de personnes âgées ou par des personnes âgées vivant seules, afin de permettre leur occupation par des ménages de taille plus importante, ou encore réhabiliter ces grands logements en plusieurs logements de petites tailles, pour permettre l'accueil de jeunes ménages.

Cette ambition s'est notamment traduite par la définition de principes visant à atteindre une certaine densité de logements dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUI. Les zones ainsi ouvertes à l'urbanisation bénéficient de prescriptions afin de favoriser des ratios minimums de réalisation de logements, des implantations différentes de constructions. Elles prennent aussi en compte la nécessité de diversifier l'offre de logements en délimitant des secteurs d'implantation privilégiée pour le bâti individuel dense, le bâti intermédiaire ou le bâti collectif. Ces différentes typologies de logements permettent de répondre aux divers besoins de la population. Ils permettent notamment l'accueil de jeunes ménages et le parcours résidentiel des habitants. Toute cette approche doit permettre d'enrichir les formes urbaines engendrées tout en s'appuyant sur le tissu urbain traditionnel du territoire.

Ces objectifs de densité, découlant du SCOT, sont aussi déclinés à l'échelle des dents creuses d'une superficie supérieure à 2 500 m². Comme pour les zones en extension, l'application de ces densités doit permettre de diversifier les formes urbaines produites.

En plus des formes de logements à diversifier, l'accent est mis sur la nécessité de soutenir le développement du parc locatif et en accession en poursuivant la mise en œuvre d'une programmation communautaire. Si le PLUI ne mobilise pas d'outils réglementaires spécifiques en ce sens (emplacements réservés par exemple), c'est parce que le territoire est toujours parvenu jusqu'alors à développer l'offre d'habitat social sur son territoire en dialoguant avec les propriétaires, et en contractualisant avec les bailleurs. Des projets récents ou en cours existent sur plusieurs communes, notamment sur Lœuilly et Plachy-Buyon.

La nouvelle configuration de l'intercommunalité depuis son extension justifie aussi que soit décidé désormais à cette échelle et de manière concertée quels outils sont à mobiliser pour développer le locatif aidé.

En matière de réseaux d'énergie

En matière énergétique, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'interdit pas de fait la mise en œuvre de projet d'intérêt public visant à la production d'énergie et se veut avant tout facilitateur.

Qu'il s'agisse de la production d'énergies renouvelables ou du développement de réseaux de chaleur, le PLUI ne comprend pas de contre-indications notoires. C'est notamment le cas pour l'activité agricole pour laquelle le PADD souligne les perspectives qui existent pour le monde agricole notamment.

Les choix retenus pour établir le PADD

En matière de développement des communications numériques

Axe stratégique 8. DES ÉQUIPEMENTS & SERVICES QUI PARTICIPENT D'UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DIVERSIFIÉE

La difficulté du territoire réside dans la très grande hétérogénéité des niveaux de connexion au très haut débit selon les communes. C'est d'ailleurs aujourd'hui un des enjeux de l'attractivité pour le territoire compte tenu des exigences exprimées par les ménages, les entreprises en matière de desserte numérique.

Le PADD affiche ainsi comme ambition d'ASSURER UNE DESSERTE NUMÉRIQUE ET UNE COUVERTURE EN TELEPHONE MOBILE SATISFAISANTE, GAGES D'ATTRACTIVITÉ

Le « tout numérique » avec la numérisation de la société et de l'économie, l'étalement des agglomérations et l'accroissement des temps de déplacement domicile-travail mais aussi les aspirations des nouvelles générations transforment en profondeur le monde du travail. Et de nouvelles formes de travail apparaissent : coworking, télétravail, travail collaboratif, bureaux mobiles, tiers-lieux, etc.

Dès lors, la généralisation des outils numériques et leur extension progressive à l'ensemble du territoire national permettent d'envisager le développement de ces nouvelles formes de travail. Cela peut contribuer à réduire le nombre de déplacements, notamment aux heures de pointe, et offrir en zones rurales des opportunités de créations d'emploi, sans pour autant supprimer la nécessité de se déplacer (en général, les télétravailleurs n'effectuent qu'une partie de leurs activités professionnelles sous la forme de télétravail).

Permettre aux actifs de pratiquer de nouvelles formes de travail peut ainsi contribuer à renforcer l'attractivité du Contynois et lui donner l'opportunité d'attirer de nouvelles populations, de nouveaux actifs attirés par le cadre de vie de qualité par exemple. Le projet de territoire porté par la PLUi peut donc être l'occasion d'affirmer un positionnement allant dans ce sens : celui d'accompagner l'émergence de nouvelles formes de travail.

Plusieurs possibilités existent pour le territoire pour créer un écosystème favorable aux nouvelles formes de travail mais aussi à l'entrepreneuriat. Il peut s'agir de valoriser des locaux existants (locaux municipaux ou intercommunaux) ou d'envisager de nouvelles constructions pour offrir une réponse à ces nouveaux besoins et être attractif. Toutefois, au regard des inégalités de desserte du territoire, le Contynois a fait le choix de ne pas conditionner le développement urbain au niveau de raccordement au très haut débit.

Concernant l'équipement commercial

Axe stratégique 4. UNE ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ À SOUTENIR

L'une des ambitions du PLUI est de conforter l'attractivité du territoire en rapprochant l'offre commerciale des habitants, pour limiter les besoins en déplacements. Cela passe en priorité par le maintien de l'offre commerciale et de services d'appoint existante au sein des bourgs ruraux, que ce soit à Conty mais aussi dans des communes comme Plachy-Buyon, Lœuilley ou Oresmaux.

Le développement d'équipements commerciaux n'est pas ici une composante prioritaire Contynois, compte tenu notamment de la proximité de bassins commerciaux périphériques avec en tête la métropole amiénoise et de son offre commerciale déjà bien fournie (zone commerciale d'Amiens sud) et les pôles que sont Poix-de-Picardie, Grandvillers, etc.

Le territoire n'a donc aucun besoin de développer sa propre zone de chalandise. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal cherche plutôt à mieux maîtriser la gestion des implantations commerciales existantes et éventuellement celles futures en définissant des prescriptions réglementaires adaptées, compatibles avec les orientations du SCOT du Grand Amiénois en la matière. Certains secteurs dédiés aux activités se voient ainsi limités dans leur perspective d'accueil d'équipements commerciaux supérieurs à 1000 m². C'est le cas de toutes les zones situées à l'extérieur des parties urbanisées des communes concernées.

Il s'agit aussi d'assurer le maintien des activités économiques éparpillées sur le territoire, et d'encadrer leurs mutations éventuelles à des fins d'activités commerciales.

L'ensemble de ces dispositions vise un objectif : ne pas affaiblir encore un peu plus un tissu commercial déjà fragile sur Conty, mais plutôt permettre aux commerces existants de se développer, de se transformer et à l'offre de se diversifier à travers éventuellement l'installation de nouvelles enseignes et ce, au bénéfice des habitants du territoire. Cette orientation ne signifie pas que rien ne doit se faire ailleurs qu'à Conty en matière de développement commercial mais plutôt que les implantations doivent être réfléchies de manière à ne pas fragiliser l'offre existante sur Conty.

Les choix retenus pour établir le PADD

Concernant le développement économique et les loisirs

Axe stratégique 4. UNE ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ À SOUTENIR

La particularité du Contynois est qu'une part non négligeable de son économie est tournée vers l'agriculture. Le projet du territoire s'attache donc à préserver cette activité et créer les conditions de son développement.

Au-delà de l'activité agricole, l'économie du Contynois fonctionne via un tissu d'entreprises implantées en diffus. Ce tissu local est une richesse pour le territoire qu'il convient de maintenir. Le Contynois dispose par ailleurs de deux zones d'activités qui misent sur la proximité de la RD1001, de l'échangeur sur l'A16 et des bassins de population proches (Amiens, Beauvais, Hauts de France, Ile-de-France) pour se développer. Il s'agit de:

- La ZA d'Essertaux : elle accueille notamment Touquet Savour, un négociant conditionneur de pommes de terre ainsi que l'entreprise Verbeke, un transporteur.
- La ZA du Bosquel, non encore aménagée (46 ha disponible)

En compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Amiénois, le territoire a souhaité réaffirmer dans son projet la zone d'activité du Bosquel comme site d'intérêt interterritorial pour assurer une possibilité de diversification économique.

En plus de cette zone, le site d'Essertaux est maintenu dans le projet de territoire mais voit ses limites reconfigurées. Les extensions prévues dans le PLU communal sont retirées soit au total une douzaine d'hectares. A l'inverse, l'optimisation du foncier disponible est recherchée notamment à travers la définition d'une étude Loi Barnier pour lever en partie l'inconstructibilité le long de la RD 1001. 9 ha sont déjà construits et 4ha sont inscrits en zone à urbaniser à long terme.

Il s'agit notamment de permettre le développement de l'entreprise historique Touquet Savour et conserver ce fleuron de l'économie locale sur le territoire qui est aussi un débouché pour des produits agricoles.

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En application des prescriptions du SCOT du Grand Amiénois et des objectifs nationaux en matière de lutte contre la consommation excessive d'espaces agricoles, le PLUi du Contynois a cherché à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ce travail s'est appuyé sur deux postulats importants dans le contexte d'un territoire rural qui connaît un important mitage historique des espaces agricoles par les constructions. Il s'agissait de :

- Délimiter les parties actuellement urbanisées des communes pour limiter l'extension des villages
- Identifier au sein des espaces urbanisés les terrains susceptibles d'être ou non mobilisés pour atteindre les objectifs de production de logements

L'objectif du PLUi est de parvenir à un équilibre entre préservation des terres agricoles, des espaces naturels et développement urbain. Ce parti pris suppose donc de limiter au maximum les extensions urbaines aux espaces agglomérés.

Sauf exceptions comme à Nampty, Lœuilly, Bacouël-sur-Selle et Namps-Maisnil où le secteur d'urbanisation futur vient se positionner en épaisseur du bourg existant et s'accrocher à une voie existante jusqu'alors non bâtie, les zones d'urbanisation future viennent s'inscrire dans la forme originelle des centres-bourgs. Pour les cas cités précédemment, il s'agit pour la plupart de « coups partis » avec des projets sur des zones déjà inscrites dans des documents d'urbanisme communaux antérieurs (Bacouël-sur-Selle, Nampty) ou de sites retenus faute d'autres possibilités envisageables dans des communes contraintes (Namps-Maisnil, Lœuilly).

Il convient de noter que le PLUi, au travers sa traduction réglementaire et spatiale limite très fortement le développement des extensions linéaires le long des voies et le mitage des constructions dans les espaces à dominante agricoles et naturelles. Seules les extensions et annexes des constructions existantes seront autorisées dans ces espaces.

Cette évolution est notoire au regard des contenus des documents d'urbanisme communaux existants jusqu'alors qui par le volume de foncier qu'ils ouvraient à l'urbanisation et les secteurs envisagés ne répondaient pas pour la grande majorité d'entre eux aux objectifs de consommation modérée de foncier et de limite de l'étalement urbain.

Le PLUi acte aussi les disponibilités foncières présentes au sein même des espaces déjà agglomérés, en particulier les dents creuses existantes, comme étant les espaces censés contribuer de manière significative aux objectifs de production de logements. Un travail fin d'identification des terrains potentiellement mobilisables a été mené dans le cadre des travaux sur le PLUi.

Une caractérisation de ces terrains (usages, contraintes existantes, configuration) a conduit à en exclure certains du potentiel initialement établi pour disposer d'un gisement foncier le plus précis possible. Cette caractérisation a aussi permis d'analyser pour chaque terrain sa dureté foncière, entendons ici la rétention foncière dont ils peuvent faire l'objet et les outils à disposition des collectivités pour lutter contre ce phénomène.

Ainsi la possibilité d'actionner un levier fiscal incitatif à travers une taxe destinée à lutter contre la rétention foncière (majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles) a été étudiée pour chaque terrain. Il ressort de ces travaux que dans certaines communes, une part importante des dents creuses potentiellement mobilisables ne sont pas éligibles à ce dispositif fiscal. Dès lors, la réalisation des objectifs de productions de logements est incertaine.

Une étude de densification (partie 5 du rapport de présentation) a permis de préciser le potentiel constructible de chaque commune. Cette étude croise 3 approches :

- **une analyse de la vacance à l'échelle des communes, et notamment de la vacance des logements d'une durée supérieure à 2 ans.** A l'échelle du Contynois, la part des logements vacants de plus de 2 ans dans le parc immobilier privé s'élève à 3.3% en 2017, soit 135 logements. Sur la base d'un objectif de remise sur le marché de ces logements de l'ordre de 30%, le gisement est évalué à 40 logements, soit 8% de l'objectif global de production de logements. Cette remise sur le marché est toutefois conditionnée à la mise en place de dispositif incitatif ou coercitif auprès des propriétaires concernés.
- **un recensement des friches disponibles** effectué via trois sources : Atlas des friches d'activité Observatoire de l'Aduga, l'inventaire des friches consolidé de la DDTM, un recensement de terrain. Au total, 8 sites de faible emprise ont été identifiés dont 5 pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs en matière de production de logements. Leur contribution reste faible et est évaluée à environ 20 logements si celle-ci venait à être réhabilitées/réaménagées. Cela représente 4% de l'objectif global de production de logements (460 d'ici 2030)
- **un recensement des dents creuses mobilisables** : le potentiel de logements en dents creuses est de l'ordre de 125 à 150 logements, en tenant compte de la configuration des terrains, des contraintes potentielles (relief, réseaux, etc.) et en faisant fi de la rétention foncière. Cela représente 32% de l'objectif global de production de logements (460 d'ici 2030)

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Concrètement le parti d'aménagement et sa traduction réglementaire permettent d'atteindre les objectifs :

- De réduction de la consommation d'espaces fixés par le PADD puisque les travaux d'analyse des documents graphiques, menés de manière itérative pendant l'élaboration du PLUi, montrent que le règlement induit, par rapport aux documents communaux existants (au nombre de 13), une réduction d'environ 45 % des surfaces inscrites comme urbanisables (hors dents creuses) avec le PLU intercommunal. On comptait en effet 118 ha de foncier classés constructibles (zones à urbaniser) dans les documents d'urbanisme communaux existant, contre 64,5 ha dans le cadre du PLU intercommunal

Potentiel constructible inscrit dans les documents d'urbanisme communaux du Contynois, hors dents creuses AVANT L'APPROBATION DU PLUI :

58 ha à vocation d'habitat (zones à urbaniser) dans les 13 documents d'urbanisme opposables

60 ha à vocation d'activité (Le Bosquel / 46 ha en AU et Essertaux / 14 ha dont 8 ha en UF)

Soit 118 ha de foncier classés constructibles (zones à urbaniser)

Potentiel constructible inscrit DANS LE PLU DU CONTYNOIS, hors dents creuses :

14,5 ha à vocation d'habitat à long terme (10 zones à urbaniser) à l'échelle de l'ensemble des communes

50 ha à vocation d'activité (Le Bosquel / 46 ha en AU court terme et Essertaux / 4 ha en 2AUF long terme et Oresmaux (8000 m² en AUF)

Soit environ 64,5 ha de foncier classés constructibles (zones à urbaniser) dont 18,5 ha à long terme

- De limiter la consommation d'espaces dévoués à l'agriculture. Si en termes de volume de foncier le PLUI se révèle plus vertueux, il l'est aussi concernant le type d'espaces « sacrifiés » pour l'urbanisation. En effet, en matière d'habitat, sur les 42,5 ha identifiés en dents creuses (28ha) ou en extension (14,5 ha), moins de la moitié (44%) concerne des espaces agricoles (au sens du Registre parcellaire graphique correspondant aux zones de cultures déclarées par les exploitants en 2017.). L'impact sur l'agriculture est donc mesuré.

- De lutte contre l'étalement urbain puisque les capacités d'extension d'urbanisation (AU) dans la production de logements représente 51 % de la production globale possible. Le potentiel de densification en espaces agglomérés et de reprise de logements vacants représente pour sa part 49% de la production globale possible. A l'échelle globale du territoire, cette proportion de la production de logements en renouvellement au sens du SCOT (prescription 1.1 du SCOT) va bien au-delà des objectifs fixés, de l'ordre de 10% à 35% selon les types de communes.
- De maîtrise de l'urbanisation que ce soit en matière de rythme d'urbanisation mais aussi de qualité des opérations. Les zones AU pour l'habitat sont en effet classées à long terme, et nécessiteront à minima une procédure de modification du PLUI pour être urbanisées, conditionnée par une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Priorité est donc donnée à l'urbanisation en premier lieu des dents creuses. Il s'agit aussi de tendre vers une plus grande qualité des opérations à réaliser sur ces zones stratégiques en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet répondant aux objectifs de la collectivité (parti d'aménagement, mixité, formes urbaines, densités projetées, etc.). En l'absence de maîtrise foncière communale sur l'ensemble des zones AU, cela doit garantir à la collectivité plus de maîtrise, car la réalisation d'un projet par un aménageur nécessitera l'aval de la collectivité.

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Habitat	<u>En extension :</u> 14,5 ha en zone AU (à long terme) dont 7 ha concernent des terres agricoles soit 50% (au sens du RPG 2017) 0,9 ha/an entre 2016 et 2032 dont 0,4 ha/an de terres agricoles (au sens du RPG 2017)	+	<u>Au sein des espaces déjà urbanisés:</u> 28 ha en zone U dont 7,4 ha concernent des terres agricoles soit 25% (au sens du RPG 2017) 1,75 ha/an entre 2016 et 2032 dont 0,44 ha/an de terres agricoles (au sens du RPG 2017)	=	2,65 ha/an entre 2016 et 2032 dont 1,18 ha/an de terres agricoles (au sens du RPG 2017)
Activités	<u>En extension, à court terme :</u> 46 ha en zone AU (à court terme) et dont la totalité concernent des terres agricoles (au sens du RPG 2017) 2,87 ha/an entre 2016 et 2032	+	<u>A long terme</u> 4 ha en zone 2AUF (à long terme) et dont la totalité concernent des terres agricoles (au sens du RPG 2017) 0,25 ha/an entre 2016 et 2032	=	3,12 ha/an entre 2016 et 2032 dont la totalité de terres agricoles (au sens du RPG 2017)

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Département de la Somme :
2 014 ha artificialisés

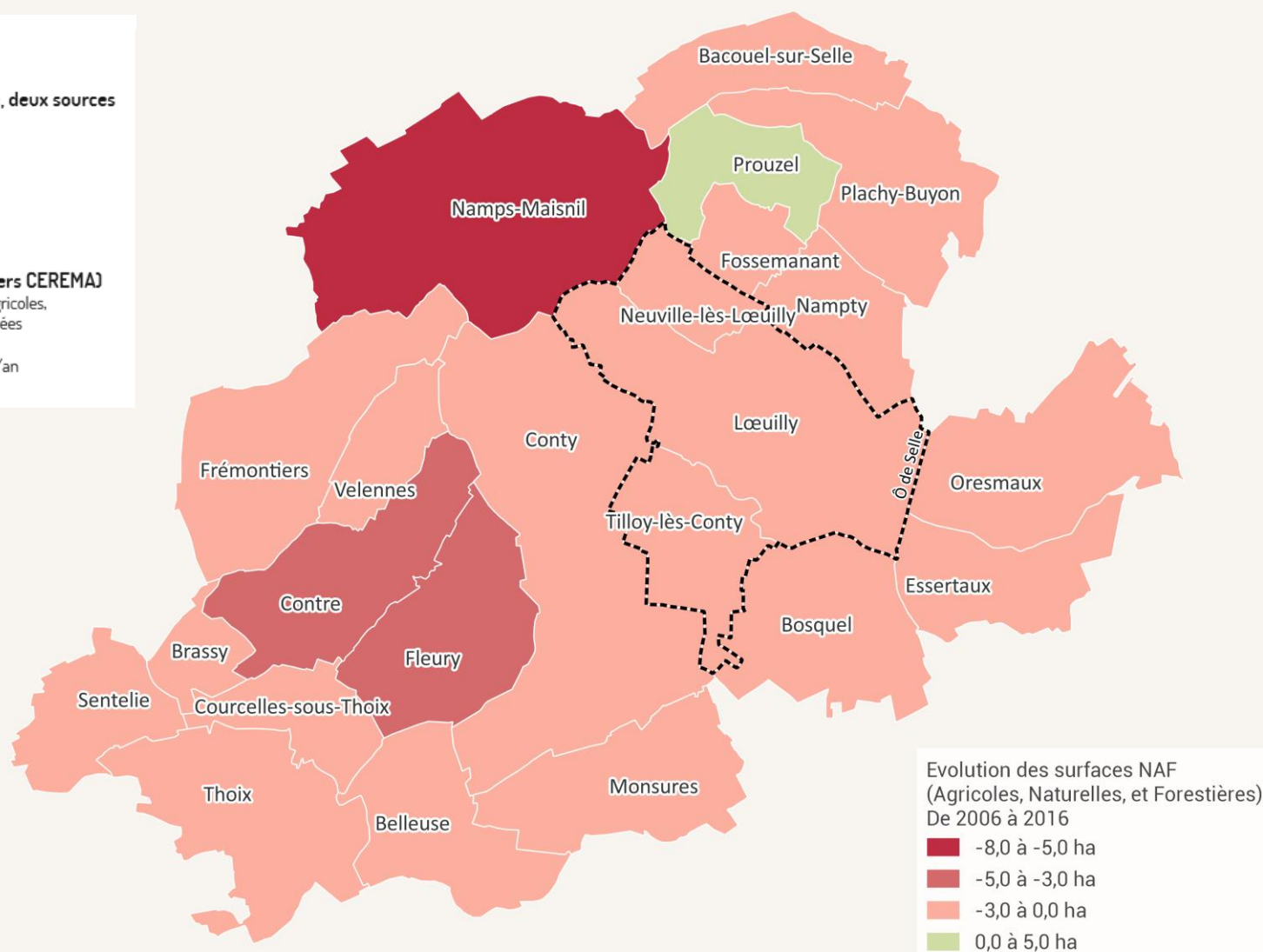
Deux périodes en référence, deux sources mobilisées :

2001 à 2010 (MOS)

Contynois :
69 ha artificialisés soit 7,66 ha/an

2006 à 2016 (Fichiers fonciers CEREMA)

Nombre d'hectares de surfaces agricoles,
naturelles et forestières artificialisées
Contynois :
28,02 ha artificialisés soit 2,80 ha/an



0 3 6 km

sources : Cerema, IGN AdminExpress - réalisation : quartier libre 2019



Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP secteurs de projet : zone urbaine et à urbaniser

Au travers de l'élaboration de son PLUi, le territoire s'oriente veut renforcer la structuration de ses bourgs et mieux maîtriser son développement urbain dans l'espace et dans le temps.

Le choix qui a été fait a été de classer les zones AU (10) à long terme pour privilégier un développement en densification, au moins dans un premier temps.

8 OAP concernent des secteurs classés en zone urbaine (+1 OAP en zone UF).

De ce fait les orientations d'aménagement et de programmation conçues donnent à voir les conditions d'aménagement de ces secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration parcelle,...).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

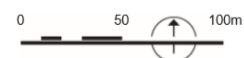
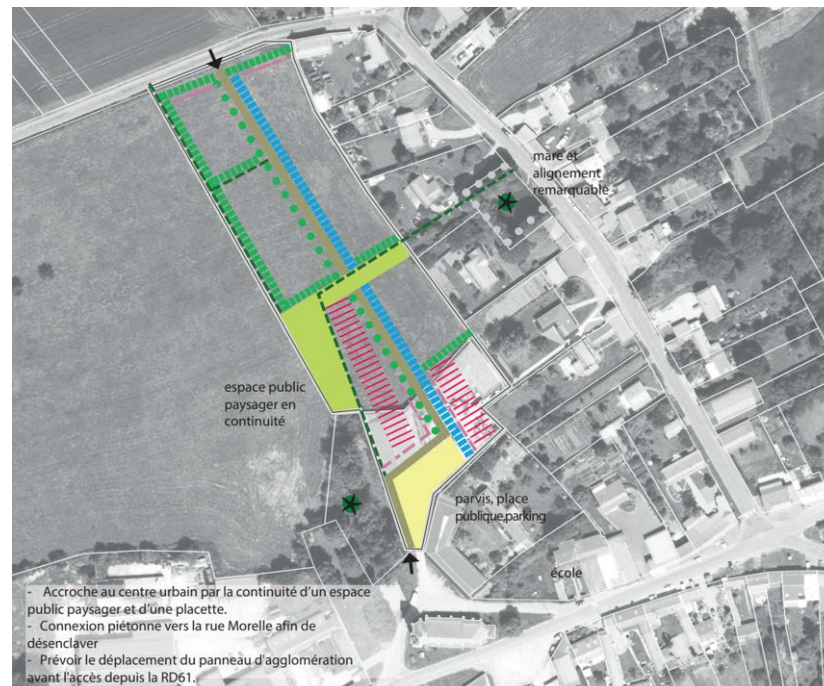
- Conforter l'enveloppe des bourgs,
- Organiser la desserte et les accès ainsi que sécuriser les déplacements en fonction des enjeux de voirie existants sur les secteurs concernés,
- Diversifier les formes urbaines et favoriser une bonne intégration paysagère.
- Proposer des espaces publics fédérateurs
- Intégrer les problématiques liées au pluvial

Afin d'être compatibles avec le SCOT du Grand Amiénois, les OAP comprennent une surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat individuel isolé à respecter et une densité à atteindre, en fonction du type de commune.

Il convient de rappeler que les OAP proposées en zone AU long terme pourront être modifiées si besoin lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. A l'inverse, celles prévues en zone urbaine sont applicables dès l'approbation du PLU.

Pour améliorer la qualité des opérations, un cahier de recommandations figure au dossier de PLUi pour l'aménagement urbain.

Exemple d'OAP (zone AU Namps Maisnil)



NAMPS-MAISNIL-OAP13

Type de zonage : AU

Superficie : 13 651 m²

Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat individuel isolé : 600 m²

Densité moyenne : 15 logts/ha

Périmètre de l'OAP

FUNCTIONNEMENT DU SITE

→ Accès viaire

— Liaison viaire

— Bouclage viaire à rechercher

--- Liaison mode doux

Espace public / Essentiellement minéral -aire de retournement possible- et perméable

Alignement des constructions

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

★ Élément remarquable à valoriser

Haies bocagères à créer ou conserver

Alignement arboré à créer ou à conserver

Boisement à créer ou conserver

Espace public / Essentiellement ouvert et végétalisé

Aménagement pour la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / Implantation préférentielle

Logement dense et/ou intergénérationnel / implantation préférentielle

Talus à créer ou à conserver / Topographie à respecter

Les orientations d'aménagement et de programmation

Deux secteurs destinés au développement économique font l'objet d'une OAP spécifique. Il s'agit de la zone du Bosquel (47 ha env. en AUF, court terme) et la zone d'Essertaux (5,8ha dont 1,8 classé en UF et 4ha en 2AUF, urbanisables à long terme après modification du PLUi).

Une zone 2AUF est également définie sur Oresmaux, au nord. Sa superficie est de 8000 m². Classée à long terme, cette zone n'a pas fait à ce stade l'objet d'une OAP.

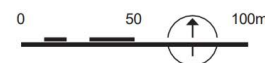
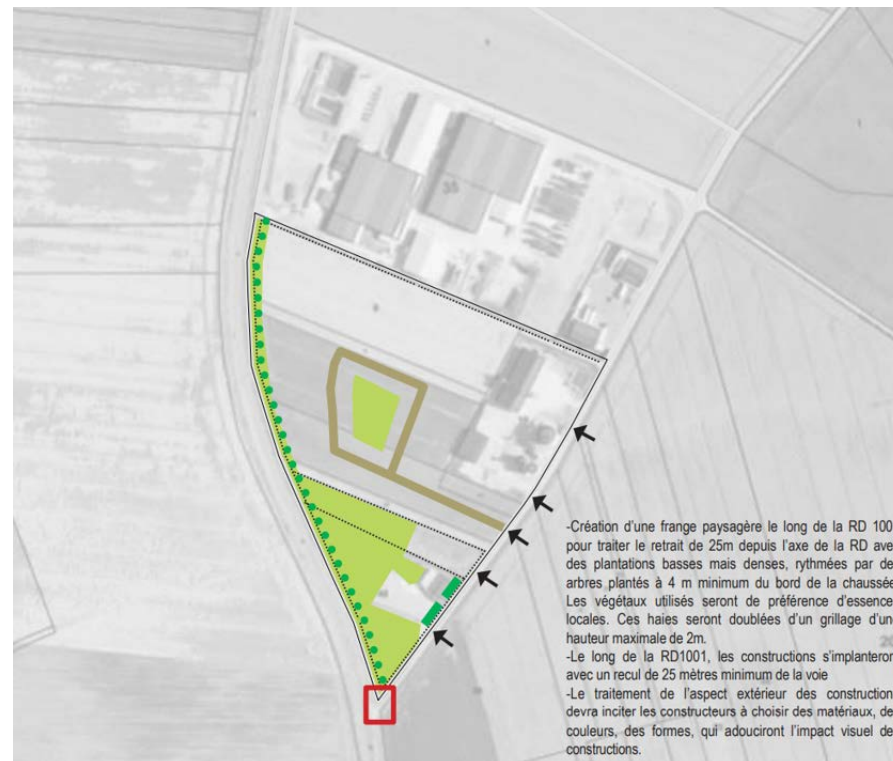
La zone AUF du Bosquel, dont le foncier est maîtrisée par la CC2SO est concernée par une ZAC qui comprend un cahier des charges de cession des terrains avec des prescriptions spécifiques. Le règlement de la zone AUF reprend par ailleurs les éléments qui avaient été définis dans le cadre de la procédure de création de la ZAC. L'OAP jointe au PLUi précise des principes de voirie et d'intégration paysagère notamment.

L'OAP définie sur la zone d'Essertaux trouve sa justification dans la nécessité de traduire de manière réglementaire, en complément du règlement écrit, les principes découlant de l'étude loi Barnier annexée au PLUi et destinée à réduire la marge de recul générée par la RD1001. Parmi les principes à respecter figurent :

- La création d'espaces enherbés le long de la RD1001
- L'implantation d'un alignement arboré
- La sécurisation du carrefour de la RD1001.

Notons que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUF se fera après une modification du PLUi qui donnera lieu à la rédaction d'un règlement spécifique. Celui-ci devra traduire les principes de l'étude Loi Barnier. L'OAP pourra également à cette occasion être précisée.

Exemple d'OAP (zone 2AUF Essertaux)



ESSERTAUX - OAP21

Type de zonage : 2AUF et UF

superficie : 58 972 m²

Périmètre de l'OAP

FUNCTIONNEMENT DU SITE

- Accès viaire
- Liaison viaire
- Boudage viaire à rechercher
- Liaison mode doux
- Espace public / Essentiellement minéral -aire de retournement possible- et perméable
- Alignement des constructions
- Sécurisation du carrefour

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Haies bocagères à créer ou conserver
- Alignement arboré à créer ou à conserver
- Boisement à créer ou conserver
- Espace public / essentiellement ouvert et végétalisé / ou espace enherbé
- Aménagement pour la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / implantation préférentielle
- Talus à créer ou à conserver / Topographie à respecter
- Clôtures à créer ou à conserver (2m max)

Les orientations d'aménagement et de programmation

Pour les communes de - Belleuse -Le Bosquel -Brassy -Conty -Fleury -Namps-Maisnil -Ô-de-Selle (Loeuilly et Tilloy-lès-Conty) -Plachy-Buyon -Sentelie - Thois notamment qui disposent de tènements fonciers potentiellement mobilisables de plus de 2 500m², situés dans le tissu urbain des communes, une **OAP « grandes emprises foncières »** a été élaborée afin de garantir les conditions d'optimisation du foncier dans le cadre des futurs aménagements.

Au total, 21 sites sont concernés.

L'OAP comprend des objectifs quantitatifs à respecter. Ces principes vise à répondre à la nécessité d'optimiser le foncier disponible au sein des bourgs et à atteindre les objectifs d'accueil de population prévus dans le PADD. Cela implique la recherche d'une densité moyenne des opérations et la limitation de la taille des lots libres, en respectant les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale.

Des objectifs qualitatifs sont aussi à respecter. Il est indiqué que les aménagements devront intégrer une réflexion sur l'implantation des constructions, guidée par :

- la mixité des tailles de parcelles (grands terrains, petits terrains, ...) afin de répondre aux besoins diversifiés des personnes.
- la prise en compte de l'ensoleillement pour l'exposition des constructions et plus globalement les possibilités d'utilisation des énergies renouvelables.
- la rationalisation de l'espace et l'intimité des jardins individuels.
- la mise en place d'éléments de continuité du bâti à l'interface avec l'espace public. Pour les constructions en recul par rapport aux voies, des éléments pourront assurer une certaine continuité visuelle le long de la voie publique (clôtures maçonnées ou végétales, extensions ou annexes implantées à l'alignement, etc.).
- l'optimisation du linéaire de voirie à créer pour limiter les coûts. Les voies en impasse, si elles ne sont pas proscrites, ne seront autorisées qu'en l'absence (à démontrer) de solutions alternatives.

Le PLU comprend également une **OAP thématique : OAP trame verte et bleue**.

Trois grands thèmes sont traités dans l'OAP avec des objectifs à atteindre et actions à mettre en œuvre :

- >LES VALLEES ET MILIEUX NATURELS AQUATIQUES, COLONNE VERTEBRALE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU CONTYNOIS
- >LES BOISEMENTS, PRAIRIES ET RESEAUX DE HAIES : DES MAILLONS DU RESEAU ECOLOGIQUE DU CONTYNOIS
- > LES ESPACES DE NATURE AU CŒUR DES BOURGS DU CONTYNOIS

Exemple d'OAP grandes emprises foncières (Belleuse)



Les emplacements réservés

Au total 43 emplacements réservés sont délimités dans le PLUi et sont localisés sur les communes de :

- Loeuilly (Ô-de-Selle)
- Thoix
- Sentelie
- Prouzel
- Oresmaux
- Neuville-lès-Loeuilly(Ô-de-Selle)
- Namps-Maisnil
- Le Bosquel
- Frémontiers
- Esertaux
- Conty
- Bacouel-sur-Selle

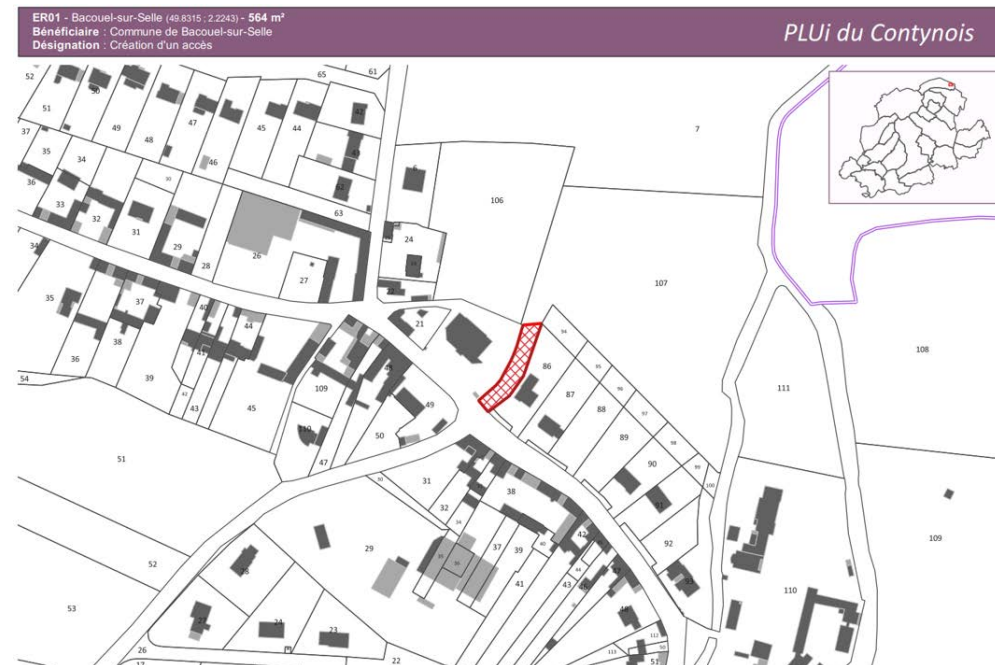
Ces emplacements ont été définis dans le cadre de l'élaboration du zonage, pour mettre en œuvre le PADD ou permettre la réalisation de projets communaux spécifiques.

La majorité des emplacements réservés définis doivent permettre d'améliorer les déplacements en créant de chemins piétonniers (ex: ER02 : Bacouel-sur-Selle, ER11 : Frémontiers), de nouveaux accès de desserte (ER20 : Namps Maisnil), en élargissant une voie existante (ER16 : Loeuilly) ou encore en aménageant un carrefour.

Certains emplacements réservés sont définis pour la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales (ER14 : Loeuilly).

D'autres enfin concernent des projets plus ponctuels et plus ou moins structurants tels que des extensions de cimetière (ER 22 : Namps Maisnil), la création d'espaces publics (ER27 : Oresmaux)

Exemple d'emplacement réservé (Bacouel-sur-Selle)



Les éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dans le PLUi sont identifiés 239 éléments pour des motifs d'ordre architectural ou paysager. Pour les éléments identifiés, il sera fait application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Le règlement précise que tous les travaux affectant des éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur les plans du PLUi, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques, dudit patrimoine en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune et/ou du territoire ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou les constructions (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels ou historiques des constructions ou sites identifiés.

L'ensemble des éléments recensés s'accompagne d'une « fiche patrimoine » reprenant les caractéristiques et le cas échéant les détails remarquables de l'élément identifié. Ses informations doivent guider le pétitionnaire susceptible d'intervenir sur cet élément, en portant notamment à sa connaissance les risques et menaces auxquels est exposé l'élément à préserver.

Exemple d'élément à préserver (Bacouel-sur-Selle)

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER

PLUi du Contynois



Élément numéro 006



Nom de l'élément	Alignement remarquable
Nature	patrimoine bâti
Localisation	Bacouel-sur-Selle [49.8303 ; 2.2251]
Caractéristiques principales : Chaque façade est composée de divers éléments; sa richesse tient à l'harmonie de leur combinaison. Lors de la construction, ces éléments ont fait l'objet d'un choix délibéré, d'une attention particulière, d'un contexte géographique. La façade devient ainsi objet de fierté et d'identité pour l'occupant. En Somme, les matériaux utilisés sont nombreux : le torchis pour le remplissage d'un colombage bois ou pour l'enduit de façade. La brique et la pierre comme structure ou fondation. Le bois comme bardage. L'ardoise et la tuile pour le couvert. Le béton arrive ensuite pour la période de la reconstruction...	
Détails remarquables : Alignement de façades de différents gabarits et typologies : brique, pierre, torchis et crépi.	
Environnement immédiat : Cœur de village	
Etat général actuel : Bon état	
Risque(s) éventuel(s) : Modifications engendrant une perte de cohérence	

Les éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les éléments végétaux (entités boisées, haies et alignements d'arbres) qui, contribuent à assurer les continuités écologiques notamment, structurent le paysage et participent à la qualité du cadre de vie offert sur le territoire.

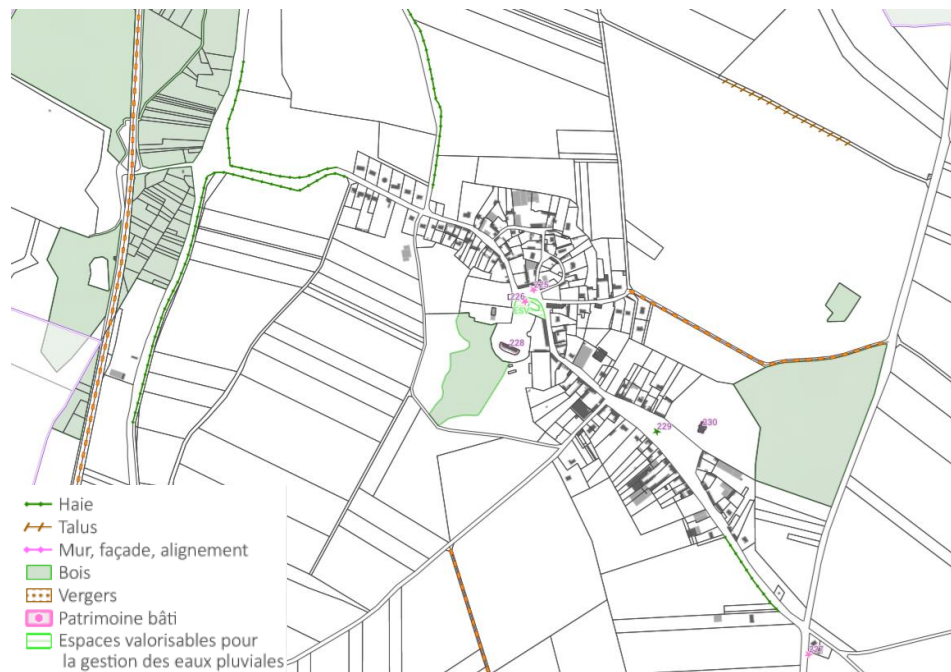
La sélection d'éléments végétaux a été réalisée en concertation avec les élus et en fonction des enjeux identifiés dans le diagnostic.

Ainsi, l'identification au titre du L151-23 a été privilégiée au classement en espaces boisés classés (EBC) afin de faciliter les éventuels travaux et permettre notamment l'entretien des cours d'eau et de leurs abords. D'autant que conformément à l'arrêté préfectoral fixant les seuils de surface des espaces boisés appartenant à des particuliers au-delà desquels les défrichements sont soumis à autorisation, les massifs forestiers de plus de 0,5 ha sont déjà protégés par le Code Forestier, qui réglemente les coupes et le défrichement.

L'usage de cet article du code de l'urbanisme a également été mobilisé pour la préservation des haies ayant un rôle dans le fonctionnement hydraulique du territoire et par lesquelles un recensement a été réalisé dans le cadre de l'étude pluviale. Les haies qui structurent le paysage du Contynois ont aussi fait l'objet d'un relevé donnant lieu à un classement au titre du L151-23 du CU.

D'autres éléments comme des talus (ex : Prouzel ou Sentelie) ont été identifiés.

Exemple d'élément à préserver (Tilloy-lès-Conty)



Les voies et chemins à protéger

Le code de l'urbanisme au travers l'article L151-38 indique que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Dans le cas du Contynois, il a été constaté la disparition progressive de certains chemins agricoles qui offraient dans certains cas des itinéraires piétons alternatifs. Pour enrayer ce phénomène, les chemins « stratégiques », la coulée verte en tête, ont été identifiés au titre du L151-38 du CU pour s'assurer les conditions de leur maintien.

Les chemins et sentiers ainsi identifiés et repérés aux documents graphiques au titre de l'articles L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (par exemple perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Exemple de chemins à préserver (Tilloy-lès-Conty)



Motifs et justifications de la délimitation des zones



Les zones urbaines

Les dispositions réglementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

Les zones urbaines sont des zones qui, en raison de la qualité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (desserte en voirie, en réseau d'eau potable et d'électricité, ...) peuvent immédiatement accueillir des constructions. Au sein des espaces urbanisés, plusieurs types de zones ont été délimitées, en cohérence avec la morphologie des formes et organisations urbaines rencontrées, des enjeux spécifiques associés.

a. Préserver les centres anciens des villages du Contynois

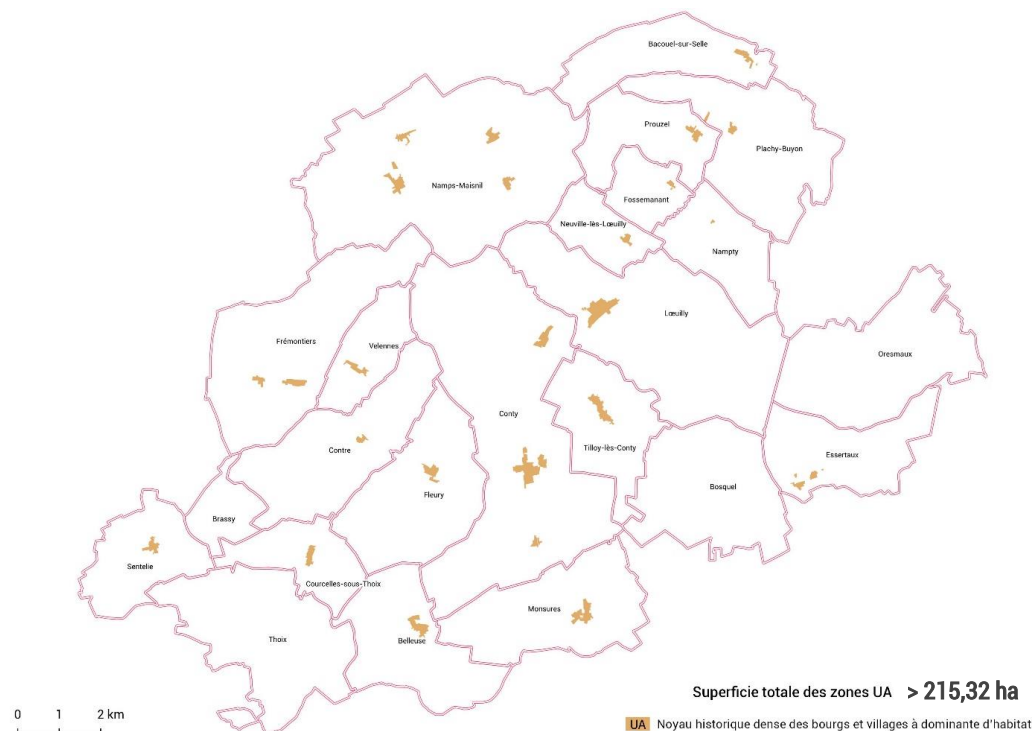
• La zone UA

Elle correspond aux centres anciens des villages composés d'un bâti traditionnel, plus dense, organisé sur des terrains de taille variable, globalement petite. Toutes les communes sont concernées par ce type de zone à l'exception d'Oresmaux, Brassy et Le Bosquel.

Les caractéristiques morphologiques du tissu se définissent par une implantation des constructions à l'alignement, mitoyennes entre elles généralement, formant un front bâti continu qui cadre l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité cohérente, qui s'organise parfois autour d'un espace public fédérateur.

Il s'agit d'une zone globalement multifonctionnelle, à dominante voire exclusivement résidentielle dans certains cas. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de la centralité définie.

Les règles associées à la zone UA ont pour but de permettre l'évolution progressive et diversifiée de ces espaces de centralité (habitations, services, commerces...), tout en préservant la cohérence du front bâti et la qualité patrimoniale que l'on est susceptible d'y trouver.



Dans les zones UA-UB-UC, seules les extensions des constructions et installations agricoles existantes sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

Les zones urbaines

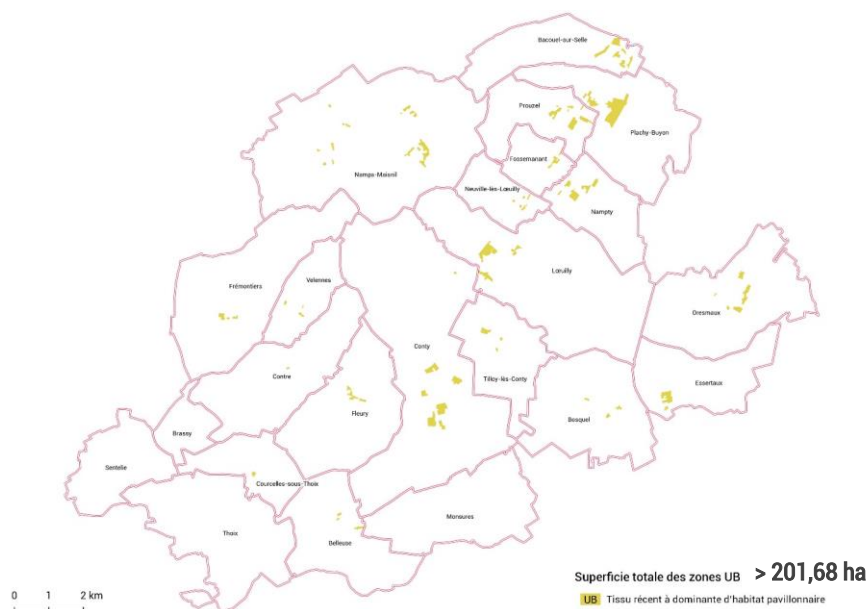
b. Intégrer les extensions urbaines, encadrer leurs évolutions

- La zone UB

Elle correspond aux extensions urbaines récentes, à vocation principale d'habitat et fruit d'opérations groupées ou de constructions au coup par coup. On les retrouve dans toutes les communes à l'exception de Brassy, Sentelie, Monsures et Thoirx.

Ces zones renvoient à un modèle bien différent de celui constaté dans les centres-anciens. Ce modèle s'illustre par des tissus urbains lâches aux formes urbaines peu composées et se caractérise par une implantation du bâti en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Le type d'habitant dominant et quasi exclusif est celui de la maison individuelle, souvent implantée en milieu de parcelle.

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.



- La zone UC

La zone englobe les entités qui correspondent aux noyaux originels des villages ayant connu des transformations (réhabilitations, nouvelles constructions). Il s'agit d'un tissu mixte des bourgs et villages aux formes urbaines variées, à la fois des constructions plutôt traditionnelles et des constructions plus récentes, de type maison individuelle pavillonnaire.

La zone UC est dans certains cas multifonctionnelle (avec des activités/équipements), à dominante résidentielle. On la retrouve dans toutes les communes à l'exception de Bacouel-sur-Selle, Courcelles-sous-Thoix, Fleury, Fossemanant, Frémontiers, Neuville-lès-Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle) et Tilloy-lès-Conty.



Les zones urbaines

c. Conforter les espaces à dominante d'activités et accompagner leur transformation éventuelle

- La zone UF et le sous-secteur UFc zone UB

Les zones UF correspondent à des zones urbaines à vocation spécifique d'activités économiques. Elles accueillent selon les cas un ou plusieurs établissements liés à l'artisanat ou l'industrie et sont souvent assez facilement perceptibles et visibles sur le territoire.

Il s'agit de zones ayant vocation à pérenniser les entreprises en place, permettre le cas échéant leurs évolutions, accueillir en fonction des possibilités offertes de nouveaux établissements. On recense des zones UF sur les communes d'Essertaux ZA d'Essertaux), de Tilloy-lès-Conty (commune nouvelle des Ô-de-Selle) avec la cimenterie, Bacouel-sur-Selle, Fleury avec le silo agricole Noriap, Oresmaux, Le Bosquel, Namps-Maisnil.

Un sous-secteur UFc existe et correspond aux zones d'activités ou sites d'activités intégrés au tissu urbanisé mixte des communes. Cette situation intra-urbaine leur permet d'accueillir éventuellement des activités répondant à la destination « artisanat et commerce de détail », dans le respect des prescriptions du SCOT. Les secteurs UFc sont situés sur Bacouel-sur-Selle, Conty, Lœuilly (Ô-de-Selle).

Les règles sur les zones ont globalement pour but de permettre la densification des sites d'activités, en favorisant la qualité architecturale des constructions pour leur intégration paysagère, etc.

Les zones urbaines

d. Identifier les équipements publics majeurs existants ou à créer qui pour certains participent de l'attractivité du territoire et créer les conditions favorables à leur maintien, leur évolution.

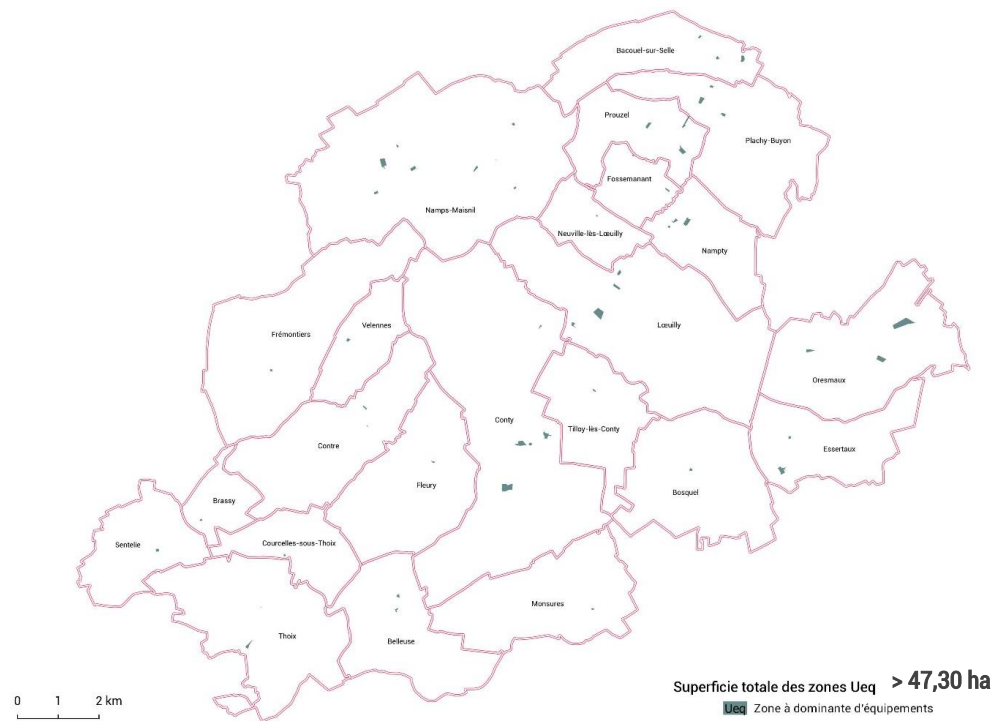
- La zone UEq et le sous-secteur UEqh

La zone UEq, correspondant à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics (salles ou terrains de sport, parcs, cimetières, jardins partagés municipaux, etc.), a été délimitée en fonction des polarités d'équipements et services recensées au sein des différents bourgs.

Leur délimitation reprend l'enveloppe actuelle des équipements et infrastructures existantes, voire dans certains cas celle d'équipements en projet.

L'objectif de cette zone urbaine spécifique est de préserver les sites et emprises des équipements publics recensés sur le territoire, permettre leur évolution le cas échéant, voire garantir les conditions de la construction de nouveaux équipements d'intérêt général.

Un sous-secteur spécifique (UEqh) existe et reprend l'emprise du site du camping municipal de Lœuilly (2.31 ha). Il accueille des activités et des équipements touristiques, en cohérence avec les capacités d'accueil correspondantes et les contraintes du site. Son extension future potentielle est classée en 2AUEqh.



Les zones urbaines

e. Mettre en avant les atouts patrimoniaux du territoire et faciliter leur préservation et valorisation

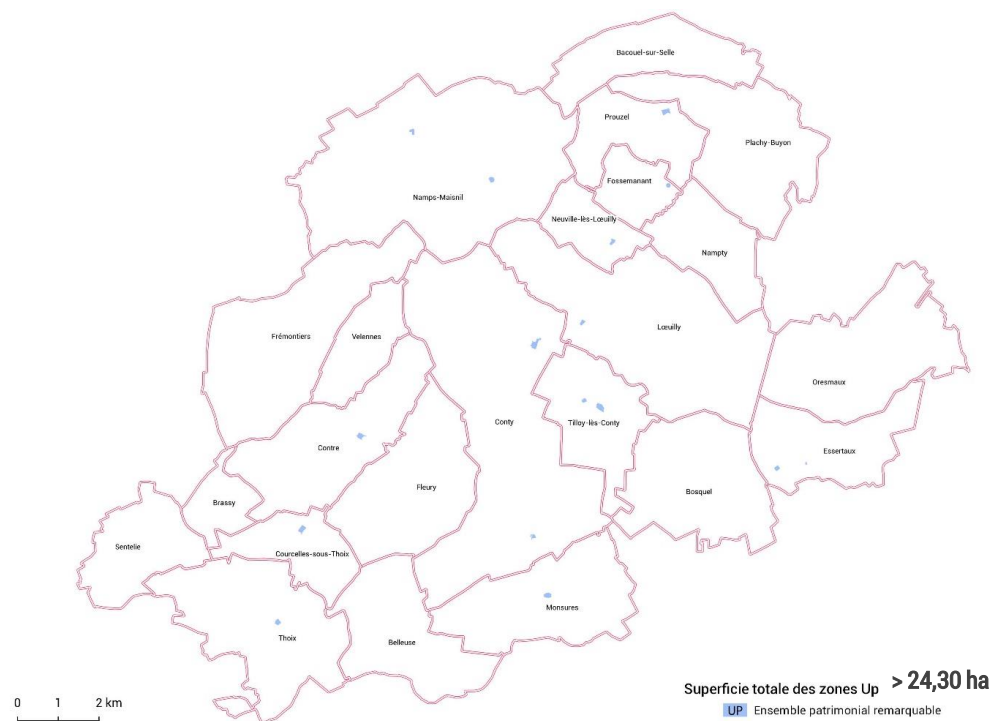
- La zone UP

Ces zones correspondent aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...) que l'on retrouve sur le territoire du Contynois, dans les communes de Contre, Conty, Courcelles-sous-Thoix, Essertaux, Fossemanant, Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle), Monsures, Namps-Maisnil, Neuville-lès-Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle), Prouzel, Thoix, Tilloy-lès-Conty (commune nouvelle des Ô-de-Selle).

Situés au sein des espaces urbanisés ou à proximité, ils sont à la fois porteurs d'histoire pour les communes et en même temps participent au cadre de vie offert dans les villages. Cette zone UP reprend principalement l'emprise des bâtiments et dépendances. Elle a vocation à préserver les ensembles bâtis existants tout en permettant l'entretien, la rénovation du bâti, les extensions limitées et le développement touristique le cas échéant.

Le règlement prévoit que sous réserve d'une parfaite intégration paysagère, la restauration, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 100m² de surface de plancher supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU, et ce afin de favoriser le développement éventuel d'activités ayant une dimension touristique à savoir le logement, l'hébergement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, soient autorisés. La plupart de ces demeures étant classées, les évolutions autorisées seront conditionnées quoiqu'il arrive à l'accord de l'ABF.

Par ce règlement, il s'agit de ne pas figer ce patrimoine souvent peu connu et pas toujours mis en valeur sans pour autant le dénaturer. Aussi, leurs évolutions sont limitées et encadrées.



Les zones urbaines

f. Permettre au pôle équestre situé à Conty d'évoluer

- La zone UT

La zone UT reprend les équipements et installations en lien avec les Ateliers du Val de Selle, le centre équestre. A savoir de l'hébergement de la restauration, des bâtiments pour les animaux et la pratique équestre notamment.

Ces multiples fonctions ont justifié la définition d'une zone avec un règlement spécifique afin de pérenniser un équipement majeur du territoire.

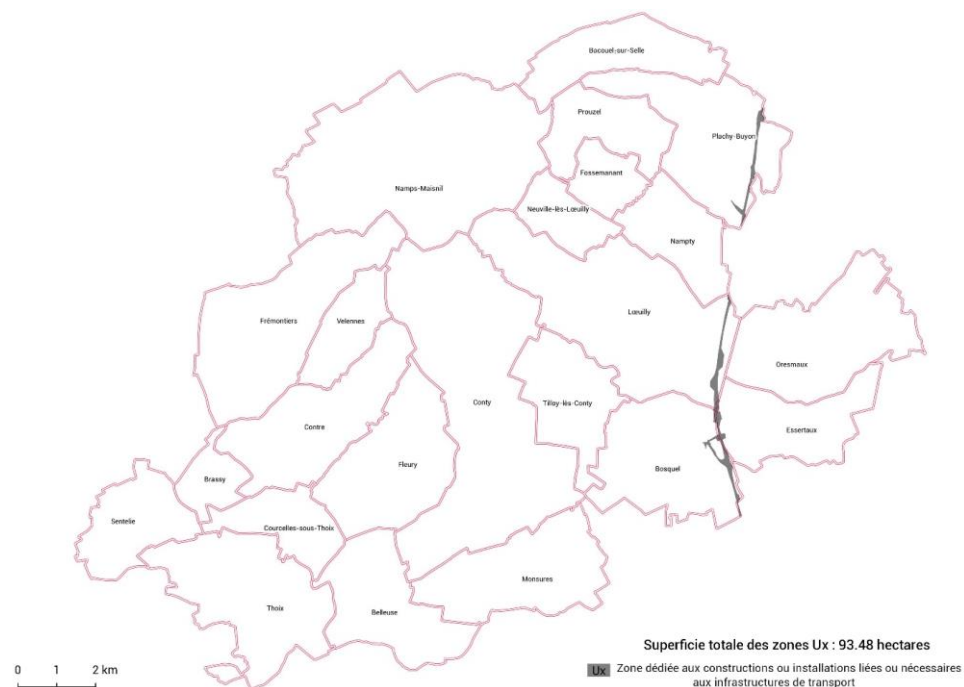


g. Garantir la pérennité de infrastructures de transport, les conditions de leur entretien et de leur évolution le cas échéant.

- La zone UX

La zone UX correspond aux emprises utilisées pour l'exploitation des infrastructures de transport majeures sur le territoire, l'A16 et la voie ferrée. Elle n'a pas vocation à accueillir des fonctions qui ne seraient pas strictement liées au fonctionnement des dites infrastructures.

Compte tenu du caractère spécifique de la zone, de nombreux articles du règlement sont inopérants et ne sont donc pas réglementés.



Les zones à urbaniser

a. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat, des zones inscrites à long terme

La délimitation des zones à urbaniser (près de 14,5 ha) découle des orientations du projet de territoire et doivent permettre d'atteindre l'objectif de production de logements décliné par grappes de communes en privilégiant les pôles identifiés, à savoir Conty (1 zone AU) et Lœuilly (3) et Oresmaux (1), Namps-Maisnil (1).



Ce sont des espaces ciblés pour accueillir le développement futur de l'urbanisation à dominante d'habitat, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces espaces seront ouverts à l'urbanisation après modification du PLU.

Afin de permettre un développement progressif de l'habitat sur l'habitat, et pour miser en premier lieu sur les potentiels existants en densification, les 10 zones AU à vocation d'habitat délimitées au PLUi ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du PLUi et donc justification de la nécessité de les urbaniser. Cette condition permet aussi à la collectivité de garder la main sur le devenir de ces sites stratégiques sur lesquels les communes ou l'intercommunalité ne dispose pas de la maîtrise foncière.

La démarche recherchée est celle d'un développement respectueux des entités urbaines et du tissu accueillant lesdites zones de développement. Par leur localisation, les zones AU délimitées répondent ainsi à une logique de confortement des centres-bourgs, en privilégiant des sites situés en épaisseur du tissu urbanisé, en misant quand cela est possible sur la proximité des équipements publics, en visant un impact limité sur l'agriculture.

Par les règles d'urbanisme édictées dans ces zones, et même si celles-ci ont vocation à évoluer au travers d'une modification du PLUi pour être urbanisée, il y a une volonté de préserver une continuité des qualités et caractéristiques du tissu voisin, qu'il soit constitué de bâti issu d'un centre bourg ancien ou d'une extension urbaine plus récente.

Pour une meilleure cohérence et intégration urbaines de ces secteurs d'urbanisation future, les orientations proposées dans les OAP mettent en avant la nécessité d'assurer des connexions avec le réseau viaire environnant. Elles intègrent aussi des principes de traitement paysager des franges quand elles côtoient l'espace agricole.

En termes de programmation, il convient également d'assurer une plus grande densité d'implantation des constructions, et des formes urbaines plus diversifiées. Dans les OAP produites, qui pourront faire l'objet d'ajustements lors de la modification du PLUi nécessaire à leur ouverture à l'urbanisation, il est prévu d'y développer de l'habitat plus dense, de type habitat intermédiaire, ou logements seniors par exemple. Au-delà de la diversité des formes d'habitat à rechercher, l'usage de la densité qui doit en découler, devra permettre de structurer des espaces publics au sein des opérations.

Il convient de rappeler que les objectifs de densité indiqués dans les OAP sont en compatibilité avec ceux prescrits par le SCoT du Grand Amiénois sur ce type de zone.

Les zones à urbaniser

b. La zone à urbaniser à vocation d'activités, une réponse au besoin d'accueil d'entreprises

Situé le long de l'A16, c'est un espace destiné à accueillir le développement économique dans le cadre de la Zone d'activités communautaire du Bosquel. Son urbanisation est prévue à court terme, sans modification du PLUi. Cette zone est identifiée dans le SCOT du Grand Amiénois comme ayant un rayonnement interterritorial. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités à caractère industriel, artisanal, entrepôts et activités supports. Un pôle logistique est à ce jour envisagé.

Une OAP est produite sur le site pour notamment fixer les accès et garantir un traitement paysager de l'aménagement de la zone qui soit de qualité. Un cahier des recommandations architecturales et paysagères est aussi joint au PLU.

Une zone 2AUF (4ha) est délimitée sur la commune d'Essertaux, au niveau de la zone d'activité. Cette zone reprend les terrains situés entre les activités déjà existantes et la RD 1001. La vocation du foncier identifié en 2AUF est de permettre le maintien et le développement des activités existantes, notamment Touquet Savour.

Une étude Loi Barnier a été menée lors de l'élaboration du PLUi afin de réduire les retraits imposés par rapport à la RD. Ce retrait est désormais de 25m. Ce principe est notamment repris dans une OAP. L'urbanisation de cette zone 2AUF sera possible dès lors qu'une procédure de modification du PLUi sera menée.

Une zone 2AUF est aussi délimitée sur la commune d'Oresmaux. Sa superficie est de 8 000 m². Il s'agit de terrains sans usage agricole et contigus à une activité déjà en place.

c. La zone à urbaniser à vocation d'accueil de l'extension du camping de Loeuilly.

Classée 2AUeqh, cette zone jouxtant l'emprise du camping est située en zone humide définie par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Artois-Picardie. En l'absence d'étude permettant de démontrer le caractère non-humide du secteur, il a été retenu de reclasser en 2AUeqh. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera après étude approfondie sur ce secteur.

Les zones agricoles

a. Préserver l'outil agricole et soutenir la diversification de l'activité agricole

- La zone A

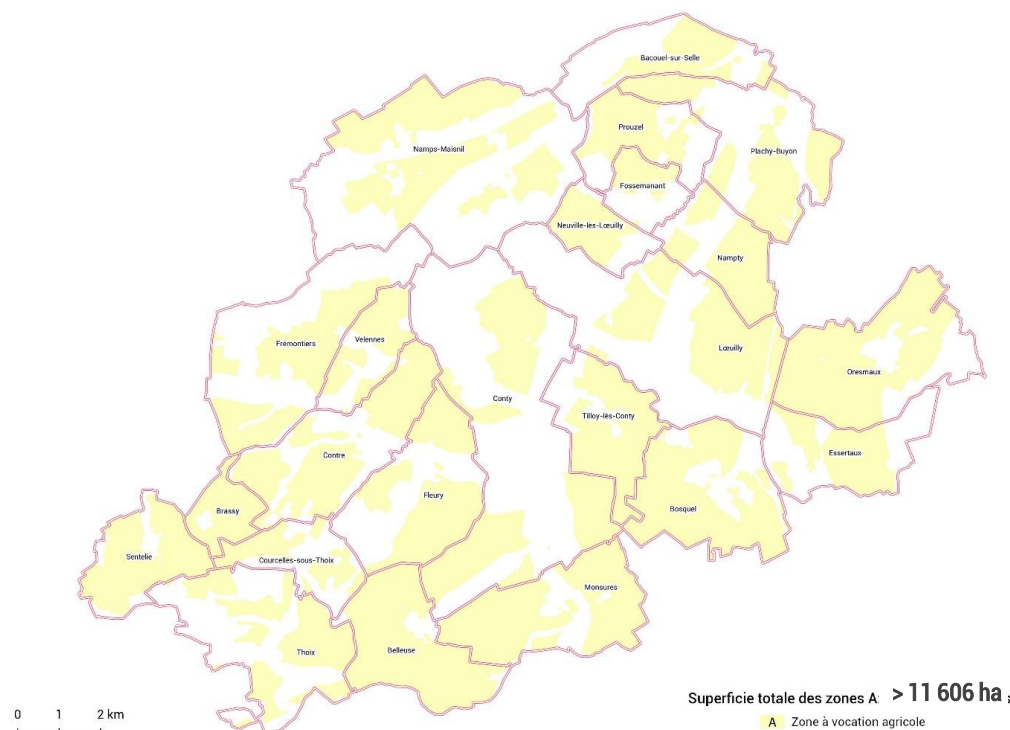
La zone A est une zone agricole, elle couvre une part considérable du territoire, plus de 11 000 ha. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise, comme la présence de sièges d'exploitation.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Sa délimitation s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Somme. Les principes qui ont guidé le tracé de cette zone sont notamment :

- La prise en compte de sièges d'exploitations agricoles
- L'intégration des projets énoncés par les agriculteurs

Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.



Les zones naturelles et forestières

a. Protéger les espaces naturels aux enjeux environnementaux et paysagers forts

• La zone N

La zone N comprend les secteurs du territoire intercommunal à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les sites qui figurent en zone N sont ceux qui :

- correspondent aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone ZNIEFF de type 1, corridor écologique, zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie...) ou des espaces paysagers à préserver ;
- constituent des composants de la trame verte et bleue.
- intègrent des emprises de périmètre de captage

Le zonage N se justifie via plusieurs caractéristiques :

- la configuration du territoire avec la présence de boisements importants, de plusieurs vallées explique le zonage.
- Aucun projet connu (identifié par la chambre d'agriculture lors du diagnostic) n'est classé en zone N
- la zone N est réservée aux sites naturels ou d'exception (ZNIEFF, Natura 2000, marais, ...)

Notons que deux bâtiments agricoles sont identifiés en zone N et sont localisés à Courcelles-sous-Thoix. Il s'agit de sites secondaires qui n'ont pas vocation à se développer. Les 2 bâtiments sont en ZDH, et celui au nord aussi en znieff type 1 n°220014041 - Bois du Majorat et du Foyel

En zone N stricte, secteurs exclus, la constructibilité est limitée. Seuls l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes de petite taille ou accolés à l'habitation, sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation et ce, dans la limite de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.



Les zones naturelles et forestières

Quatre sous-secteurs sont définis au sein de la zone naturelle :

- Nc / Zone naturelle constructible sous conditions

Il s'agit de zones naturelles constitutives de l'armature écologiques du territoire, assurant le rôle de continuité écologique avérée ou potentielle. Dans ces zones naturelles, la construction de bâtiments agricoles est autorisée sous réserves de ne pas rompre la continuité écologique.

- Nj / Zone correspondant aux fonds de jardin en limite de zones d'habitations

Les zones Nj correspondent aux jardins en fond de parcelles bâties. Ces jardins se situent soit en cœur d'îlot, soit sont en contact avec les zones agricoles et naturelles. C'est une zone destinée à accueillir uniquement une urbanisation limitée (extension de l'existant et annexes limitées à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU) en préservant le caractère initial des sites, à savoir des fonds de jardins.

- Np / Parcs et jardins des demeures remarquables

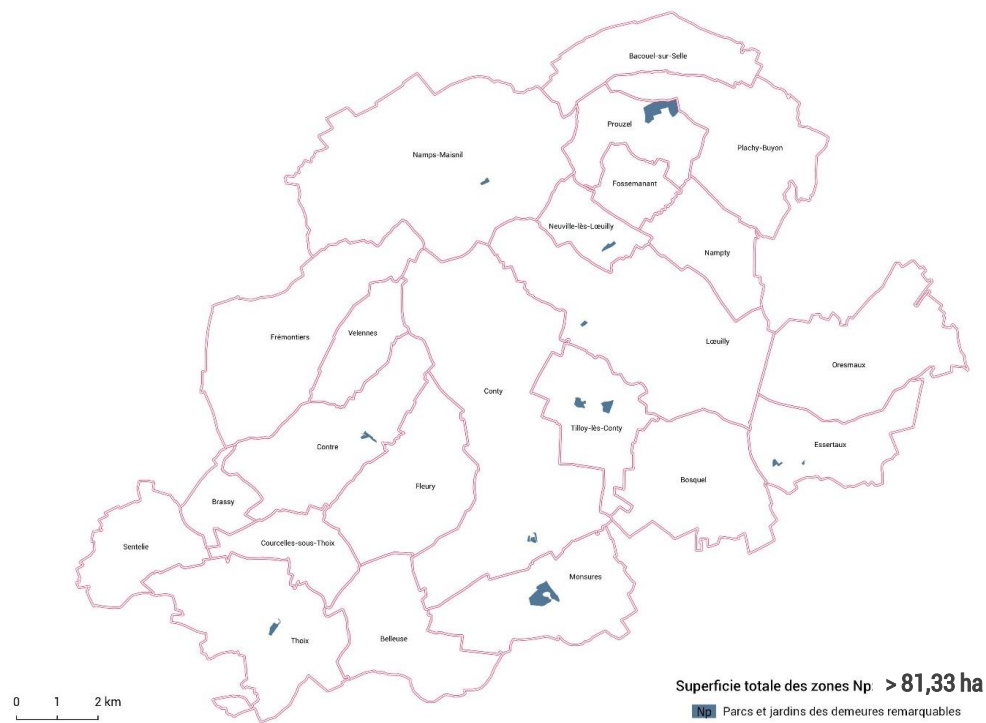
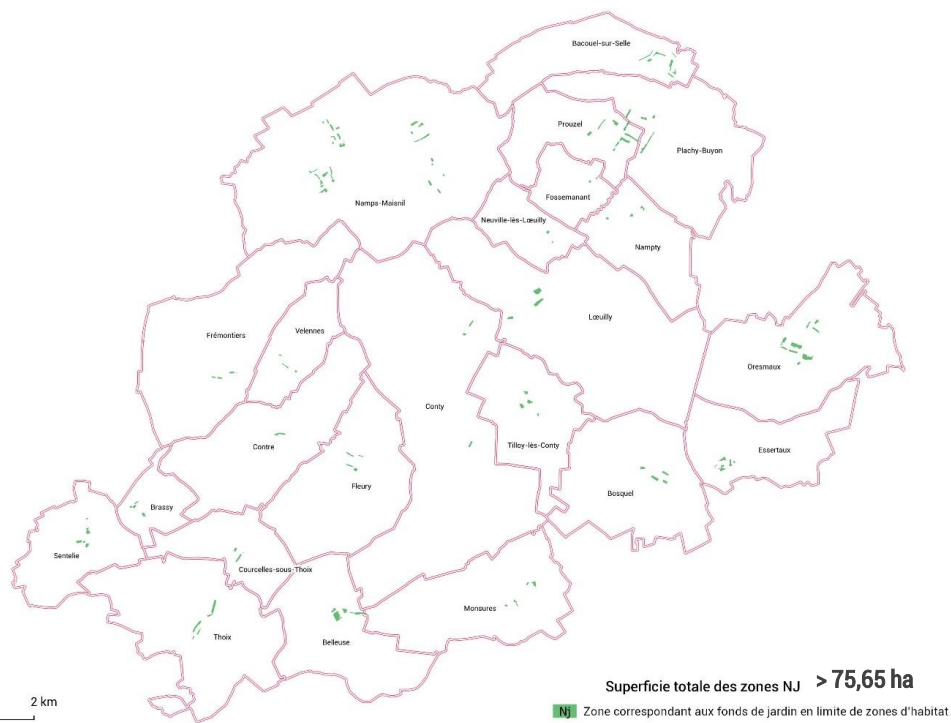
Il s'agit d'un secteur correspondant aux espaces naturels des parcs des châteaux et autres bâtiments remarquables identifiés. C'est un secteur qui doit permettre la préservation de ces sites remarquables. Y sont autorisées « les constructions et installations temporaires liées à l'accueil du public soumises au régime applicable aux constructions temporaires et dont la durée d'installation est limitée à trois mois (art.R. 421-5 du CU) ou à quinze jours dans certains secteurs protégés (art. R. 421-7 du CU). »

- Nt / Zone naturelle à vocation de loisirs

Il s'agit d'un secteur qui caractérise les espaces de loisirs où se trouvent les équipements touristiques, sportifs, de détente en lien avec les ateliers du val de Selle à Conty. C'est un secteur qui doit permettre la gestion et la mise en valeur des sites de loisirs équestres existants. Le règlement précise que seules seront autorisées les constructions liées aux activités équestres reconnues agricoles, à savoir les constructions et occupations du sol nécessaires ou liées aux activités de préparation des équidés domestiques en vue de leur exploitation. Il s'agit des activités équestres reconnues agricoles reprise dans la Circulaire DGFAR/SDPS/SDEA/CS 2007-5014 en date du 21/03/2007



Les zones naturelles et forestières



Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)



Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Présentation des STECAL

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

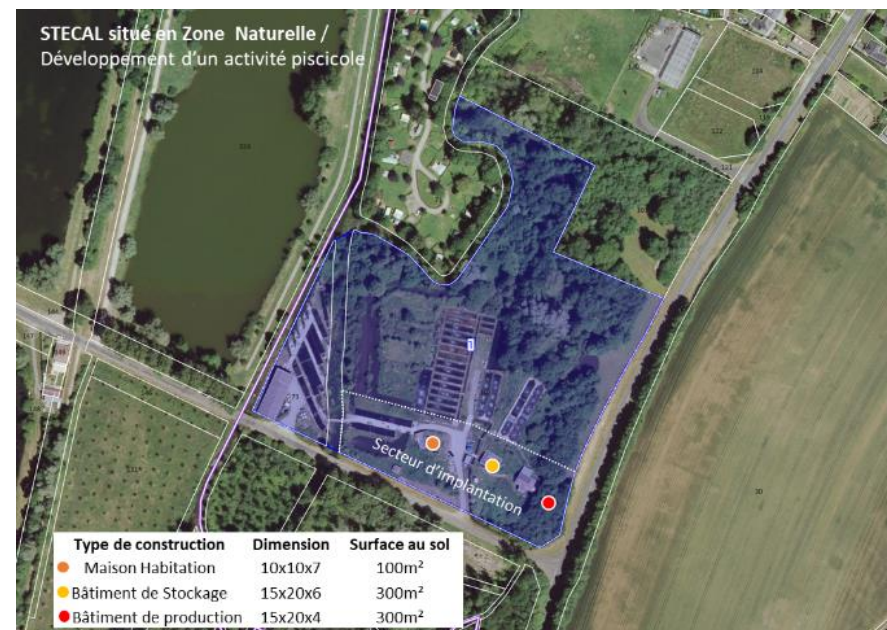
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans le présent PLUi, 4 secteurs sont définis, il se trouve à :

- ☐ Lœuilly
- ☐ Plachy-Buyon
- ☐ Conty
- ☐ Prouzel

STECAL N°1- Lœuilly

Le STECAL doit permettre la réalisation de bâtiments liés à la pisciculture et d'une habitation sur site pour le gérant, au sud du camping. La zone actuelle est classée en zone N stricte, inconstructible. Le secteur est dans une zone à dominante humide. Une étude devra donc être menée pour vérifier le caractère humide de la zone. La définition du STECAL autorise une emprise au sol maximum des futures constructions fixée à 700m². De la possibilité de construire ces bâtiments d'exploitation et son habitation dépend le maintien de l'activité du site.



Présentation des STECAL

STECAL N°4 – Plachy-Buyon

Le STECAL qui reprend l'emprise du Moulin, au nord de Plachy-Buyon, proche de la Selle, à l'extérieur des parties urbanisées. Il doit permettre la réalisation d'hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Le site est déjà en fonction avec une activité de réception. La zone actuelle est classée en zone N stricte, inconstructible. Le secteur est dans une zone à dominante humide. Une étude devra donc être menée pour vérifier le caractère humide de la zone. La définition du STECAL autorise une emprise au sol maximum des futures constructions fixée à 100m².



STECAL N°5 – Conty

Le STECAL, au nord de Conty, doit permettre la construction d'une résidence de tourisme « village de pêche » composé de plusieurs chalets individuels. La zone actuelle est classée en zone N stricte, inconstructible. Le secteur est dans une zone à dominante humide. Une étude devra donc être menée pour vérifier le caractère humide de la zone. La définition du STECAL autorise une emprise au sol maximum fixée à 350m². Ce projet porté par la communauté de communes s'inscrit dans le cadre de la stratégie touristique du territoire qui vise à offrir de l'hébergement de qualité et valoriser les sites naturels de loisirs (étangs de pêche).



Présentation des STECAL

STECAL N°7 – Prouzel

Le STECAL doit permettre la réalisation de bâtiments liés à la pisciculture existante, au sud de la commune, en limite avec Fossemanant. La zone actuelle est classée en zone N stricte, inconstructible. Le secteur est dans une zone à dominante humide. Une étude devra donc être menée pour vérifier le caractère humide de la zone. La définition du STECAL autorise une emprise au sol maximum des futures constructions fixée à 525 m². De la possibilité de construire ces bâtiments d'exploitation dépend le maintien de l'activité du site.



Les évolutions majeures par rapport aux documents d'urbanisme communaux existants



Une diminution sensible des surfaces constructibles

La prise en compte des orientations du SCOT, l'application du PPRI de la Vallée de la Selle, la prise en compte de l'Atlas des zones inondables du PPR annulé du canton de Conty, l'intégration des axes de ruissellement identifiés sur le territoire, mais aussi des choix des élus en faveur d'une réduction de l'impact de l'urbanisation sur le foncier ont conduit à ne plus inscrire dans le PLUi, des secteurs qui étaient inscrits dans les documents d'urbanisme existants jusqu'alors :

Par rapport aux documents d'urbanisme existants, les sites et secteurs de développement ci-dessous n'ont pas été conservés au moment d'élaborer le PLUi :

- Retrait d'une zone AU (habitat) de 0,8 ha à Bacouël sur Selle (site du Grand plant), à proximité d'une zone humide en raison de la complexité de l'aménagement à réaliser et de son impact sur un site offrant un cadre attrayant.
- Retrait d'une zone AU (habitat) de près de 4.5 hectares sur le Bosquel. Il s'agit d'une zone à urbaniser surdimensionnée par rapport aux besoins actuels du territoire et compte tenu des capacités déjà existantes en densification.
- Diminution notoire de la surface de la zone AU (habitat) d'Essertaux qui passe de 4,01 ha à 1,48 ha. Il s'agit d'une zone à urbaniser surdimensionnée par rapport aux besoins actuels du territoire.
- Retrait de la zone AU (activité) d'Essertaux d'une superficie de 5,82, en extension de la zone existante. Cette zone ne répond pas aux perspectives de développement envisagé, nécessite des investissements trop importants en création ou renforcement de réseaux pour les collectivités et ne répond pas aux orientations du SCOT du Grand Amiénois.
- Sur cette même zone, une extension initialement classée en UE, pour les activités, d'une superficie de 8ha est rebasculée en zone A, pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment.
- A Belleuse, retrait de la zone AU inscrite au PLU d'une superficie de 0,57 ha car elle ne répond pas aux besoins actuels du territoire.

- A Conty, retrait d'une zone AU de 1ha au nord-ouest, d'une zone AUR à l'est de 1,94 ha, d'une zone AU de 5,3ha au sud du bourg, d'une zone AUR à proximité du collège de 2.58ha. Ces retraits se justifient pour plusieurs raisons qui peuvent se cumuler : la présence d'une zone à dominante humide, le positionnement excentré de la zone qui contribue à l'étalement urbain, la capacité de la STEP limitée ou encore les contraintes en matière de ruissellement. Ces retraits ont été compensés dans une certaine mesure avec la définition d'autres secteurs, pour une superficie bien moindre. C'est là le paradoxe du pôle de Conty : voué à se développer car il s'agit d'une polarité mais en même temps fortement contraint, ce qui limite ses possibilités.
- A Nampty, la réduction du foncier constructible est aussi prononcée. Avec le passage du PLU au PLUi, les surfaces inscrites en AU passent de 3,41 ha à 1,29 ha. Cette réduction s'explique par une réorientation des choix de la collectivité en faveur d'un développement plus mesuré, plus conforme à la physionomie de la commune.
- A Namps-Maisnil, les 2 zones AU de 4,4 ha au total inscrites au PLU et situées à Namps-au-Val et Taisnil sont retirées au profit d'une seule zone d'1,3 ha à Namps au Mont. Le dimensionnement des zones, leur positionnement, la dureté foncière explique ce changement de stratégie.
- Sur la commune d'Oresmaux, 1,5 ha de foncier destiné à l'accueil d'activités est retiré dans le cadre du PLUi pour redevenir agricole. Une zone AUR à vocation d'habitat de plus de 7ha ainsi qu'une autre AUR de 1,9 rebasculent également en zone A. C'est plus de 10 ha qui sont déclassés avec le nouveau document d'urbanisme. Ce changement s'explique par la volonté de la commune de mieux maîtriser son développement et de le recentrer sur un secteur unique, en cœur de bourg, déjà inscrit dans l'ancien PLU. Cette décision va là aussi dans le sens de la préservation des équilibres territoriaux à préserver indiqués dans le PADD.
- A Plachy-Buyon, la réalisation d'un lotissement sur la commune, en entrée sud, en parallèle des travaux sur le PLUi a conforté la commune dans son souhait de ralentir son extension pour être en mesure d'absorber le nombre important de constructions (env. 40). Le retrait dans le cadre du PLUi d'une zone d'extension de 7h prévue au PLU a donc été actée. Cette décision va là aussi dans le sens de la préservation des équilibres territoriaux à préserver indiqués dans le PADD.

Les évolutions majeures par rapport aux documents d'urbanisme communaux existants

Une diminution sensible des surfaces constructibles

- A Prouzel le seul secteur de développement qui était prévu au PLU est maintenu dans le cadre du PLUI mais il est reconfiguré, et sa superficie revue à la baisse. Il passe de 2.7 ha à 1,5 ha. Cette réduction s'explique par la volonté municipale de rendre possible une opération d'habitat en phase avec les caractéristiques de la commune, avec une diversité des types et formes d'habitat, et un nombre de logements moins important. Pour ne pas défigurer ces espaces qui forment soit des aérations dans les bourgs, soit sont limitrophes des espaces agricoles et donc souvent visibles, il est précisé dans ce secteur que la hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante et que la hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles devra être inférieure à 4 mètres.

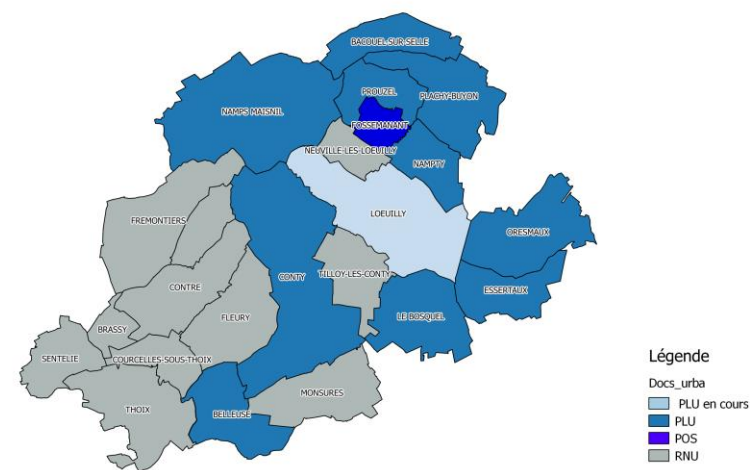
Lors de l'état des lieux des documents d'urbanisme existant réalisé le 30/09/2016, il ressort que seulement 24% des objectifs affichés dans les 12 documents d'urbanisme approuvés avait été atteint, soit 171 logements produits sur les 700 programmés, au regard des zones d'urbanisation prévues.

Ce constat a justifié à lui seul de revoir à la baisse le volume de foncier inscrit en constructible pour définir un objectif à la fois plus mesuré et plus réaliste.

Etat des lieux des documents d'urbanisme au 30/09/2016

	Date du POS/PLU	Nb de logements programmés dans les PLU/POS	Nb de logts autorisés depuis date appro PLU/POS	% réalisés
Bacouel-sur-Selle	30/05/2013	35 d'ici 2020-2025	1	3%
Plachy-Buyon	06/05/2010	75 d'ici 2020	8	11%
Prouzel	17/01/2011	30 d'ici 2020 (?)	22	73%
Belleuse	26/11/2013	25 d'ici 2020-2025	1	4%
Fleury	-	-	-	-
Monsures	-	-	-	-
Conty	01/01/2008	120 d'ici 2020	39	33%
Namps-Maisnil	11/03/2014	95 d'ici 2025	2	2%
Brassy	-	-	-	-
Contre	-	-	-	-
Courcelles-sous-Thoix	-	-	-	-
Frémontiers	-	-	-	-
Sentelie	-	-	-	-
Thoix	-	-	-	-
Velennes	-	-	-	-
Le Bosquel	23/12/2011	50 d'ici 2020-2025	13	26%
Essertaux	11/03/2014	30 d'ici 2020-2025	2	7%
Oresmaux	07/05/2008	80 d'ici 2020	77	96%
Fossemanant	POS	-	-	-
Loeuilly	01/01/2015	100 d'ici 2025	1	1%
Nampy	07/12/2011	60 d'ici 2020	5	8%
Neuville-lès-Loeuilly	-	-	-	-
Tilloy-lès-Conty	-	-	-	-
		700 logements programmés	171	24%

Les documents d'urbanisme communaux - 2015



Un usage plus raisonné de l'outil EBC

Par rapport aux documents d'urbanisme existants, le principe de protection des boisements a été ajusté pour tenir compte notamment de l'arrêté préfectoral du 04/10/2018. Cet arrêté stipule que tout défrichement concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 hectare est soumis à autorisation administrative, le classement en espaces boisés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme n'est dès lors pas nécessaire au-delà de ce seuil. Sur cette base, plusieurs boisements d'une superficie supérieure à 0,5 ha et situés à proximité des centres-bourgs ou d'exploitations agricoles ont été classés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, une protection plus souple que l'EBC. C'est le cas notamment à Namps-Maisnil où les EBC situés à proximité des exploitations et des espaces bâtis ont été questionnés.

PLU de Namps-Maisnil (Namps au Mont)



PLUi du Contynois (Namps au Mont)



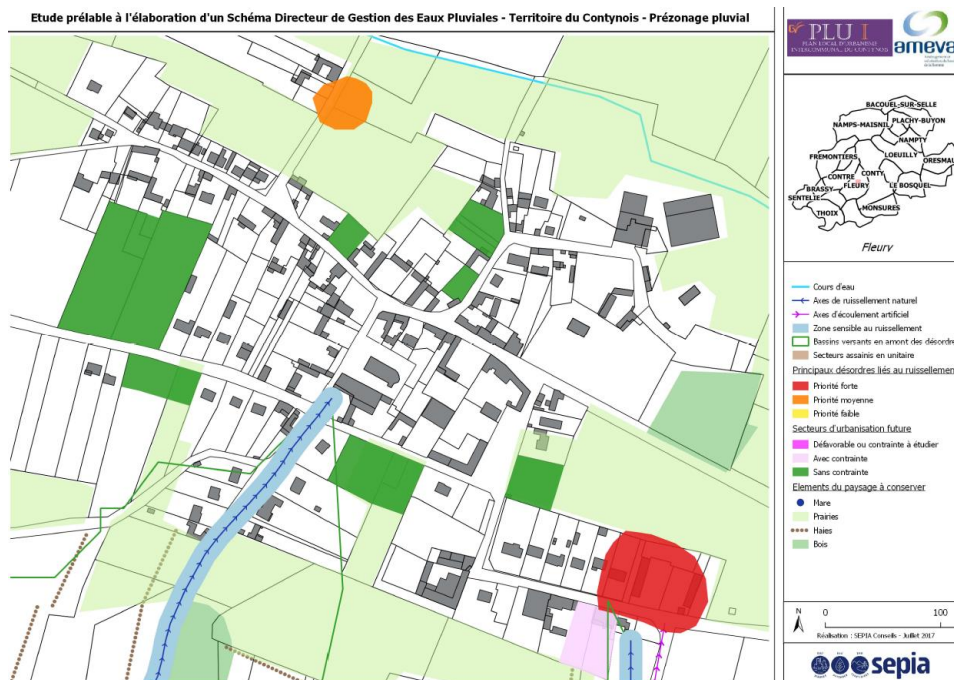
L'intégration du risque ruissellement suite à l'étude sur la gestion des eaux pluviales

Cette étude a permis d'appréhender la gestion des eaux pluviales de façon globale et cohérente à l'échelle du Contynois en intégrant la notion de bassin versant. Sa conception, en lien étroit avec celle du PLUi, a permis de prendre en compte les contraintes inhérentes à la gestion du pluvial vis-à-vis de la situation actuelle mais également future. Cette démarche vise à limiter les risques d'atteinte aux biens et personnes mais également à respecter les objectifs de qualité des milieux récepteurs.

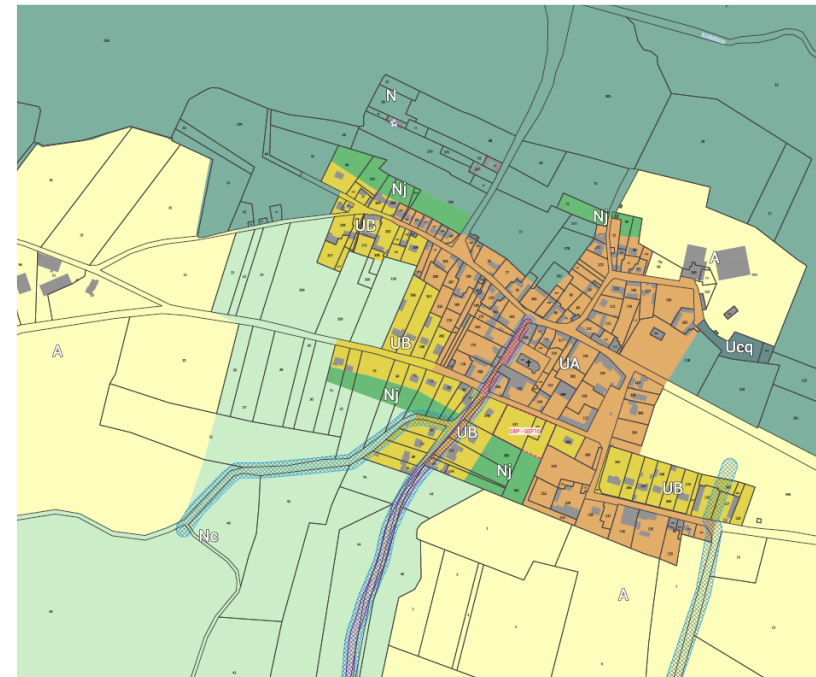
Concrètement, ces travaux ont conduit notamment à l'identification d'axes de ruissellement sur le territoire, orientant les choix d'aménagement ainsi qu'à la définition de prescriptions réglementaires pour mieux gérer le pluvial, et limiter les ruissellements.

L'étude pluviale a aussi permis l'identification au titre du R151-31 du code de l'urbanisme des secteurs où l'existence de risques naturels liés au ruissellement justifient que soient interdites les constructions. Ces parcelles ont été repérées au plan Patrimoine et Paysage.

Diagnostic étude pluviale (Fleury)



PLUi du Contynois (Fleury)





Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions			
	UA	UB	UC
Sous destinations autorisées	Logement Hébergement Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Bureau Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Logement Hébergement Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Bureau Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Logement Hébergement Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Bureau Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Sous destinations autorisées sous conditions	Exploitation Agricole Commerce de gros Industrie Entrepôt	Exploitation Agricole	Exploitation Agricole Commerce de gros Industrie Entrepôt
Sous destinations interdites	Exploitation forestière (création) Centre de congrès et d'exposition	Exploitation forestière Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Restauration Commerce de gros Industrie Entrepôt Centre de congrès et d'exposition	Exploitation forestière Centre de congrès et d'exposition Cinéma
Justification : sur ces zones, la mixité des fonctions a été privilégiée avec certaines distinctions entre les zones, pour notamment tenir compte de l'existant (activités déjà en place par exemple). Pour répondre à cet objectif, le règlement autorise par exemple les extensions des constructions et installations agricoles existantes si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi. Dans la zone UA et UC, les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie ou de commerce de gros sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.			

Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Volumétrie et implantation des constructions			
	UA	UB	UC
Hauteur des constructions principales	11 m au faîtage, 9 m à l'acrotère + bonus L151-28 du CU	9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère + bonus L151-28 du CU	9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère + bonus L151-28 du CU
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Alignement ou avec un recul minimal de 6 mètres	Recul minimal de 6 mètres, 20 m maximum	Recul minimal de 6 mètres, 20 m maximum
Implantation par rapport aux limites séparatives	Soit sur au moins une des limites séparatives latérales si pas de vue créée, soit en retrait des limites séparatives latérale : 3 m mini si pas de vue créée, 6 m mini si vue créée.	Soit sur une ou deux limites séparatives latérales si pas de vue créée, soit en retrait de h/2 ou minimum de 3m Retrait du fond de terrain : au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade, mini 3 m	Soit sur une ou deux limites séparatives latérales si pas de vue créée, soit en retrait de h/2 ou minimum de 3m Retrait du fond de terrain : au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade, mini 3 m
Emprise au sol	Pas réglementé	Pas réglementé	
Justification : La distinction entre les zones est fondée sur les formes urbaines existantes et les densités générées et attendues. Ainsi, de la zone UA, qui correspond aux secteurs les plus denses des centres-bourgs à la zone UB correspondant au bâti pavillonnaire, en passant par la zone UC caractérisée par un tissu mixte, les règles d'implantation et de hauteur peuvent différer. Toutefois, les zones UB et UC dont les formes urbaines sont relativement similaires et pour lesquelles les évolutions souhaitées au sein du tissu existant se rejoignent, des mêmes prescriptions en matière de volumétrie et d'implantation des constructions ont été définies. Les différences entre ces deux zones portent plus particulièrement sur les destinations et sous-destinations des constructions autorisées. Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables, un dépassement des règles relatives aux hauteurs est accordé en zone UA, UB, UC pour les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. Les constructions concernées devront faire preuve d'exemplarité environnementale conformément aux conditions et critères définis à l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitat.			

Le stationnement			
	UA	UB	UC
Obligations imposées en matière de stationnement	Différenciation des règles de stationnement en fonction de leur destination. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, des exigences sont formulées pour les aires de plus de 5 places. 50 % des places réalisées doit être conçue pour rester perméable.		
Justification : Le territoire souhaite adapter les règles de stationnement à la destination des constructions en précisant les ratios appliqués afin de gérer au mieux l'implantation de nouvelles constructions et éviter un report sur l'espace public. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale			

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
	UA	UB	UC
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	Pour les façades, sont interdits : - les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ; - l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints, sauf pour les constructions à usage agricole Pour les toitures : - constructions à usage d'habitation, sauf vérandas et toitures terrasses, respect d'un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale. - constructions à usage agricole : respect d'un angle compris entre 10 et 20° par rapport à l'horizontale. - autres constructions et annexes : respect d'un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.		
Clôtures sur rue	Obligatoire Les clôtures seront réalisées soit : - Sous forme d'un mur d'une hauteur maximum de 2m en brique ou maçonné et enduit - Sous forme d'un grillage doublée ou non d'une haie vive d'essences locales	Non obligatoire Les clôtures seront réalisées soit : - Sous forme d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m en brique ou maçonné et enduit - Sous forme d'un grillage doublée ou non d'une haie vive d'essences locales - Sous forme d'un mur en gabion	
Clôtures en limite séparative	En limites séparatives sont également autorisés : - les treillages en bois, - les haies vives, doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximum de la clôture n'excèdera pas 2m.		
Justification : L'ensemble des zones dispose de prescriptions similaires en matière d'aspect des constructions afin de permettre une harmonisation à l'échelle globale du territoire. L'objectif recherché, pour un territoire où il n'y a pas de fortes pressions, est d'encadrer sans trop contraindre les futures constructions. Ce règlement est par ailleurs complété sur Conty par celui lié à l'AVAP existante qui fait office de servitude. Au niveau des toitures, la réglementation sur les constructions tient compte des spécificités liées au type de construction (agricole par exemple). Concernant les clôtures, le PLUi distingue leur traitement en fonction de leur localisation : sur rue ou en limites séparatives.			
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
	UA	UB	UC
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Au moins 20% de l'unité foncière doit être en pleine terre sauf projet d'extension.	Au moins 50% de l'unité foncière doit être en pleine terre	
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations	Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit. Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.		
Justification : les dispositions émises en matière de traitement environnemental et paysager sont liées aux caractéristiques de chaque zone (densité actuelle, secteurs susceptibles ou non d'être densifiés et/ou d'accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble, réseau pluvial, ...). La mise en place d'un ratio d'espace de pleine terre répond ainsi à l'objectif du territoire d'encadrer l'imperméabilisation des sols en cohérence avec les enjeux en matière d'eaux pluviales. La distinction du ratio utilisé varie en fonction de la densité rencontrées sur les zones.			

Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

L'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat inscrites au PLUi sont programmées à long terme. Ce choix est motivé par :

- La volonté des élus de privilégier la densification des espaces bâtis existants avec une priorité affichée à l'urbanisation des dents creuses
- L'inadéquation des équipements des secteurs classés en AU avec les projets d'aménagement qui y sont envisagés et qui prévoient dans tous les cas une plus grande densité, des voiries à créer, des réseaux à mettre à niveau pour accueillir les futures constructions. Ces projets sont esquissés dans les OAP produites qui feront l'objet d'ajustements le cas échéant, au moment de la modification du PLUi.

Dès lors le classement en AU long terme, nécessitant une modification du PLUi pour ouvrir ces zones à l'urbanisation justifiait que ne soit pas renseigné le règlement de la zone AU à ce stade.

Les zones urbaines à vocation principale d'activités, de loisirs et liées aux infrastructures

Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions			
	UX	UF et UFc	UT
Sous destinations autorisées	- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière. - Les ouvrages de passage pour la faune. - Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	Entrepôt Bureau Industrie Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Exploitation Agricole Hébergement Hébergement hôtelier et touristique Restauration Artisanat et commerce de détail Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Sous destinations autorisées sous conditions		Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat et commerce de détail	
Sous destinations interdites	Tout ce qui n'est pas autorisé	Exploitation forestière Exploitation Agricole Logement Hébergement Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Restauration Centre de congrès et d'exposition	Exploitation forestière Logement Cinéma Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Centre de congrès et d'exposition Entrepôt Bureau Industrie
Justification : Ces zones ont vocation à ne recevoir que des constructions qui correspondent aux caractéristiques des sites identifiés et à leurs éventuelles perspectives de développement que le territoire souhaite encadrer. Qu'il s'agisse d'espaces dédiés aux infrastructures de transports ou de sites d'activités, le PLUI encadre donc les destinations et sous destinations autorisées. Dans un souci de compatibilité avec le SCOT qui traite de la question du développement commercial, l'implantation des commerces est réglementée en zone UT, UF et UFc.			

Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones urbaines à vocation principale d'activités, de loisirs et liées aux infrastructures

Volumétrie et implantation des constructions			
	UX	UF et UFc	UT
Hauteur des constructions principales	Non réglementé	10 m au faîtage Non réglementé sur les zones UF d'Essertaux et Fleury	Non réglementé sauf pour les constructions agricoles avec un max de 15m au faîtage
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Non réglementé	Recul minimal de : - 5 mètres des voies - 25m par rapport à la RD1001	Recul minimal de 5 mètres
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non réglementé	Soit sur une ou deux limites séparatives latérales Soit en retrait de mini 5 m	
Emprise au sol	Pas réglementé		

Justification : compte tenu des spécificités de la zone UX, les règles de volumétrie ne sont pas précisées. C'est aussi le cas pour les autres thèmes du règlement de cette zone. Pour les zones UF et UFc, la hauteur prévue doit répondre aux critères des activités existantes ou souhaitant s'installer. Deux exceptions sont prévues pour lesquelles la hauteur est non réglementée : à Fleury, site qui accueille un silo agricole d'une hauteur supérieure et à Essertaux où la zone dispose de potentiel d'accueil que le territoire souhaite valoriser sans contraindre vis-à-vis des entreprises qui seraient intéressées. Ce principe s'applique aussi en zone UT, site équestre majeur du territoire, dont le maintien, voire le développement doivent être facilités.

Concernant le retrait par rapport aux voies, il est fixé à 5m minimum. Une exception est fixée pour la zone d'Essertaux bordé par la RD1001 et qui a fait l'objet d'un dossier amendement Dupont. Le retrait y est réduit à 25m.

Sur l'ensemble de ces zones, l'emprise au sol n'est pas limitée pour permettre l'optimisation du foncier.

Le stationnement			
	UX	UF et UFc	UT
Obligations imposées en matière de stationnement	Non réglementé en Ux. Différenciation des règles de stationnement en fonction de leur destination. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, des exigences sont formulées pour les aires de plus de 5 places. 50 % des places réalisées doit être conçue pour rester perméable.		
Justification : Le territoire souhaite adapter les règles de stationnement à la destination des constructions en précisant les ratios appliqués afin de gérer au mieux l'implantation de nouvelles constructions et éviter un report sur l'espace public. Pour certaines destinations, il est laissé au porteur de projet de définir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement.			

Les zones urbaines à vocation principale d'activités, de loisirs et liées aux infrastructures

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
	UX	UF et UFc	UT
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	Non réglementé	Pour les façades, sont interdits : - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant Les façades des constructions cumuleront 3 couleurs au maximum. Les couleurs propres à l'entreprise à l'origine du projet de constructions ou à une marque ne pourront pas excéder au maximum 15% de la façade <u>Pour les toitures :</u> - respect d'un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale. - ou toiture terrasse	Pour les façades, sont interdits : - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant <u>Pour les toitures :</u> - respect d'un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale. Pour les constructions à usage agricole, les toitures doivent respecter un angle compris entre 10 et 20° par rapport à l'horizontale.
Clôtures sur rue	Non réglementé	Obligatoire Les clôtures seront réalisées sous forme d'un grillage rigide ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 2m, doublée d'une haie vive ne dépassant pas la hauteur de la clôture	Non réglementé
Clôtures en limite séparative	Non réglementé	Facultatives. Sont autorisés : -les treillages en bois, -les haies vives, doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.	Non réglementé
Justification : En matière de qualité des constructions, les exigences fixées sur les sites d'activités UF et UFc portent principalement sur l'aspect des constructions (matériau et couleur). Globalement les dispositions émises visent à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage en imposant des tons non réfléchissants et en favorisant des clôtures dans les tons verts ou bois et offrant des perméabilités visuelles. Sur les zones UX et Ut, compte tenu des spécificités de ces sites, le règlement n'est pas renseigné pour ces catégories.			

Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones urbaines à vocation principale d'activités, de loisirs et liées aux infrastructures

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
	UX	UF et UFc	UT
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Non réglementé	Au moins 20% de l'unité foncière doit être en pleine terre, avec a minima 3 arbres par tranche de 500m ² . Pour la zone UF d'Essertaux, dans une bande de 25m à compter de l'axe central de la RD1001, il y a obligation de planter une bande végétalisée.	Non réglementé
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations	Non réglementé	Les dépôts et autres éléments techniques (citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires), les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masquées par des écrans végétaux afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Thuya en clôture sur rue interdit.	Non réglementé
Justification : En UF et UFc, les dispositions émises visent à privilégier un traitement paysager qualitatif des abords des constructions à vocation d'activités (traitement des surfaces non bâties, aires de stationnement plantées, mise en place de haies pour masquer les réservoirs et dépôts, etc.). En outre, une disposition spécifique vise à limiter l'imperméabilisation des sols avec un pourcentage d'espace de pleine terre à préserver (20%). Sur les zones UX et Ut, compte tenu des spécificités de ces sites, le règlement n'est pas renseigné pour ces catégories.			

La zone à urbaniser a vocation principale d'activité

Une zone d'activité, celle du Bosquel, est classée à court terme. Inscrite au SCOT et avec un foncier maîtrisé par la communauté de communes, cette zone d'environ 47 ha doit accueillir en priorité des activités artisanales et industrielles. Une dimension tertiaire n'est toutefois pas exclue.

Le règlement prévu sur cette zone précise que les constructions à vocation uniquement commerciales ne sont pas autorisées, conformément aux prescriptions du SCOT. Concernant les règles en matière de volumétrie, il n'est pas fixé de hauteur maximale, notamment pour répondre aux nouveaux process qui émergent dans le domaine de la logistique, à savoir le stockage vertical dans des tours de grandes hauteurs. Comme pour les autres zones, l'emprise au sol n'est pas réglementée, pour permettre une optimisation du foncier.

En matière de prescription architecturales, les mêmes règles s'appliquent que celles prévues en zone UF afin de limiter l'impact visuel des constructions à travers l'utilisation de matériaux, de couleurs sobres. Les enseignes sont aussi réglementées dans cet esprit. Pour le traitement des abords des constructions, un coefficient de 20% d'espaces maintenus en pleine terre est exigée.

Ces éléments ont pour certains été précisés au sein de l'OAP s'appliquant sur la zone du Bosquel.

Le règlement de la zone 2AUF sur Essertaux et Oresmaux sera renseigné au moment de la modification du PLUI, procédure nécessaire à son ouverture à l'urbanisation. L'OAP pourra à cette occasion être revue.

Notons également une zone 2AUeqh qui correspond à l'extension envisagée du camping à Loeuilly. Les conditions de son ouverture à l'urbanisation (OAP et règlement) seront à préciser au moment de la modification du PLUI.

Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones urbaines dédiées aux équipements publics

Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions	
	UEq
Sous destinations autorisées	Hébergement hôtelier et touristique (uniquement en secteur Ueqh) Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Sous destinations autorisées sous conditions	Non réglementé
Sous destinations interdites	Exploitation forestière Exploitation Agricole Hébergement Logement Cinéma Restauration Commerce de gros Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Industrie Entrepôt Centre de congrès et d'exposition Bureau
Justification : Dans ces zones, seuls les équipements publics sont autorisés. Une exception s'applique dans la zone Ueqh qui correspond au camping municipal de Loeuilly où l'hébergement touristique est autorisé.	

Le stationnement	
	UEq
Obligations imposées en matière de stationnement	Seul le stationnement lié au camping est réglementé à raison d'une place par hébergement. Pour les autres équipements publics, il est indiqué que le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu. Le stationnement vélo est à prévoir obligatoirement.

Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones urbaines dédiées aux équipements publics

Volumétrie et implantation des constructions	
	UEq
Hauteur des constructions principales	Non réglementé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non réglementé
Emprise au sol	Pas réglementé
Justification : Compte tenu des équipements en place ou projeté, de leur diversité, de la nécessité de faciliter leur réalisation compte tenu de leur caractère d'intérêt général, ces règles ne sont pas renseignées.	

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	UEq
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	Non réglementé
Clôtures sur rue	Non réglementé
Clôtures en limite séparative	Non réglementé
Justification : Compte tenu des équipements en place ou projeté, de leur diversité, de la nécessité de faciliter leur réalisation compte tenu de leur caractère d'intérêt général, ces règles ne sont pas renseignées.	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	UEq
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Non réglementé
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations	Non réglementé
Justification : Compte tenu des équipements en place ou projeté, de leur diversité, de la nécessité de faciliter leur réalisation compte tenu de leur caractère d'intérêt général, ces règles ne sont pas renseignées.	

Les zones urbaines qui concernent les espaces patrimoniaux remarquables

Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions	
UP	
Sous destinations autorisées	Seuls sont autorisés : - Sous réserve d'une parfaite intégration paysagère, la restauration, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 100m² de surface de plancher supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU, et ce afin de favoriser le développement éventuel d'activités ayant une dimension touristique à savoir le logement, l'hébergement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration. - La reconstruction à l'identique après sinistre - Les équipements d'intérêt collectif et services publics - Les extensions des constructions et installations agricoles si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.
Sous destinations autorisées sous conditions	Non réglementé
Sous destinations interdites	Tout ce qui n'est pas autorisé
Justification : Dans ces zones, l'objectif recherché est autant la préservation que la valorisation de chaque ensemble patrimonial identifié. Dès lors, les possibilités d'évolution de ces constructions sont conditionnées à la réalisation d'un projet répondant à une dimension touristique. Il convient de noter que certains châteaux recensés sont classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, les évolutions rendues possibles par le PLU seront conditionnées à l'aval de l'ABF. Compte tenu de la présence de quelques exploitations agricoles, le règlement prévoit les conditions pour maintenir l'activité au sein de ces sites patrimoniaux.	

Volumétrie et implantation des constructions	
UP	
Hauteur des constructions principales	Non réglementé Constructions agricoles : 15 m maxi
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Retrait 1 m mini
Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait 1 m mini
Emprise au sol	Pas réglementé
Justification : Compte tenu des sites concernés, des caractéristiques spécifiques des bâtiments, ces règles sont peu prescriptives pour permettre les évolutions qui seraient à autoriser.	

Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones urbaines qui concernent les espaces patrimoniaux remarquables

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	UP
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	Non réglementé
Clôtures sur rue	Non réglementé
Clôtures en limite séparative	Non réglementé
Justification : Le règlement précise que « Toute intervention sur le bâti existant doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originaux, conservation des décors et des modénatures s'il en existe ». Il est par ailleurs indiqué que les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial. Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	UP
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Non réglementé
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations	Non réglementé
Justification : Le zonage tel qu'il est défini distingue au sein des ensembles patrimoniaux identifiés, les parties construites et jardins attenants, et les parcs. Ces derniers identifiés en Np ont une réglementation propre..	

Le stationnement	
	UP
Obligations imposées en matière de stationnement	Le stationnement n'est pas réglementé. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, des exigences sont formulées pour les aires de plus de 5 places. 50 % des places réalisées doit être conçue pour rester perméable.

Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones agricoles et naturelles

Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions			
	A	N	Nc
Sous destinations autorisées	Exploitation Agricole		
Sous destinations autorisées sous conditions	Logement Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Hébergement hôtelier et touristique	Exploitation Forestière Logement Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Exploitation Forestière Exploitation Agricole Logement Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
Sous destinations interdites	Exploitation forestière Hébergement Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Commerce de gros Centre de congrès et d'exposition Entrepôt Industrie Bureau Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de Spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Hébergement Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Commerce de gros Centre de congrès et d'exposition Entrepôt Industrie Bureau Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de Spectacles Autres équipements recevant du public Équipements sportifs	Hébergement Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Commerce de gros Centre de congrès et d'exposition Entrepôt Industrie Bureau Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de Spectacles Autres équipements recevant du public Équipements sportifs
Justification : Ces zones ont vocation à préserver le caractère agricole et naturelle du territoire. Dès lors, les constructions autorisées sont intimement liées au caractère des sites. La zone agricole correspond globalement aux espaces cultivés et pâturés ainsi qu'au exploitations agricoles situées aux franges ou en dehors des espaces bâtis. Dans cette zone, c'est l'activité agricole qui prime et qui dispose des conditions nécessaires à son maintien et son développement. La fonction « habiter » y est aussi présente, les conditions d'évolution des logements sont donc encadrées. En zone naturelle, une distinction est faite conformément au SCOT du Grand Amiénois avec des cœurs de nature (ZNIEFF, NATURA 2000, ZDH) préservés de l'urbanisation. A ces espaces naturels remarquables s'ajoutent des espaces sensibles à savoir les périmètres de captage. Dans la zone N, seuls sont autorisés sous conditions les Exploitations Forestières, le Logement (extensions et annexes limitées des constructions existantes, logements nouveaux liés à une exploitation agricole), les Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés. Une zone Nc, constructible de manière limitée, est aussi définie. Elle reprend les espaces reliant les cœurs de nature. Si leur rôle écologique semble avéré, la qualité des sites et leurs usages justifient qu'y soient autorisées des constructions de manière encadrée et limitée. Sont autorisés en zone NC, sous conditions, les destinations suivantes : Exploitation Forestière - Exploitation Agricole - Logement (extensions et annexes limitées des constructions existantes) - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			

Les zones agricoles et naturelles

Volumétrie et implantation des constructions			
	A	N	Nc
Hauteur des constructions principales	Constructions agricoles : 15 m au faitage Habitation : 9 m au faitage, 7 m à l'acrotère	Constructions forestières : 9 m au faitage, 7 m à l'acrotère Habitation : ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante.	Constructions forestières : 9 m au faitage, 7 m à l'acrotère Constructions agricoles : 15 m au faitage Habitation : ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	A l'alignement ou avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement		
Implantation par rapport aux limites séparatives	Soit sur au moins une des limites séparatives latérales si pas de vue créée Soit en retrait des limites séparatives latérale : - 3 m mini si pas de vue créée - 6 m mini si vue créée		
Emprise au sol	Pas réglementé		
Justification : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle de zones plus urbaines. En outre, l'emprise au sol des extensions, constructions annexes est encadrée en zone agricole ou naturelle afin de limiter l'impact de ces extensions et/ou nouvelles constructions sur les espaces agricoles et naturels. Les règles établies doivent permettre d'encadrer le développement très mesuré attendue dans ces zones, en tenant compte des spécificités liées notamment à l'activité agricole, d'où une hauteur fixée à 15m maximum en zone A et Nc où les constructions agricoles sont autorisées.			

Les zones agricoles et naturelles

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
	A	N	Nc
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	Pour les façades, sont interdits : - les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ; - l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints, sauf pour les constructions à usage agricole si elles sont autorisées. Pour les toitures : - habitation : respect d'un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale ou toiture terrasse Agricole : angle compris entre 10 et 20° Autres : angle compris entre 20 et 50°		
Clôtures sur rue	Obligatoire Soit sous forme d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m : - Soit en briques - Soit maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels. Soit sous forme d'un grillage doublée ou non d'une haie vive d'essences locales	Les clôtures seront autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune	
Clôtures en limite séparative	Facultatives. Sont autorisés : -les treillages en bois, -les haies vives, doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.		
Justification : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi en matière de qualité des constructions, les exigences fixées sont similaires à celles attendues dans les espaces urbanisés. Plus qu'une liste de contraintes encadrant l'acte de construire, le règlement met l'accent sur quelques « fondamentaux » à respecter afin de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie. Parmi les exigences formulées : ne pas utiliser d'imitations de matériaux, stopper l'emploi de matériaux destinés à être recouverts, etc. Globalement les dispositions émises visent à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage, dans un secteur qui n'est pas voué à voir se développer des projets.			

Justifications des règles applicables et inscrites dans le règlement

Les zones agricoles et naturelles

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
	A	N	Nc
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Au moins 20% de l'unité foncière doit être en pleine terre.		
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations	Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit. Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.		
Justification : Dans ces zones, les attentes en matière de surfaces non imperméabilisées sont quasi similaires avec celles formulées sur les espaces plus urbains. Fixer un même niveau d'exigence, même si l'on se trouve en zone agricole ou naturelle semble justifié par le souci de ne pas aggraver le phénomène de ruissellement qui touche aussi les espaces agricoles et naturels.			

Le stationnement			
	A	N	Nc
Obligations imposées en matière de stationnement	Non réglementé	Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.	
Justification : Compte tenu du type de projet susceptible d'être autorisé et des besoins en stationnement qui seraient générés, il est laissé au porteur de projet de définir le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement.			

Les zones agricoles et naturelles

En plus du sous-secteur Nc précédemment détaillé, la zone naturelle compte trois autres sous-secteurs spécifiques qui reprennent la plupart des prescriptions présentées. Les principales différences résident dans les destinations et sous destinations autorisées au sein des secteurs et des prescriptions réglementaires qui leur sont associées.

En secteur Nj, correspondant aux fonds de jardin en limite de zones d'habitat, sont autorisées :

- la réfection, l'extension des constructions et installations existantes et la construction d'annexes à condition que la superficie cumulée des nouvelles extensions et annexes, soit limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU. Des extensions successives peuvent être accordées si leur total ne dépasse pas le seuil global autorisé.
- les installations légères démontables (serres,...),
- Les abris de jardins
- Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière supportant une construction principale à usage d'habitation.

En secteur Np, qui complète la zone UP, et qui correspond aux parcs et jardins des demeures remarquables, sont autorisées :

- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont nécessaires ;
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics et à la gestion de l'eau, ainsi que les équipements et installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ;
- les constructions et installations temporaires liées à l'accueil du public soumises au régime applicable aux constructions temporaires et dont la durée d'installation est limitée à trois mois (art.R. 421-5 du CU) ou à quinze jours dans certains secteurs protégés (art. R. 421-7 du CU).

En secteur Nt, qui complète la zone Ut, et qui correspond à une zone naturelle à vocation de loisirs en lien avec les ateliers du Val de Selle et les activités équestres, sont autorisées :

- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont nécessaires ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires ou liées aux activités de préparation des équidés domestiques en vue de leur exploitation (activités d'entraînement des chevaux (y compris pension), de débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sports, de loisir ou pour l'utilisation dans le travail, d'exploitation d'un centre équestre (cours, location pour randonnées), d'utilisation dans la traction hippomobile, le débardage et le travail agricole à façon.

Dans ces secteurs, la constructibilité est limitée pour ne pas aux activités et occupations du sol autorisées en zone A et N. Ainsi, en secteur Nt ne sont autorisées que les constructions liées aux activités équestres reconnues agricoles reprise dans la Circulaire DGFAR/SDPS/SDEA/CS 2007-5014 en date du 21/03/2007.

En secteur Np correspondant aux parcs et jardins des demeures remarquables, sont autorisées, ne sont autorisées que les constructions et installations temporaires liées à l'accueil du public soumises au régime applicable aux constructions temporaires et dont la durée d'installation est limitée à trois mois (art.R. 421-5 du CU) ou à quinze jours dans certains secteurs protégés (art. R. 421-7 du CU).

Les exceptions aux règles générales

Pour faciliter la construction dans ces secteurs, des dispositions particulières complètent les règles générales édictées de tenir compte de la diversité des situations rencontrées.

> concernant les hauteurs :

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

Ces assouplissements visent à tenir compte de la présence de certaines constructions, d'habitation notamment, d'une hauteur plus importante dans les zones concernées. Cette présence pourrait justifier que soit autorisé ponctuellement un dépassement de la hauteur autorisée (règle générale) pour une construction qui viendrait s'adosser à celle-ci ou une extension, sans pour autant perturber le cadre urbain général.

La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

Cet assouplissement vise à tenir compte de la présence de certaines constructions d'habitation d'une hauteur plus importante dans les bourgs. Cette présence pourrait justifier que soit autorisé ponctuellement un dépassement de la hauteur autorisée (règle générale)

> concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Cet assouplissement vise à tenir compte de la présence dans les zones concernées de certaines constructions formant un ensemble homogène (une séquence) et présentant une implantation différente. Celle-ci pourrait justifier que soit autorisé ponctuellement le non-respect de la règle générale. Le terme de séquence fait référence à un minimum de trois constructions successives, formant un ensemble homogène du fait de leur implantation.

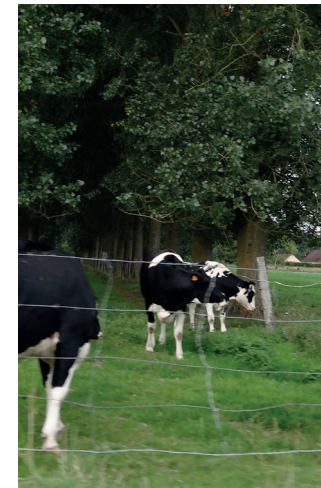
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

Cet assouplissement vise à tenir compte de la présence dans les zones concernées de certaines constructions présentant une implantation différente et concernées par un projet d'extension réalisable dans les mêmes conditions de retrait ou d'alignement de la construction existante.

- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

	Libelle	Surface (m²)	Surface (ha)	total	
Zone A	A	116220443	11622,0	11622,0	— 56%
Zone AU	2AUeqh	6753	0,7	68,2	— 0.3%
	2AUf	51890	5,2		
	AU	149278	14,9		
	AUf	474572	47,5		
Zone N	N	48066854	4806,7	8141,6	— 39%
	Nc	31675043	3167,5		
	Nj	760071	76,0		
	Np	814446	81,4		
	Nt	99097	9,9		
Zone U	UA	2156266	215,6	808,2	— 4%
	UB	2008804	200,9		
	UC	1899838	190,0		
	Ueq	473749	47,4		
	Ueqh	16444	1,6		
	UF	223560	22,4		
	UFC	92767	9,3		
	Up	243634	24,4		
	Ut	30655	3,1		
	Ux	936140	93,6		
	Total	206400304	20640		



Rédaction, conception et réalisation:
Quartier Libre, Zeppelin, Gama
environnement, Lannoy Architecture'S, Ozas

Illustrations & cartographies
Quartier Libre, Zeppelin, Gama environnement,
Lannoy Architecture'S

Crédits photos
Quartier Libre, Zeppelin, CC du Contynois,
sauf mention contraire

