

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

1.13 Notice explicative de la modification de droit commun

Approuvé par délibération du conseil
communautaire du 10 décembre 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée par
délibération du conseil communautaire
du 09 novembre 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée
par délibération du conseil
communautaire du 02 décembre 2024

Modification de droit commun n°1

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 19 juin 2025



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	3
La procédure de modification simplifiée du PLU	3
2. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	5
2.1 Contexte et historique du document d'urbanisme	5
2.2 Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	6
3. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES	7
3.1 Liste des emplacements réservés	7
Nature de la modification :	7
Documents modifiés :	7
Objectifs :	7
Explications :	7
3.2 Zonage	21
Nature de la modification :	21
Documents modifiés :	21
Objectifs :	21
Explications :	21
3.3 Règlement	39
Nature de la modification :	39
Documents modifiés :	39
Objectifs :	39
Explications :	39
3.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	53
Nature de la modification :	53
Documents modifiés :	53
Objectifs :	53
Explications :	53
Les objectifs d'aménagement	54

4. CONCLUSION 65

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification simplifiée du PLU

En application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de modifier :

- le règlement (écrit ou graphique),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- ou le programme d'orientations et d'actions.

En application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- soit de majorer de + de 20% les possibilités de construction résultant de l'ensemble des règles de la zone,
- soit de diminuer les possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone U ou AU.

De plus, selon l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, cette modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot a délibéré le 25 septembre 2023 afin de lancer la procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUih).

La présente modification de droit commun a pour objet de modifier le règlement graphique, le règlement écrit ainsi que certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En application des articles cités précédemment, la procédure à suivre est donc celle de la modification de droit commun (avec enquête publique d'une durée minimale de 1 mois).

Coordonnées du Maître d'Ouvrage :

Communauté de communes du Pays du Coquelicot
Représentée par M. Michel WATELAIN, Président
6 rue Émile Zola
80300 Albert

Tél : 03 22 64 10 30

email : a.hennequin@paysducoquelicot.com

2. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

2.1 Contexte et historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUih) de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot a été approuvé le 10 décembre 2018 par délibération du Conseil communautaire.

Ce document a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 09 novembre 2020 par délibération du conseil communautaire.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot a délibéré le 25 septembre 2023 afin de lancer la procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUih).

La présente notice explicative précise ci-après la nature et la raison des modifications envisagées.

2.2 Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Extrait du PADD issu du PLUih approuvé le 10 décembre 2018.

Le PADD de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot s'articule autour de 16 orientations.

- Orientation 1 : conforter une activité économique basée sur la performance industrielle et l'économie présentielle ;
- Orientation 2 : soutenir l'agriculture, pilier de l'économie ;
- Orientation 3 : asseoir le tourisme comme l'un des moteurs de l'économie locale ;
- Orientation 4 : gérer une consommation foncière respectueuse des milieux agricoles, naturels et forestiers ;
- Orientation 5 : s'appuyer sur une mobilité durable exemplaire ;
- Orientation 6 : favoriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé ;
- Orientation 7 : faciliter la réalisation des parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements ;
- Orientation 8 : garantir les bonnes conditions d'habitation au sein du parc existant ;
- Orientation 9 : faire de l'habitat un autre vecteur d'attractivité du territoire ;
- Orientation 10 : promouvoir du logement et de l'hébergement solidaire ;
- Orientation 11 : créer des équipements complémentaires et de proximité ;
- Orientation 12 : valoriser les secteurs reconnus pour leur biodiversité remarquable ;
- Orientation 13 : prévenir et gérer les risques pour le bien des personnes et des constructions ;
- Orientation 14 : projeter des constructions durables et respectueuses de l'environnement ;
- Orientation 15 : valoriser le patrimoine paysager, bâti et naturel du territoire ;
- Orientation 16 : piloter et animer le PLUih.

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

3.1 Liste des emplacements réservés

Nature de la modification :

- Mise à jour des emplacements réservés.

Documents modifiés :

- Liste des emplacements réservés ;
- Règlement graphique.

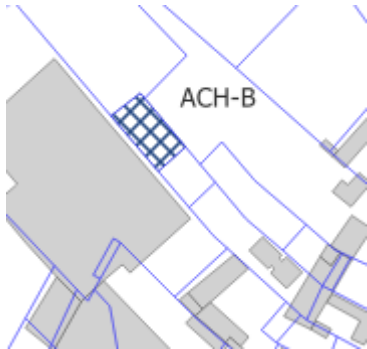
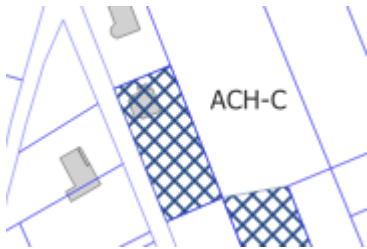
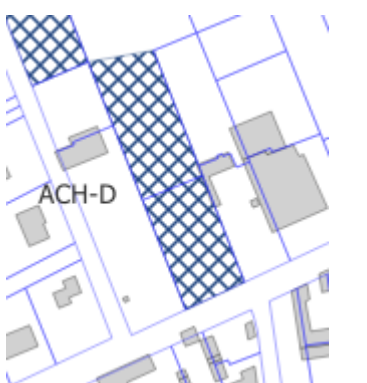
Objectifs :

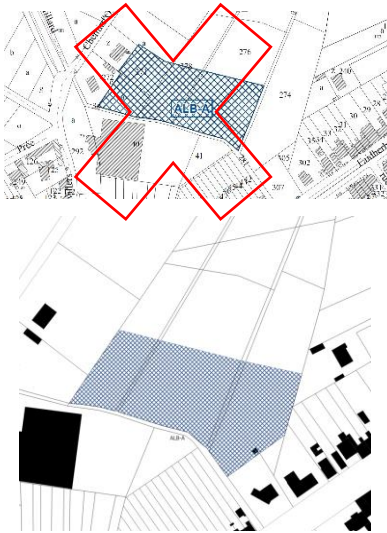
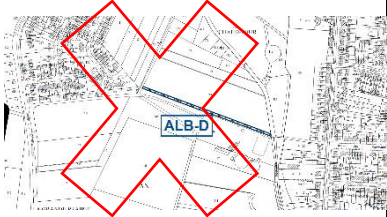
- Suppression des emplacements réservés réalisés ou dont le projet a été abandonné ;
- Modification d'emplacement réservé lorsque le projet a été redéfini ;
- Ajout d'emplacement réservé pour de nouveaux projets.

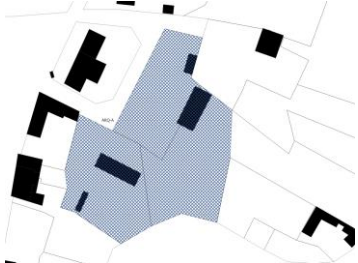
Explications :

Afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général sur son territoire, la Communauté de communes a relevé 28 demandes d'ajustements des emplacements réservés. Parmi ces besoins, on dénombre :

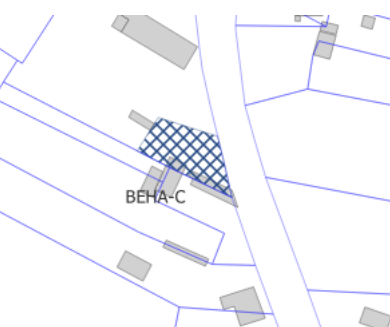
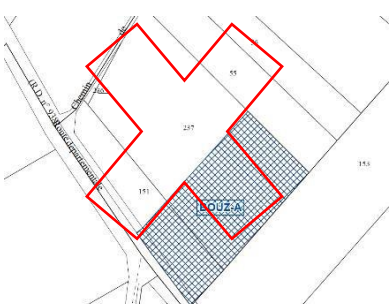
- 14 nouveaux emplacements réservés,
- 2 emplacements réservés dont le périmètre a dû évoluer,
- 1 emplacement réservé a été déplacé,
- 2 modifications d'intitulé d'emplacements réservés,
- 5 suppressions d'emplacements réservés car l'acquisition a été réalisée par la commune,
- 4 suppressions d'emplacements réservés par abandon de projet.

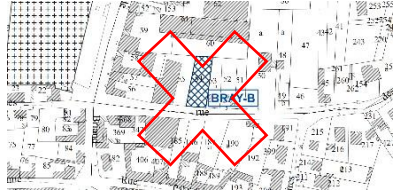
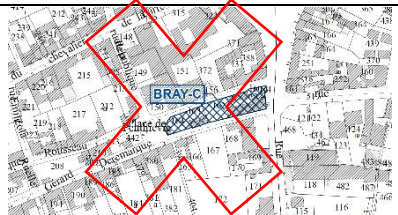
Acheux en Amiénois				Motif
ACH-B			Objet : Parking pour futur terrain multisport Superficie : 367 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER pour créer du stationnement public dans un secteur qui en est dépourvu et à proximité du terrain de sport.
ACH-C			Objet : Extension des bâtiments des services techniques Superficie : 1211 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER ayant pour but de d'étendre les ateliers actuels situés derrière le Zèbre.
ACH-D			Objet : Extension des bâtiments des services techniques + parking Superficie : 2337 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER (justification: voir ACH-C).

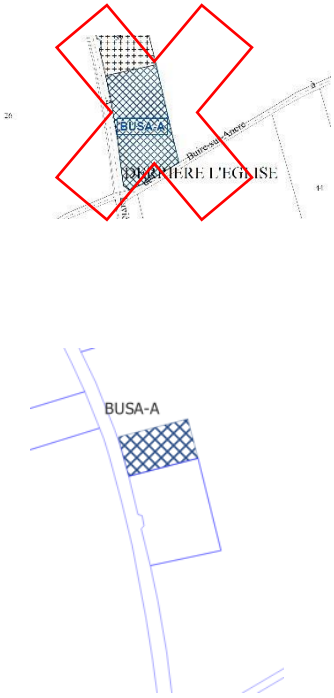
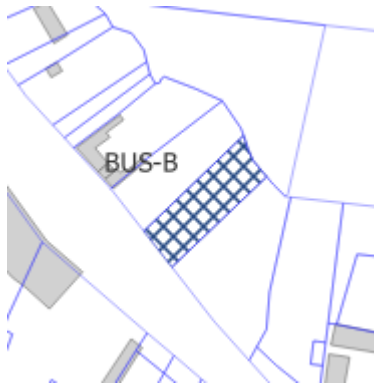
Albert				Motif
ALB-A			Objet : Aménagement d'une zone d'équipements publics incluant du stationnement Superficie : 6454 m² 7 082 m² Bénéficiaire : Commune	Modification du périmètre d'un ER afin de diminuer l'emprise de ce dernier et ainsi permettre aux propriétaires des habitations adjacentes de construire des annexes et des extensions. Ajout de la parcelle AE274 afin de maintenir une surface suffisante pour le projet initial
ALB-D			Objet: Aménagement d'une liaison douce Superficie: 1663 m² Bénéficiaire: Commune	Suppression d'un ER car acquisition réalisée par la Ville

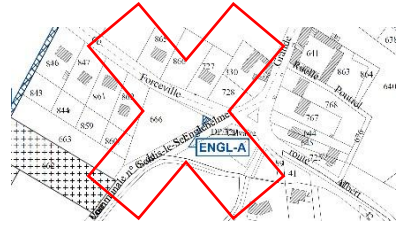
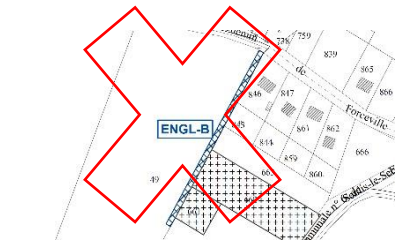
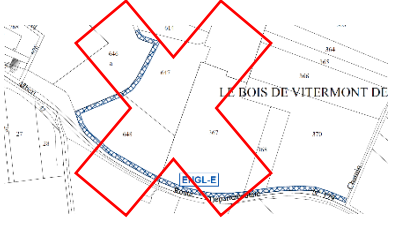
ALB-I			Objet : Réaménagement de la zone d'activités Superficie : 22462 m² Bénéficiaire : Communauté de communes du Pays du Coquelicot	Ajout d'un ER afin de permettre la requalification et la densification de secteurs non bâtis de la zone Potez. Cela doit permettre de faire évoluer la zone en limitant le prélèvement sur des zones agricoles ou naturelles
Arquèves				Motif
ARQ-A			Objet : Création d'un espace vert public reliant la place à la Mairie, sécurisation d'une muche et création de stationnement Superficie : 4367 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER en vue de réaliser un espace public en coeur de village; La commune n'a, aujourd'hui, que peu d'espaces verts à valoriser dans son coeur de bourg. Cet ER doit permettre de mettre en valeur un espace vert tout en créant une liaison apaisée entre la place au Sud et la Mairie / Salle des fêtes au Nord, de sécuriser

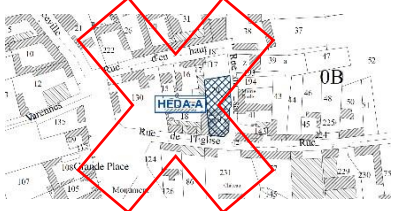
				une entrée de muche et de prévoir du stationnement à l'arrière de la Mairie. Le bâtiment Sud n'existe plus. Celui au Nord est vacant. Son acquisition devra permettre de mettre sur le marché ce logement et ainsi réduire la consommation foncière
Authuile				Motif
AUTLL-F			Objet : Création d'une aire de loisirs Superficie : 1501 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER afin de prévoir une aire de loisirs aux abords de l'étang communal. Ce projet permettra donc de valoriser le site dans son intégralité.

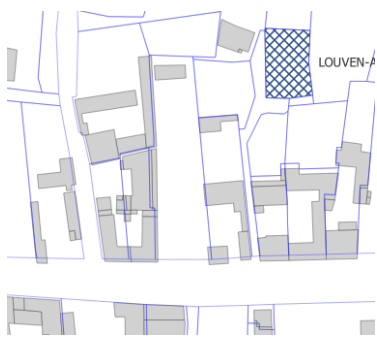
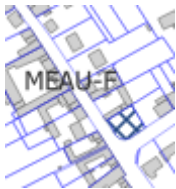
Beaumont-Hamel				Motif
BEHA-A			Objet : Réserve incendie Mise en place de containers à ordures Superficie : 504 m² Bénéficiaire : Commune	Modification d'un ER afin de donner le bon intitulé. Il s'agit ici de modifier l'ER afin de le faire correspondre avec le projet prévu depuis 2018
BEHA-C			Objet : Poche à incendie Superficie : 298 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER afin de garantir la sécurité incendie aux abords du site
Bouzincourt				Motif
BOUZA			Objet : Création d'un équipement public Superficie : 12 544 m² Bénéficiaire : Commune	Suppression d'un ER car le projet d'une station d'épuration sur ce site a été abandonné

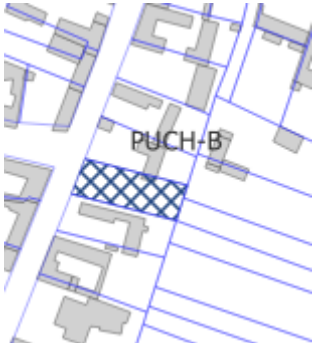
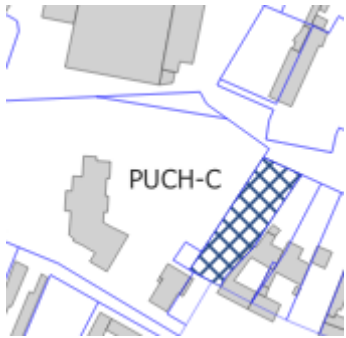
Bray-sur-Somme				Motif
BRAY-B			Objet: Agrandissement du terrain des ateliers municipaux Superficie: 657 m² Bénéficiaire: Commune	Suppression d'un ER car acquisition réalisée par la Commune
BRAY-C			Objet: Aménagement pour stationnement et espace vert Superficie: 1206 m² Bénéficiaire: Commune	Suppression d'un ER car acquisition réalisée par la Commune

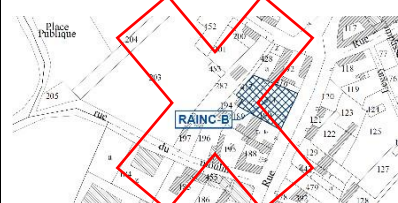
Buire-sur-l'Ancre				Motif
BUSA-A			Objet : Extension du cimetière et parking Superficie : 4378 m² 1095 m² Bénéficiaire : Commune	Modification de l'emplacement d'un ER afin de permettre à un exploitant agricole de réaliser un hangar. Les dimensions ont été revues afin de correspondre à une nouvelle réalité de terrain
Bus-les-Artois				
BUS-B			Objet : Espace public pour agrandissement de la place Superficie : 842 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER afin d'agrandir la place publique et ainsi garantir la sécurité des usagers lors des manifestations notamment

Eclusier-Vaux				Motif
ECLU-B			Objet : Stationnement Superficie : 1968 m ² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER en vue de réaliser un stationnement public aux abords de la Somme et qui pourra être utilisé à la fois par la MFR, les gîtes et le restaurant à proximité.
Englebelmer				Motif
ENGL-A			Objet : Reconfiguration de la voirie Superficie : 24 m ² Bénéficiaire : Commune	Suppression d'un ER car acquisition réalisée par la Commune
ENGL-B			Objet : Chemin piétonnier Superficie : 615 m ² Bénéficiaire : Commune	Suppression d'un ER car ce chemin n'aurait pas de connexion piétonne avec le reste du réseau
ENGL-E			Objet : Chemin piétonnier Superficie : 2061 m ² Bénéficiaire : Commune	Suppression d'un ER car ce chemin n'aurait pas de connexion piétonne avec le

				reste du réseau. De plus un autre chemin piéton existe à proximité et ferait doublon.
Hédauville				Motif
HEDA-A			Objet : Logement personnes âgées et un parking Superficie : 967 m² Bénéficiaire : Commune	Suppression d'un ER car acquisition réalisée par la Commune
Herissart				Motif
HERI-B			Objet : Ouvrage hydraulique Superficie : 8617 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER afin de prévenir du risque d'inondation

Lourencourt				Motif
LOUVEN -A			Objet : Création d'une aire de jeux Superficie : 457 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER pour la réalisation d'une aire de jeux aux abords du cœur de village accessible depuis le parking de la Mairie.
Méaulte				Motif
MEAU-D			Objet : Accès à la zone AUh Réalisation de logements d'intérêt général Superficie : 2188 m² 11964 m² Bénéficiaire : Commune	Modification du périmètre d'un ER par extension de ce dernier à l'ensemble des parcelles ayant un projet de logements d'intérêt général (ex: résidences seniors)
MEAU-F			Objet : Création d'une aire de pique-nique Superficie : 524 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER afin de valoriser ce carrefour par un espace paysager pouvant accueillir une aire de pique-nique

Pozières				Motif
POZI-C			Objet : Création d'un équipement sportif Création d'un parking Superficie : 20090 m² Bénéficiaire : Commune	Modification d'un ER afin de prévoir un parking qui sera utilisé pour la salle communale aujourd'hui dépourvue de stationnement public suffisant à proximité immédiate
Puchevillers				Motif
PUCH-B			Objet : Aire de covoiturage Superficie : 555 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER afin de matérialiser une aire de covoiturage sur l'axe le plus emprunté de la commune. Du covoiturage "sauvage" s'organise déjà sur la commune. Il s'agit de pouvoir l'organiser.
PUCH-C			Objet : Extension de la Mairie, crèche, garderie Superficie : 746 m² Bénéficiaire : Commune	Ajout d'un ER en vue d'affirmer le pôle d'équipements publics (école et Mairie)

Raincheval				Motif
RAIN-B			Objet : Équipement public scolaire Superficie : 1275-m ² Bénéficiaire : Commune	Suppression d'un ER car le projet a été abandonné

Parmi les ajouts, 6 emplacements réservés concernent une zone naturelle ou agricole

3 suppressions concernent ces zones.

Par ailleurs, 1 évolution de périmètre se situe en zone agricole.

Commune	Ajout en A ou N	Suppression en A ou N	Surface (m ²)
Albert	N		2 595
Arquèves	N		1 912
Authuille	N		1 501
Bouzincourt		A	-12 544
Buire-sur-l'Ancre	A	A	-3 283
Bus-les-Artois	N		842
Eclusier-Vaux	N		1 968
Englebelmer		A	-615
Englebelmer		A	-2 061
Herissart	A		8 617
Total			-1 068

Notons qu'une partie de ces nouveaux ER resteront non artificialisés (ex : espace public vert à Arquèves et à bus les Artois, fossé à Herissart, espace de jeux perméables à Authuille, parking perméable déjà existant à Éclusier-Vaux).

Incidences sur l'environnement du point de modification

Afin de déterminer si les emplacements réservés créés ou modifiés ont des incidences sur l'environnement, les facteurs suivants ont été analysés :

- Natura 2000 (SIC et ZPS)
- ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2
- ZICO
- Zones à Dominante Humide du SDAGE (ZDH)
- Périmètre site (SUP AC2)
- Périmètre MH (SUP AC1)

Sur les 20 ER ajustés, seuls 2 ont un impact potentiel sur l'un ou plusieurs de ces périmètres.

ER AUTLL-F (Authuille) :

- ZNIEFF 1 Vallée de l'Ancre entre Beaumont-Hamel et Aveluy et cours supérieur de l'Ancre,
- Site classé des trois mémoriaux de Thiepval et Beaumont-Hamel et leurs perspectives
- Zone à Dominante Humide du SDAGE

L'objet de l'emplacement réservé est de créer une aire de loisirs aux abords de l'étang communal. L'imperméabilisation de ce site sera donc limitée voire nulle. L'objectif est de créer une aire naturelle prenant en compte les habitats naturels ainsi que les caractéristiques environnementales du site. Dans la vallée, le site n'a pas de vue directe avec l'un des mémoriaux.

ER ECLU-B (Eclusier – Vaux) :

- ZICO
- ZNIEFF 2 Haute et moyenne vallée de la somme entre Croix-Fonsommes et Abbeville

Le site d'accueil de l'ER est actuellement un espace stabilisé dépourvu d'enjeux naturels. Le projet de créer un espace de stationnement végétalisé doit permettre de proposer un milieu finalement plus naturel et enclin à recevoir de la biodiversité tout en redonnant un caractère perméable plus important. L'incidence semble donc plutôt positive

Compatibilité avec le PADD

Les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.

3.2 Zonage

Nature de la modification :

- Adaptation du règlement graphique (zonage) aux enjeux actuels du territoire.

Documents modifiés :

- Règlement graphique ;
- Tableau des surfaces ;
- Insertion graphique dans les OAP.

Objectifs :

- Spécialisation des zones économiques,
- Ajout de bâtiments situés en zone A et pouvant changer de destination,
- Passage de plusieurs secteurs Uag en Ub ou en Uc,
- Passage d'une parcelle U en A,
- Passage d'une partie de parcelle Ueq en Up,
- Ajout d'éléments remarquables du paysage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Explications :

Suite à la réception de nombreuses demandes de pétitionnaires, de municipalités et du Commonwealth War Graves Commission, un certain nombre d'ajustements s'avéraient nécessaires.

Pour ce faire, les ajustements de zonage pouvant entrer dans le cadre d'une modification de droit commun ont été acceptés. *A contrario*, les demandes permettant de rendre constructible un terrain A ou N n'entrent pas dans la présente procédure. Elles ne sont donc pas intégrées à la modification.

Spécialisation des zones économiques et passage d'une zone 2AUec en 1AUec

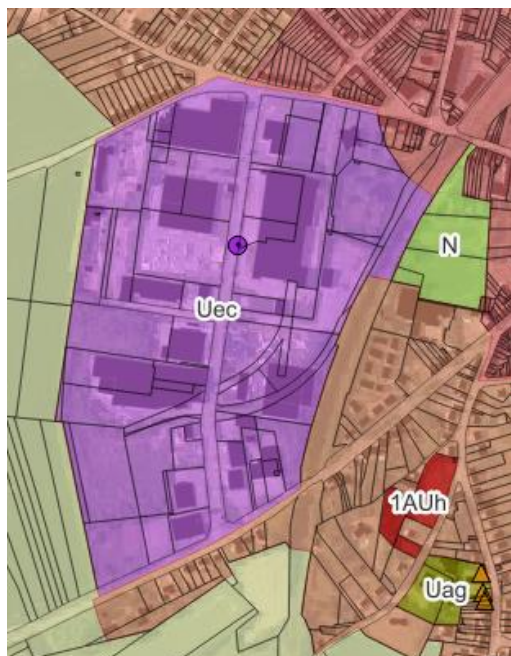
Les zones économiques du territoire avaient un règlement unique peu fourni. En plus de la modification de règles écrites, il a été décidé d'organiser le développement économique en redéfinissant la spécialisation des zones économiques. L'une des raisons ayant poussée cette évolution réside dans le besoin de concilier les secteurs d'habitat avec la zone économique mais aussi celui de prévoir une meilleure intégration des constructions économiques dans le paysage local.

Pour ce faire, 5 sous-secteurs économiques ont été créés (cf. règlement écrit). Par ailleurs, sur Albert, le périmètre économique de la zone Bellevue a été revu en intégrant les bâtiments à vocation économique adjacents.

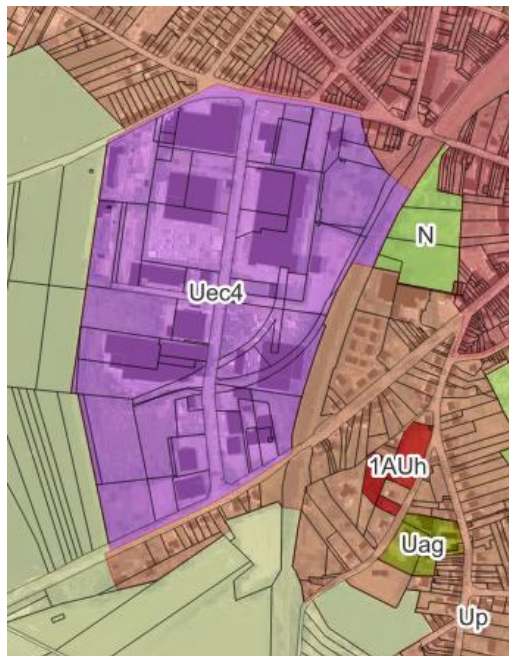
Le secteur Uec, non spécialisé, reste néanmoins pertinent sur les secteurs économiques du territoire dont la surface est plus limitée.

Albert – ZA Liné

Avant modification

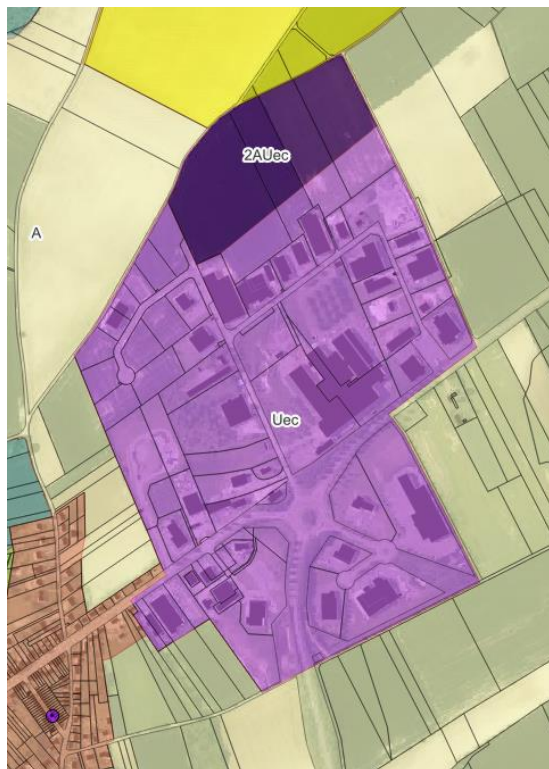


Après modification

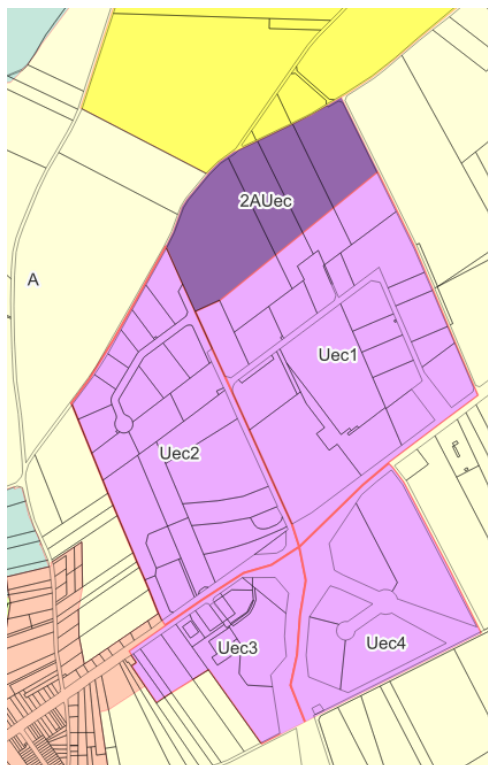


Albert – ZA Potez

Avant modification

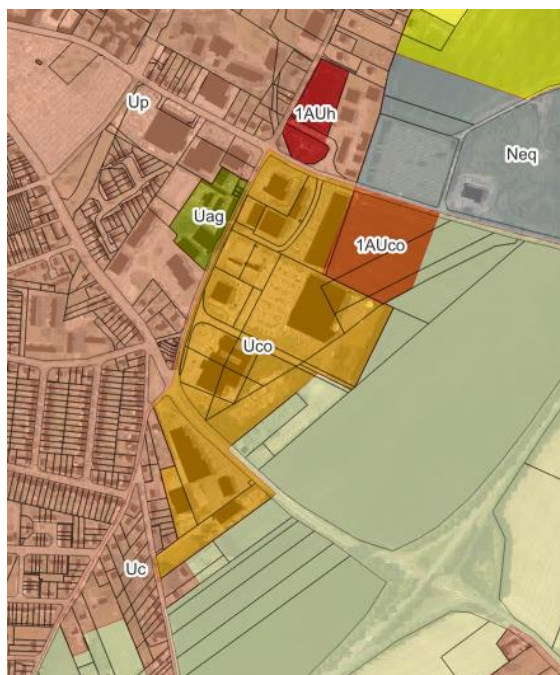


Après modification

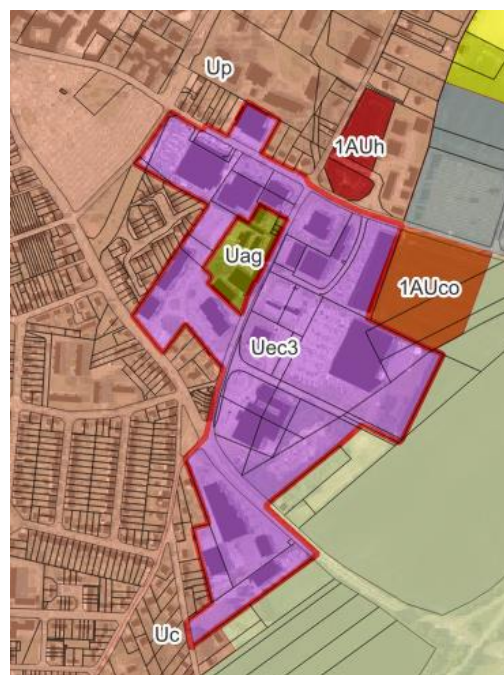


Albert – ZA Bellevue

Avant modification



Après modification



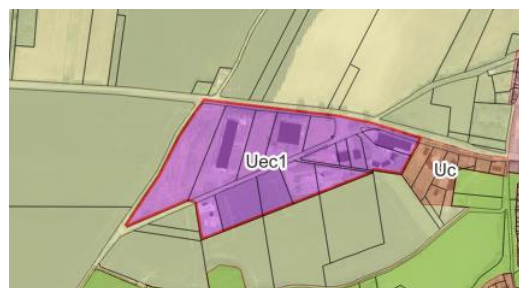
Ce site a été revu afin d'intégrer l'ensemble des bâtiments économiques situés à l'ouest du chemin de Bellevue dans une zone économique. Cela doit notamment permettre de stimuler les projets en offrant des droits à bâtir similaires à l'ensemble des secteurs économiques de la zone géographique. Par ailleurs, une possibilité d'évolution du site vers d'autres activités comme du tertiaire ou de la restauration semblait indispensable à son attractivité.

Bray-sur-Somme

Avant modification



Après modification

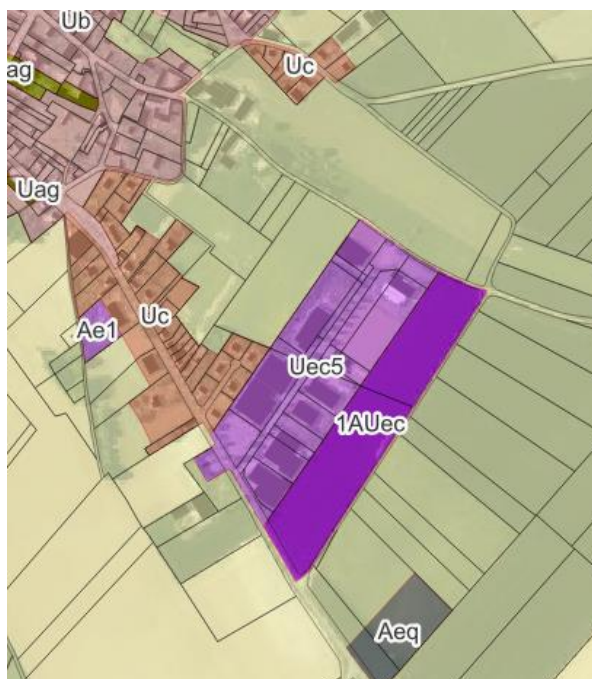


Bouzincourt

Avant modification

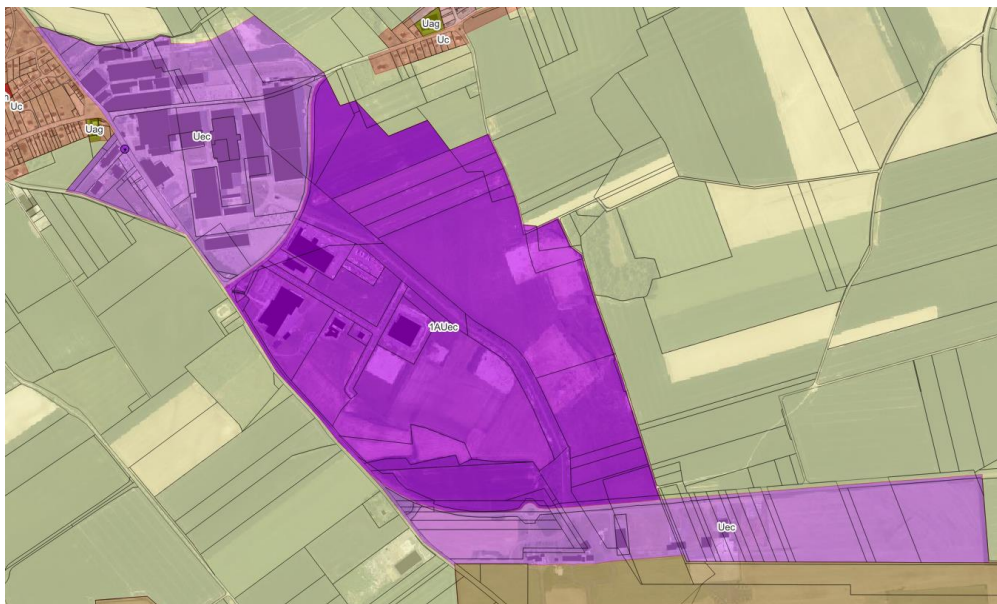


Après modification

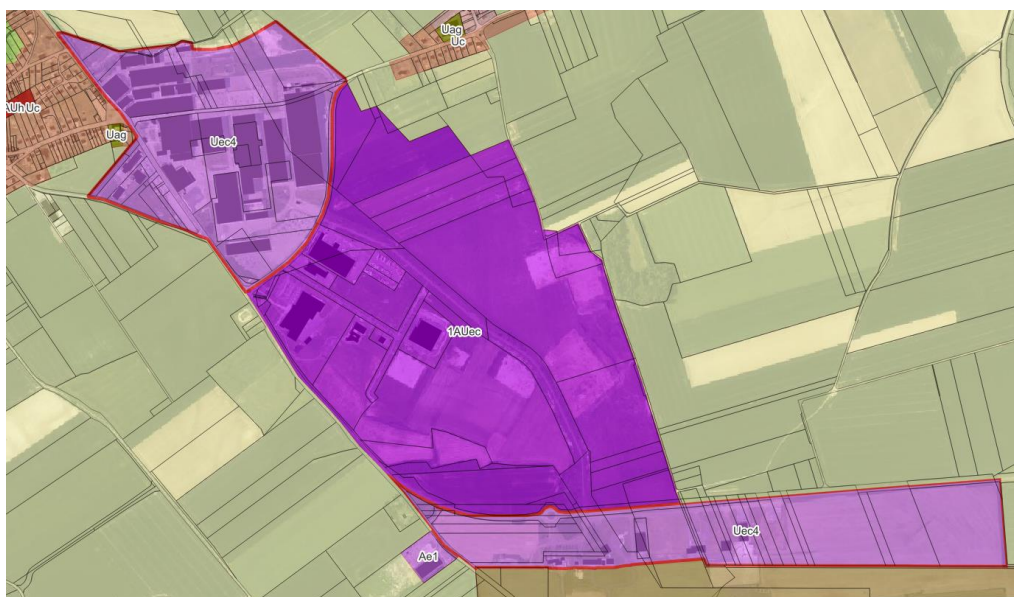


Méaulte – ZA Aéroport

Avant modification



Après modification



Les autres secteurs économiques Uec et Uco n'ont pas subi de modifications.

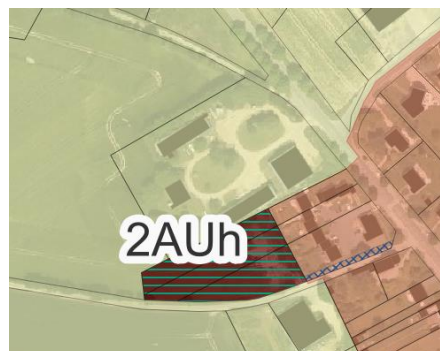
Ne s'agissant que de découpage d'espaces déjà à vocation économique, aucune incidence sur l'environnement n'est relevée.

Ajout de bâtiments situés en zone A et pouvant changer de destination

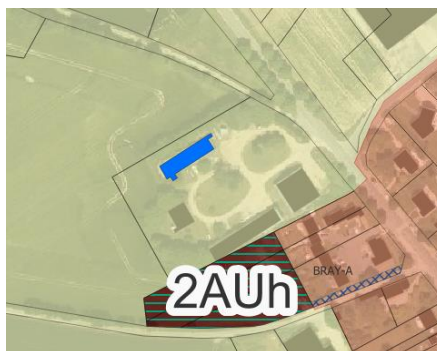
La Communauté de communes du Pays du Coquelicot a reçu deux demandes visant à permettre la création de logement ou de gîte sur des bâtiments situés en zone agricole.

Pour le premier cas, il s'agit d'une ancienne grange devenue inutilisable avec les moyens mécaniques actuels. Les exploitants ont donc formulé une demande pour ajuster le PLUih en vue d'y réaliser un gîte. Le corps de ferme est situé à l'entrée Nord de Bray-sur-Somme.

Avant modification



Après modification



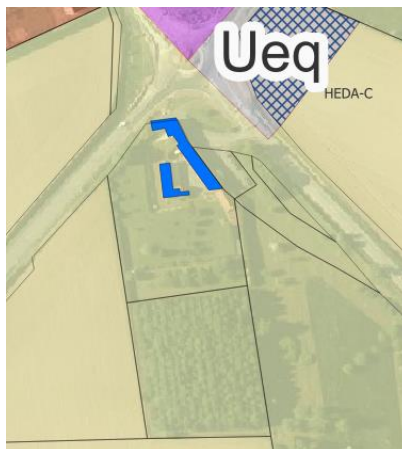
Pour le second cas, il s'agit de bâtiments non affectés à une exploitation agricole depuis plusieurs décennies. Pour autant, les dépendances ont vocation à devenir des logements. Il est donc nécessaire d'identifier l'ensemble bâti afin de permettre de corriger cet oubli lors de l'élaboration du PLUih en 2018. L'ensemble bâti se situe au rond-point à l'entrée Sud-est d'Hédauville. Il est situé dans un périmètre de monument historique. Les services de l'architecture et du patrimoine seront donc consultés pour tout projet dans ce secteur. Cela permettra une bonne intégration de ce dernier dans l'environnement.



Avant modification



Après modification



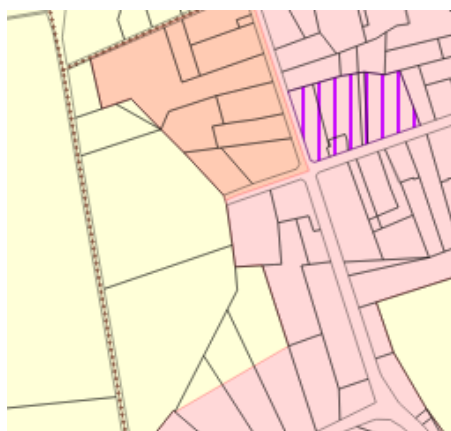
Les bâtiments étant existants et hors des périmètres environnementaux étudiés (hors MH pour Hédauville), cette modification n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement.

Passage d'une parcelle A en Aeq

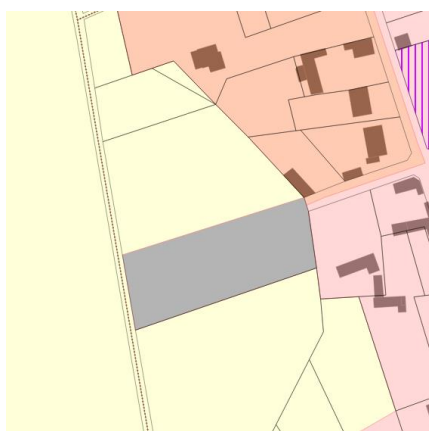
La Mairie de Bertrancourt a demandé l'ajustement de ce zonage afin de réaliser un city stade sur la commune. Ce type d'équipement est autorisé en Aeq.

S'agissant d'un équipement d'intérêt général, cette demande entre dans le champ de la modification de droit commun. Par ailleurs, la Commune est propriétaire de cette parcelle de 6 533 m². La partie de parcelle qui passerait en zone Aeq est d'une superficie de 2 877m².

Avant modification



Après modification



Le site est en dehors de tout espace environnemental à enjeux spécifiques. Par ailleurs, il est inexploité à ce jour. La vocation de la parcelle est une pâture pour chevaux de loisirs.

L'incidence sur l'environnement paraît donc nulle.

Passage de plusieurs secteurs Uag en Ub ou en Uc

De nombreux corps de ferme, présents dans la zone urbaine, avaient été identifiés dans le PLUi à travers un classement en Uag. La justification de ce classement est de pouvoir maintenir les activités agricoles historiques dans les espaces urbains et ainsi anticiper leur besoins de développement.

Depuis 2018, plusieurs de ces espaces ont perdu leur vocation agricole. La Communauté de communes du Pays de Coquelicot a ainsi recensé 22 cas où une évolution de zonage semblait pertinente.

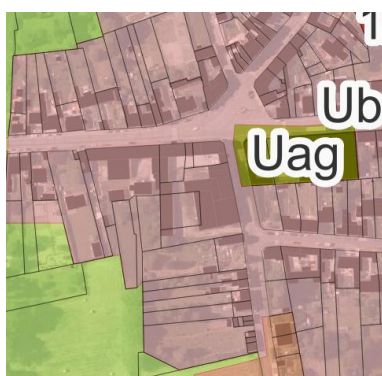
Dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et de préservation du patrimoine naturel et bâti, il a été décidé dans certains cas, d'adoindre à cet ajustement de zonage, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. chapitre OAP).

Aveluy : Uag en Ub

Avant modification



Après modification



Cappy: Uag en Ub

Avant modification



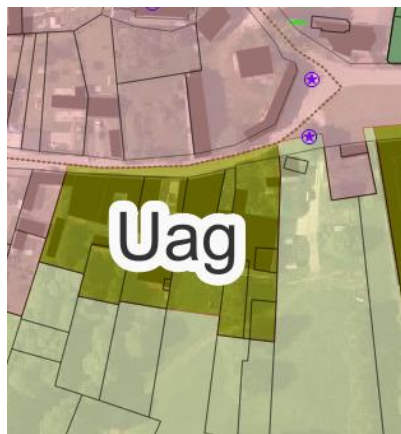
Après modification



Ce site est concerné par une servitude de Monument Historique. Les services de l'architecture et du patrimoine seront donc consultés pour tout projet dans ce secteur. Cela permettra une bonne intégration de ce dernier dans l'environnement.

Forceville: Uag en Ub

Avant modification

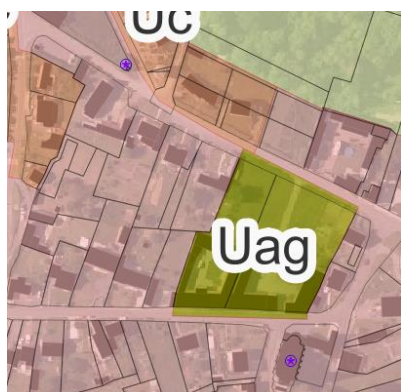


Après modification



Fricourt : Uag en Ub

Avant modification

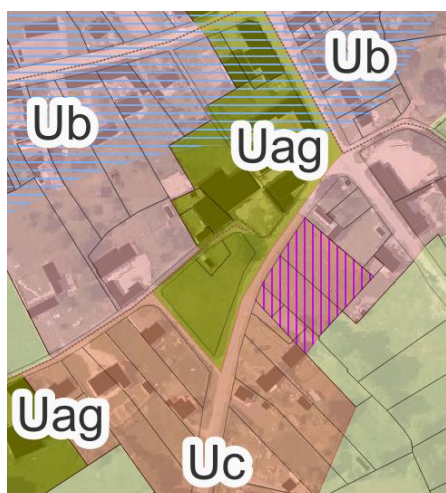


Après modification



Grandcourt: Uag en Uc

Avant modification



Après modification



Herissart (site 1): Uag en Uc

Avant modification



Après modification



Herissart (site 2): Uag en Ub

Avant modification

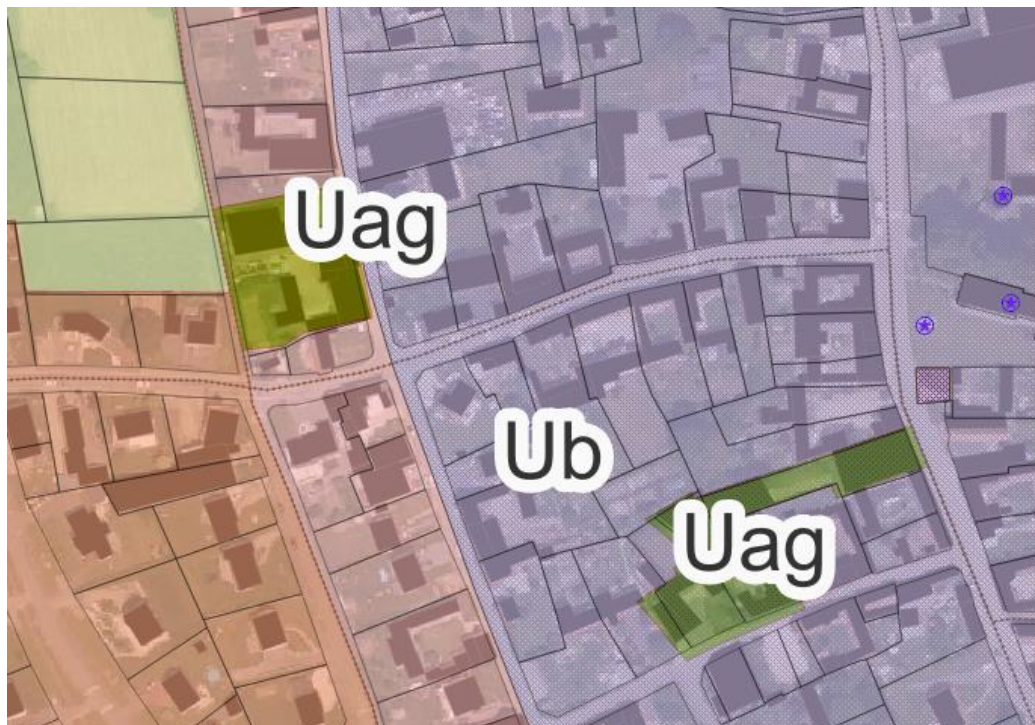


Après modification



Herissart (sites 3 et 4): Uag en Ub

Avant modification

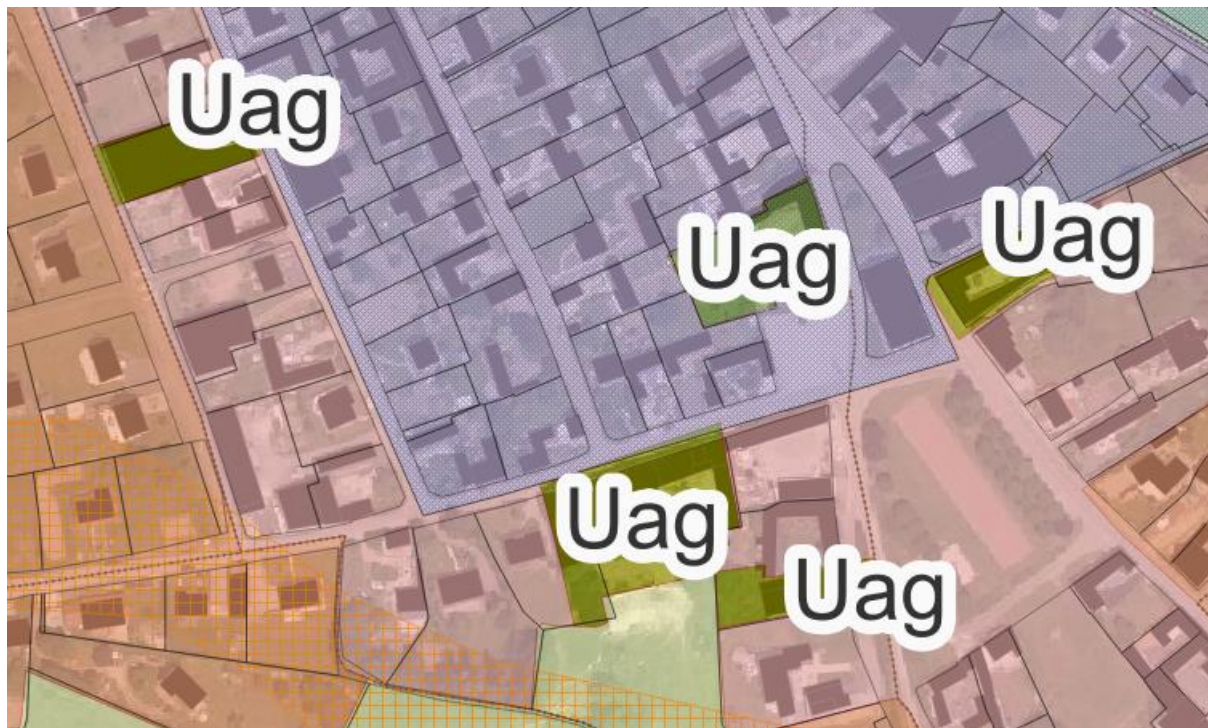


Après modification



Herissart (sites 5 à 9): Uag en Ub

Avant modification

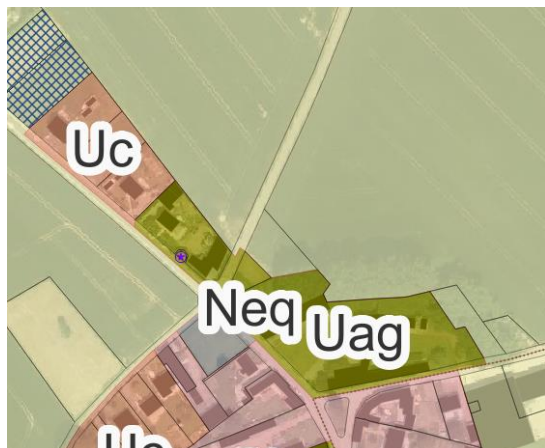


Après modification

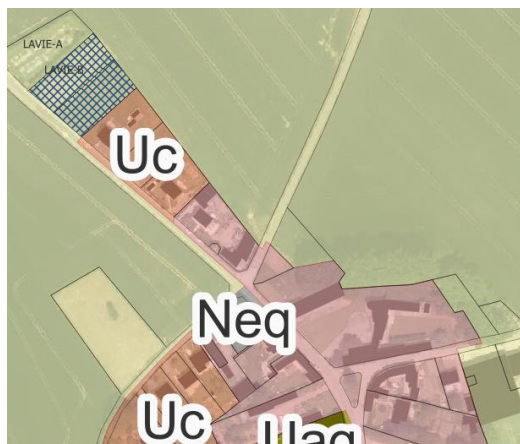


Lavieville (sites 1 et 2): Uag en Ub

Avant modification



Après modification



Lavieville (site 3): Uag en Ub

Avant modification



Après modification

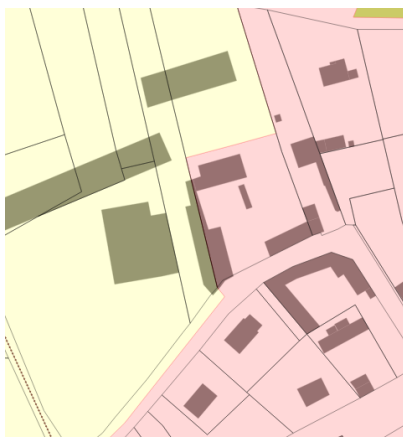


Millencourt (site 1): Uag en Ub

Avant modification

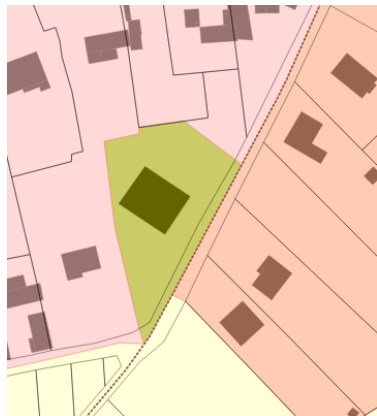


Après modification

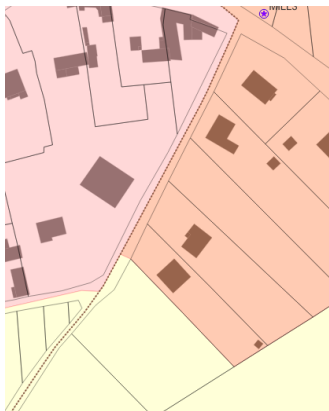


Millencourt (site 2): Uag en Ub

Avant modification



Après modification



Morlancourt: Uag en Ub

Avant modification

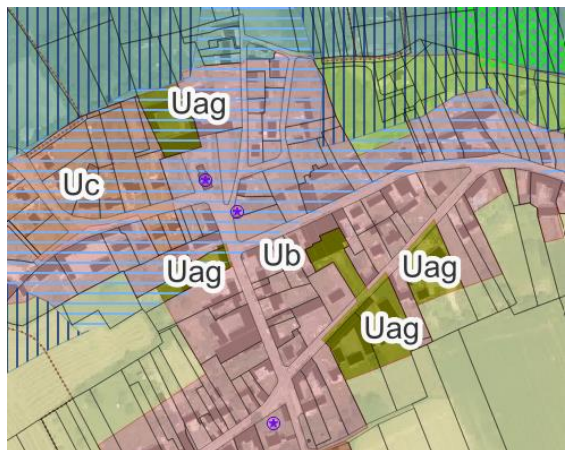


Après modification

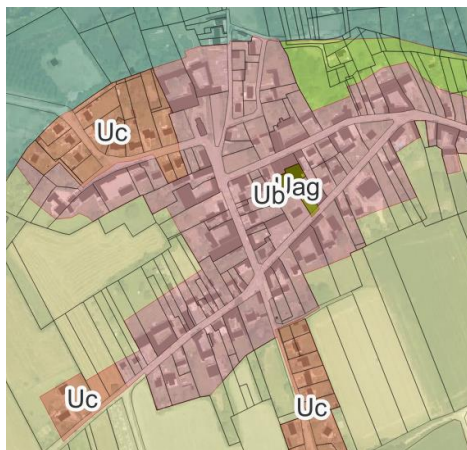


Ville-sur-Ancre (sites 1 à 5): Uag en Ub

Avant modification



Après modification



Raincheval: Uag en Ub

Avant modification



Après modification

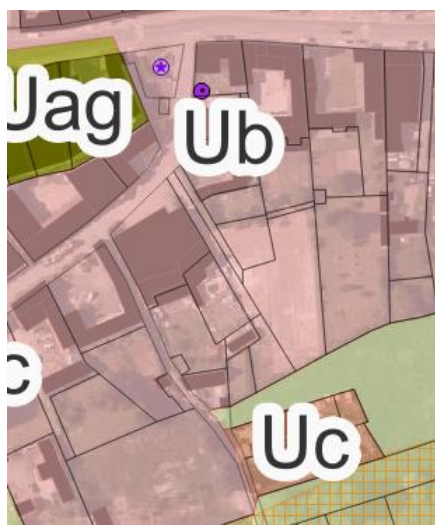


Ce site est concerné par un périmètre généré par un Monument Historique. Les services de l'architecture et du patrimoine seront donc consultés pour tout projet dans ce secteur. Cela permettra une bonne intégration de ce dernier dans l'environnement.

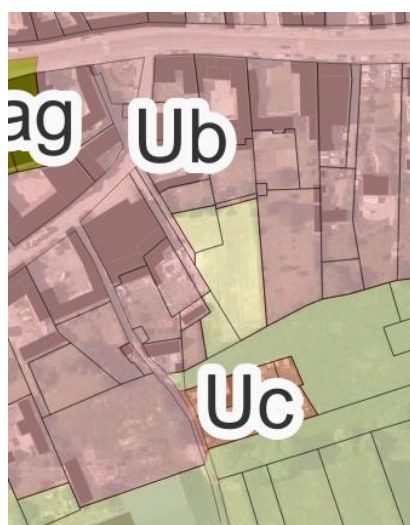
Passage d'une parcelle U en A

Un exploitant de la commune Louvencourt souhaite installer des serres sur un foncier situé en zone urbaine. Ces serres étant à des fins professionnelles, le pétitionnaire est limité par les règles du règlement écrit et notamment la hauteur maximum autorisée pour ce type d'installation. Afin de lui permettre l'implantation des serres, un passage en zone agricole semble approprié.

Avant modification



Après modification



Ce site est concerné par un périmètre généré par un Monument Historique. Les services de l'architecture et du patrimoine seront donc consultés pour tout projet dans ce secteur. Cela permettra une bonne intégration de ce dernier dans l'environnement.

Le site n'est pas concerné par d'autres périmètres spécifiques.

Les incidences de cette modification sont donc nulles.

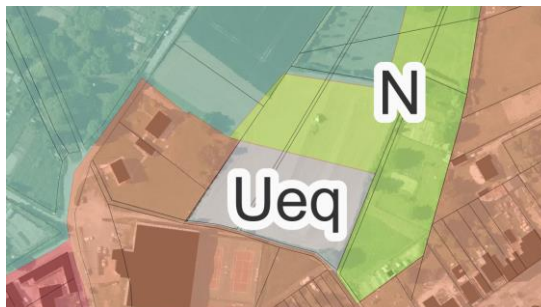
Passage d'une partie de parcelle Ueq en Up

Sur Albert, un projet d'extension des équipements de sports de raquette était envisagé en 2018 sur une assiette foncière. Ce dernier, suite à la demande d'un pétitionnaire, a été réévalué et déplacé vers l'Est afin de permettre aux riverains de faire une terrasse et d'ériger des annexes.

Avant modification



Après modification

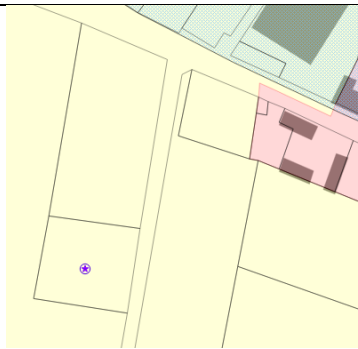
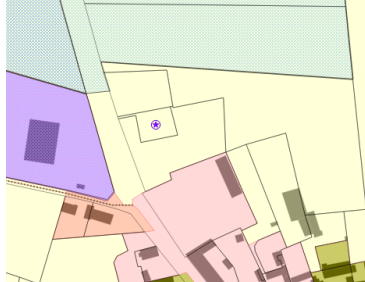


Le site n'est pas concerné par un périmètre spécifique.

Les incidences de cette modification sont donc nulles.

Ajout de 3 sites historiques à la liste des éléments patrimoniaux à préserver

La Commonwealth War Graves Commission a relevé que 2 sites du territoire n'étaient pas repris dans la liste des éléments patrimoniaux à préserver. La présente modification de droit commun permet la mise à jour de cette liste pour les cimetières militaires du territoire.

N°	Extrait du plan	Photographie	Commentaire
FORCE6			Cimetière militaire
HEDA10			Cimetière militaire

3.3 Règlement

Nature de la modification :

- Adaptation du règlement écrit aux enjeux actuels du territoire.

Documents modifiés :

- Règlement écrit.

Objectifs :

- Numérotation des règles pour rendre le document plus lisible
- Intégration des ajustements de zonages (ex : création Uec1 à Uec5)
- Précisions en plusieurs endroits du règlement par ajout ou suppression de tout ou partie de règles.
- Suppression de répétitions

Explications :

Suite à la réception de nombreuses demandes de pétitionnaires et de municipalités, un certain nombre d'ajustements s'avéraient nécessaires.

Tableau de correspondance de l'architecture du règlement

Avant modification	Après modification
Section 1: Dispositions applicable à la zone urbaine U et ses secteurs	Chapitre 1: Dispositions applicable à la zone urbaine U et ses secteurs
Sous section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Section 1: Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
Paragraphe 1: Destinations et sous-destinations	Article 1: Destinations et sous-destinations
Paragraphe 2: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Article 2: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
	Article 2.1 Dispositions applicables à toute la zone U, ses secteurs et sous-secteurs
	Article 2.2 Dispositions complémentaires applicables à des secteurs spécifiques repris au règlement graphique
	Article 2.3 Adaptation mineures et dérogations possibles
	Article 2.4 Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique
Paragraphe 3: Mixité fonctionnelle et sociale	Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale
Sous section 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Section 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Paragraphe 1: Volumétrie et implantation des constructions	
	Article 4: Hauteur



	Article 5: Emprise au sol
	Article 6: Recul par rapport aux voies et emprises publiques
	Article 7: Recul par rapport aux limites séparatives
	Article 8: Construction sur une même propriété
Paragraphe 2: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Article 9: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	Article 9.1 Principe général
	Article 9.2 Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation
	Article 9.3 Dispositions particulières pour les autres constructions
	Article 9.4 Eléments identifiés au L151-9
Paragraphe 3: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Article 10: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Paragraphe 4: Stationnement	Article 11: Stationnement
Sous section 3: Equipement et réseaux	Section 3: Equipement et réseaux
Paragraphe 1: Desserte par les voies publiques et privées	Article 12: Desserte par les voies publiques et privées
	Article 12.1 Accès
	Article 12.2 Voirie
Paragraphe 2: Desserte par les réseaux	Article 13: Desserte par les réseaux
	Article 13.1 Eau potable



	Article 13.2 Eaux usées domestiques
	Article 13.3 Eaux résiduaires des activités
	Article 13.4 Eaux pluviales
	Article 13.5 Autres réseaux

Ainsi, toutes les mentions aux sections, paragraphes et autres éléments ont été adaptées dans le règlement.

Le choix a été fait de conserver cette nomenclature même lorsqu'un article n'était pas renseigné. Par exemple, en zone U, l'emprise au sol n'est pas règlementée. Ce choix a pour but de pouvoir rendre le règlement plus lisible en le standardisant et en se rapprochant des anciennes nomenclatures avec lesquelles les maîtres d'œuvre avaient des habitudes.

Les indications préalables du règlement du type « Les secteurs Uv, Uf, Up, Ua, Ub et Uc sont des secteurs urbains à vocation mixte habitat, commerce, services, économie. Les autres secteurs sont spécialisés » ont été supprimées du règlement car redondante avec la présentation placée juste en amont de cette dernière.

D'une manière générale, les éléments remarquables du paysage naturel inventoriés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme voient des règles s'ajouter. En effet, dans le règlement, aucune règle de préservation n'était réellement rédigée. Il a donc été décidé de donner quelques éléments de gestion de ces éléments :

Les haies ne pourront être supprimées sauf si, à proportion égale, elles sont replantées sur le territoire de la commune concernée. Néanmoins, ces dernières ne pourront être déplacées si elles sont situées dans un axe de ruissellement ou si elles ont une utilité pour le maintien d'un talus.

La suppression d'un arbre remarquable ou d'un alignement ne sera possible que pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique. Dans ce cas,

un arbre de la même essence devra être replanté sur la commune concernée. Néanmoins, cet alignement ne pourra être déplacé s'il est situé dans un axe de ruissellement ou s'il a une utilité pour le maintien d'un talus.

La suppression de sujets arborés dans les masses boisées remarquables ne sera possible que pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique. Dans ce cas, un sujet de la même essence devra être replanté dans la masse boisée concernée ou à moins de 50m de cette dernière.

Un recul minimum d'au moins 2 fois la hauteur au point le plus haut de la construction devra être observé des éléments de patrimoine bâti remarquable dont le commentaire est « cimetière militaire »

L'article L111-3 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans en cas de sinistre. Le règlement du PLUi ne précisait pas l'ensemble de ces éléments. Ainsi, dans chaque zone, la précision a été apportée à la règle suivante : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme intercommunal pour permettre :

1° La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ; [...] ».

Plusieurs pétitionnaires ont fait part de difficultés à bâtir, notamment en zone économique, avec la règle suivante : Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

En effet, pour les terrains à fort dévers, la construction pouvait soit être très haute soit trop basse pour être utilisable.

Il a donc été décidé de la remplacer par la règle suivante : La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Afin de gagner en lisibilité, la règle suivante a été adaptée comme suit : Les RAL listés ci-dessus correspondent aux RAL non barrés ci-après ~~dessous~~
~~(pour une meilleure lisibilité, cette illustration se trouve également en annexe du règlement, sur une page entière).~~

Les autres modifications sont présentées et justifiées ci-après

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (U) ET SES SECTEURS Uv, Ua, Ub, Uc, Up, Uf, Uch, Uco, Uag, Uaer, Uec ET Ueq Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations - Logement : Dans les secteurs Uco, Uec et Uaer, seuls les logements de fonction nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées dans ces secteurs sont autorisés. Pour les logements déjà existants dans ces secteurs à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées les extensions dans la limite d'une hausse de 30% de la surface de la construction existante (dans la limite de 50 m²). - Restauration : Interdite en Ueq* - Hébergement hôtelier et touristique : "Dans le secteur Uec, seule l'extension des commerces existants est autorisée". - Cinéma ; dans le secteur Uv - Commerce de gros : Dans les secteurs Uco et Uec - Industrie : Dans les secteurs Uec et Uaer	CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (U) ET SES SECTEURS Uv, Ua, Ub, Uc, Up, Uf, Uch, Uco, Uag, Uaer, Uec ET Ueq Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Article 1 : Destinations et sous-destinations - Logement : Dans les secteurs Uco, Uec et Uaer, seuls les logements de fonction nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées dans ces secteurs sont autorisés. Pour les logements déjà existants dans ces secteurs à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées les extensions dans la limite d'une hausse de 30% de la surface de la construction existante (dans la limite de 50 m²). - Restauration : Interdite en Ueq et en Uec1 - Hébergement hôtelier et touristique : "Dans le secteur Uec, seule l'extension des commerces existants est autorisée". Interdit en Uec1 et Uec2 - Cinéma : uniquement dans le secteur Uv - Commerce de gros : Dans les secteurs Uco et Uec ainsi que les sous-secteurs Uec1, Uec2, Uec3, Uec4 et Uec5. - Industrie : Dans les secteurs Uec et ses sous-secteurs et dans les secteurs Uaer - Lieux de culte : autorisés - Cuisine dédié à la vente en ligne : autorisée	Afin d'éviter que des logements se retrouvent dans la zone économique et ainsi éviter des ventes séparées entre foncier économique et foncier avec logement, il a été décidé de supprimer la possibilité d'avoir un logement de fonction en Uec. Le sous-secteur Uec1 ne comprend pas, à ce jour, de restauration. Sa vocation principale est tournée vers des activités plus lourdes. Toujours dans le but de spécialiser les zones d'activités, l'hébergement hôtelier et touristique est interdit dans certains secteurs économiques (Uec1 et Uec2). Pour le cinéma, l'industrie et le commerce de gros, les ajouts doivent permettre de préciser la règle. Les 2 sous destinations ajoutées par le décret 2023-195 ont été ajoutées. Ces dernières sont compatibles avec le caractère de la zone urbaine, d'où leur autorisation

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions Dans les secteurs Uec, Uco, Uaer et Ueq, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions. Dans l'ensemble de la zone urbaine, des majorations de volume seront admises pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou qui sont à énergie positive.	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 4 : Hauteur La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,25 et 1 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer. Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs Uec et leurs sous-secteurs : Les constructions auront une hauteur maximum, hors tout, de 15m. Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs Uco, Uaer et Ueq : Dans les secteurs Uec, Uco, Uaer et Ueq, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions. Dans l'ensemble de la zone urbaine, des majorations de volume seront admises pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou qui sont à énergie positive. Un dépassement de 20% des règles concernant les hauteurs des constructions est autorisé pour tout projet de construction répondant aux normes de l'article L151-28 du code de l'urbanisme.	Le retrait de l'obligation de la prise en compte de la cote altimétrique s'explique par le fait que la règle, trop générale, ne peut s'appliquer uniformément sur l'ensemble du territoire intercommunal. La zone urbaine économique est très présente en entrée de ville et de village. L'impact des constructions de cette zone est donc certain sur les paysages mais aussi sur la perception des entrées de zone bâtie. Dans le règlement, aucune règle de hauteur maximum n'était déterminée dans les zones économiques. En mettant une règle à 15m de haut maximum, les activités doivent pouvoir se développer tout en limitant le risque de nuisances. Engagée dans la transition écologique, la CCPC souhaite déterminer les dérogations possibles dans le cadre de constructions responsables. Ainsi, une règle incitative a été ajoutée en remplacement d'une règle qui ne contenait aucun élément chiffré.
	Article 7 : Recul par rapport aux limites séparatives Dispositions applicables dans les secteurs Uec et ses sous-secteurs ainsi que les secteurs Uco : La construction devra observer un recul des limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction à édifier. <i>(idem pour 1AUec et 1AUco)</i>	Cette règle a été ajoutée afin de garantir que les constructions observent un recul suffisant notamment entre les zones économiques et les zones d'habitat. Le fait de devoir s'implanter en retrait des zones habitées doit limiter les nuisances

		et notamment la perte d'ensoleillement.
	Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 9.1 : Principe général Règles applicables aux constructions à destination : - d'artisanat et de commerce de détails, de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie. - de bureau si l'emprise au sol est supérieure à 1 000m². Les nouvelles constructions principales et les extensions doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les aires de stationnement associées doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. (idem pour 1AUec et 1AUco) Article 9.2 : Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation Divers : Les climatiseurs, modules extérieurs de pompes à chaleur, citernes et dépôts ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. (idem pour 1AU) Article 9.3 : Dispositions particulières pour les autres constructions Les couleurs devront s'inspirer des teintes locales. Les couleurs vives sont proscrites.	Basé sur le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit Décret Tertiaire, cet ajustement de règlement doit permettre de prévenir les pétitionnaires de leurs obligations en matière d'installation de dispositifs produisant de l'énergie à partir de sources renouvelables ainsi que des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales. L'ajout de la règle sur les climatiseurs, etc. doit permettre de garantir un paysage harmonieux au sein des communes. Le but n'est pas d'interdire ces dispositifs mais qu'ils soient invisibles depuis l'espace public. Toujours dans le but d'insérer au mieux les constructions économiques dans le paysage sans pour autant interdire les chartes chromatiques de certaines enseignes, il est décidé d'ajouter une règle demandant au

	(idem pour 1AU)	pétitionnaire de s'inspirer des constructions avoisinantes.
	Article 10 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Une tolérance sur les hauteurs pourra être accordée pour les pilasses des clôtures. (Idem pour 1AU, A et N)	Lors de l'instruction des autorisations, il est souvent remonté une absence de dérogation pour les pilasses alors que, dans les faits, ces dernières sont régulièrement plus hautes afin de maintenir les dispositifs situés dans l'entraxe. Cette précision doit donc permettre d'autoriser plus de dossiers de clôtures tout en conservant une cohérence paysagère locale.
	Article 11 : Stationnement Par exception, dans un périmètre de 200m autour d'une gare, il est exigé au maximum 1 place de stationnement par logement.	Cette règle a été rédigée dans le but de limiter la place de la voiture dans le domaine privé et ainsi privilégier un report modal vers les modes doux et le ferroviaire. Cette règle ne s'applique qu'à la gare d'Albert car le nombre de trains et la diversité du tissu commercial de centre-ville semble suffisant pour limiter les véhicules légers dans ces zones.
	CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (1AU) ET SES SECTEURS 1AUh, 1AUm, 1AUco ET 1AUec Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Article 1 : Destinations et sous-destinations - Lieux de culte : autorisés - Cuisine dédié à la vente en ligne : autorisée	Les 2 sous destinations ajoutées par le décret 2023-195 ont été ajoutés. Ces dernières sont compatibles avec le caractère de la zone à urbaniser, d'où leur autorisation

	Article 10 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Coefficient de Biotope par Surface (CBS) Le CBS s'applique uniquement dans la zone 1AUh et concerne tout projet de construction neuve, il ne s'applique pas : • Aux extensions au sol qui sont limitées: extensions inférieures à 30m² et aux extensions dont la surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction principale, • Aux extensions en surélévation, • Aux réhabilitations de construction, • à la construction d'annexe. <table><tr><th>Surface du terrain</th><th>CBS</th></tr><tr><td>Inférieure à 500m²</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Au-delà de 500m² et jusqu'à 800m²</td><td>0,5</td></tr><tr><td>À partir de 800m²</td><td>0,7</td></tr></table> Dans le cas où le périmètre de l'unité foncière couvre plusieurs zonages, le CBS est calculé en fonction des règles de chacune des zones. Dans tous les cas, les valeurs de CBS indiquées au règlement particulier de chaque zone constituent un minimum à atteindre. Le calcul du CBS est défini en annexe du présent règlement	Surface du terrain	CBS	Inférieure à 500m²	0,4	Au-delà de 500m² et jusqu'à 800m²	0,5	À partir de 800m²	0,7	L'ajout d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans la zone 1AUh doit permettre de laisser une place importante à la nature et la biodiversité dans le cadre d'opérations d'envergures. La densification des espaces est indispensable pour limiter la consommation d'espaces. Néanmoins, cette densification doit pouvoir se faire dans un environnement qui prend en compte la biodiversité, la gestion des eaux pluviales ainsi qu'un cadre de vie attrayant et apaisant. Le CBS diffère en fonction de la taille des fonciers pour permettre de concevoir des projets équilibrés entre nature et espace bâti.
Surface du terrain	CBS									
Inférieure à 500m²	0,4									
Au-delà de 500m² et jusqu'à 800m²	0,5									
À partir de 800m²	0,7									

	CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG TERME (2AU) Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Article 1 : Destinations et sous-destinations • Lieux de culte : interdits • Cuisine dédié à la vente en ligne : interdite	Les 2 sous destinations ajoutées par le décret 2023-195 ont été ajoutés. Ces dernières sont incompatibles avec le caractère de la zone à urbaniser à long terme, d'où leur interdiction
Section 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS Ac, Ae, Aeq ET Ap Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations • Hébergement hôtelier et touristiques : interdit en Ap et Uniquement dans le cadre d'un changement de destination pour les bâtiments identifiés, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole. Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 50m² de surface de plancher par unité foncière. • Bureau : interdit en Ap et Dans la zone A et le secteur Ap : uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole. Dans le secteur Ap seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées	CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS Ac, Ae, Aeq ET Ap Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Article 1 : Destinations et sous-destinations • Logement : Interdit en Ap • Artisanat et commerce de détails : interdit en Ap • Hébergement hôtelier et touristiques : interdit en Ap et Uniquement dans le cadre d'un changement de destination pour les bâtiments identifiés, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole. Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 50m² de surface de plancher par unité foncière. • Bureau : interdit en Ap et Dans la zone A et le secteur Ap : uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité	La zone Ap est justifiée par des caractéristiques paysagères à préserver. Afin de garantir ces qualités, il a été décidé de ne pas autoriser de logements dans ces sites au profit du reste de la zone agricole. Cette réflexion s'étend aussi à l'artisanat, le commerce de détails, les bureaux et l'hébergement hôtelier et touristique. Sur ce dernier point, la zone agricole pouvant aisément accueillir des gîtes et des chambres d'hôtes dans d'anciens bâtiments, le changement de destination a été autorisé en zone A, ainsi que la création de petits hébergements. Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ae4 comprend une activité de valorisation de déchets qui

	agricole. Dans le secteur Ap seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées - Lieux de culte : interdit - Cuisine dédié à la vente en ligne : interdit	nécessite une extension afin d'intégrer de nouvelles filières. Le développement de cette activité a donc était autorisé tout en limitant les possibilités de dérives foncières. Les 2 sous destinations créées par le décret 2023-195 ont été ajoutées. Ces dernières sont incompatibles avec le caractère de la zone agricole, d'où leur interdiction
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions Dispositions applicables dans les secteurs Azh Les emprises au sol des aménagements et constructions sont limitées à 30 % de l'unité foncière dans les secteurs Azh.	Article 5 : Emprise au sol Dispositions applicables dans les secteurs Azh et les secteurs Ae1, Ae2 et Ae3 Les emprises au sol des aménagements et constructions sont limitées à 30 % de l'unité foncière dans les secteurs Azh.	Un STECAL doit comprendre des règles relatives à la densité ainsi qu'aux gabarits. Afin de respecter cela, il a été décidé d'appliquer les règles qui étaient utilisées en Azh afin de limiter l'emprise au sol dans ces secteurs.
	Article 7 : Recul par rapport aux limites séparatives La construction devra observer un recul des limites séparatives par rapport aux secteurs Ua, Ub, Uv, Uf, Uc, Up, Uch, Uco et Uag au moins égal à la hauteur de la construction à édifier.	L'ajout de cette règle doit permettre de limiter les conflits éventuels de voisinage entre monde agricole et mode urbain. Calquée sur la zone économique, la règle de retrait doit garantir une zone tampon suffisante pour limiter les éventuelles nuisances
Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) ET SES SECTEURS Nc, Neq, Ni, Nm et Nz Préambule	CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) ET SES SECTEURS Nc, Neq, Ni, Nm et Nz Préambule	La mention au SDAGE a été supprimée car ce dernier a été révisé. La CCPC est en attente du nouveau SCoT intégrateur pour ajuster plus finement ce point.

Les vocations principales de la zone N et de ses secteurs sont les suivantes : N : zone naturelle Nc : secteur naturel concerné par l'exploitation de carrières Neq : secteur naturel d'équipements publics NI : secteur naturel de loisirs Nm : secteur naturel lié au tourisme de mémoire Nzh : secteur naturel concerné par des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.	Les vocations principales de la zone N et de ses secteurs sont les suivantes : N : zone naturelle Nc : secteur naturel concerné par l'exploitation de carrières Neq : secteur naturel d'équipements publics NI : secteur naturel de loisirs Nm : secteur naturel lié au tourisme de mémoire Nzh : secteur naturel concerné par des zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie.	
Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations Autres équipements recevant du public : Dans les secteurs NI et, Nm et Nzh + En Nzh, les parkings utiles à la mise en valeur des sites naturels sont autorisés sous réserve d'être végétalisés à hauteur d'au moins 90%.	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités Article 1 : Destinations et sous-destinations • Lieux de culte : autorisés • Cuisine dédié à la vente en ligne : autorisée Autres équipements recevant du public : Dans les secteurs NI et, Nm et Nzh + En Nzh, les parkings utiles à la mise en valeur des sites naturels sont autorisés sous réserve d'être végétalisés à hauteur d'au moins 90%.	Des difficultés de stationnement ont été remontées par le Conseil Départemental à Eclusier – Vaux. Afin de mettre en valeur et de permettre de stationner son véhicule dans la vallée touristique, il semble nécessaire de permettre des parkings aménagés de manière à ne pas détruire les zones humides. Pour autant, nous rappelons ici que l'inventaire des zones humides est issu d'un travail du SDAGE qui a évolué depuis. Les 2 sous destinations créées par le décret 2023-195 ont été ajoutées. Ces dernières sont incompatibles avec le caractère de la zone naturelle, d'où leur interdiction

Ces modifications visent à mieux intégrer les constructions dans leur environnement notamment dans les secteurs économiques.

Les incidences sur l'environnement semblent donc plutôt positives.

Ces modifications n'entrent pas en contradiction avec le PADD.

3.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Nature de la modification :

- Adaptation et création de certaines OAP.

Documents modifiés :

- OAP

Objectifs :

- Adaptation d'une OAP à Méaulte afin de permettre la densification d'un site ;
- Adaptation d'une OAP à Bouzincourt afin de permettre un phasage de l'aménagement ;
- Adaptation du programme d'une OAP à Miraumont afin de s'adapter aux besoins recensés sur la commune ;
- Modification d'une OAP à Albert afin de favoriser la réalisation d'un programme de logements sociaux ;
- Ajout d'un secteur dans les OAP « Secteurs à densifier » ;
- Création d'OAP « Secteurs à requalifier » sur les sites initialement classés en Uag.

Explications :

Méaulte

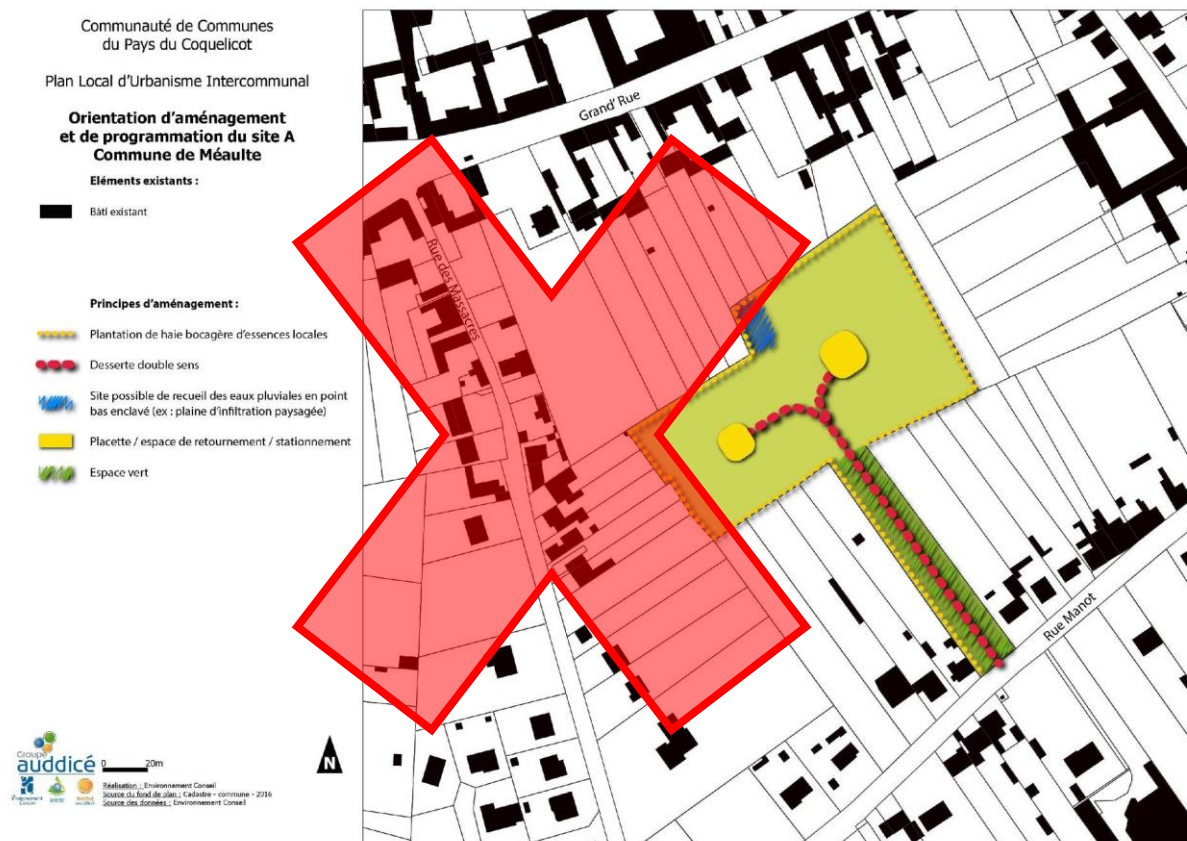
Un projet mixte avec une résidence seniors ou un béguinage est également identifié sur ce site à Méaulte.

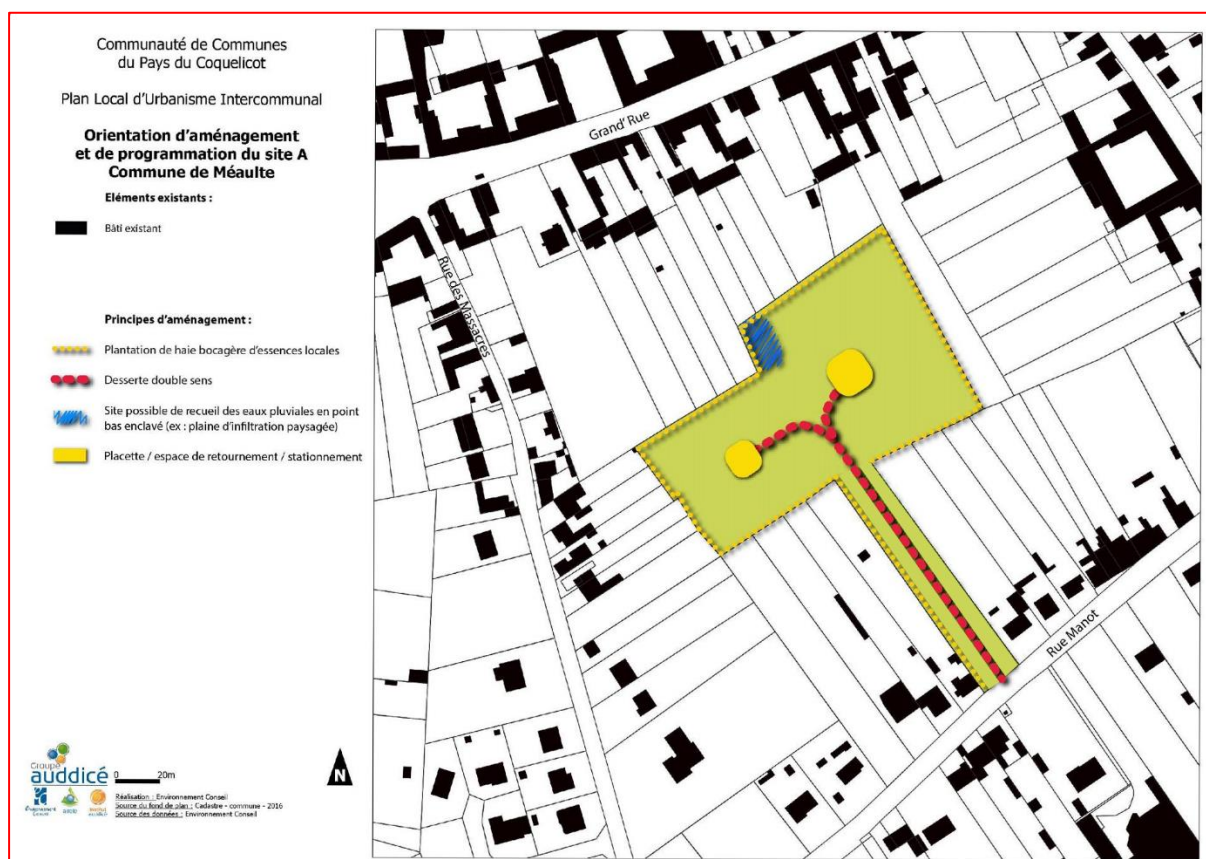
Considérant la surface du projet et la largeur de la voie d'accès, la construction de petits logements mitoyens par groupe de 2 semble envisageable dans cette parcelle en supprimant l'obligation d'espaces verts. Par ailleurs, cette obligation ne qualifiait pas le type d'espace vert attendu. Les services écosystémiques qui auraient été rendus sont donc inconnus à ce stade.

Les objectifs d'aménagement

• **Grands principes d'aménagement**

- Prévoir un accès au site Rue Manot, avec une desserte en double sens de circulation se terminant par une placette / un espace de retournement permettant aux véhicules de service / de secours de faire aisément demi-tour.
- ~~Réaliser des aménagements paysagers de part et d'autre de la voirie de desserte du site.~~
- ~~Prévoir des espaces verts qualitatifs permettant de maintenir une biodiversité et de créer un ilot de fraîcheur sur au moins 10% de l'emprise du site.~~
- Planter des haies bocagères d'essences locales sur les franges du site.
- Il conviendra de veiller à ce que les aménagements puissent permettre à plus long terme un désenclavement des fonds de jardins classés en zone urbaine, autour du site à urbaniser.
- S'assurer de la mise aux normes de l'assainissement préalablement à l'urbanisation de cette zone, et réaliser la déconnexion des eaux pluviales.





Le site n'est pas concerné par des périmètres spécifiques.

L'orientation créant des espaces verts sans qualité particulières le long de la voie d'accès a été remplacée par l'obligation de traiter au moins 10% de la zone en faveur de la biodiversité avec un travail sur la création d'un îlot de fraîcheur. Cela doit ainsi permettre d'agir en faveur de l'environnement au profit du maintien de la biodiversité, de la création d'un cadre de vie de qualité et de l'adaptation au changement climatique

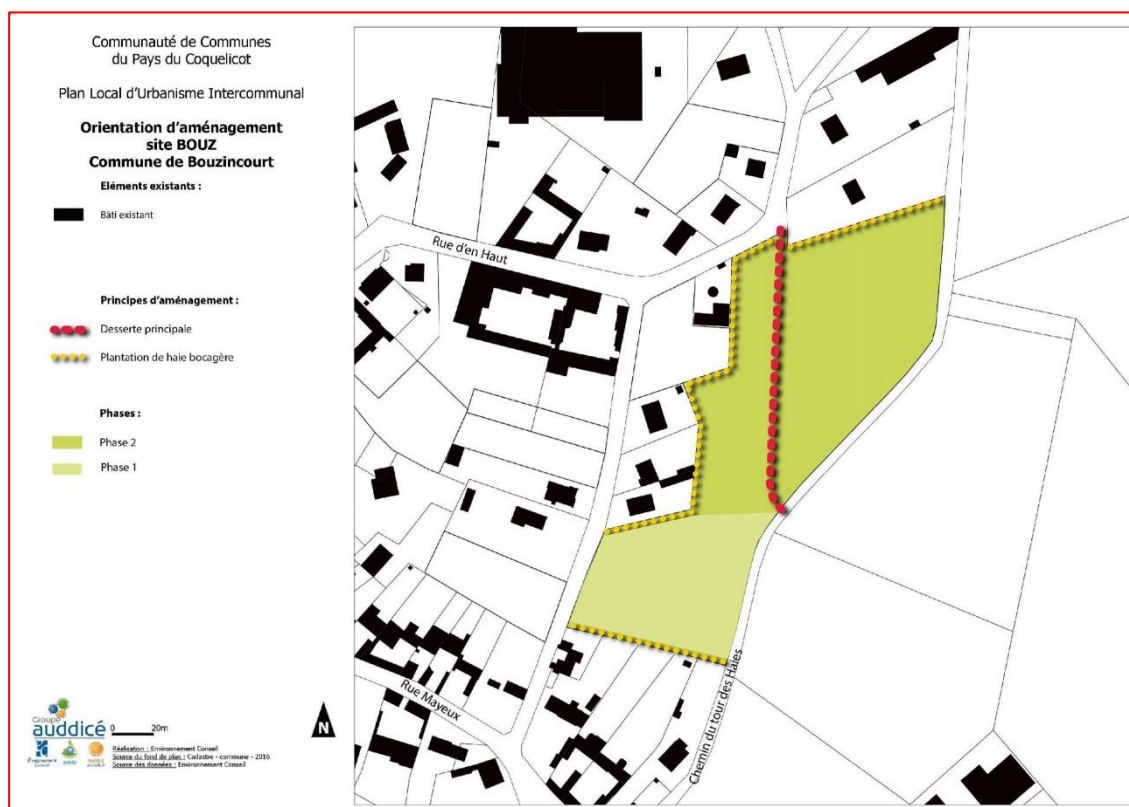
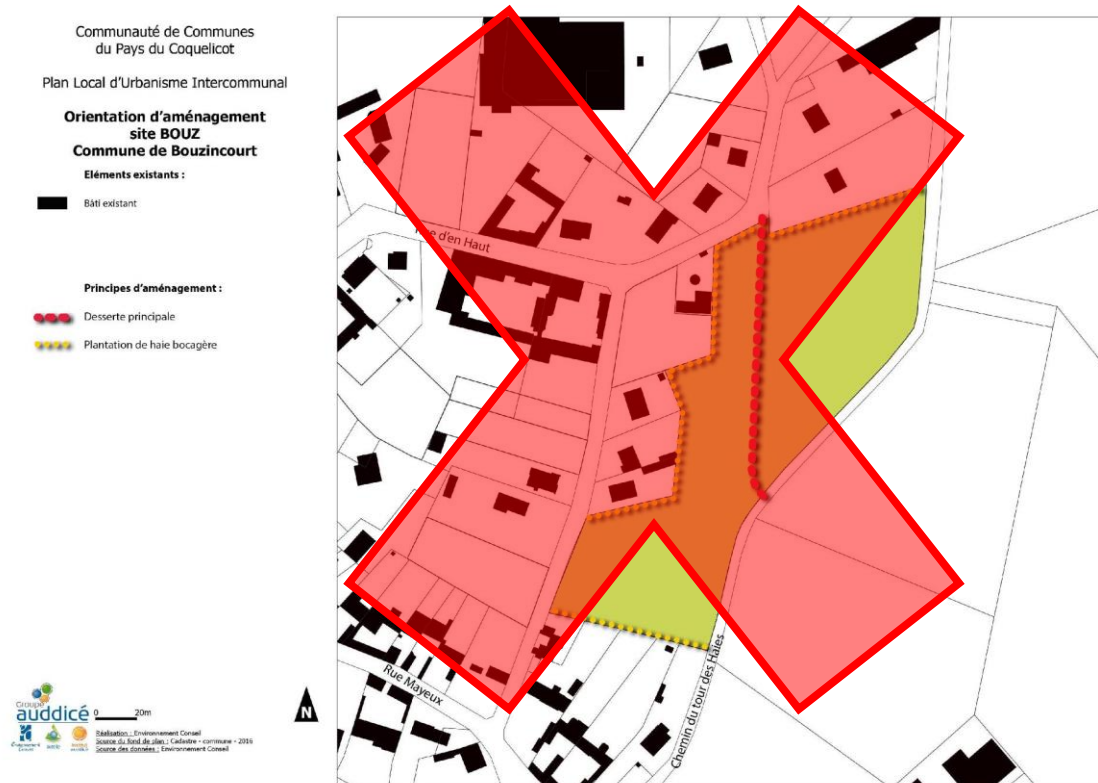
Les incidences de cette modification sont donc plutôt favorables.

Bouzincourt

Cet ajustement est rendu nécessaire afin de permettre la réalisation de l'aménagement par tranche sans pour autant retirer les grands principes généraux et les objectifs d'aménagement sur le secteur.

En effet, la pression foncière sur Bouzincourt est estimée à « modérée ». Ainsi, il semble plus judicieux de réaliser un aménagement distillé dans le temps. Le choix d'aménager la partie Sud réside dans le fait

que ce site est déjà desservi par les réseaux et possède un accès sur une voirie en capacité d'accueillir les nouvelles constructions qui viendraient à être édifiées dans cette « dent creuse ».



Le site n'est pas concerné par des périmètres spécifiques.

Les incidences de cette modification sont donc nulles.

Miraumont

L'OAP concernée par cet ajustement est située en entrée de commune par Beaucourt sur l'Ancre, sur la RD50.

Ce site d'une superficie de 4500m² est d'une taille trop modeste dans un secteur où aucun besoin en logement social n'est recensé. Ainsi, cette obligation est supprimée.

Considérant la forme, l'accès et la topographie du site, une densité de 8 logements semblait trop importante. Il est décidé de réduire cette obligation minimale à 6 logements.

- **Objectifs liés à l'habitat**

- Réaliser au moins **8 6** logements individuels denses / intermédiaires.
- ~~Parmi les 8 logements à produire, réaliser au moins 4 logements locatifs aidés.~~

Le site n'est pas concerné par des périmètres spécifiques.

Les incidences de cette modification sont donc nulles.

Albert – site F

L'OAP concernée par cet ajustement est située à proximité des services publics et de commerces.

Un porteur de projet de logements locatifs sociaux souhaite réaliser une opération d'au moins 20 logements de tailles différentes sur le site. Pour lui permettre la réalisation de ce projet, plusieurs règles sont à adapter notamment en ce qui concerne les formes urbaines. Par exemple, le retrait de l'obligation de sens de faitage est proposé car, dans l'environnement immédiat, il n'existe aucune trame principale de sens des faitages.

L'opérateur demande également à supprimer l'obligation de créer des logements en accession sociale et de la remplacer par du logement locatif social.

- **Grands principes d'aménagement**

- Aménager une voie de desserte, avec un système de placette / d'espace de retournement afin que les véhicules de service ou de secours puissent faire aisément demi-tour ou réaliser un

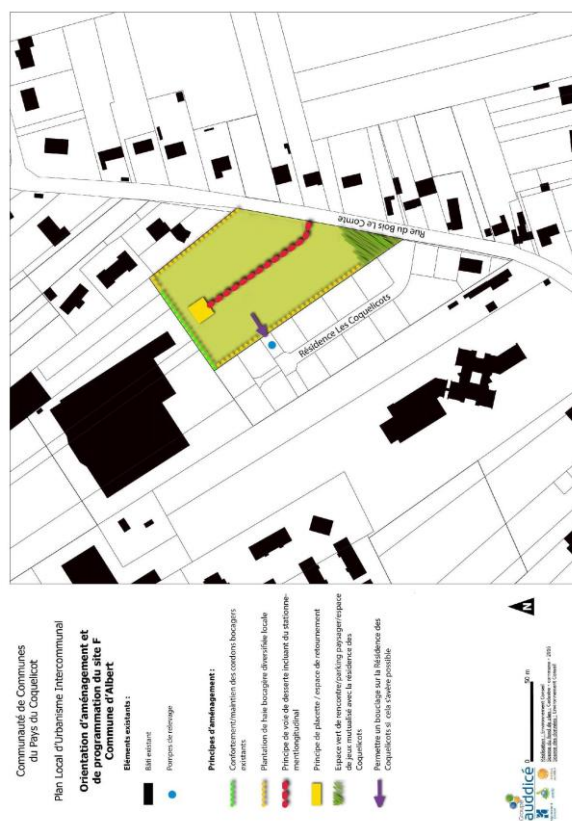
bouclage de la voie de desserte avec la Résidence des Coquelicots (si cela s'avère possible compte-tenu de la présence de pompes de relevage).

~~Respecter les lignes de faitage inscrites dans l'OAP graphique.~~

- Aménager un espace vert de rencontre / un parking paysager / un espace de jeux mutualisé avec la Résidence des Coquelicots
- Maintenir, voire conforter les plantations bocagères existantes sur la frange Nord du site.
- Planter des haies bocagères d'essences locales sur les franges Ouest et Est du site.
- S'assurer de la mise aux normes de l'assainissement préalablement à l'urbanisation de cette zone, et réaliser la déconnexion des eaux pluviales.

• **Objectifs liés à l'habitat**

- Réaliser au moins 20 logements **individuels groupés et/ou intermédiaires** dont au moins 50% de logements locatifs sociaux, ~~dont 30 % de logements individuels denses / intermédiaires et 70 % de logements individuels.~~
- ~~Parmi les 20 logements à produire, réaliser au moins 5 logements en accession sociale.~~

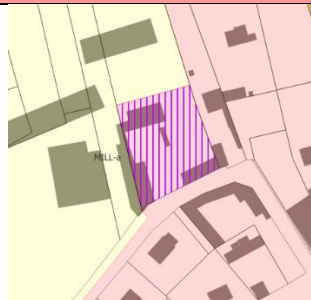


Le site n'est pas concerné par des périmètres spécifiques.

Les incidences de cette modification sont donc nulles.

Création d'une OAP « Secteurs à densifier »

Le passage d'une parcelle de près de 200m² à MILLENCOURT d'un secteur Uag à Ub entraîne un potentiel de développement en densification intéressant. Ainsi, il est nécessaire de prévoir la création d'au moins 3 logements sur le site d'accueil.

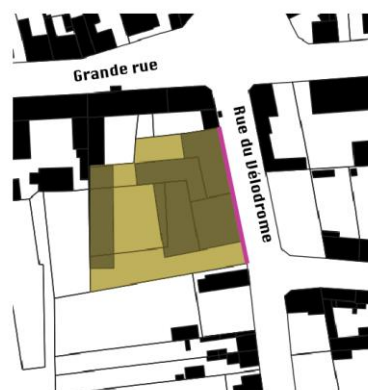
Communes	Nom du secteur	Capture d'écran	Nombre minimal de logements à produire	Superficie
Millencourt	MILL-a		3	1 971 m ²

Création d'OAP « Secteurs à requalifier »

L'ensemble de ces OAP a pour but de conserver le patrimoine local en limitant l'étalement urbain et en proposant une densification adaptée au contexte local.

Aveluy (2 730 m²)

La ferme actuelle est vouée à être démontée avec le concours de l'EPF. Les bâtiments actuels viennent en front à rue afin de maintenir une cohérence urbaine et souligner le talus existant. Il est ainsi demandé de maintenir ce front à rue dans le projet afin de conserver la forme urbaine héritée.

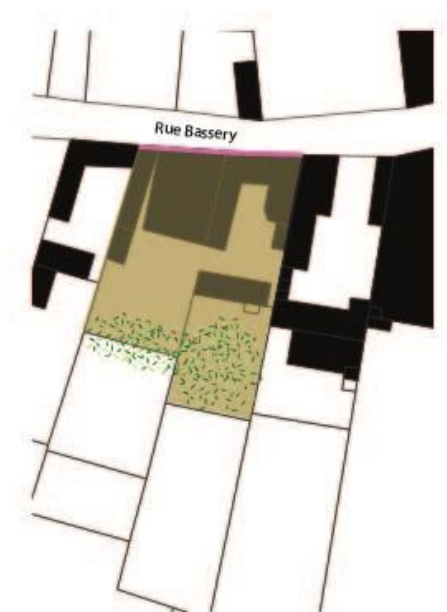


Principes d'aménagement:

— Maintien d'un linéaire par du bâti ou une haie avec création d'un accès possible vers l'arrière du site

Forceville (1 805m²)

Dans le même esprit qu'à Aveluy, le bâti est implanté en front à rue. Il semble donc cohérent de maintenir cet alignement participant au paysage local tout en y implantant au moins 4 logements au regard de l'assiette foncière.



Principes d'aménagement:

-  Espaces boisés à maintenir
-  Conserver un alignement à la voie par le bâti ou une clôture végétale

Fricourt (2 377 m²)

Cette parcelle traversante reliant deux voiries de la commune de Fricourt pourrait accueillir des logements sur les deux rues.

Au Sud, le bâti semble en bon état. La ferme, avec une implantation carrée, est typique des fermes picardes avec un front à rue haut et en briques. Il est donc indispensable de garantir le maintien de cette architecture vernaculaire ;

De l'autre côté du foncier, le terrain est aujourd'hui un jardin d'agrément qui pourrait aisément accueillir au moins 2 logements.

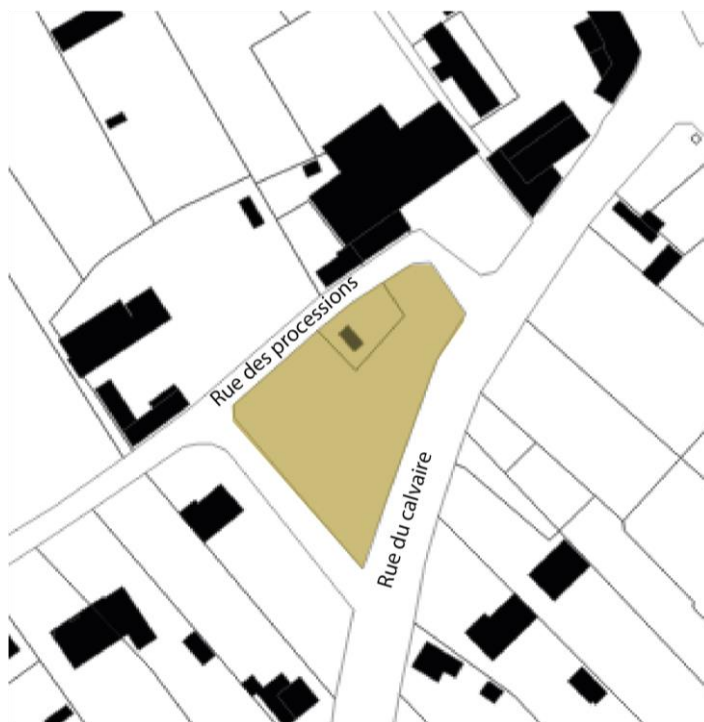


Principes d'aménagement:

-  Bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'adaptations afin d'y accueillir au moins 4 logements
-  Secteur d'implantation de nouvelles constructions principales (minimum 2)

Grandcourt (2 130 m²)

Sur ce site aujourd'hui non utilisé et idéalement situé en cœur de bourg, la surface est telle qu'une densification s'impose. Ainsi, au moins 4 logements devront y être édifiés.



Herissart (2 100 m²)

Ancienne ferme située en cœur de bourg, la surface importante du foncier classé en zone urbaine permet d'implanter assez aisément au moins 5 logements.



Laviéville – site A (1 870 m²)

Dans ce site comprenant une ancienne ferme qui s'est délocalisée en marge du village, le bâti traditionnel a été divisé en 2. La partie Sud, concernée par la modification, possède un logement en fond de bâti. Cette ancienne ferme peut être valorisée grâce aux granges où un potentiel pour au moins un autre logement a été recensé. Dans l'esprit du maintien de la forme urbaine héritée de cette ferme, le front à rue devra être maintenu.



Principes d'aménagement:

-  Espaces boisés à maintenir
-  Front bâti à maintenir

Laviéville – site B (6 840 m²)

Ce site comprend un bâti patrimonial remarquable. Cette maison de maître, appelée localement « le château » doit conserver l'ensemble des éléments architecturaux qui en font un marqueur essentiel du paysage local.

Les anciennes écuries, situées au Nord du bâtiment principal reprennent également quelques éléments architecturaux intéressants qu'il serait intéressant de préserver. Pour autant, dans cet espace, au moins 4 logements pourraient être aménagés sans dénaturer le bâti ancien.



Principes d'aménagement:

-  Bâtiment d'intérêt patrimonial devant être préservé
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'adaptations afin d'y accueillir au moins 4 logements
-  Espaces boisés à maintenir
-  Cône de vue à conserver
-  Mur à préserver

Enfin, l'implantation de ces bâtiments revêt un caractère aéré et verdoyant offrant notamment une vue remarquable depuis la rue principale. Tous ces éléments de paysage devront être maintenus.

Raincheval (4 400 m²)

Cet ensemble anciennement agricole comprend à ce jour une habitation dans sa partie Sud. Un second logement existe à l'angle des voiries. Ce dernier pourrait facilement faire l'objet d'une rénovation. Les autres parcelles sont vierges ou dotées de bâtiments qui ne sont plus occupés. En effet, la ferme s'est délocalisée. Ce foncier disponible pourrait très bien être utilisé pour densifier ce secteur du village en réemployant du foncier déjà artificialisé. En ce sens, au moins 8 logements devront s'ajouter aux 2 existants. Sur la rue de la Maladrerie, une haie arbustive et le bâti viennent créer un linéaire soulignant ainsi le paysage offert par la vue cadrée de celle-ci. Ce guide visuel doit être maintenu.



Principes d'aménagement:

- Implanter le bâti perpendiculairement à la route et en limite de voirie
- Conserver le linéaire par du bâti ou une haie

Ville-sur-Ancre – site A (4 810 m²)

Située derrière l'église, cette ancienne ferme s'ouvre sur la vallée de l'Ancre. En ce sens, seul le bâtiment actuel peut être valorisé. La forme carrée, typique de la région devra être maintenue dans le projet. Sans connaissance de la distribution intérieure, aucun objectif en logement n'y est déterminé.



Principes d'aménagement:

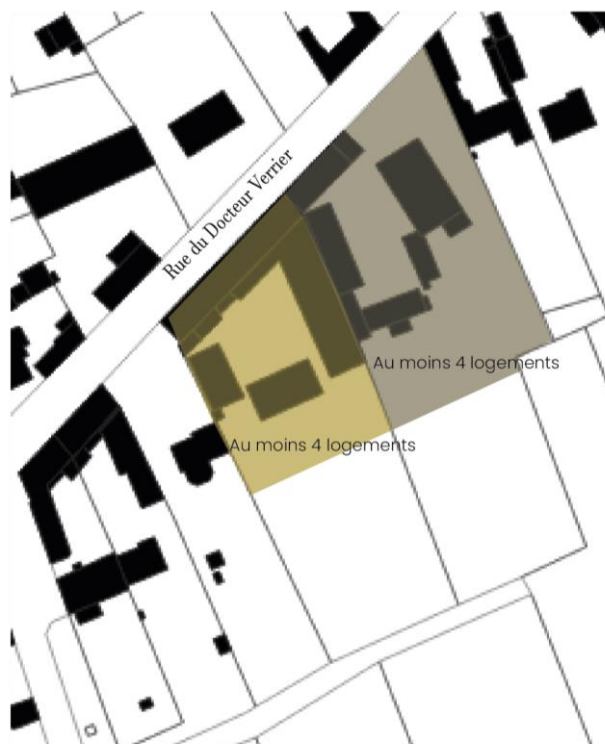
- Bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'adaptations afin d'y accueillir des logements
- Espaces boisés à maintenir

Ville-sur-Ancre – site B (4 955 m²)

Les 2 fermes présentes rue du Docteur Verrier ont cessé leur activité.

Sur un foncier de près de 5 000 m², environ 8 logements pourraient facilement prendre place ; Cette OAP a été réalisée en vue de densifier ces espaces, les bâtiments n'ont pas d'intérêt patrimonial avéré.

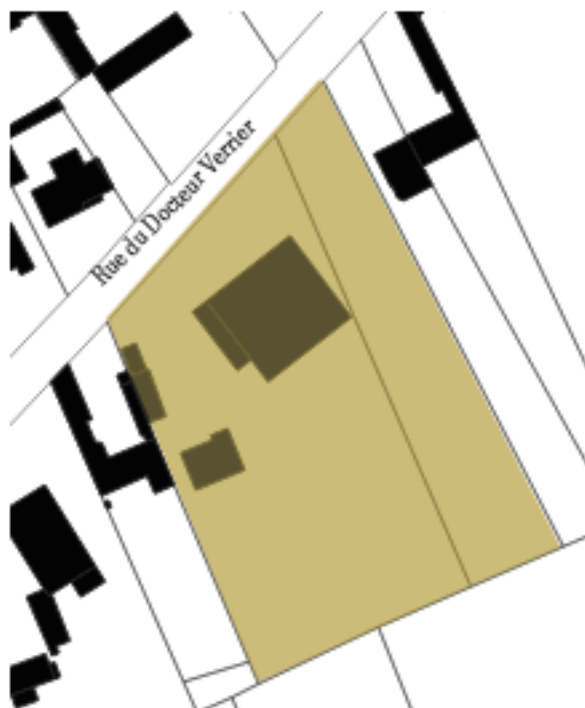
Idéalement, un projet d'ensemble pourrait être imaginé avec une réflexion commune sur les accès et la circulation. Pour autant, ne souhaitant pas bloquer tout projet dans la commune, il est aussi permis d'édifier au moins 4 logements par parcelle.



Ville-sur-Ancre – site C (2 730m²)

Idéalement situé pour densifier le village, 10 logements pourraient prendre place sur ce secteur.

Le but de cette OAP est de réfléchir à une diversité en matière d'habitat et de typologie de logements afin de permettre un meilleur parcours résidentiel sur la commune.



4. CONCLUSION

En conclusion, la modification de droit commun a pour but d'adapter le PLUih aux besoins actuels sans remettre en cause l'économie générale du document.

L'instruction sera facilitée à travers des règles mieux organisées et plus claires.

La prise en compte de l'environnement et du paysage ont été au cœur du dossier avec notamment la mise en place de règles pour les zones économiques et d'orientation d'aménagement pour les anciens corps de ferme avec des enjeux patrimoniaux.