

Mémoire en réponse au PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Etabli par le commissaire-enquêteur,
désigné par décision n°E25000029/80 du mars 2025
de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens

Enquête publique concernant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Ouest Amiens

L'enquête publique s'est déroulée du **23 avril 2025 au 26 mai 2025**, soit 34 jours consécutifs.

Les avis des personnes publiques associées et les observations du public amènent un questionnement sur les thématiques suivantes :

1. STECAL :

➔ Observation de Mme Halle émise le mardi 13 mai 2025 :

« Dans le cadre de la consultation liées aux modifications du PLUI de Nièvre et Somme, je souhaite vous poser une question par rapport au sujet suivant : Encadrer le développement des Habitat Légers a vocation d'habitation

ce type de construction sont intéressant à plusieurs niveau, serait-il envisageable d'indiqués comme autorisés les constructions légères et sans emprises bétonnée au sol dans cette modification du PLUI ? Ou d'envisager la création de STECAL afin de dédier des zones constructibles à ce types d'habitats légers ?

Plusieurs arguments vont dans le sens de l'autorisation de ce type d'habitats :

1. Attirer des jeunes et des familles afin de rajeunir la population et d'éviter la fermeture de classes de maternelle ou primaire, voire d'en rouvrir
2. Accueillir de nouvelles activités économiques, notamment agricoles, et consolider les activités existantes par l'augmentation de la consommation locale
3. Permettre l'accès au logement à des foyers ayant des difficultés à se loger en raison de la pression foncière exercée par les résidences secondaires, et renforcer la mixité sociale
4. Réaliser un projet innovant et écologique
5. Offrir la possibilité de vivre légalement en résidence démontable à des personnes qui choisissent ce mode de vie, souvent forcées de s'installer illégalement faute de zones dédiées dans les PLU, malgré la loi ALUR (2014)

Je vous invite à consulter ce site internet relatif à la réglementation : <https://hameaux-legers.org/habitat-reversible/reglementation> et des exemples de communes ou communautés de communes (et de leur PLUI/ PLU) ayant adopté ce type de mesures : <https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1Rtes3IgUplYMld44ENvM6WwD4mHUqccY> »

La demande ne fait pas l'objet de la modification de droit commun engagée. Toutefois, le règlement des zones urbaines est précisé à l'article 1 afin d'interdire la réalisation d'habitat légers de loisirs et prendra en compte l'article R.111-38 du code de l'urbanisme

➔ Le premier avis de la CDPENAF en date du 03 juin 2024 stipule :

➔ pour la commune de Crouy-Saint-Pierre :

préciser les conditions de hauteur et d'implantation des constructions pour le STECAL.

Une précision sera apportée à l'article 5 page 67 sur 78 du règlement du PLUI OA.

➔ Le second avis de la CDPENAF en date du 28 novembre 2024 mentionne :

- indiquer dans le règlement écrit du PLUi une emprise au sol de 20 m² maximum pour le STECAL de Breilly.

En cohérence avec le dossier technique apporté par le département de la Somme sur le projet de Tour d'observation sur la commune de Breilly l'emprise au sol de cette observatoire sera limité à 20 m² pour cette zone Ne dans le règlement écrit du PLUi OA.

2. Evolutions réglementaires

L'avis rendu par les services de la préfecture en date du 29 avril 2025 qui dispose que :

Commerces :

- Le règlement de la zone « 1AU » est complété afin d'autoriser les constructions de commerce et de détail de moins de 1000 m² de surface de plancher. Il serait préférable de limiter la superficie des ensembles commerciaux autorisés à 300m², le PLUi de la CCOA en vigueur indiquant que la zone « 1AU » est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services de proximité.
- La modification apportée à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » n'est pas reprise in extenso (arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations).

Le règlement de la zone 1AU sera complété et la modification apportée à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sera repris avec l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations.

- Le projet de modification vise également à interdire en zone « Ua », « Ub » et « Uc » les habitats légers de loisirs. Le règlement du PLUi de la CCOA devra mis à jour avec les dispositions de l'article R.111-38 du code de l'urbanisme relatives aux conditions d'implantations des habitats légers de loisirs.

Le règlement écrit du PLUi OA prendra en compte l'article R.111-38 du code de l'urbanisme.

- Le projet prévoit de modifier la hauteur des constructions à R+3 pour le secteur « Ubr » (secteur de renouvellement urbain) afin de permettre une valorisation de la friche Carmichaël. Or, le règlement initial du PLUi ne réglemente pas la hauteur des constructions en « UBr ». Cette modification limitant la hauteur des constructions n'est pas justifiée (pourquoi R+3 plutôt que R+4 et pourquoi uniquement sur la zone UBR ?).

Le règlement écrit du PLUi OA limite la hauteur de constructibilité « UB, hors UBI, UBj et UBp est limité à R+2 ou R+1+C ». Des réflexions notamment pour la viabilité économique des projets projetés ayant émises le besoin de porter une hauteur de bâtiment à R+3 sur ce secteur, c'est pourquoi il a été mis à la modification cette demande afin de ne pas bloquer la réhabilitation de cette zone.

L'avis rendu par la chambre d'agriculture mentionne :

Il est proposé de modifier le règlement écrit en ce qui concerne les constructions et installations autorisées au sein des zones A (zones agricoles). En effet, il était initialement précisé que sont autorisées en zone A : « les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime ». Aux termes des présentes, il est proposé que la rédaction soit la suivante : « les constructions et installations agricoles ».

Le règlement écrit du PLUi OA sera modifié en sens.

3. Les emplacements réservés

Suite à l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 22 novembre 2024 qui dispose ce qui suit :

3) une partie de l'emplacement réservé prévu à Ailly-sur-Somme pour l'extension du cimetière et la création d'un parking attenant est située dans le périmètre de protection rapprochée du captage communal (parcelles AK 341 et 402). Ce forage est soumis à une déclaration d'utilité publique (DUP) datant du 28 décembre 1999, et parmi les prescriptions de ce périmètre de protection rapprochée, sont interdits la création ou l'agrandissement d'un cimetière, la réalisation de fossés ou de bassins pour l'infiltration des eaux de ruissellement, ainsi que la réalisation de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, sauf celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

L'emplacement réservé (ER) n°30 sera retiré suite à l'avis de la MRAe.

4. Projet de Tour d'observation

Les avis de la MRAe stipule :

2) l'observatoire envisagé est en zone à dominante humide, sur un site RAMSAR FR7200047 « Marais et tourbières des vallées de la Somme et de l'Avre », proche du cours d'eau de la Somme, au sein de la ZNIEFF de Type 1 n°220004996 « Marais de la vallée de la Somme entre Ailly-sur-Somme et Yzeux » et à proximité de sites Natura 2000. Une étude faune-flore et une étude de caractérisation zone humide sont nécessaires pour évaluer les impacts du projet (en lien avec l'ensemble des aménagements projetés et les voies d'accès envisagés) et identifier les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation ;

Il y a lieu de préciser que le conseil départemental a transmis un courrier au commissaire enquêteur précisant que le département prendra à sa charge l'évaluation environnementale et la fournira au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5. Oléoducs de défense commune

Un courrier émanant de la société des transports pétroliers par papeline à l'attention du commissaire enquêteur en date du 13 mai 2025 indique que deux communes concernées par le PLUi OA sont traversées par le pipeline d'hydrocarbures Haute Pression LE HAVRE – CAMBRAI appartenant au réseau

des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'Etat (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL.

L'ensemble des données transmis par la TRAPIL seront annexées au PLUi OA (servitudes I1 et I3 conformément à l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme).