

AVIS ET CONCLUSION

Enquête publique portant le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Contynois

Période d'enquête du 14 février au 28 février 2025

Soit une période de 15 jours consécutifs

Prescrite par arrêté du Président de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest



SOMMAIRE

1.	OBJET DE L'ENQUETE	3
2.	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	3
1.1	Sur la régularité de la procédure	3
1.2	Sur le dossier	4
1.3	Sur l'avis de l'Autorité Environnementale	4
1.4	Sur la participation du public	4
1.5	Sur les modifications graphiques et réglementaires projetées.....	5
2	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	8

1. OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du PLUI du Contynois approuvé le 17 avril 2023. Il concerne notamment les communes de Conty, Essertaux et Oresmaux et porte sur le règlement graphique et écrit intercommunal.

Cette procédure de modification est engagée par le Président de la communauté de communes Somme Sud-Ouest, dans le cadre de l'article L153.37 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'évolution du PLUi du Contynois, la communauté de communes Somme Sud-Ouest (CC2S0) envisage plusieurs modifications visant à accompagner le développement du territoire tout en répondant aux enjeux urbains, économiques et environnementaux.

Ces ajustements portent sur différents aspects, notamment la requalification de certains secteurs à vocation d'activité économique en zones à dominante résidentielle dans le bourg de Conty, des changements de zonage en secteur naturel ainsi que des modifications réglementaires facilitant le changement d'usage de bâtiments et l'adaptation aux nouvelles exigences thermiques.

L'objectif global est de soutenir le dynamisme de Conty, pôle central du territoire, de répondre aux besoins des habitants, aux besoins de développement des entreprises, de l'activité agricole et de préserver son patrimoine naturel.

2. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1.1 Sur la régularité de la procédure

Le commissaire-enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

- La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. La publication légale a été assurée dans deux journaux de la presse locale, le Courrier Picard et le Bonhomme Picard (29/01/2025 et 19/02/2025) ainsi que par un affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux extérieurs du siège de la communauté de communes à Poix-de-Picardie, à son antenne de Conty et dans les 21 communes de la CC2SO¹.
- La mise à disposition du public des pièces du dossier : Toute personne qui le souhaitait pouvait prendre connaissance du dossier aux heures habituelles d'ouverture au public de la communauté de communes et de son antenne de Conty.
- Le public avait la possibilité de consulter les pièces du dossier sur le site internet de la CC2SO : www.cc2so.fr, et de porter ses observations par courriel à l'adresse suivante : contact@cc2so.fr
- La clôture de l'enquête : A l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur a pris possession du registre d'enquête le vendredi 28 février 2025 à 18h00 et l'a clôturé le jour même.
- Le procès-verbal des observations : Le commissaire-enquêteur a transmis le procès-verbal des observations au porteur du projet le 3 mars 2025 par mail , et par lettre recommandée en date du 4 mars 2025.

¹ Communauté de communes Somme Sud-Ouest

La CC2SO a transmis un mémoire en réponse dans les délais requis soit le 17 mars 2025.

1.2 Sur le dossier

Le dossier soumis à enquête publique a été décrit et analysé dans le rapport d'enquête. Il est complet et comprend notamment la notice de présentation du projet de modification, la décision de l'évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale, l'avis des personnes publiques associées et des maires.

La notice de présentation du projet a été réalisée par le BET Auddicé Urbanisme. Elle gagnerait à être plus claire, plus précise notamment en ce qui concerne les informations de certaines cartographies dont la lecture n'est pas toujours facile à appréhender. L'on peut également noter quelques erreurs matérielles comme, par exemple :

- une erreur de nomination de Zone (page 19) 3.1.2 Modification du plan de zonage UF(c) vers zone U au lieu de UF(c) vers zone UA.
- Une erreur dans la justification d'augmentation de la hauteur maximale autorisée dans la zone UF à la gare de Bacouël sur Selle (page 37) « Cette révision est essentielle pour permettre à l'entreprise DMS de poursuivre son expansion en installant des silos de stockage. » ; **il s'agit de l'implantation d'1 seul silo** ce qui est confirmé par l'entreprise.

Le dossier me semble complet et répond aux exigences de la réglementation.

1.3 Sur l'avis de l'Autorité Environnementale

Dans son avis du 19 décembre 2024 la MRAE indique que :

« *La modification n°1 du PLUi n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables l'environnement et la santé humaine* » ; elle n'est donc pas soumise à évaluation environnementale

Dans sa délibération du 16 décembre 2024, le conseil communautaire de la CC2SO, a approuvé que la modification n°1 du PLUi du Contynois ne fasse pas l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification de droit commun du PLUi du Contynois a pour objet la modification du règlement graphique et écrit.

1.4 Sur la participation du public

Une participation du public plutôt faible avec 3 visites et 3 courriers, bien que la publicité réglementaire ait été effectuée.

Il est possible que les habitants du territoire du Contynois ne se soient pas sentis concernés par le projet de modifications du PLUi dans la mesure où elles n'avaient pas d'incidences directs sur leurs intérêts immédiats ; ce qui pourrait expliquer la faible participation du public à cette enquête, bien que la publicité réglementaire ait été faite dans le Courrier Picard et le Bonhomme Picard. A noter que dans le but de garantir une information optimale, la CC2SO a sollicité toutes les communes du territoire du Contynois pour qu'elles affichent l'avis d'enquête en mairie.

Pour les quelques interventions du public est important de noter que les observations émises ne sont pas en lien avec les modifications spécifiques projetées.

1.5 Sur les modifications graphiques et réglementaires projetées

Elles concernent notamment les communes de Conty, Essertaux et Oresmaux et portent sur le règlement graphique et écrit intercommunal.

A Conty :

- ✓ Il est proposé dans un objectif de renouvellement urbain de requalifier les parcelles sur lesquelles étaient implantées les anciennes usine Orchidée et la Sté industrielle

La requalification en zone UC des parcelles de l'ancienne usine Orchidée et en UA pour les parcelles de l'ancienne Société industrielle est cohérente et favorise la mixité fonctionnelle. Cela permet d'optimiser l'utilisation des terrains existants pour de nouveaux logements, équipements et services, tout en limitant l'étalement urbain ; cette combinaison est de nature à dynamiser l'économie locale.

- ✓ Il est proposé de requalifier des parcelles situées le long de la rivière des Evoissons actuellement classées en zone NC en zone N (naturelle).

Concernant les parcelles le long de la rivière des Evoissons, la requalification en zone N est essentielle pour protéger la biodiversité et le fonctionnement écologique de la vallée et pour répondre aux orientations du PADD.

- ✓ Il est proposé de requalifier la zone N en zone NC (zones autorisant la construction de bâtiments agricoles sous conditions de continuité écologique) pour permettre la réalisation d'une poulinière (élevage de juments destinées à la reproduction) et de ses annexes (espaces de clairière et de manège).

Le projet de poulinière est prévu, sur une grande partie de la parcelle AD 122 au Nord-Est (environ 10 000 m²). La requalification en NC de cette partie est une démarche équilibrée entre développement agricole et préservation des espaces naturels, mais ce secteur est classé en zone humide au SAGE Somme aval et cours d'eaux côtiers (2019/2025). Une cartographie des zones humides (AmeVa) a identifié ce secteur comme potentiellement humide mais avec un indice de confiance moyennement fiable, douteux.

Dans ces conditions, il appartient au propriétaire de ce terrain de prouver par une étude préalable et avant construction, que ce terrain n'est pas humide. En l'absence de cette étude, il y a lieu de maintenir le classement actuel

- ✓ Il est proposé de requalifier une partie de la parcelle AL114 de N en Nc. Elle est actuellement cultivée et à proximité immédiate d'un corps de ferme.

Cette modification laissera la possibilité de construire une annexe ou une extension au bâtiment du corps de ferme existant. Cette modification répond aux besoins de développement des entreprises agricoles.

A Essertaux

- ✓ Changement de destination d'un bâtiment agricole(silo) situé sur les parcelles AB 133 et 134 route de Poix à Essertaux. Il est précisé que cette nouvelle destination sera tournée vers une activité à caractère artisanal ; les deux parcelles concernées resteront inscrites en zone A.

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme, autorise, en zone A (Agricole) certaines évolutions de destination pour des usages liés à l'artisanat. D'autres usages sont également possibles, tels que logements, commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services accueillant du public, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ce changement de destination permettra de valoriser le bâtiment existant tout en contribuant au dynamisme économique local.

La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Pour anticiper les éventuels changements d'activités de ce bâtiment dans les années à venir, je pense que le changement de destination pour ce bâtiment peut être autorisé non seulement pour une activité artisanale mais aussi pour d'autres usages autorisés.

A Oresmaux

- ✓ L'emplacement réservé 5ER 28 (492 m2) est actuellement destiné à la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales ; n'ayant plus lieu d'être, la commune souhaite le supprimer.

La création initialement prévue de cet ouvrage n'étant plus pertinente aujourd'hui, le maintien de zonage de cet emplacement réservé ER28 dans le PLUi n'est effectivement plus justifié

A la gare de Bacouel sur Selle

- ✓ La CC2SO propose une modification du règlement écrit en zone UF permettant une hauteur des constructions de 20 mètres au lieu d'actuellement 10 mètres pour que l'entreprise TOTAL ENERGIES située à Bacouel-sur-Selle puisse poursuivre son développement.

L'entreprise TOTAL ENERGIES projette d'installer un silo destiné à recevoir des pellets. Ce silo serait d'une hauteur de 20 mètres.

Cette modification du règlement écrit est cohérente avec le zonage UF et permettrait de ne pas entraver le développement nécessaire à cette activité locale.

Au niveau de l'impact paysager, les communes voisines ne devraient pas avoir d'impact visuel mais il faut considérer l'impact local immédiat, en particulier pour les habitations les plus proches du silo qui verront certainement une dégradation de leur cadre de vie.

Pour éviter et anticiper d'éventuelles oppositions, il serait souhaitable que la Sté TOTAL ENERGIES procède à une étude des nuisances potentielles (visuelles, acoustiques.) et concerte les riverains.

Il me semble important de préciser que cette modification ne vise pas à autoriser l'installation de plusieurs silos, mais bien d'un seul silo, ce qui m'a été confirmé par tél. et par mail, par l'ingénieur en charge du dossier chez TOTAL ENERGIES.

L'augmentation de hauteur à 20m pose problème ; en l'état, le règlement permettrait l'implantation de plusieurs silos sur l'ensemble de la zone de la zone UF, ce qui n'est pas souhaitable.

Afin d'éviter cette dérive, il serait me semble-t-il, pertinent de redécouper le secteur UF en distinguant une zone UF et une autre zone distincte où seule l'augmentation de hauteur serait autorisée. Il serait souhaitable de limiter cette possibilité à un périmètre précis éloigné le plus possible des habitations voisines afin d'en minimiser l'impact visuel, sonore et que ces riverains soient concertés.

Dans ce sens, une correction doit être faite dans la partie « justification du projet » (page 37 de la notice de présentation de la modification du PLUi).

Pour éviter toute interprétation erronée et mieux encadrer ce projet, il me paraît souhaitable d'adapter le règlement du PLUi en limitant cette hauteur de 20m à l'emprise spécifique du silo (Article UF 2.1 - Volumétrie et implantations des constructions).

Sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Contynois

- ✓ **Modification des dispositions générales du règlement relatives à la démolition de bâtiments et à l'édification de clôtures.**

La démolition de bâtiments et l'édification de clôtures sont actuellement soumises à la délibération des conseils municipaux prise concomitamment à l'approbation du PLUi. Toutes les communes n'ayant pas délibéré concomitamment au moment de l'approbation du PLUi ; cette modification du règlement permet de clarifier les règles concernant la démolition des bâtiments et l'édification des clôtures.

- ✓ **Autorisation des toits plats pour les annexes (pergolas) en zone UA/BC**

Il me semble qu'il y a une incohérence dans l'application des règles actuelles. En effet, Les pergolas adossées à une construction sont exemptées de la règle des pentes, mais ce n'est pas le cas des pergolas considérées comme des annexes, alors qu'elles relèvent pourtant du même usage et du même principe constructif.

De plus, il n'est pas fait état des abris de jardin qui sont également des annexes et ne pourront pas être conçus avec une toiture plate en raison de l'exigence d'une pente minimale de 20 degrés. Or ces structures sont souvent conçues avec des toitures plates ou de très faible pente pour des raisons esthétiques et pratiques.

Afin de répondre aux attentes des usagers et de lever ces incohérences une évolution des règles de pente serait pertinente.

Elle permettrait d'exempter explicitement les pergolas annexes de l'obligation de respecter une pente minimale au même titre que les pergolas adossées.

Voir, si cela serait légalement possible d'ajouter, dans le projet de modification, les toitures plates et certaines annexes notamment les abris de jardin, les garages lorsque leur surface reste limitée et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

- ✓ **Réduction de la distance minimale aux limites séparatives en cas de balcon ou de terrasse.**

La Communauté de communes souhaite ajuster la distance minimale à respecter entre les constructions et les limites séparatives latérales.

Cette proposition de 4 mètres au lieu de 6 ; permet effectivement de trouver un juste milieu entre l'optimisation de l'espace constructible et le maintien d'une distance suffisante pour le confort et la sécurité des usagers.

- ✓ **Exemption des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies pour permettre l'isolation par l'extérieur.**

Les modifications envisagées permettront en cas d'isolation par l'extérieur des implantations différentes aux règles actuelles dans la limite de 80 cm soit un retrait de 5,20 mètres au lieu de 6 mètres par rapport aux voies.

Cette modification permet d'adapter les règles d'implantation aux réalités des travaux d'isolation extérieure, de mieux prendre en compte les enjeux énergétiques et de favoriser la rénovation thermique des bâtiments. Elle est en cohérence avec le Plan Climat-Air-Energie (PCAET), qui encourage les mesures de sobriété énergétique et de développement durable.

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

A la fin de cette enquête, après avoir examiné les avis de la MRAE, des services, des personnes publiques associées, des maires et les réponses du pétitionnaire, il est clair que les adaptations apportées au PLUi sont cohérentes avec les grandes orientations du PADD et ne les remettent pas en question. La majorité des modifications proposées au PLUi répondent de manière pertinente aux enjeux identifiés par la CC2SO et visent à dynamiser Conty, pôle central du territoire, répondre aux besoins des habitants, soutenir les entreprises et l'agriculture tout en préservant le patrimoine naturel.

Toutefois certaines réserves et recommandations méritent d'être soulignées, c'est pourquoi :

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Contynois, assorti de trois réserves et quatre recommandations.

Réserve 1 : Sur la construction d'une Poulinière à Conty

Le projet de requalification de la zone en N en zone NC pour la construction d'une poulinière à Conty est conditionné par la nature potentiellement humide du terrain selon le SAGE Somme Aval et les données de cartographie des zones humides. Etant donné l'indice de confiance moyen de ces données, il est impératif que le propriétaire fournisse une étude préalable confirmant l'absence de zone humide avant toute construction. Si cette étude n'est pas réalisée, le classement actuel de la zone devra être maintenu.

Réserve n°2 : Augmentation de la hauteur maximale autorisée dans la zone UF à la gare de Bacouël sur Selle

Ce projet de modification porte sur la nécessité d'augmenter la hauteur maximale autorisée dans la zone UF, au niveau de la gare de Bacouël sur Selle, afin de permettre à l'entreprise TOTAL ENERGIES de poursuivre son développement. Cette hauteur passerait à 20 mètres au lieu de 10 mètres. Cette modification vise à autoriser l'installation d'un silo destiné à recevoir des pellets ; un élément important pour l'extension d'activité de cette entreprise. **Il convient d'adapter le règlement du PLUi en limitant cette hauteur de 20 mètres à l'emprise spécifique du silo projeté.** Il me semble également nécessaire que la Sté Total Energies procède à une étude des nuisances potentielles (visuelles, acoustiques) et concerte les riverains proches avant toute construction de ce silo.

Réserve n°3 : Autorisation des toits plats pour les annexes (pergolas) en zone UA/UB

Afin de répondre aux attentes des usagers une évolution des règles de pente serait pertinente à savoir exempter explicitement les pergolas annexes de l'obligation de respecter une pente minimale au même titre que les pergolas adossées.

Recommandation n° 1:

Compléter le paragraphe 3.1.2 page 20, de la notice de présentation du projet suite à la demande de M BOHIN maire de Conty.

« *Le projet de renouvellement urbain envisagé sur la parcelle AE n°14 consiste en la création de nouveaux logements **et d'équipements publics** pour conforter le bourg de la commune* ».

Recommandation n° 2 : Clarification des cartographies , erreurs matérielles

Revoir et clarifier certaines cartographies illustrant les adaptations apportées au règlement graphique dont la lecture n'est pas toujours facile à appréhender (cf. 3.1.4.2 adaptations apportées au règlement graphique, avant et après modification p27 de la notice de présentation.

Corriger une erreur matérielle 3.1.2 page 19 de la notice de présentation.

Modification du plan de zonage UF(c) vers zone UA à Conty au lieu de zone U.

Recommandation n°3 : Changement de destination d'un bâtiment agricole situé sur les parcelles AB 133 et 134 route de Poix à Essertaux.

Il est précisé dans la notice de présentation que cette nouvelle destination sera tournée vers une activité à caractère artisanal. Pour anticiper les éventuels changements d'activités toujours possibles de ce bâtiment dans les années à venir, autoriser les différents changements de destination possibles de cette zone en les précisant dans la notice de présentation.

Recommandation n°4 :

Il conviendrait d'examiner, la possibilité d'ajouter, dans le cadre de la modification du projet, l'autorisation de toitures plates pour certaines annexes telles que les abris de jardin, les garages, lorsque leur surface reste limitée et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

Fait à Salouël, le 19 mars 2025

Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernard ISTRIA', is written over a light blue rectangular background.

Bernard ISTRIA