

Communauté de Communes

# SOMME SUD-OUEST

Modification du PLUi du  
Contynois



## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 7 juillet 2025  
approuvant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Poix-de-Picardie,  
Le Président,

Dossier 24050015

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**

Communauté de Communes

# Somme Sud-Ouest

Modification du PLUi

## Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	27/06/2025	Modification de droit commun du PLUi

## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLUI .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 2.</b>	<b>LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 3.</b>	<b>MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS.....</b>	<b>15</b>
3.1	Modifications du règlement graphique.....	16
3.1.1	Modification du plan de zonage UFc vers zone UC à Conty .....	16
3.1.2	Modification du plan de zonage UFc vers zone UA à Conty .....	19
3.1.3	Modification du plan de zonage Nc vers N à Conty.....	22
3.1.4	Modification du plan de zonage N vers Nc à Conty.....	25
3.1.5	Changement de destination d'un bâtiment à Essertaux .....	28
3.1.6	Suppression d'un emplacement réservé à Oresmaux .....	31
3.2	Modifications du règlement écrit.....	34
3.2.1	Augmenter la hauteur maximale autorisée dans la zone UF à la gare de Bacouel-sur-Selle	34
3.2.2	Modification des dispositions générales du règlement relatives à la démolition de bâtiments et à l'édification de clôtures .....	38
3.2.3	Autorisation des toits plats pour les pergolas en zone UA/B/C .....	39
3.2.4	Réduction de la distance minimale aux limites séparatives en cas de balcon ou de terrasse .....	40
3.2.5	Exemption des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies pour permettre l'isolation par l'extérieur.....	41
3.3	Bilan des adaptations apportées et superficies concernées .....	42
3.3.1	Bilan des pièces impactées .....	42
3.3.2	Bilan des surfaces avant et après la modification .....	42
3.4	Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	44
<b>CHAPITRE 4.</b>	<b>MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>48</b>

## AVANT PROPOS

---

Le PLUi constitue le document de la planification urbaine à l'échelle intercommunale. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (permis de construire, déclarations préalables, permis de démolir, etc.).

Le dossier du PLUi actuel se compose de six documents :

- le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLUi ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du Contynois ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- le règlement graphique informe sur les limites de zonage, les réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, la localisation des espaces boisés classés et les servitudes d'urbanisme ;
- le règlement écrit fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest a pour compétence l'élaboration des documents d'urbanisme. Elle gère les différents documents d'urbanisme du territoire, dont le PLUi du Contynois. Celui-ci a été approuvé en avril 2023. Il porte sur les 21 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Contynois.

Deux mises à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a déjà été réalisée.

**Cette procédure constitue par conséquent la 1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLUi du Contynois.**

### **Les objectifs de cette modification sont les suivants :**

#### **Règlement graphique :**

- modification du plan de zonage UFc vers zone U sur plusieurs secteurs à Conty ;
- modification du plan de zonage Nc vers N à Conty ;
- suppression d'un emplacement réservé à Oresmaux ;
- ajout d'un sous-secteur UFa à Bacouel-sur-Selle ;
- changement de destination d'un bâtiment à Essertaux.



#### **Règlement écrit :**

- augmenter la hauteur maximale autorisée dans le secteur UFa à la gare de Bacouël-sur-Selle ;
- modification des dispositions générales du règlement relatives à la démolition de bâtiments et à l'édification de clôtures ;
- autorisation des toits plats pour les annexes (pergolas) en zone UA/B/C ;
- réduction de la distance minimale aux limites séparatives en cas de balcon ou de terrasse ;
- exemption des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies pour permettre l'isolation par l'extérieur.



# CHAPITRE 1.    CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

**Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme:**

**Article L153-36 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 15/11/2022) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Article L153-37 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 15/11/2022) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

**Article L153-38 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 15/11/2022) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**Article L153-39 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 15/11/2022) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

**Article L153-40 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 15/11/2022) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**Sous-section 1 : Modification de droit commun**

*Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :*

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :**

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.



## CHAPITRE 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

**Les objectifs de cette modification sont les suivants :**

**Règlement graphique :**

- Modification du plan de zonage UFc vers zone U sur plusieurs secteurs à Conty ;
- Modification du plan de zonage Nc vers N à Conty ;
- Suppression d'un Emplacement Réservé à Oresmaux ;
- Changement de destination d'un bâtiment à Essertaux ;
- Création d'un secteur UFa sur la commune de Bacouel-sur-Selle.

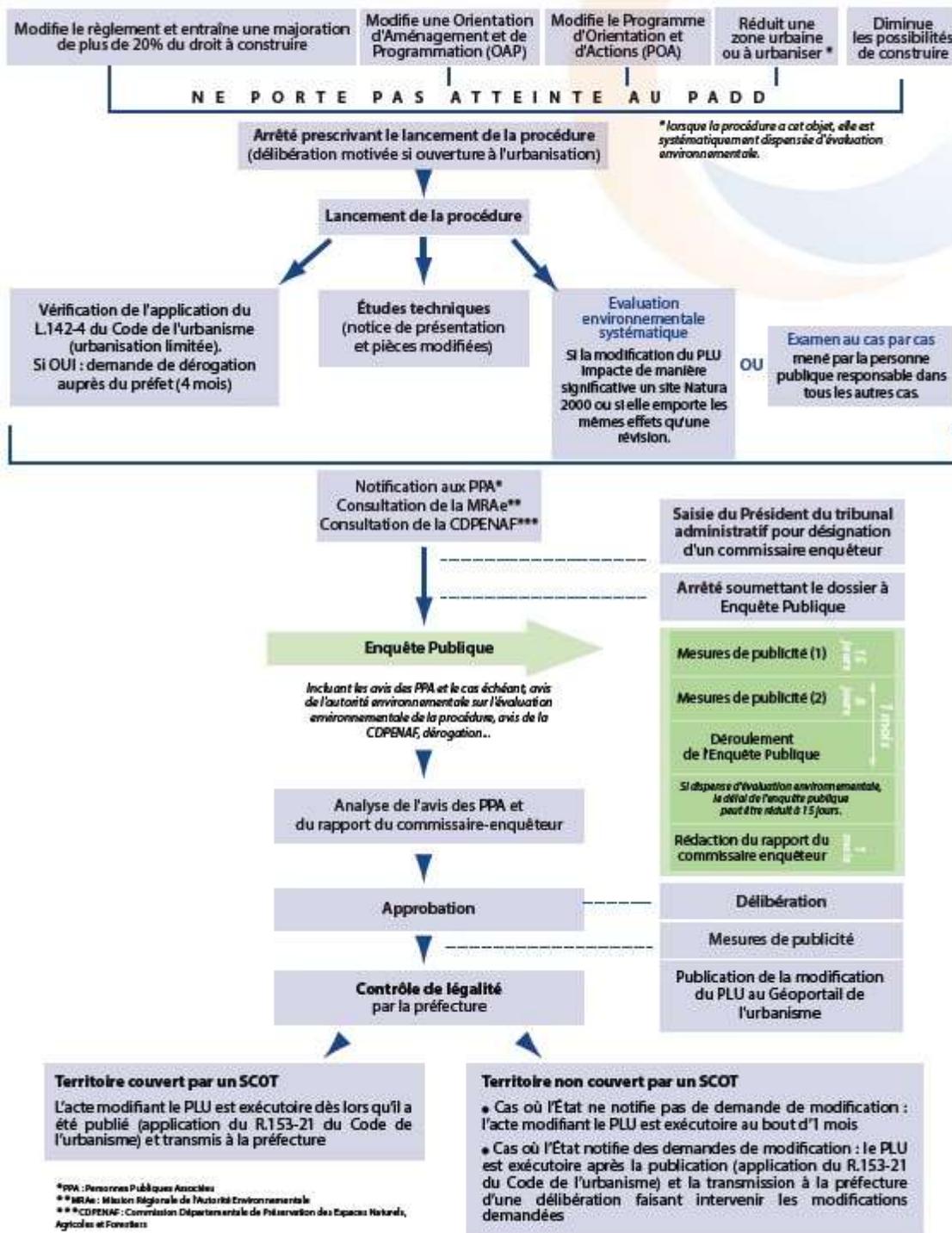
**Règlement écrit :**

- Augmenter la hauteur maximale autorisée dans le secteur UFa à la gare de Bacouël-sur-Selle ;
- Modification des dispositions générales du règlement relatives à la démolition de bâtiments et à l'édification de clôtures ;
- Autorisation des toits plats pour les pergolas en zone UA/B/C ;
- Réduction de la distance minimale aux limites séparatives en cas de balcon ou de terrasse ;
- Exemption des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies pour permettre l'isolation par l'extérieur.

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Articles	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	La présente modification n'envisage pas de changer les orientations du PADD ni de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Le projet ne réduit pas une protection édictée, un EBC, ou une zone A ou N. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	<b>Les adaptations envisagées impliquent une modification du règlement écrit et graphique (plan de zonage). De plus, le rapport de présentation est également modifié. Enfin, le document sur les Emplacements Réservés est aussi modifié. Il entre par conséquent dans ce cas.</b>
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU  Il est soumis à enquête publique	<b>La modification conduit à augmenter les possibilités de construire de 20%. La procédure est donc soumise à la procédure de modification de droit commun.</b>
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Les adaptations apportées n'entrent pas dans le cadre d'une correction d'erreur matérielle. En outre, pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut être adoptée selon une procédure simplifiée.

# Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



## **CHAPITRE 3.    MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS**

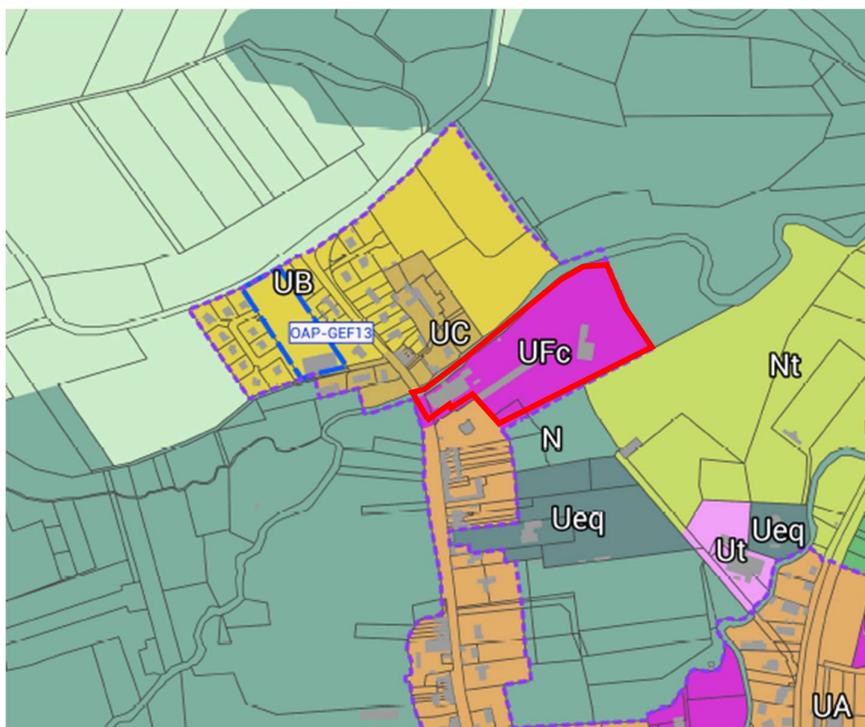
## 3.1 Modifications du règlement graphique

### 3.1.1 Modification du plan de zonage UFc vers zone UC à Conty

#### 3.1.1.1 Justifications apportées

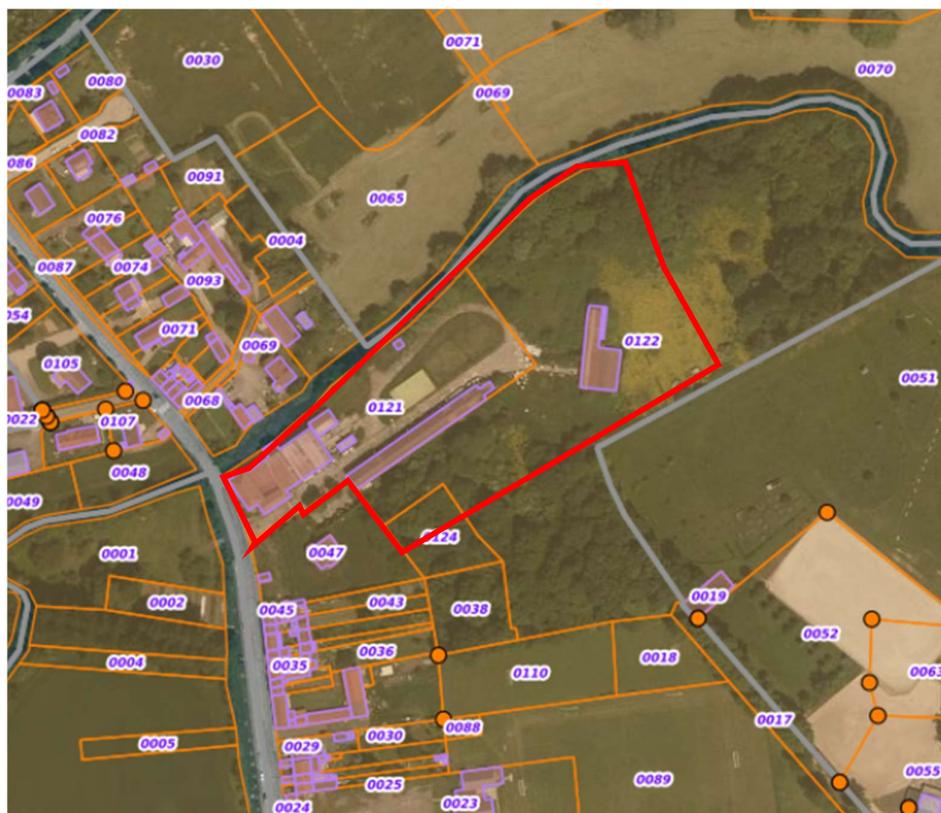
##### ■ Localisation du projet

Un secteur UFc a été créé rue Caroline Follet à Conty. Celui-ci se caractérise comme étant un espace à dominante d'activités autorisant le commerce et se localise sur les parcelles AD 121 et 122 (en partie).



*Extrait du plan de zonage : localisation du secteur*

Cet espace représente approximativement une surface de 24 450m<sup>2</sup> et accueillait dans le passé, une usine chimique. En effet, l'entreprise Orchidée y était implantée durant dix-huit ans, entre 2000 et 2018. L'entreprise étant aujourd'hui fermée définitivement, le classement en UFc de ces deux parcelles n'apparaît plus nécessaire puisqu'un projet de renouvellement urbain pour de l'habitat est envisagé.



*Extrait du plan cadastral : localisation du secteur - source : géoportail*

La présente modification vise à changer le classement des parcelles AD 121 et 122 afin de pouvoir adopter un zonage cohérent pour le secteur en fonction des futurs projets qui y seront réalisés.

### ■ Justification du projet

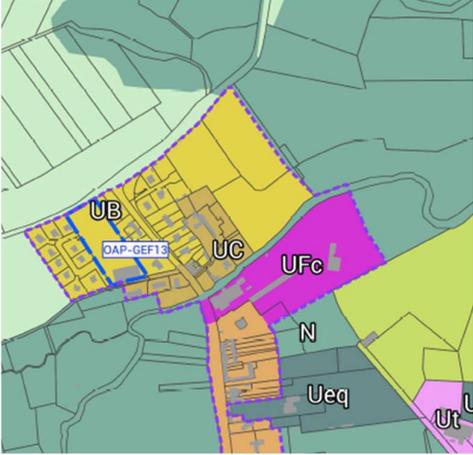
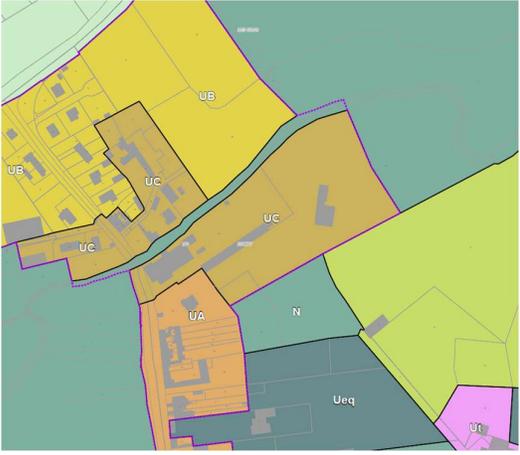
La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest souhaite adapter le zonage des parcelles AD 121 et 122 suite à la fermeture définitive de l'activité qui y était implantée. Ce projet s'inscrit dans un enjeu stratégique en étant localisé en continuité avec le bourg de la commune de Conty (au sud des parcelles). De plus, au nord des parcelles se situe une zone UB, tissu récent à dominante d'habitat pavillonnaire ainsi qu'une zone UC, tissu mixte des bourgs et villages aux formes urbaines variées.

La présente modification a pour objectif de réviser le zonage des parcelles concernées pour obtenir un classement cohérent avec l'environnement dans lequel s'inscrivent les parcelles.

Un zonage en zone UC, entité qui correspond aux noyaux originels des villages ayant connu des transformations (réhabilitations, nouvelles constructions), est envisagé. En effet, cette zone urbaine est essentiellement tournée vers du résidentiel ou dans certains cas sont multifonctionnelles avec des activités et équipements présents. Le caractère de la zone UC semble totalement correspondre à ce projet de renouvellement urbain.

### 3.1.1.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées au règlement graphique

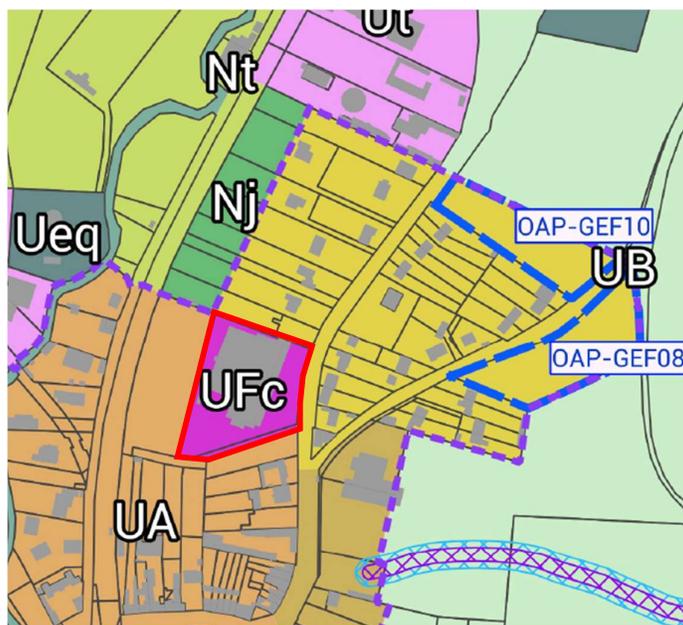
Adaptations apportées au règlement graphique	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

## 3.1.2 Modification du plan de zonage UFc vers la zone UA à Conty

### 3.1.2.1 Justifications apportées

#### ■ Localisation du projet

Un secteur UFc a été créé route de Lœuilly à Conty. Ce dernier se caractérise comme étant un espace à dominante d'activités autorisant le commerce et se localise sur la parcelle AE 14.



*Extrait du plan de zonage : localisation du secteur*

Cet espace représente approximativement une surface de 6 450m<sup>2</sup> et une entreprise de transformation de métaux (Société Industrielle Conty) y est implantée depuis 1993. Toutefois, l'entreprise a été liquidée en 2022.



*Extrait du plan cadastral : localisation du secteur - source : géoportail*

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. Ce projet s'inscrit dans un enjeu stratégique en étant localisé en continuité avec le bourg de la commune de Conty.

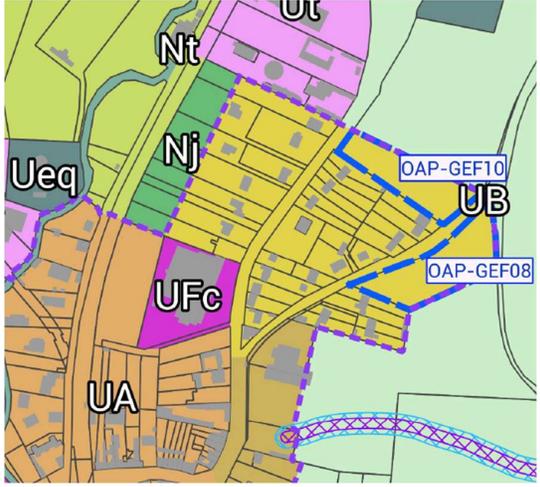
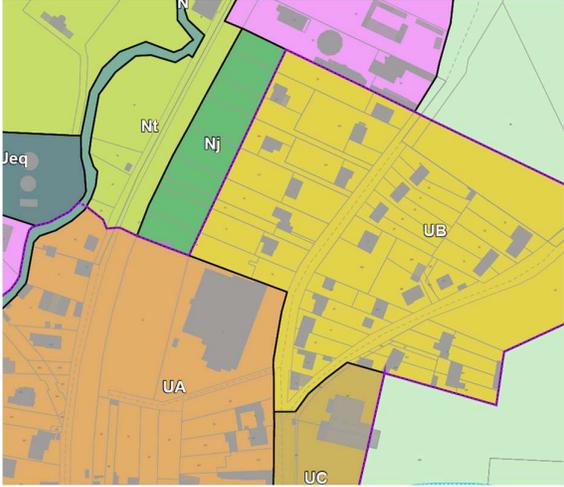
#### ■ Justification du projet

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest souhaite faire évoluer le zonage de la parcelle AE014. La présente modification a pour objectif de modifier le zonage de la parcelle qui doit s'inscrire de façon cohérente dans son environnement.

Un zonage en zone UA, centre ancien des villages composés d'un bâti traditionnel plus dense, organisé sur des terrains de taille variable semble adapté. En effet, cette zone urbaine est essentiellement tournée vers du multifonctionnel, à dominante voire exclusivement résidentielle dans certains cas. Ce classement paraît cohérent en vue des parcelles situées au sud, elles aussi classées en zone UA. Les parcelles au nord sont situées en zone UB et accueillent davantage d'habitations pavillonnaires, ce qui ne semble pas correspondre au futur projet.

### 3.1.2.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées au règlement graphique

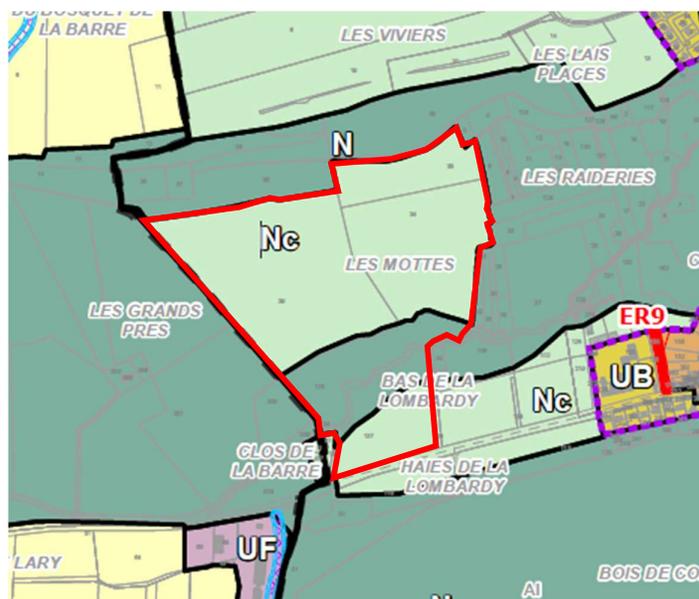
Adaptations apportées au règlement graphique	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

### 3.1.3 Modification du plan de zonage Nc vers N à Conty

#### 3.1.3.1 Justifications apportées

##### ■ Localisation du projet

Les parcelles AI 34, 35, 39, 135 et 137 se situent sur la commune de Conty, le long de la rivière des Evoissons. Ces parcelles étaient initialement classées en N. Durant l'enquête publique, à la demande d'une entreprise, certaines de ces parcelles ont été reclassées en secteur Nc en vue de permettre l'exploitation d'une carrière, en bordure de la rivière.



**Extrait du plan de zonage : localisation du secteur**

L'ensemble de ces parcelles représente 20 hectares. Selon le plan de zonage, l'entièreté de la parcelle AI 135 et une partie de la AI 137 ont été classées en zone N.

Dans un recours contre le PLUi intenté par le préfet de la Somme et retiré depuis, l'Etat précise que ce secteur est identifié comme "zone humide à préserver" et "zone humide de maintien et de développement de l'agriculture" par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Somme aval et cours d'eaux côtiers. De plus, il souligne que ce classement remet également en cause la prise en compte du PADD par le règlement car trois biocorridors à amphibiens sont identifiés entre le bois de Conty et la rivière des Evoissons. Par ailleurs, ces parcelles sont couvertes par les ZNIEFF de type 1 « Vallée des Evoissons » et de la ZNIEFF de type 2 « Vallée des Evoissons et de ses affluents en amont de Conty ».



***Extrait du plan cadastral et des ZNIEFF de type 1 et 2 : localisation du secteur - source : géoportail***

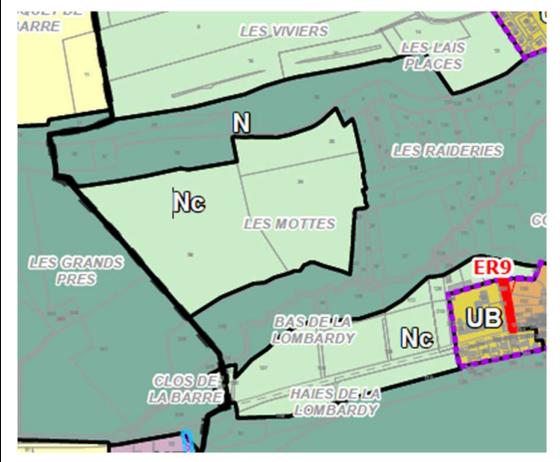
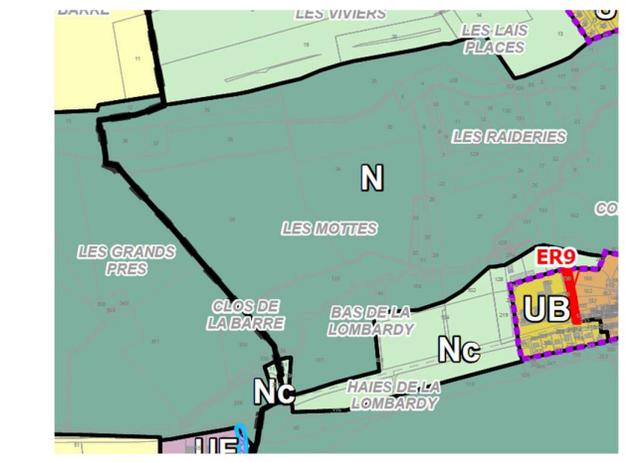
Effectivement, au regard de la cartographie ci-dessus, les parcelles AI 34, 35, 39, 135 et 137 sont concernées par au moins une des deux ZNIEFF.

#### ■ **Justification du projet**

Compte-tenu des constats ci-dessus, il est nécessaire de revoir le classement des dites parcelles afin d'apporter un zonage cohérent tenant compte des protections pour la biodiversité. Ainsi, cette présente modification vise à changer le zonage de ces parcelles de Nc vers N.

### 3.1.3.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées du règlement graphique

Adaptations apportées au règlement graphique	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
 <p>Carte du règlement graphique avant modification. Le territoire est divisé en zones d'affectation d'usage (ZAU) : N (vert clair), Nc (vert foncé), UB (jaune), et ER9 (orange). Les zones sont délimitées par des lignes noires. Les noms des lieux-dits sont indiqués : LES VIVIERS, LES LAIS PLACES, LES RAIDERIES, LES MOTTES, LES GRANDS PRES, CLOS DE LABARRE, BAS DE LA LOMBARDY, HAIES DE LA LOMBARDY.</p>	 <p>Carte du règlement graphique après modification. Les zones d'affectation d'usage (ZAU) sont les mêmes que dans la carte précédente, mais avec des modifications de délimitation. Les zones N et Nc ont été agrandies, et la zone UB a été réduite. Les noms des lieux-dits sont les mêmes : LES VIVIERS, LES LAIS PLACES, LES RAIDERIES, LES MOTTES, LES GRANDS PRES, CLOS DE LABARRE, BAS DE LA LOMBARDY, HAIES DE LA LOMBARDY.</p>

## 3.1.4 Modification du plan de zonage N vers Nc à Conty

### 3.1.4.1 Justifications apportées

#### ■ Localisation du projet

La parcelle AL 114 située au sein du hameau de Luzières, sur la commune de Conty, se découpe en deux secteurs distincts : la zone UA, sur pratiquement toute sa superficie et la zone naturelle sur sa frange Est. La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest souhaite revoir le classement en zone naturelle de la parcelle concernée. Cette dernière représente une superficie d'environ 1 700m<sup>2</sup>. L'intégralité de la parcelle est utilisée pour une activité agricole.

En effet, il convient de noter que cette partie est comme le reste de la parcelle, déjà utilisée pour l'activité agricole qui y est installée. Ainsi, cette modification vise à apporter davantage de cohérence au zonage par rapport à l'activité qui s'y déroule tout en favorisant le développement économique de l'activité agricole déjà présente.



*Extrait du plan de zonage : localisation du secteur*



*Extrait du plan cadastral : localisation du secteur - source : géoportail*

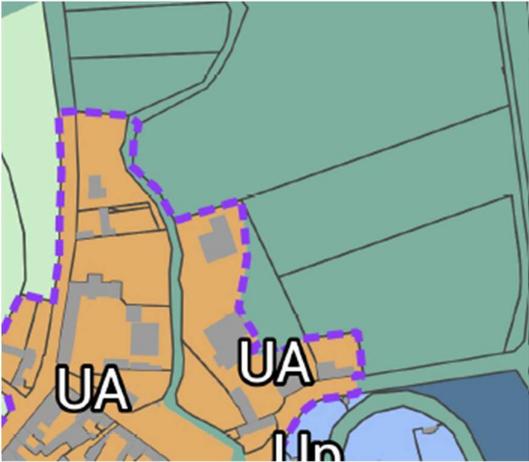
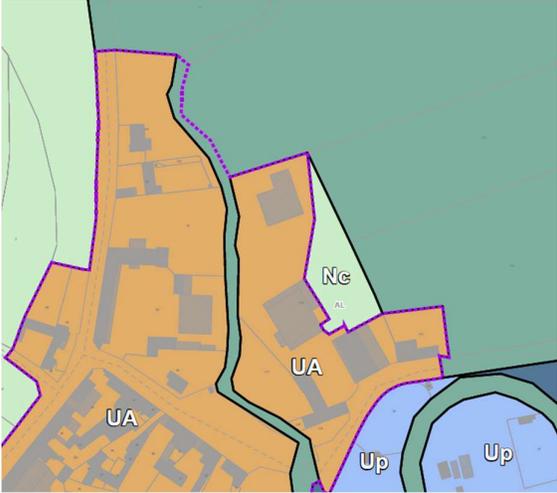
#### ■ Justification du projet

La présente modification vise à modifier le classement d'une partie de la parcelle AL 114 en secteur Nc. Ce changement est motivé par le besoin de permettre le développement de l'activité agricole, tout en préservant le caractère naturel initial de cette partie. Ainsi, un zonage en secteur Nc semble cohérent au regard des activités du secteur.

Cette modification de zonage permet de laisser la possibilité de construire une annexe ou extension au bâtiment agricole déjà existant sur la parcelle, nécessaire au développement de l'activité agricole.

### 3.1.4.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées du règlement graphique

Adaptations apportées au règlement graphique	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

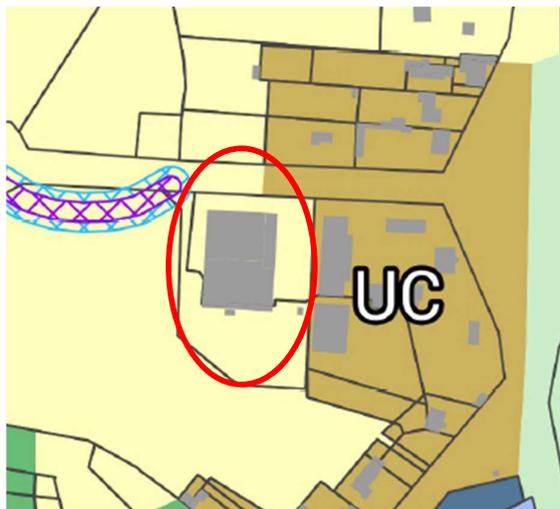
## 3.1.5 Changement de destination d'un bâtiment à Essertaux

### 3.1.5.1 Justifications apportées

#### ■ Localisation du projet

Le bâtiment concerné, actuellement un ancien silo de stockage agricole, est implanté sur les parcelles AB 133 et 134 de la commune d'Essertaux.

La présente modification du PLU a pour objectif de permettre un changement de destination de ce bâtiment, afin de le reconvertir pour une activité artisanale.



*Extrait du plan de zonage : localisation du secteur*

#### ■ Justification du projet

Les parcelles où est localisé le bâtiment, sont localisées en zone agricole (zone A) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Toutefois, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2022, ces parcelles ne sont plus exploitées dans le cadre d'une activité agricole, ce qui constitue un élément important dans l'évaluation de la faisabilité d'un changement de destination.



***Extrait du Registre Parcellaire Graphique de 2022 : localisation du secteur - source : géoportail***

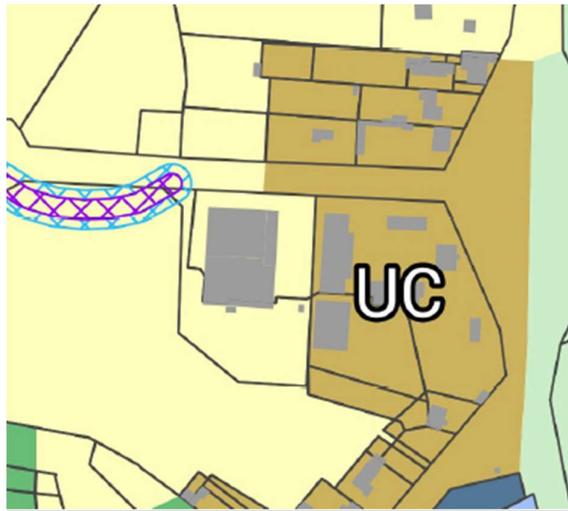
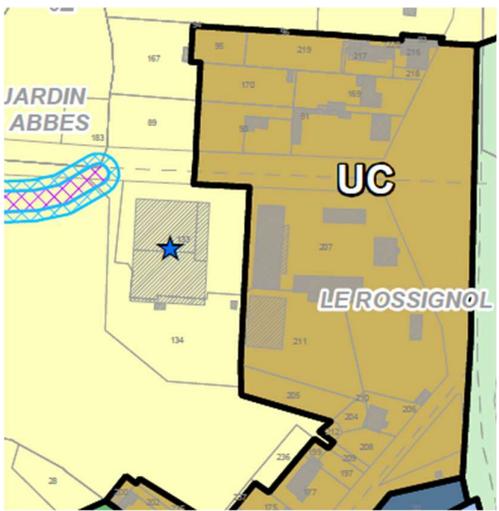
Ainsi, il est prévu que les nouvelles destinations autorisées peuvent inclure : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le projet visé consiste dans un premier temps à accueillir une activité artisanale, mais la formulation du règlement permet également d'envisager, le cas échéant, une mixité d'usage, incluant par exemple du logement en lien avec l'activité (logement de l'artisan) ou un petit commerce local.

Cette évolution permet donc de valoriser un bâti agricole existant aujourd'hui sous-utilisé, de lutter contre la vacance ou la dégradation de ces constructions, tout en favorisant l'implantation d'activités économiques compatibles avec le caractère rural du secteur.

### 3.1.5.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées du règlement graphique

Adaptations apportées au règlement graphique	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	

## 3.1.6 Suppression d'un emplacement réservé à Oresmaux

### 3.1.6.1 Justifications apportées

#### ■ Localisation du projet

Lors de l'élaboration du PLUi, un emplacement réservé a été créé sur la parcelle OH 8 à Oresmaux. Ce dernier se localise en zone UC, tissu mixte des bourgs et villages aux formes urbaines variées. Cet emplacement réservé nommé ER28 représente 492m<sup>2</sup> et est à la destination de la commune pour la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.



*Extrait du plan de zonage : localisation de l'emplacement réservé*

La commune d'Oresmaux souhaite supprimer cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être.

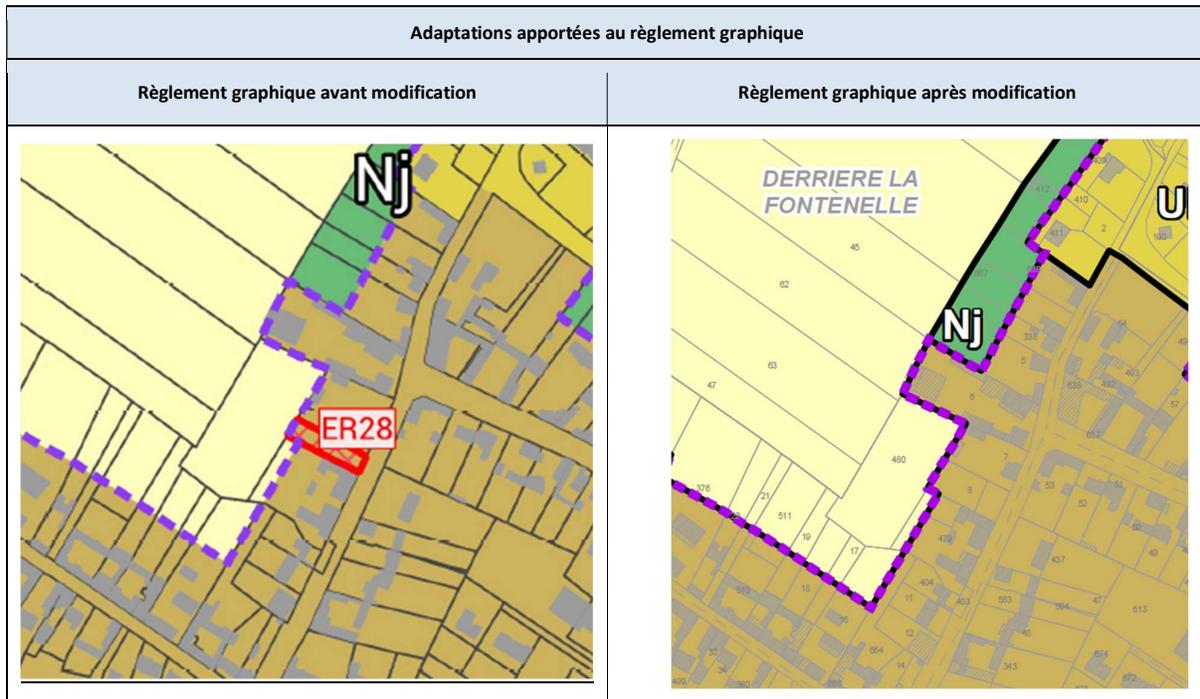
#### ■ Justification du projet

La commune souhaite supprimer cet emplacement réservé car une étude a démontré que la gestion des eaux pluviales ne nécessite pas de créer d'ouvrage à cet endroit.

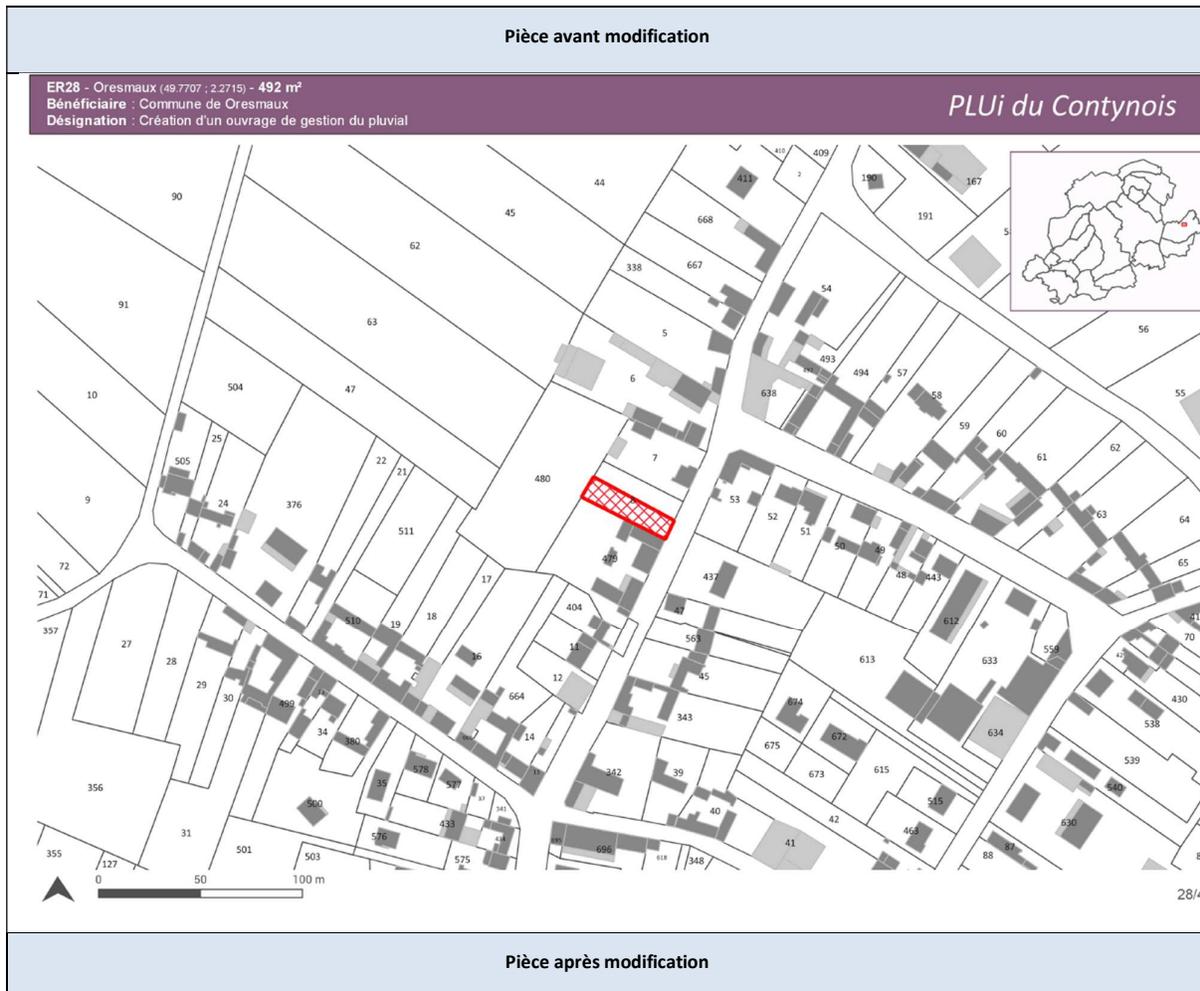
Ainsi, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité.

### 3.1.6.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées au règlement graphique



■ Adaptations apportées à la pièce emplacement réservé





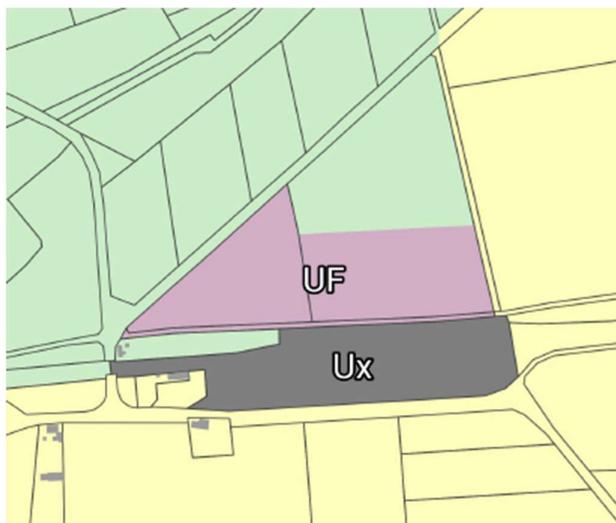
## 3.2 Modifications du règlement écrit

### 3.2.1 Augmenter la hauteur maximale autorisée dans la zone UF à la gare de Bacouel-sur-Selle

#### 3.2.1.1 Justifications apportées

##### ■ Localisation du projet

Au nord de l'ancienne gare de Bacouel-sur-Selle se localise un secteur UF, espace à dominante d'activités artisanales et industrielles. Ce dernier comprend les parcelles ZB01, 55 et 56 pour une superficie de 32 249m<sup>2</sup>. Une activité se localise sur une partie de ces parcelles, il s'agit de l'entreprise DMS, qui distribue des combustibles.



*Extrait du plan de zonage : localisation du secteur*

La Communauté de Communes souhaite aujourd'hui revoir les possibilités de hauteur des constructions présente sur cette zone UF en créant un sous-secteur où la hauteur autorisée sera plus conséquente sur la zone UF.

##### ■ Justification du projet

Le règlement écrit du PLUi limite actuellement la hauteur des constructions à 10 mètres au faîtage dans la zone UF. Afin de permettre l'implantation d'un silo de stockage de granulés nécessaire au fonctionnement de l'entreprise DMS, déjà implantée sur le site, la Communauté de Communes a décidé de créer un secteur UFa. Ce dernier a été spécifiquement délimité autour de l'emprise du futur silo, de manière à l'éloigner au maximum des habitations voisines et à limiter son impact sur l'environnement immédiat.

Dans ce secteur UFa, la hauteur maximale des constructions est portée à 20 mètres au faîtage, exclusivement pour l'implantation d'équipements de type silos, sous réserve que cette hauteur soit techniquement justifiée par la nature de l'activité et que le projet s'intègre de manière compatible dans son environnement.



Extrait du plan cadastral : localisation du secteur - source : géoportail



Le site concerné présente un caractère isolé : il est entouré de boisements et éloigné des bourgs de la commune et des communes voisines. La végétation existante ferme largement les vues, limitant ainsi la perception du silo depuis l'espace public, à l'exception de la voie ferrée. Cette adaptation réglementaire ne vise aucune création de nouvelle activité, mais l'accompagnement et la pérennisation d'une activité industrielle existante, dans le respect des équilibres paysagers et du cadre de vie local.

### 3.2.1.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées du règlement écrit

Les modifications envisagées pour le règlement écrit, p62 sont les suivantes :

En **rouge barré** : les éléments supprimés

En **bleu** : les éléments ajoutés

## Règlement de la zone UF

Type de zone urbaine	Présentation		Communes concernées
<b>UF</b> Espace à dominante d'activités artisanales et industrielles	Caractère dominant	Les zones UF correspondent à des zones urbaines à vocation spécifique d'activités économiques. Elles accueillent selon les cas un ou plusieurs établissements.	Tilloy-lès-Conty (commune nouvelle des O-de-Selle, Bacouel-sur-Selle, Fleury, Oresmaux, Le Bosquel, Namps-Maisnil, Essertaux)
	Vocation générale	Zone urbaine ayant vocation à pérenniser les entreprises en place, permettre le cas échéant leurs évolutions, accueillir en fonction des possibilités offertes de nouveaux établissements.	
Sous-secteur <b>UFc</b> Espace à dominante d'activités autorisant le commerce	Caractère dominant	Ce secteur correspond aux zones d'activités ou sites d'activités intégrés au tissu urbanisé mixte des communes.	Bacouel-sur-Selle, Conty, Lœuilly (commune nouvelle des O-de-Selle)
	Vocation générale	Secteur à vocation spécifique d'activité économique situé dans le tissu urbanisé mixte des communes. Et justifiant de fait que soit autorisée la destination « artisanat et commerce de détail ».	
Sous-secteur <b>UFa</b> Espace à dominante d'activité de stockage	Caractère dominant	Ce secteur correspond aux espaces dédiés prioritairement à l'activité de stockage, notamment à travers l'implantation d'installations de type silos.	Bacouel-sur-Selle
	Vocation générale	Ce secteur a vocation à accueillir des constructions à usage de stockage nécessitant des hauteurs importantes, dans des conditions précisées à l'article UF 2.1.1.	

### ARTICLE UF 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

*Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....*

La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :

- 10 m au faîtage

**Dispositions particulières :**

- Sur les zones UF d'Essertaux et de Fleury, les hauteurs ne sont pas réglementées.

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

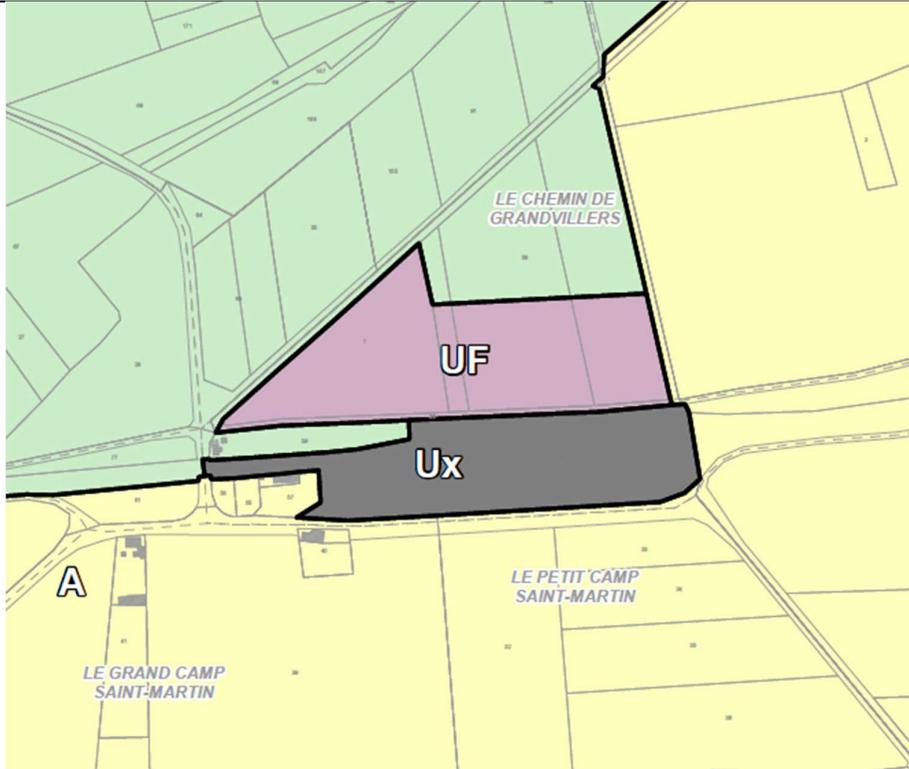
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un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

- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

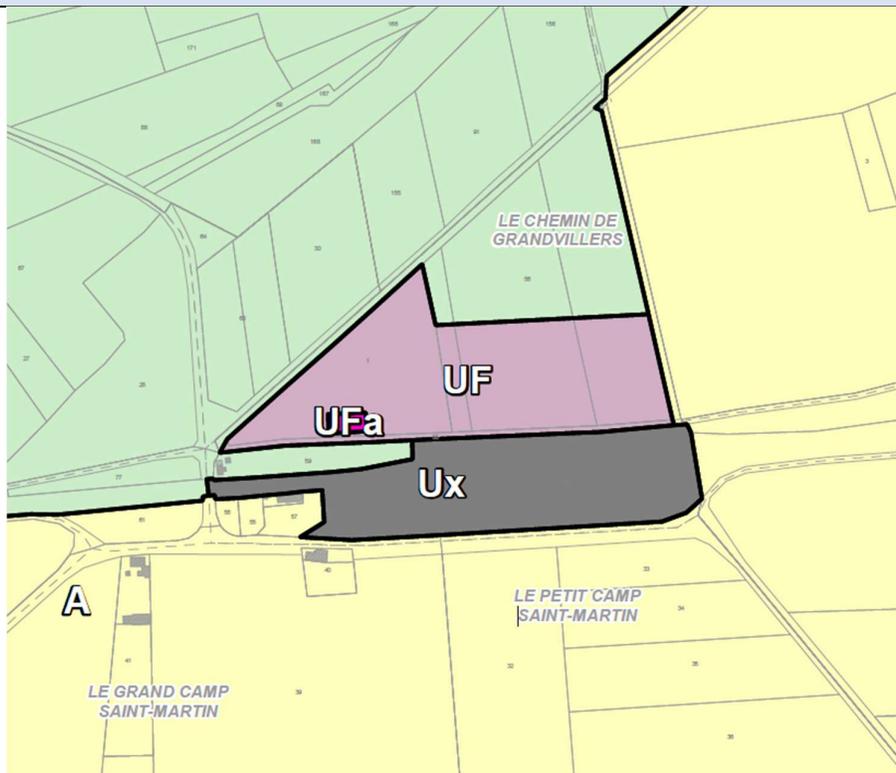
- Dans le secteur UFa, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 20 mètres au faîtage, afin de permettre l'implantation d'équipements de stockage de type silos, sous réserve que cette hauteur soit techniquement justifiée par la nature de l'activité et que le projet s'intègre de manière compatible dans son environnement.

■ Adaptation au règlement graphique

Règlement graphique avant la modification



Règlement graphique après la modification



## 3.2.2 Modification des dispositions générales du règlement relatives à la démolition de bâtiments et à l'édification de clôtures

### 3.2.2.1 Justifications apportées

Au sein des dispositions générales du règlement écrit du PLUi du Contynois, des dispositions particulières sont à respecter pour certains types de travaux dont notamment la démolition de bâtiments et l'édification de clôtures.

Les paragraphes en question mentionnent que ces travaux sont soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et des délibérations des conseils municipaux prises concomitamment à l'approbation du présent PLUi. Effectivement, toute démolition de bâtiments et édification de clôtures est soumise à autorisation lorsque la commune a identifié des secteurs où une autorisation est nécessaire.

La présente modification vise à clarifier les deux paragraphes ci-dessous pour une meilleure compréhension :

#### DEMOLITION DE BATIMENTS

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération des conseils municipaux prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

#### EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative si conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et des délibérations municipales prises concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

### 3.2.2.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées du règlement écrit

Les modifications envisagées pour le règlement écrit, p10 sont les suivantes :

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

#### DEMOLITION DE BATIMENTS

Toute démolition de bâtiments sur ~~l'ensemble du~~ le territoire de la communauté de communes est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ~~et de la délibération des conseils municipaux prises concomitamment à l'approbation du présent PLUi~~ lorsque la commune a délibéré en conseil municipal.

#### EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures de bâtiments ~~sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération des conseils municipaux prises concomitamment à l'approbation du présent PLUi~~ est soumise à autorisation dans une commune, ou une partie de commune, lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a pris la décision de soumettre les clôtures à déclaration.

## 3.2.3 Autorisation des toits plats pour les pergolas en zone UA/B/C

### 3.2.3.1 Justifications apportées

Les articles du règlement écrit concernant les zones urbaines UA, UB et UC imposent, pour les constructions à usage d'habitation, une pente de toiture comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ni aux toitures-terrasses végétalisées.

La présente modification vise à apporter une précision supplémentaire à cette mesure. En effet, la Communauté de Communes souhaite que l'inclinaison de la toiture entre 40 et 50° puisse ne pas être applicable également aux pergolas. Cette mesure est nécessaire pour apporter davantage de cohérence au sein du règlement écrit.

Ainsi, il convient de modifier le règlement écrit pour prendre en compte cette demande.

### 3.2.3.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées du règlement écrit

Les modifications envisagées pour le règlement écrit sont les suivantes :

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Cette modification du règlement écrit s'applique aux dispositions en zone UA, Ub et UC aux pages 26, 36 et 47.

#### 2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les constructions à usage agricole, les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

Pour les autres destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, les pergolas sont exemptées de cette exigence, y compris lorsqu'elles sont considérées comme des annexes.

## 3.2.4 Réduction de la distance minimale aux limites séparatives en cas de balcon ou de terrasse

### 3.2.4.1 Justifications apportées

Dans le cadre du règlement écrit, une distance minimale est à respecter en termes de retrait aux limites séparatives. Dans le règlement pour la zone Ua, A et N, cette distance varie selon la présence de balcon ou terrasse :

- pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
- pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 6 mètres.

La Communauté de Communes souhaite revoir la distance minimale à respecter en cas de balcon et terrasse. Une proposition de 4 mètres minimum permet de viser un compromis entre l'ancienne distance visée et la distance pour les parties de construction ne comportant pas de balcon ou d'une terrasse. La distance de 4 mètres permet de réduire l'impact tout en maintenant une distance raisonnable pour la sécurité et le confort des usagers.

### 3.2.4.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées du règlement écrit

Les modifications envisagées pour le règlement écrit sont les suivantes :

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

Cette modification sera effective sur les pages suivantes : 22, 111 et 123.

#### 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales :
  - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
  - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de ~~6~~ 4 mètres.

## 3.2.5 Exemption des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies pour permettre l'isolation par l'extérieur

### 3.2.5.1 Justifications apportées

La présente modification du PLUi Contynois vise à apporter un complément au sein du règlement écrit au sujet des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. En effet, la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest souhaite apporter une disposition particulière afin de prendre en compte les cas précis où les bâtiments bénéficient d'une isolation depuis l'extérieur. Il s'agirait de réduire la règle d'implantation par rapport aux voies pour permettre l'isolation par l'extérieur. Cette mesure permet une meilleure prise en compte des enjeux de sobriété énergétique et de développement durable et vise à être en cohérence avec le PCAET.

Cette disposition sera modifiée pour l'ensemble de la zone urbaine.

### 3.2.5.2 Adaptations apportées aux pièces du PLU

#### ■ Adaptations apportées du règlement écrit

Les modifications envisagées pour le règlement écrit sur les pages 23, 33 et 46 sont les suivantes :

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

#### 2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### Règle générale

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies.

##### Dispositions particulières :

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- En cas d'isolation par l'extérieur, il est permis des implantations différentes aux règles ci-dessus dans la limite d'une bande de 80cm.

## 3.3 Bilan des adaptations apportées et superficies concernées

### 3.3.1 Bilan des pièces impactées

Au regard des différentes modifications envisagées et listées dans le chapitre précédent, il convient de préciser que quatre pièces du PLUi seront corrigées :

- le règlement écrit du PLUi ;
- le règlement graphique du PLUi ;
- la liste des emplacements réservés.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLUi.

### 3.3.2 Bilan des surfaces avant et après la modification

Comme présenté dans les chapitres précédents, la modification de droit commun n°1 du PLUi du Contynois nécessite d'adapter plusieurs pièces, et en particulier le plan de zonage.

L'adaptation du règlement graphique du PLUi engendre des modifications des surfaces de certaines zones. Elles concernent uniquement les zones et secteurs suivants :

- zone UA ;
- zone UC ;
- Secteur UFc ;
- Zone UF ;
- Secteur UFa ;
- Zone N ;
- Secteur Nc.

Les modifications des surfaces sont présentées ci-dessous :

TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONES ET SECTEURS						
ZONES	SECTEURS	SUPERFICIES AVANT	% avant	SUPERFICIES APRES	% après	Différence avant / après
U	Ua	2156266	1,04%	2162680	1,05%	+ 0,6 ha
	Ub	2008804	0,97%	2008804	0,97%	0 ha
	Uc	1903115	0,92%	1927569	0,93%	+ 2,4 ha
	Ueq	473749	0,23%	473749	0,23%	0 ha
	Ueqh	16444	0,01%	16444	0,01%	0 ha
	Uf	223560	0,11%	223040	0,11%	-0,05ha
	UFa	0	0%	519	0,00%	+0,05 ha
	Ufc	92767	0,04%	61899	0,03%	-3,0 ha
	Up	243634	0,12%	243634	0,12%	0 ha
	Ut	30655	0,01%	30655	0,01%	0 ha
Ux	936140	0,45%	936140	0,45%	0 ha	
AU	2AUeqh	6753	0,00%	6753	0,00%	0 ha
	2AUf	51890	0,03%	51890	0,03%	0 ha
A	A	116219281	56,31%	116219281	56,31%	0 ha
	Au	149278	0,07%	149278	0,07%	0 ha
	Auf	474572	0,23%	474572	0,23%	0 ha

<b>N</b>	<b>N</b>	48064739	23,29%	48235212	23,36%	<b>+17.04 ha</b>
	<b>Nc</b>	31675043	15,35%	31504571	15,27%	<b>-17.04 ha</b>
	<b>Nj</b>	760071	0,37%	760071	0,37%	<b>0 ha</b>
	<b>Np</b>	814446	0,39%	814446	0,39%	<b>0 ha</b>
	<b>Nt</b>	99097	0,05%	99097	0,05%	<b>0 ha</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>206400304 ha</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>206400304 ha</b>		

## 3.4 Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

---

Les objectifs de la modification de droit commun n°1 sont les suivants :

**Règlement graphique :**

- Modification du plan de zonage UFc vers zone U sur plusieurs secteurs à Conty ;
- Modification du plan de zonage N vers Nc à Conty ;
- Modification du plan de zonage Nc vers N à Conty ;
- Suppression d'un Emplacement Réservé à Oresmaux ;
- Création d'un secteur UFa à Bacouel-sur-Selle ;
- Changement de destination d'un bâtiment à Essertaux.

**Règlement écrit :**

- Augmenter la hauteur maximale autorisée dans le secteur UFa à la gare de Bacouël-sur-Selle ;
- Modification des dispositions générales du règlement relatives à la démolition de bâtiments et à l'édification de clôtures ;
- Autorisation des toits plats pour les annexes (pergolas) en zone UA/B/C ;
- Réduction de la distance minimale aux limites séparatives en cas de balcon ou de terrasse ;
- Exemption des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies pour permettre l'isolation par l'extérieur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI est structuré autour 8 orientations qui se déclinent en objectifs :

**Orientation 1 : Des coopérations opérationnelles à toutes les échelles**

- 1.1 Conforter le rôle de Conty dans l'armature urbaine du quart Sud-Ouest du Grand Amiénois
- 1.2 Valoriser le maillage territorial secondaire du Contynois pour répondre aux besoins des habitants et usagers
- 1.3 Mutualiser ambitions et moyens à l'échelle des espaces collaboratifs de réflexion et d'actions (grappes)

**Orientation 2 : Pour de nouvelles conditions de mobilité**

- 2.1 Organiser les mobilités dans une perspective de valorisation des potentiels de la vallée de la selle
- 2.2 Tirer profit de l'axe Est-Ouest, trait d'union entre Ailly-sur-Noye et Poix-de-Picardie
- 2.3 Connecter l'ensemble des communes aux axes et pôles structurants
- 2.4 Inciter à une mobilité alternative aux déplacements motorisés dans les centres-bourgs et les villages

**Orientation 3 : Paysage et environnement, des atouts qui affirment leurs potentiels**

- 3.1 Préserver les richesses écologiques et paysagères du contynois
- 3.2 Articuler le village à son environnement
- 3.3 Valoriser le cadre bâti des villages

**Orientation 4 : Une économie de proximité à soutenir**

- 4.1 Affirmer le positionnement économique du contynois et sa contribution locale
- 4.2 Développer l'accompagnement des dynamiques économiques locales
- 4.3 Structurer une offre immobilière économique complémentaire de l'offre foncière
- 4.4 Poursuivre les actions de nature à favoriser l'attractivité du contynois

**Orientation 5 : Une agriculture qui renforce ses liens au territoire**

- 5.1 Garantir la pérennité des exploitations agricoles, en particulier lorsqu'elles sont situées dans ou à proximité des bourgs
- 5.2 Soutenir l'activité d'élevage
- 5.3 Accompagner la diversification agricole sous toutes ses formes
- 5.4 Promouvoir l'agriculture du territoire et faciliter les liens agri-urbains

**Orientation 6 : Une composante économique à part entière, le tourisme**

- 6.1 Développer le tourisme autour des richesses naturelles et patrimoniales
- 6.2 Accroître le potentiel et les retombés économiques du tourisme

**Orientation 7 : Une production de logements équilibrée**

- 7.1 Œuvrer en faveur d'un habitat attractif et garant d'un équilibre social adapté au territoire
- 7.2 engager une dynamique de soutien aux réhabilitations de qualité dans l'habitat ancien dans une perspective de valorisation du patrimoine bâti et de reconquête des centres-bourgs
- 7.3 Maintenir le rythme de production de logements, répartie équitablement et moins consommatrice d'espace
- 7.4 Renforcer les instances et outils de pilotage internes et partenariaux

**Orientation 8 : Des équipements et services qui participent d'une attractivité résidentielle diversifiée**

- 8.1 Conforter une offre enfance-jeunesse et scolaire de proximité, bien répartie et accessible pour la population
- 8.2 œuvrer pour le maintien des services publics de proximité

- 8.3 assurer une desserte numérique et une couverture en téléphone mobile satisfaisante, gages d'attractivité

Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Contynois n'ont pas pour objectif de remettre en question les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, chaque adaptation s'intègre à la vision d'ensemble de la collectivité et permet de répondre à un ou plusieurs objectifs du PLUi. La cohérence entre la modification n°1 et le PADD est présentée dans le tableau ci-dessous :

Modifications apportées	Orientation(s) du PADD correspondante(s)
<p><b>Règlement graphique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification du plan de zonage UFc vers zone U sur plusieurs secteurs à Conty ;</li> <li>• Modification du plan de zonage Nc vers N à Conty ;</li> <li>• Création d'un secteur UFa sur la commune de Bacouel-sur-Selle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.2 Articuler le village à son environnement</li> <li>- 5.1 Garantir la pérennité des exploitations agricoles, en particulier lorsqu'elles sont situées dans ou à proximité des bourgs</li> <li>- 5.3 Accompagner la diversification agricole sous toutes ses formes</li> <li>- 7.1 Œuvrer en faveur d'un habitat attractif et garant d'un équilibre social adapté au territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression d'un Emplacement Réservé à Oresmaux ;</li> <li>• Changement de destination d'un bâtiment à Essertaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.3 Accompagner la diversification agricole sous toutes ses formes</li> </ul>
<p><b>Règlement écrit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter la hauteur maximale autorisée dans le secteur UFa à la gare de Bacouël-sur-Selle ;</li> <li>• Modification des dispositions générales du règlement relatives à la démolition de bâtiments et à l'édification de clôtures ;</li> <li>• Autorisation des toits plats pour les annexes (pergolas) en zone UA/B/C ;</li> <li>• Réduction de la distance minimale aux limites séparatives en cas de balcon ou de terrasse ;</li> <li>• Exemption des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies pour permettre l'isolation par l'extérieur ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Correction d'erreur matérielle</li> <li>- 7.1 Œuvrer en faveur d'un habitat attractif et garant d'un équilibre social adapté au territoire</li> </ul>

Le projet de modification n°1 du PLUi du Contynois apparaît compatible avec les orientations inscrites au sein du PADD et ne remet pas en cause l'économie générale du document.

## **CHAPITRE 4.    MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Au cours de la procédure de modification de droit commun du PLUi, la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest a souhaité faire évoluer le contenu du projet, notamment à la suite des remarques formulées lors de l'enquête publique et des échanges avec les personnes publiques associées. Ces ajustements ont pour objectif d'apporter une meilleure cohérence aux règles d'urbanisme, de répondre aux attentes des habitants ou des porteurs de projet, tout en respectant les équilibres définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, les principales évolutions du dossier sont les suivantes :

- Les ajouts complémentaires :
  - À la suite de la phase d'enquête publique, un complément rédactionnel a été apporté à la partie relative du règlement, et plus précisément à la prise en compte des pergolas. Initialement, la rédaction du règlement modifié exemptait les pergolas accolées aux constructions d'habitation de l'obligation de respecter un angle de pente, mais pas les pergolas non accolées, qui restaient soumises à la règle applicable aux annexes. Or il paraît plus pertinent d'autoriser les toits plats pour toutes les pergolas, comme le relève le commissaire enquêteur dans l'une de ses réserves. Ainsi, la mention des pergolas a été retirée du premier alinéa relatif aux constructions d'habitation, pour être explicitement intégrée dans une phrase précisant que toutes les pergolas, quel que soit leur statut (accolées ou en annexes), sont exemptées de l'obligation de respecter un angle de pente défini. Cette modification vise à garantir une meilleure compréhension et une application cohérente des règles tout en respectant l'esprit initial du projet.
  - Changement de destination d'un bâtiment à Essertaux : à la suite des observations reçues, la présente notice a été complétée afin d'y préciser la liste de toutes les destinations autorisées pour ce bâtiment.
  - Actuellement, le règlement écrit du PLU limite la hauteur des constructions à 10 mètres au faîtage dans la zone UF. La modification engagée initialement visait à porter cette hauteur à 20 mètres sur l'ensemble de la zone UF, afin de permettre à l'entreprise DMS, déjà implantée, d'installer un silo de stockage de granulés nécessaires à son activité industrielle sur la commune de Bacouel-sur-Selle. Toutefois, à la suite des remarques formulées lors de l'enquête publique, la Communauté de Communes a choisi d'encadrer plus précisément cette évolution en créant un secteur spécifique UFa, strictement limité à l'implantation du silo. Ce sous-secteur a été délimité de manière à éloigner au maximum le projet des habitations et à préserver la qualité du cadre de vie environnant. Le secteur UFa permet ainsi d'autoriser une hauteur maximale de 20 mètres au faîtage, exclusivement pour des équipements de type silos, sous réserve que cette hauteur soit techniquement justifiée et que le projet s'intègre harmonieusement dans son environnement. Cette modification vise uniquement à accompagner le développement d'une activité industrielle existante, sans changement de destination ni création d'un nouveau site industriel.

- Suppression d'un point :
  - Suppression du projet de reclassement à Conty (poulinière) : la proposition de reclassement d'une partie de la parcelle AD 122 de zone N vers zone Nc en vue de permettre l'installation d'une activité de poulinière a été abandonnée. Cette décision fait suite à des remarques relatives à la cohérence avec la trame écologique et à des réserves sur le principe de consommation d'espace en zone naturelle, ainsi qu'aux conclusions du commissaire enquêteur.