

Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec Evaluation Environnementale



<http://plui.coeurhautesomme.fr>



Approbation du PLUi de la Communauté de Communes de la Haute Somme

Le 22/12/2025

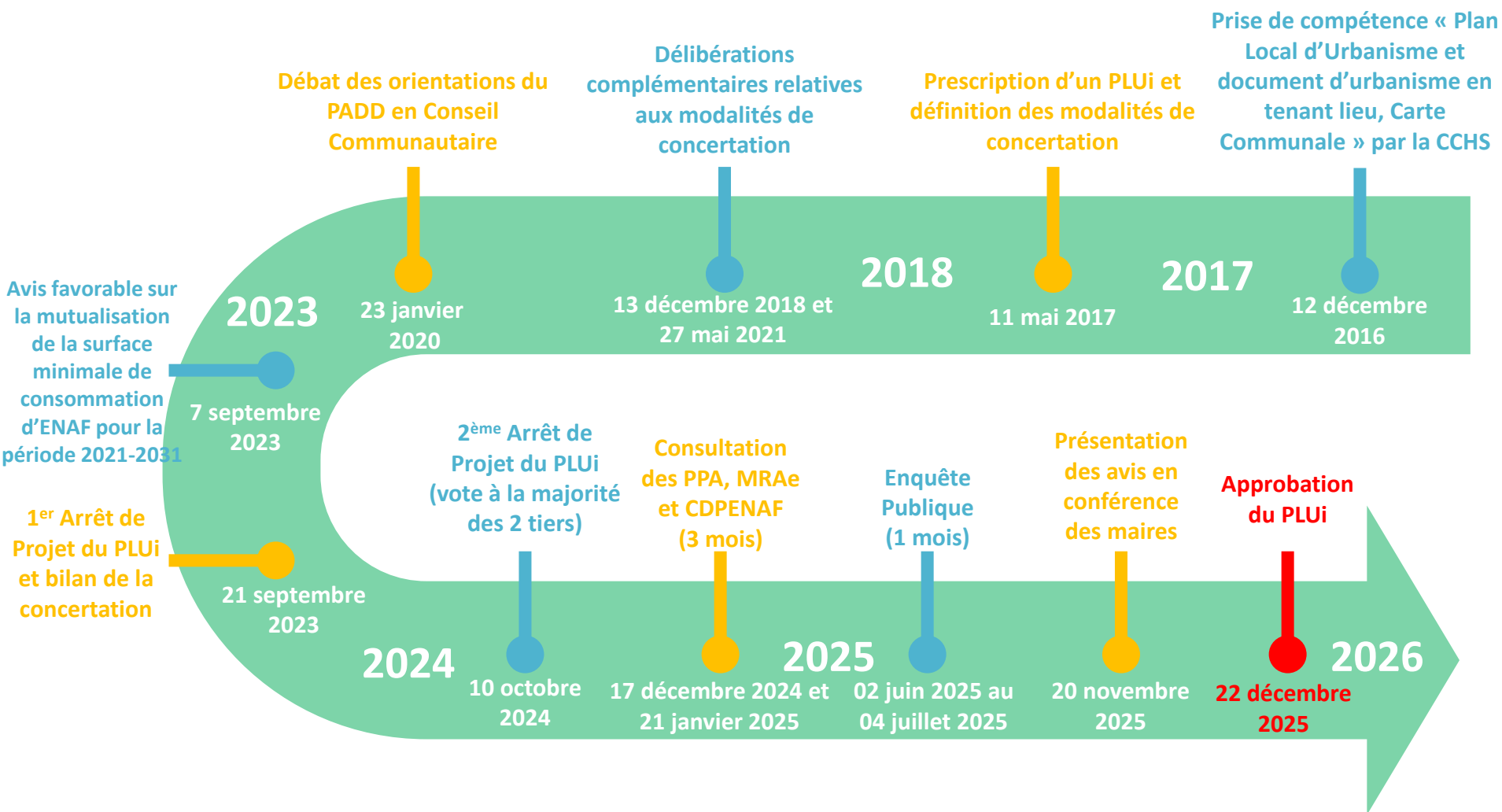


Introduction



Le PLUi fait le beau temps
en Haute Somme !

Rappel des différentes étapes de la procédure





La consultation des PPA, MRAe, CDPENAF, les avis du Public et de la Commission d'Enquête ont conduits à apporter des corrections en prévision de l'approbation du PLUi.

En effet, conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme et **suite à la présentation des avis**, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête **lors de conférence intercommunale des maires** du 20 novembre 2025, **le PLUi modifié pour tenir compte des remarques, est approuvé par l'organe délibérant à la majorité des suffrages exprimés.**

Extrait de l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme :

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, 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 :

*1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés **après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale** et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;*

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8. »



Plan de présentation

Introduction

1. Rappel des orientations inscrites au PADD et de l'objectif démographique ;
2. Modifications apportées au dossier de PLUi suite à l'enquête publique ;
3. Synthèse des surfaces des zones et secteurs ;
4. Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Conclusion



1. Rappel des orientations inscrites au PADD et de l'objectif démographique



Les 12 enjeux transversaux du diagnostic :

- | |
|---|
| 1 - Faire des richesses naturelles, paysagères, patrimoniales et culturelles du territoire, un levier d'attractivité sur lequel appuyer son développement |
| 2 - Prendre en compte dans l'aménagement les risques naturels (inondation, mouvement de terrain) ou technologiques, les nuisances et les pollutions avérées ou potentielles, et améliorer la sécurité des biens et des personnes dès lors que cela est possible |
| 3 - Viser un dynamisme démographique et un renouvellement des générations, organisé, solidaire entre les différentes typologies de communes, et raisonné en termes d'accès et de maintien des équipements, services et bassins d'emplois |
| 4 - Produire une offre de logements suffisante, diversifiée et qualitative, permettant d'accompagner la demande et les évolutions sociodémographiques du territoire |
| 5 - Maitriser la consommation foncière, notamment par la mise en valeur des potentialités de densification et de renouvellement urbain, par la lutte contre la vacance structurelle, et par le changement de destination en zones agricole et naturelle |
| 6 - Inscrire le territoire dans une dynamique de transition énergétique (lutte contre la précarité énergétique, développement d'offres alternatives de déplacements, augmentation de la part des énergies renouvelables) |
| 7 - Améliorer et valoriser les itinérances douces, supports de déplacements et de découverte du territoire pour les habitants comme pour les touristes |
| 8 - Conforter le maillage du territoire par des pôles d'équipements (scolaires, périscolaires, culturels, médicaux...), commerces et services et faire en sorte qu'ils soient aisément accessibles par tous |
| 9 - Développer une offre d'équipements et de services qui s'adapte aux évolutions de la population et de ses besoins (notamment le vieillissement de la population) |
| 10 - Projeter un développement économique en s'appuyant sur les pôles d'emplois existants et les ressources foncières disponibles (friche FLODOR) en anticipant l'arrivée du Canal Seine Nord Europe et en s'inscrivant dans la dynamique régionale de la 3ème Révolution Industrielle (Rev3) |
| 11 - Valoriser l'activité agricole très présente sur le territoire en permettant son développement et sa diversification, et faire en sorte qu'elle participe à la qualité de l'environnement, et qu'elle réponde en partie aux besoins de la population et des touristes (vente directe, hébergement, services etc...) |
| 12 - Valoriser le positionnement géographique privilégié du territoire et porter une attention particulière à son image et son attractivité vis-à-vis des entreprises, des ménages et des touristes |

Les 4 axes du PADD :

AXE 1 :

Des richesses et des sensibilités environnementales, paysagères et patrimoniales au cœur du projet

AXE 2 :

Une organisation territoriale au service de la qualité de vie des habitants

AXE 3 :

Un dynamisme économique vecteur d'attractivité

AXE 4 :

Un développement résidentiel diversifié, solidaire et durable



AXE 4 : Un développement résidentiel diversifié, solidaire et durable

Orientation 4-A : Impulser une nouvelle dynamique d'attractivité résidentielle en s'inscrivant dans les perspectives fixées par le SCoT



Croissance démographique ventilée dans le respect de l'armature territoriale :

- + 6 % pour les pôles de centralité et les pôles relais (Péronne, Doingt-Flamicourt, Roisel et Combles)
- + 4 % pour les pôles de proximité (Epehy et Moislains)
- + 2 % pour les communes rurales (les 54 autres communes du territoire).



AXE 4 : Un développement résidentiel diversifié, solidaire et durable

Orientation 4-B : Mettre en place une politique foncière respectueuse de l'environnement et valorisante pour le territoire



+ 1510 nouveaux
logements

Renouvellement urbain (viser un taux de 9% de vacance soit, la remise sur le marché d'environ 300 logements vacants par rapport à 2016)

Artificialisation interne à la trame urbaine (potentiel identifié au sein du diagnostic foncier, exclusion des sites les plus consommateurs au regard des données OCSOL sur l'occupation des sols)

Artificialisation externe à la trame urbaine principalement au sein des polarités (sites en extension)

Densités à respecter conformément à l'armature territoriale :

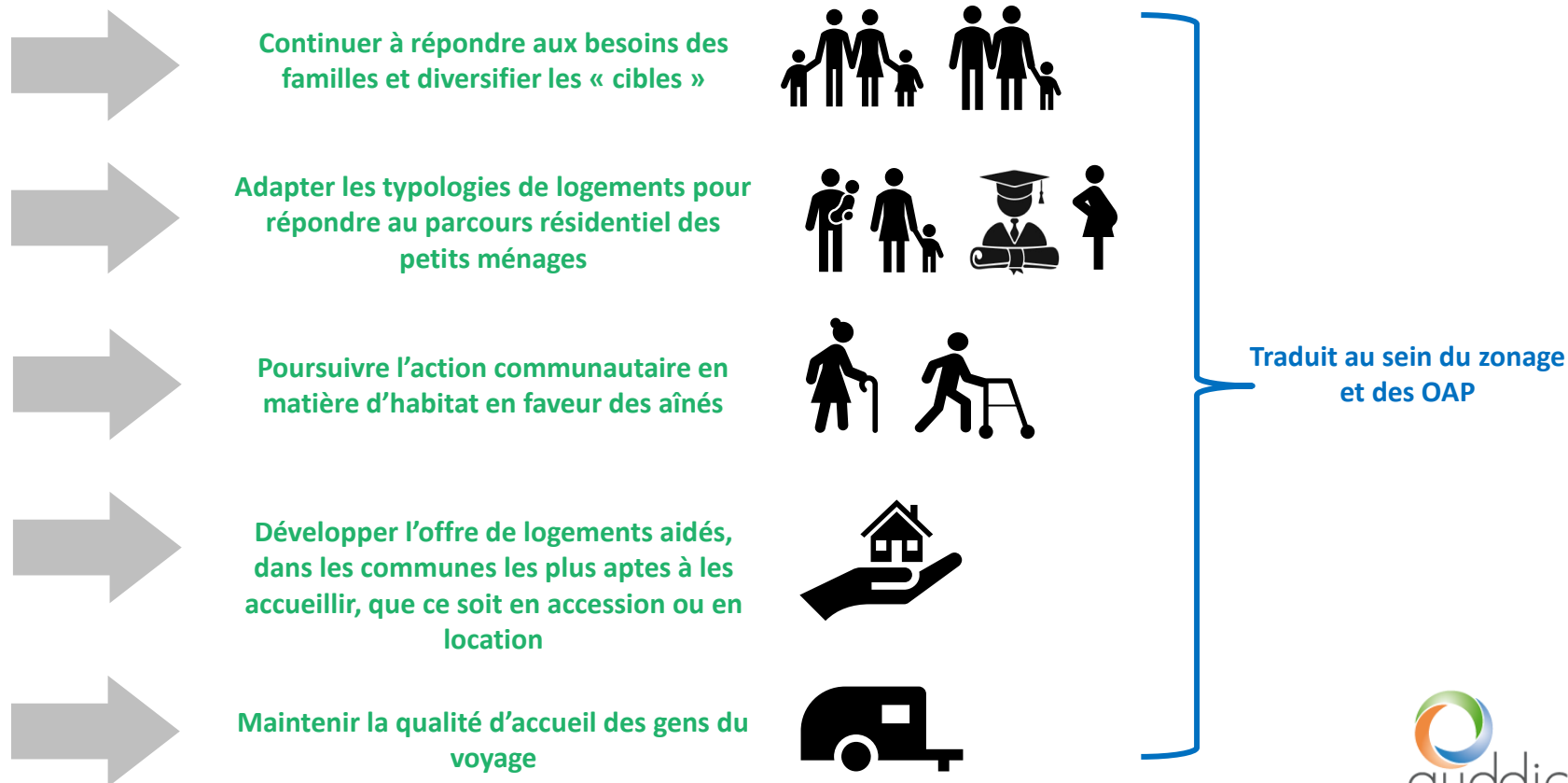
- ❖ 26 logements à l'hectare pour les pôles de centralité (Péronne et Doingt-Flamicourt) ;
- ❖ 20 logements à l'hectare pour les pôles relais (Combles et Roisel) ;
- ❖ 18 logements à l'hectare pour les pôles de proximité (Epehy et Moislains) ;
- ❖ 14 logements à l'hectare pour les communes rurales (les 54 autres communes du territoire).

Traduit au sein
des OAP



AXE 4 : Un développement résidentiel diversifié, solidaire et durable

Orientation 4-C : Promouvoir un développement résidentiel répondant aux besoins différenciés des populations





2. Modifications apportées au dossier de PLUi suite à l'enquête publique

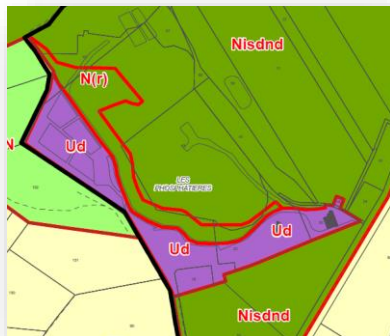


Liste des corrections apportées au PLUi en prévision de l'approbation

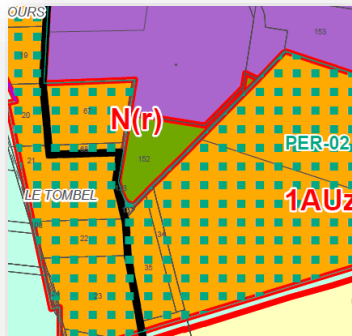
Au regard des différents avis PPA, MRAe, CDPENAF qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la Commission d'Enquête et conformément aux mémoires en réponse, la Communauté de Communes de la Haute Somme a adapté le PLUi (synthèse au rapport des justifications) :

- **Réduit le nombre de STECAL en diminuant de 45,5 ha la superficie des STECAL Aec, Nisdnd, NI, No et suppression des STECAL Ad et Ns au profit de secteur Ud et Us passant ainsi de 75 STECAL au deuxième arrêt à 67 STECAL en prévision de l'approbation (hors CSNE identifié comme un indice) ;**
- **Réduire le nombre d'Emplacements Réservés** en diminuant de 7,87 ha le nombre d'ER. Lors du second arrêt de projet, le PLUi comportait 89 Emplacements Réservés pour 22 ha La Collectivité a oeuvré afin de réduire le nombre d'emplacements réservés prévus au sein du PLUi afin de réduire à 69 emplacements réservés pour 14,13 ha ;
- **Réduire la consommation foncière notamment à travers des objectifs de renaturation**, en identifiant environ 4,26 ha pour de la renaturation, ce qui se traduit par **un secteur naturel indicé N(r)** :

Nurlu : une partie du site d'enfouissement
(2,36 ha)



Péronne : les bassins situés sur la zone
de la Croisette (1,7 ha)

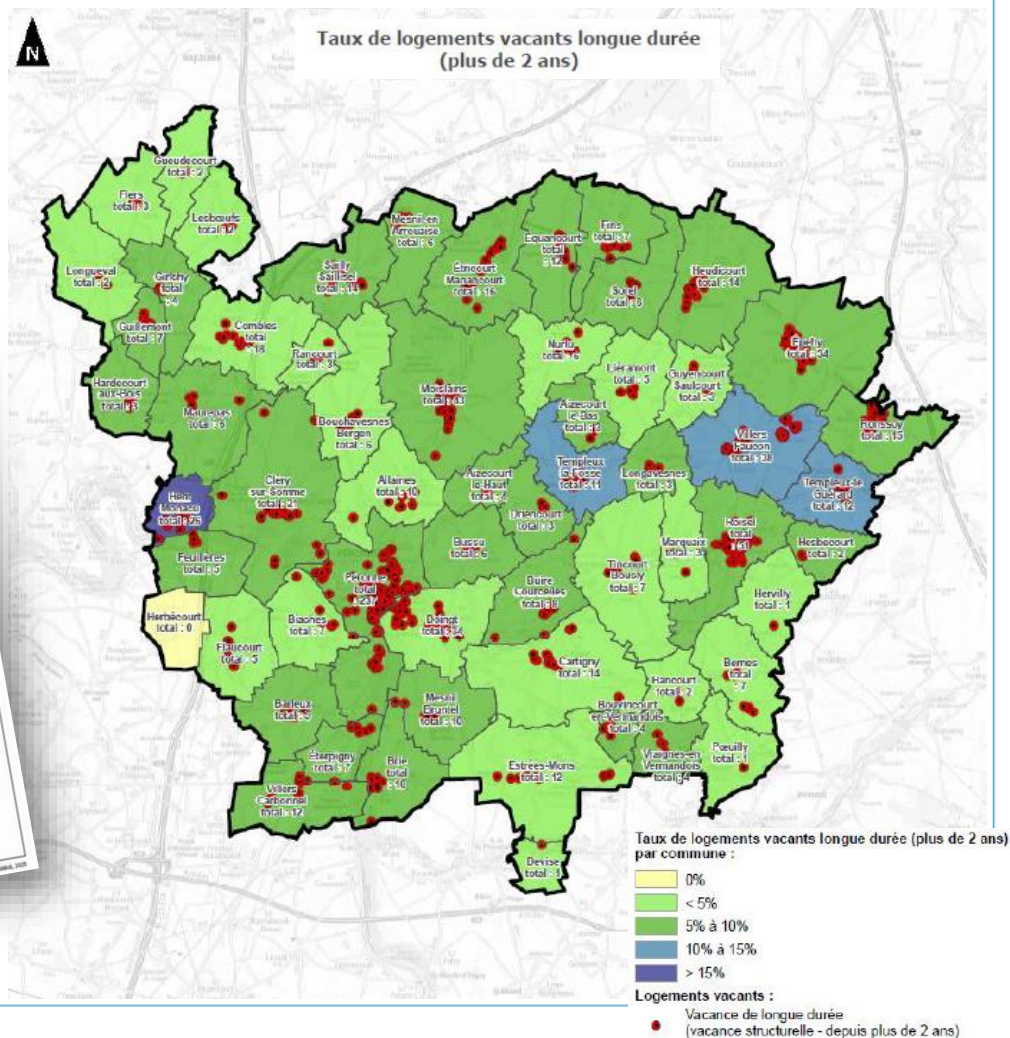


Roisel : le fond de la parcelle pour la future
Déchèterie (0,2 ha)



Liste des corrections apportées au PLUi en prévision de l'approbation

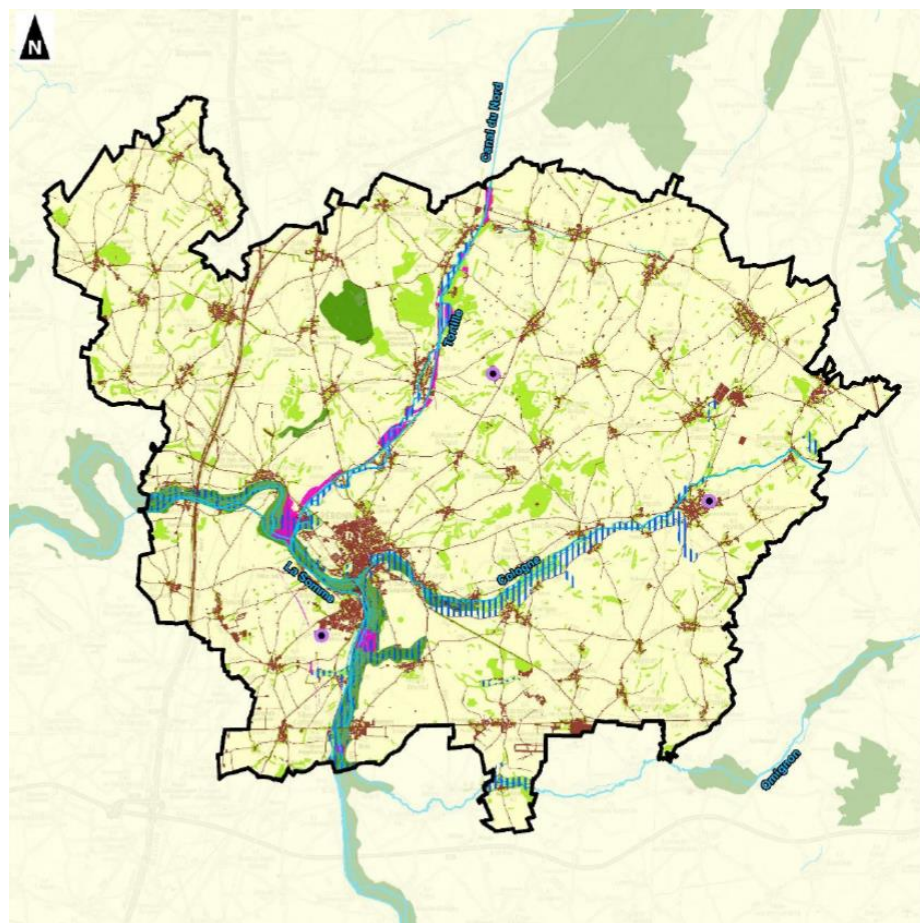
- **Réaliser une étude sur la vacance** : une étude à partir des données LOVAC a permis de distinguer la vacance frictionnelle, de la vacance structurelle, et de réaliser des fiches détaillées par commune et de proposer des outils pour aller plus loin dans la démarche.





Liste des corrections apportées au PLUi en prévision de l'approbation

- Ajouter une OAP Trame Verte et Bleue, intégrant les mesures ERC-A du rapport écologique :



L'OAP TVB établie sur le territoire de la CCHS propose des **actions et opérations à mettre en œuvre lors de chaque projet d'aménagement**. Elle n'a pas vocation à rendre inconstructible ou à proscrire les potentiels aménagements sur le territoire, mais à **proposer des pistes de réflexion permettant à tout aménageur d'enrichir son projet** afin de :

- Renforcer les fonctionnalités des corridors écologiques et préserver les milieux ;
- Préserver la ressource en eau et améliorer les fonctions pédologiques des sols et sous-sols ;
- Améliorer l'intégration des futures constructions dans leur environnement ;
- Lutter contre les effets du changement climatique.



Liste des corrections apportées au PLUi en prévision de l'approbation

- **Ajouter et compléter les OAP** (notamment les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation, création d'une OAP trame verte et bleue, OAP paysagères, etc.) ;
- **Reclasser certains secteurs en zone agricole** (secteur Aec, zones naturelles, etc.) ;
- **Compléter les justifications, l'évaluation environnementale et le rapport de présentation** (actualiser les données agricoles, mettre à jour et compléter le volet eau & assainissement, l'impact du changement climatique, le volet paysages, la carte du trafic routier, les nuisances liées aux infrastructures routières, données du CSNE, etc.) ;
- **Compléter les justifications relatives aux ambitions démographiques en lien avec le CSNE** et l'arrivée des compagnons, le développement économique et les projets touristiques ;
- **Identifier les sièges d'exploitations agricoles et les sites pollués** au plan de zonage ;
- **Ajouter ou supprimer des éléments de patrimoine bâti et paysager** (éléments fixes du paysage, jeu de longue paume) ;
- **Adapter le règlement écrit pour corriger les coquilles**, faciliter sa lecture, limiter les interprétations et ne pas contraindre les projets en lien avec CSNE ;
- **Compléter les annexes** (SUP, périmètre de la DUP du CSNE, Charte de Circulation Agricole, inventaire des potentiels identifiés au sein des Zones d'Activité Economique).



*Le PLUi fait le beau temps
en Haute Somme !*

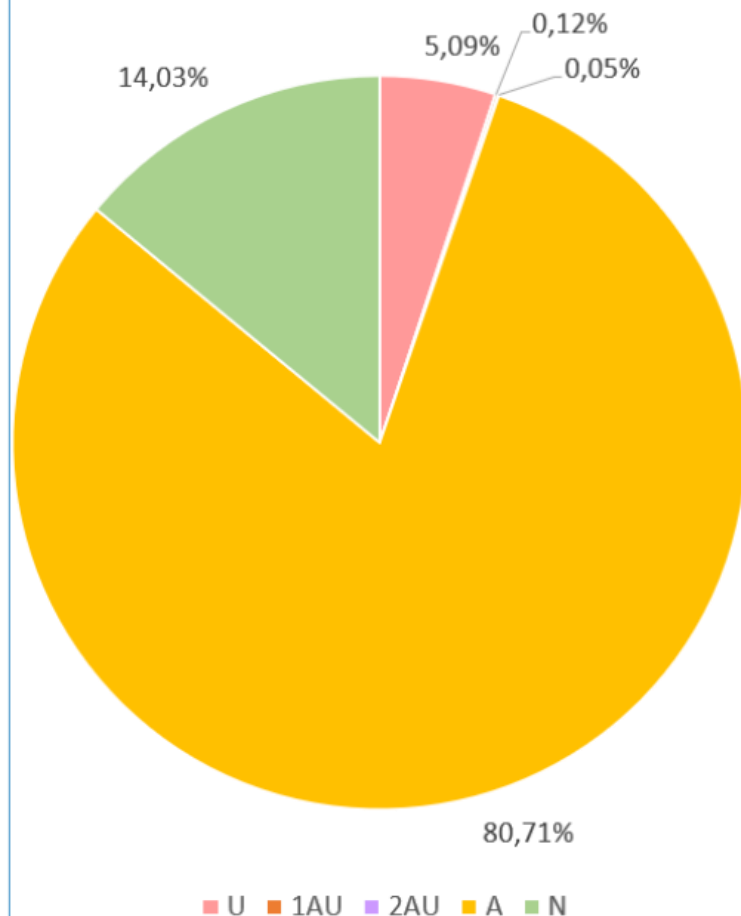
3. Synthèse des surfaces des zones et secteurs



Le PLUi fait le beau temps
en Haute Somme !

Synthèse des surfaces des zones et secteurs

Répartition des zones au sein du PLUi



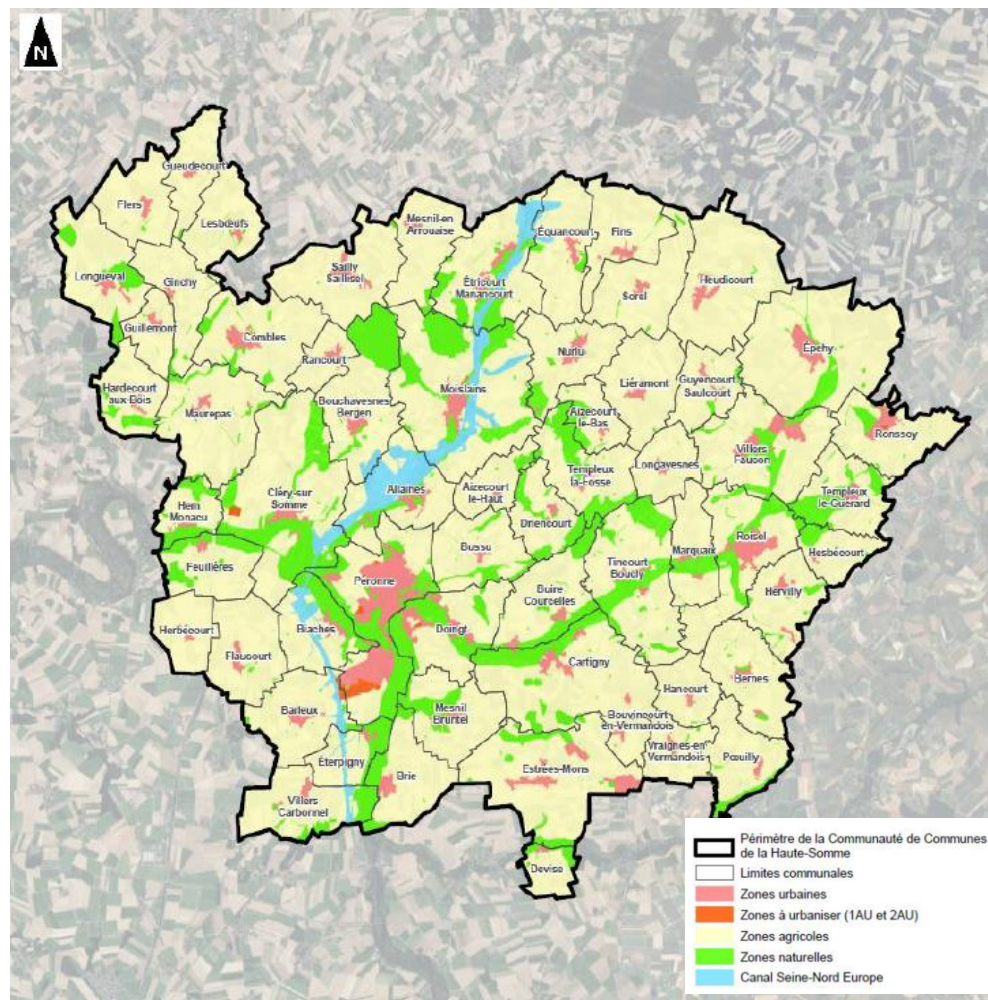
94,7% du territoire concernés par des zones agricoles et naturelles, le caractère rural et agricole du territoire est confirmé :

- **80,71% du territoire sont voués à l'agriculture ;**
- **14,03% du territoire est concerné par des zones naturelles**, ce qui se caractérise notamment par les zones naturelles et humides des méandres de la Somme, les ZNIEFF et réseau Natura 2000) ;
- **5,09% de territoire sont concernés par des zones urbaines existantes ;**
- **0,17% du territoire sont voués au développement urbain et économique** (les zones à urbaniser ne concernent que les polarités).



Synthèse des surfaces des zones et secteurs

PLUi version				
Zones	Secteurs	1 ^{er} arrêt projet (21/09/2023) Surfaces (ha)	2 ^{ème} arrêt projet (10/10/2024) Surfaces (ha)	Approbation (16/12/2025) Surfaces (ha)
U	Ua	163,99	163,99	162,35
	Ub	233,87	234,14	234,00
	Uec	58,23	55,33	55,11
	Ueq	4,32	4,31	4,31
	Uf	52,4	35,98	35,98
	Ui	207,04	207,04	251,90
	Um	60,36	57,98	57,98
	Up	192,54	211,64	211,64
	Ur	1289,53	1291,37	1290,49
	Uv	32,61	32,61	32,61
	Us	-	-	31,49
	Ud	-	-	5,18
Sous total zone U		2 294,89	2 294,39	2 373,04
1AU	1AUec	2,12	2,12	2,12
	1AUh	11,27	10,97	10,97
	1AUm	1,88	1,87	1,87
	1AUzp	41,42	41,42	41,42
	Sous total zone 1AU	56,69	56,38	56,38
2AU	2AUec	11,04	11,04	11,04
	2AUi	11,44	11,44	11,44
	Sous total zone 2AU	22,48	22,48	22,48
A	A	36822,60	36823,11	36806,32
	Acr	5,75	5,75	5,75
	A(csne)	657,37	657,37	734,35
	Ad	0,63	0,63	-
	Aec	44,86	55,46	51,66
Sous total zone A		37 531,21	37 542,32	37 598,08
N	N	6260,75	6208,95	6092,66
	N(csne)	294,85	296,03	314,83
	Nec	16,94	21,23	21,35
	Neq	0,33	-	-
	Ngv	2,68	2,67	2,67
	Nisdnd	50,05	50,05	43,20
	Ni	18,04	37,49	35,39
	No	1,05	4,04	1,94
	Npv	7,07	18,73	18,73
	Ns	28,02	30,21	-
	N(r)	-	-	4,26
Sous total zone N		6679,78	6669,4	6 535,03
Total général		46 585,05	46 584,96	46 585,01





Synthèse des surfaces des zones et secteurs

PLUi version				
Zones	Secteurs	1 ^{er} arrêt projet (21/09/2023) Surfaces (ha)	2 ^{ème} arrêt projet (10/10/2024) Surfaces (ha)	Approbation (16/12/2025) Surfaces (ha)
U	Ua	163,99	163,99	162,35
	Ub	233,87	234,14	234,00
	Uec	58,23	55,33	55,11
	Ueq	4,32	4,31	4,31
	Uf	52,4	35,98	35,98
	Ui	207,04	207,04	251,90
	Um	60,36	57,98	57,98
	Up	192,54	211,64	211,64
	Ur	1289,53	1291,37	1290,49
	Uv	32,61	32,61	32,61
	Us	-	-	31,49
	Ud	-	-	5,18
Sous total zone U		2 294,89	2 294,39	2 373,04
1AU	1AUec	2,12	2,12	2,12
	1AUh	11,27	10,97	10,97
	1AUm	1,88	1,87	1,87
	1AUzp	41,42	41,42	41,42
	Sous total zone 1AU	56,69	56,38	56,38
2AU	2AUec	11,04	11,04	11,04
	2AUi	11,44	11,44	11,44
	Sous total zone 2AU	22,48	22,48	22,48
A	A	36822,60	36823,11	36806,32
	Acr	5,75	5,75	5,75
	A(csne)	657,37	657,37	734,35
	Ad	0,63	0,63	-
	Aec	44,86	55,46	51,66
	Sous total zone A	37 531,21	37 542,32	37 598,08
N	N	6260,75	6208,95	6092,66
	N(csne)	294,85	296,03	314,83
	Nec	16,94	21,23	21,35
	Neq	0,33	-	-
	Ngv	2,68	2,67	2,67
	Nisdnd	50,05	50,05	43,20
	Ni	18,04	37,49	35,39
	No	1,05	4,04	1,94
	Npv	7,07	18,73	18,73
	Ns	28,02	30,21	-
	N(r)	-	-	4,26
Sous total zone N		6679,78	6669,4	6 535,03
Total général		46 585,05	46 584,96	46 585,01

Le tableau des surfaces laisse apparaître une évolution entre le deuxième arrêt de projet et l'approbation :

- **Une augmentation de la zone urbaine** : cette augmentation résulte du reclassement des STECAL Ns et Ad en secteur Us et Ud. Toutefois, on observe une diminution de la superficie des secteurs urbains Ua, Ub, UEc et Ur au profit des zones agricoles et naturelles ;
- **Une stabilisation des zones à urbaniser** : l'emprise des surfaces classées en 1AU et 2AU n'a pas évolué ;
- **Une augmentation de la zone agricole de 55,76 ha ;**
- **Une diminution de la zone naturelle** résultant principalement de la suppression des STECAL Ns et de la diminution de la superficie des STECAL Nisdnd, Ni et No.

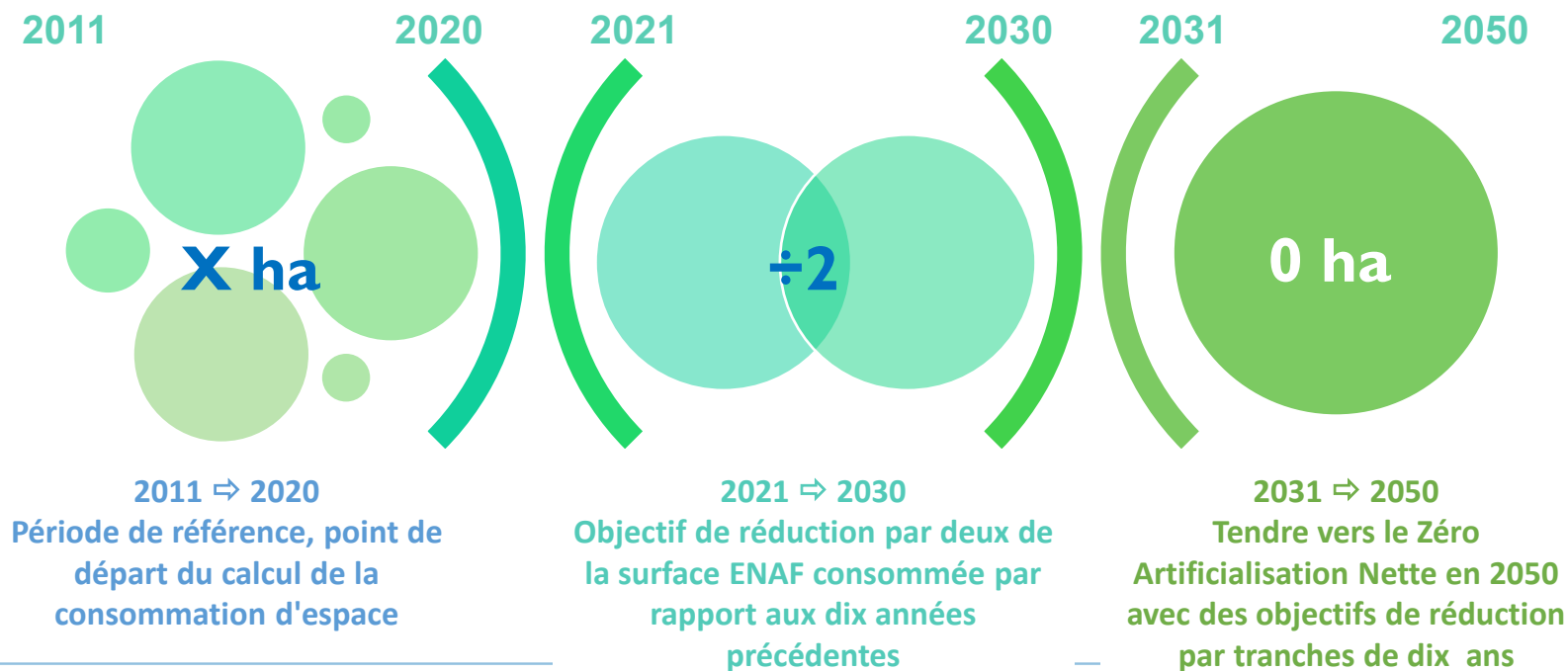


4. Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



Les attendus de la Loi Climat et résilience

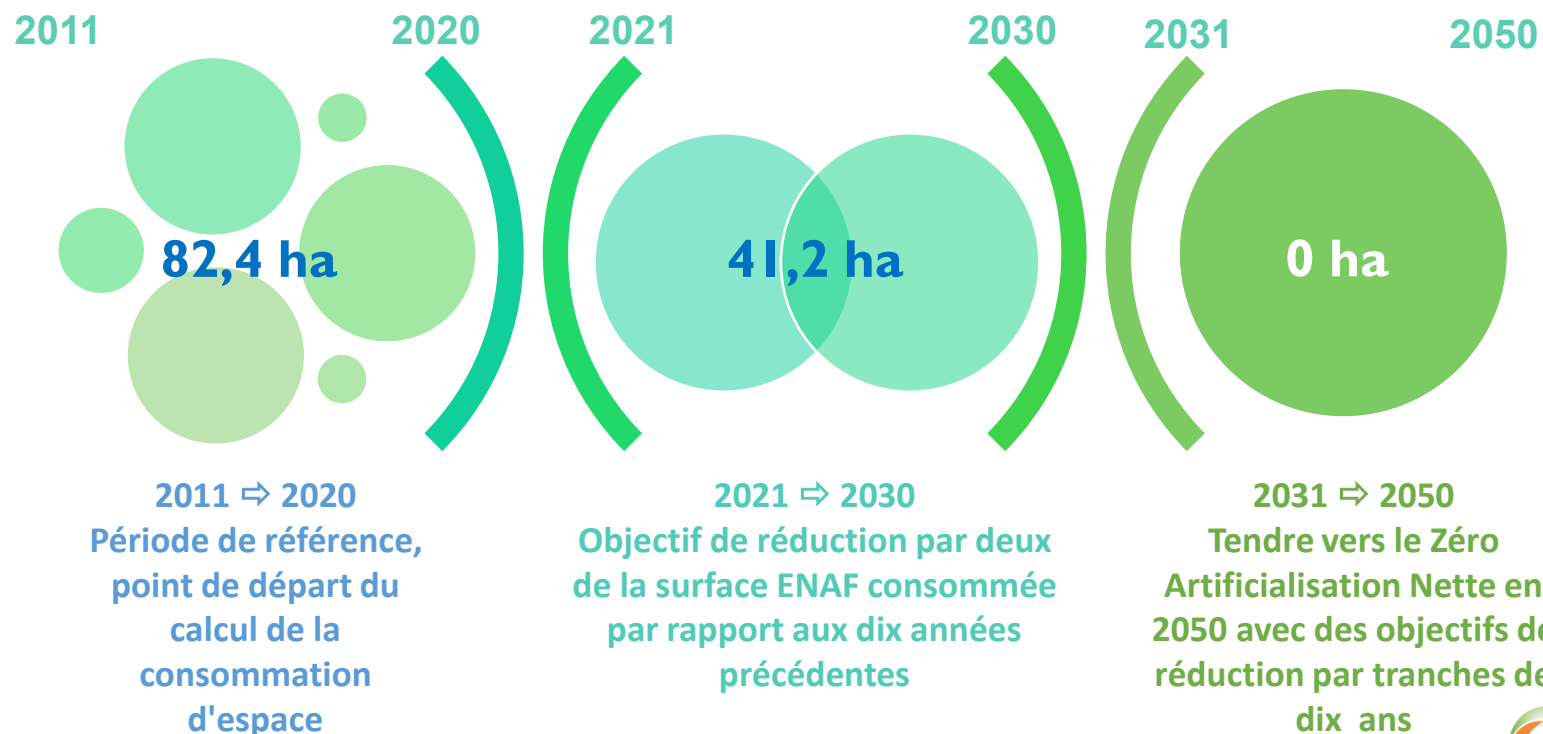
- ✓ La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 invite d'ici 2030 à **diviser par 2 la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)** par rapport au bilan 2011-2020 ;
- ✓ Les communes doivent ainsi **prioriser le potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine** en renouvellement urbain (dents creuses, friches, logements vacants, etc.) avant de consommer en extension des espaces naturels, agricoles et forestiers.





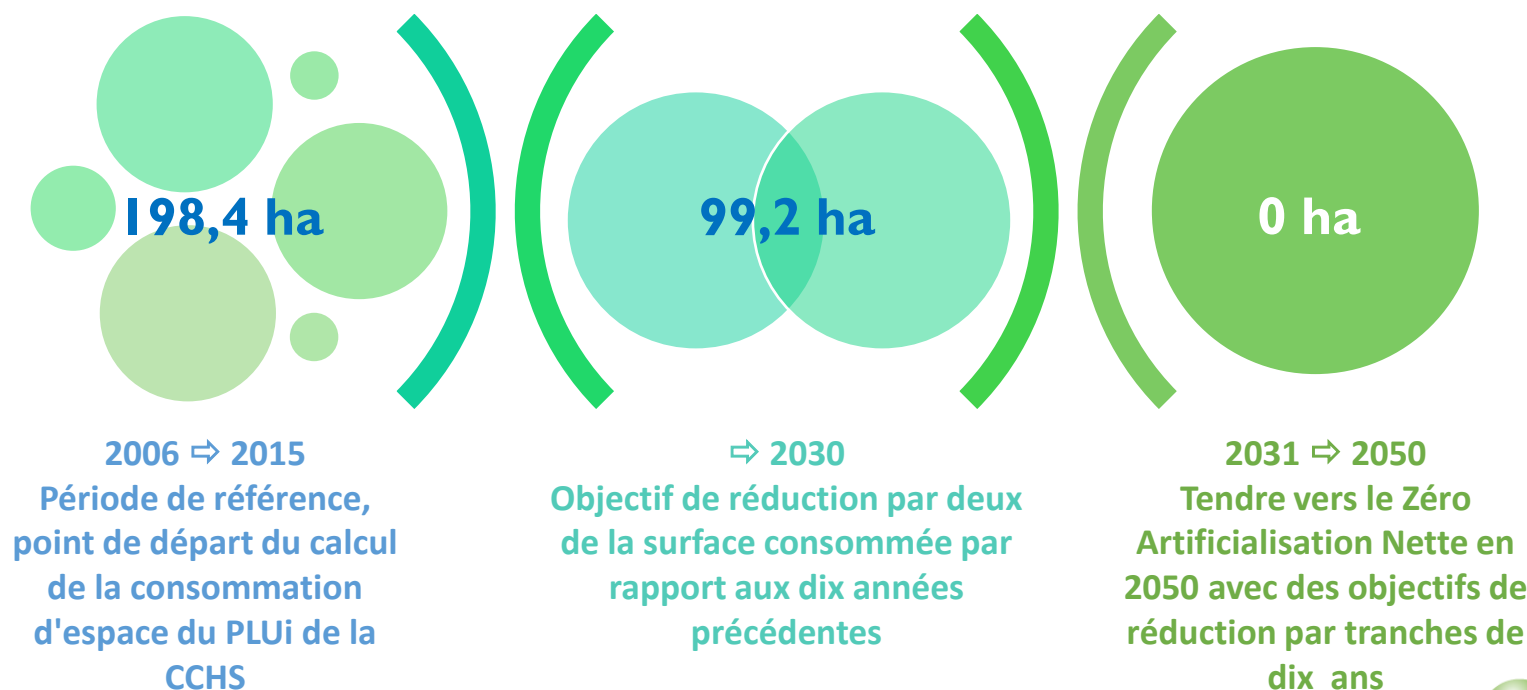
Les attendus de la Loi Climat et résilience pour le territoire de la CCHS

(données de référence pour la DDTM)





Toutefois, le PLUi de la CCHS ayant été prescrit en décembre 2016 et débattu en 2020, il reprend les éléments de l'analyse effectuée sur les dix années précédentes soit 198,4 ha consommés entre 2006 et 2015.





La méthodologie de calcul sur la CCHS

La consommation d'espace sur le territoire de la CCHS a été analysée à partir des données disponibles sur l'Occupation des sols (données OCSOL).

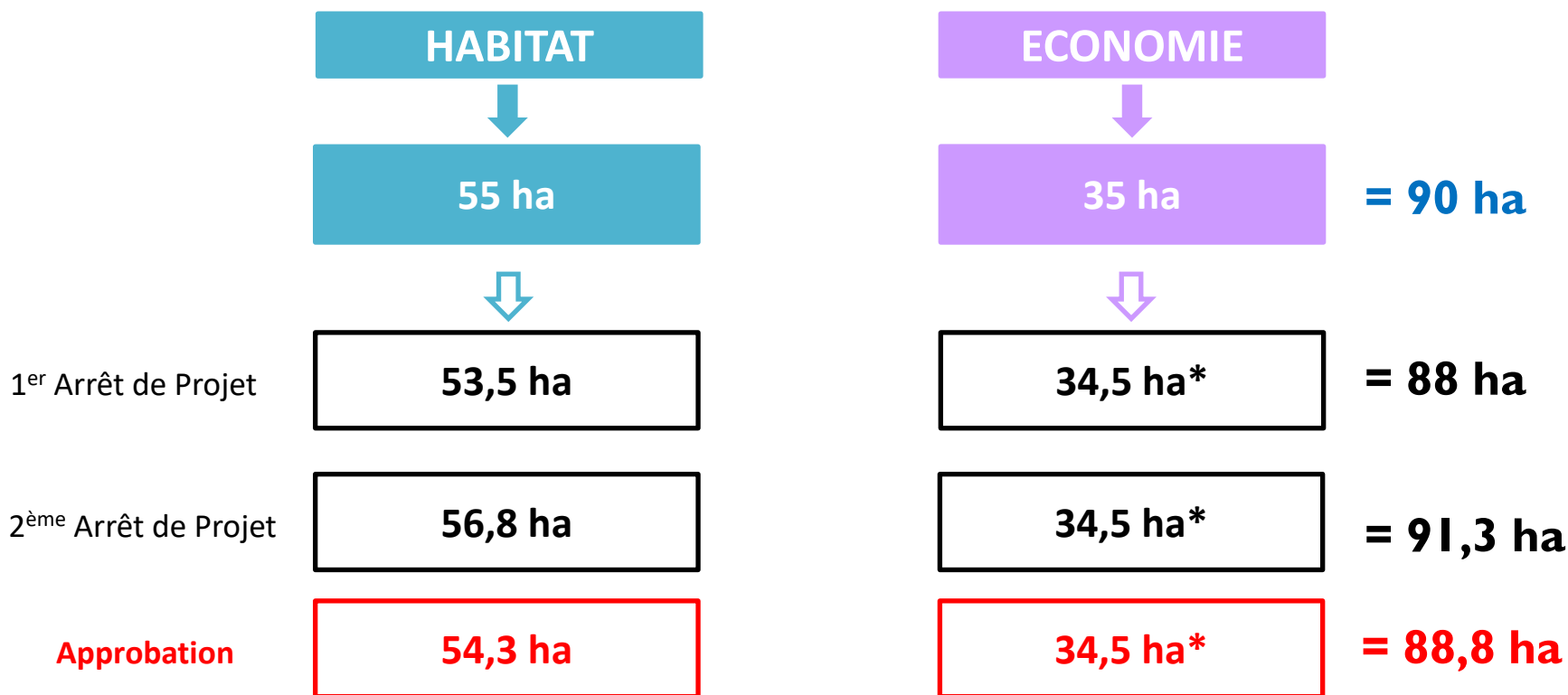
Elle reprend les données issues du diagnostic foncier (parcelles mobilisables, densifiables, potentiel de mutation, etc.) auxquelles a été appliqué un taux de rétention foncière, ce qui permet d'être cohérent entre le gisement foncier identifié et l'opérationnalité du PLUi, dès lors que la maîtrise foncière n'est pas assurée. Cela permet de tenir compte de la réalité du marché et de l'incertitude quant à l'acquisition du foncier en vue de la réalisation de potentielles opérations pour atteindre les objectifs fixés au PADD. Le taux de rétention foncière appliqué est différent selon les catégories de terrains observés au sein de l'étude de densification (soit entre 30% et 80% selon les catégories de terrain).

En effet, certains terrains peuvent être plus complexes à aménager, notamment s'ils sont déjà bâtis et doivent faire l'objet de divisions ou servitudes d'accès, s'ils sont concernés par des contraintes liées à de la démolition, de la remise en état de site potentiellement pollués, etc. Ainsi, les terrains mobilisables déjà bâtis ou les terrains densifiables ou pouvant faire l'objet d'une mutation, d'une division ou d'une rénovation urbaine peuvent présenter davantage de contraintes dans leur opérationnalité.

Le PLUi fait le beau temps
en Haute Somme !



Ce que demande le SCoT



*Cela comprend une réserve de 2 ha à vocation économique + l'enveloppe foncière du projet PAPREC de Nurlu (9ha) a été partagée entre les 3 intercommunalités : 3 ha pour Est Somme, 2 ha pour Terre de Picardie et 4 ha pour la CCHS



Ce que demande le SCoT



A noter, par rapport au 2^{ème} arrêt de projet, **22,12 ha ont été reclassés en zone A et N :**

- 2,88 ha de parcelles des secteurs urbains Ua, Ub, UEc et Ur ont été reclassés au profit des zones agricoles et naturelles ;
- 3,31 ha de surfaces ne seront pas artificialisés au sein de la zone 2AUec de Cléry-sur-Somme (30% d'espaces non artificialisés prévus au sein de l'OAP) ;
- 4,26 ha identifiés pour de la renaturation, ce qui se traduit par la création d'un secteur naturel indicé : N(r) ;
- 3,8 ha de STECAL Aec ont été reclassés en zone A ;
- 7,87 ha de superficie en ER ont été supprimés (soit 20 emplacements réservés en moins).



Conclusion



Conclusions

- ✓ **Adaptations du PLUi conformément aux engagements pris** dans les mémoires en réponse avec un volonté de réduire les surfaces consommées ;
- ✓ **Contrôle de légalité** (2 mois) ;
- ✓ **Le PLUi ne deviendra exécutoire qu'après transmission aux services de l'Etat et accomplissement des mesures de publicité légale** : dépôt sur le GPU, affichage de la délibération pendant 1 mois, mention dans un journal du Département et publication au recueil des actes administratifs (cf. articles L153-23, R153-20, R153-21 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ Le PLUi approuvé devra être **tenu à la disposition du public** ;
- ✓ **Adaptation du PLUi obligatoire dès que le SCoT Santerre Haute Somme sera mis en compatibilité avec le SRADDET** Hauts-de-France et les principes de la loi Climat et Résilience ;
- ✓ **Bilan du PLUi à effectuer tous les 6 ans** (analyse des résultats de l'application du plan - article L153-27 du CU) ;
- ✓ Possibilité de délibérer pour le Droit de Préemption Urbain au sein des zones urbaines et à urbaniser.



Le Droit de Préemption Urbain

- Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est **un outil de stratégie foncière** qui permet **d'intervenir dans le cadre de certaines ventes et donation** réalisées au sein du périmètre sur lequel il est institué ;
- La **personne publique** vient ainsi se substituer à l'acquéreur éventuel afin d'acquérir le bien en priorité en vue de réaliser une opération d'aménagement ou de constituer des réserves foncières en vue d'une opération d'aménagement ;
- Le DPU peut uniquement être instauré par délibération de la personne publique compétente, **dans les communes dotées d'un PLU/PLUi, sur tout ou partie des zone urbaines ou à urbaniser (U et AU).**