

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Communauté de Communes
du Pays du Coquelicot*



Réunions publiques de présentation du PADD

20 janvier 2016 à Albert

21 janvier 2016 à Acheux-en-Amiénois

27 janvier 2016 à Bray-sur-Somme



Plan d'intervention

- 1. Qu'est ce qu'un PLUi et quels sont les acteurs de la procédure ?**
- 2. Le phasage de l'étude**
- 3. La mise à disposition d'outils de concertation**
- 4. Qu'est ce que le PADD ? Quelles sont les orientations retenues pour le Pays du Coquelicot ?**
- 5. Temps d'échange : questions / réponses**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi



Qu'est ce qu'un PLU et quels sont les acteurs de la procédure ?



Qu'est ce qu'un PLUi ?

Le PLUi :

- traduit un projet politique
- fixe le droit des sols à la parcelle (*puis-je construire, où et comment*)
- projette la planification des constructions à vocation d'habitat, d'économie, d'équipements, ...
- protège les milieux agricoles et naturels
- prend en compte les risques (naturels > inondations, technologiques, ...)

→ **Le PLU est un document évolutif sans durée de vie connue**

→ **Un droit à construire n'est pas acquis définitivement**

→ **Les réseaux ne conditionnent pas seulement le droit à construire**



Quels sont les acteurs de la procédure ?

- La Communauté de Communes du Pays du Coquelicot
→ **Décisionnaire**
- Bureaux d'études
→ **Conseils techniques**
- DDTM / ADUGA / Chambre d'Agriculture / Département / SDIS / ...
→ **Rappellent le cadre réglementaire**
- Préfecture
→ **Garantit l'application des lois**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi



Plan Local d'Urbanisme intercommunal *Communauté de Communes
du Pays du Coquelicot*

Le phasage de l'étude

Le phasage de l'étude

- Phase 1 : Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement
- Phase 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Phase 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Phase 4 : Règlement (graphique et écrit)
- Phase 5 : Arrêt de projet, consultation des Personnes Publiques Associes, Enquête publique, Approbation





Le phasage de l'étude

- Plus de 100 réunions avec un objectif à atteindre à chacune d'entre elles
- 11 ateliers thématiques déjà réalisés (7 en phase diagnostic et 4 en phase PADD)
- Des réunions de travail et de présentation à la commission d'aménagement, au bureau communautaire, au conseil communautaire et aux Personnes Publiques Associées
- Les grandes orientations du PADD partagées avec les 67 communes en septembre / octobre 2015
- 3 réunions publiques les 20, 21 et 27 janvier 2016 pour partager le projet de territoire avec la population

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Communauté de Communes
du Pays du Coquelicot*

*La mise à disposition d'outils de
concertation*



La mise à disposition d'outils de concertation

- Des publications dans les bulletins intercommunaux et communaux
- Un cahier de concertation dans chaque mairie et dans les locaux de la Communauté de Communes
- Des réunions publiques à chaque phase
- Une enquête publique
- Un site internet dédié (question, téléchargement, informations)
→ www.plui-paysducoquelicot.com



La mise à disposition d'outils de concertation

Un site internet dédié (question, téléchargement, informations)

→ www.plui-paysducoquelicot.com



PLUI - PAYS DU COQUELICOT

Accueil

Le territoire

PLUi, PLH ou RLP c'est quoi ?

Modalités de concertation

Enquête auprès des habitants

Forum PLUi CCPC

Planning

Téléchargements

Sigles utilisés

Dates à retenir

Les partenaires

Contacts et Liens

Le Pays du Coquelicot

Téléchargements

Cette rubrique permet de diffuser les productions validées par le Conseil Communautaire et celles présentées à la population lors des réunions publiques.

La première publication concernant le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Ci dessous vous pouvez consulter la présentation faite lors des 3 réunions publiques des 16,17 et 18 décembre 2014 en communes d'Albert, de Bray sur Somme et d'Acheux-en-Amiénois.

Documents joints

- [cc_payscoquelicot_ppt_reunionspubliques_12-2014.pdf](#) (PDF - 8.3 Mo)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Communauté de Communes
du Pays du Coquelicot*

Qu'est ce que le PADD ? Quelles sont les orientations retenues pour le Pays du Coquelicot ?

Qu'est ce que le PADD ?

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est :**
 - ✓ un outil de prospective territoriale ;
 - ✓ un document politique exprimant le projet de la collectivité à horizon 10 à 15 ans ;
 - ✓ une réponse aux besoins exprimés dans le diagnostic ;
 - ✓ un document d'orientation stratégique qui définit les choix de la collectivité en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat, de mobilité, de protection de l'environnement, de gestion des risques...

Afin de répondre aux besoins exprimés dans le diagnostic, 16 grandes orientations ont été définies dans le PADD du PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Coquelicot.

Chacune de ces 16 grandes orientations est ensuite déclinée en plusieurs objectifs, qui seront traduits dans les pièces règlementaires

Orientation 1

Orientation 1 : Conforter une activité économique basée sur la performance industrielle et l'économie présentielle

Quelques exemples d'objectifs déclinés

- ✓ Affirmer le développement de la Technopole Albert-Méaulte
- ✓ Permettre l'occupation de la ZAC Aéroport de Picardie
- ✓ Projeter une « pépinière » et / ou hôtel d'entreprises sur la ZAC et au sein des pôles gares
- ✓ Soutenir l'activité artisanale commerciale de proximité inférieure à 1000 m² de surface de vente
- ✓ Poursuivre l'occupation des zones d'activités d'Albert, de Bray sur Somme et de Bouzincourt
- ✓ Affirmer la place de commerces de gamme supérieure dans le centre-ville d'Albert
- ✓ ...

Orientation 2

Orientation 2 : Soutenir l'agriculture, pilier de l'économie

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Faciliter la mise en place des unités de vente directe à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- ✓ Permettre l'extension des exploitations agricoles existantes dans le tissu urbain à l'exception des bâtiments destinés à accueillir de nouveaux élevages ;
- ✓ Assurer le maintien des accès agricoles dans le tissu urbain afin d'éviter la création d'enclaves agricoles.

Orientation 3

Orientation 3 : Asseoir le tourisme comme l'un des moteurs de l'économie locale

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Renforcer l'hébergement hôtelier sur l'agglomération centre et près de la gare d'Albert
- ✓ Pérenniser la qualité des sites reconnus et visités (*protéger et valoriser les éléments historiques, gérer les accès et le stationnement*)
- ✓ Faciliter la mise en œuvre du Grand Projet de la Vallée de la Somme
- ✓ Assurer le potentiel de développement de la base nautique de Cappy
- ✓ Valoriser les deux véloroutes empruntant le territoire
- ✓ ...

Orientation 4

Orientation 4 : Gérer une consommation foncière respectueuse des milieux agricoles, naturels et forestiers

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Prioriser l'urbanisation des friches et des espaces délaissés avant d'envisager toute nouvelle consommation foncière naturelle, agricole ou forestières
- ✓ Maintenir les limites des hameaux dans leur Partie Actuellement Urbanisée (PAU) afin de stopper les extensions sur l'espace agricole et naturel.
- ✓ Prendre en compte un taux de rétention nul dans le tissu urbain pour mieux exploiter toutes les possibilités de construire avant de consommer l'espace agricole
- ✓ ...

Orientation 5

Orientation 5 : S'appuyer sur une mobilité durable exemplaire

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ S'assurer de la pérennité et de l'amélioration de la desserte ferroviaire des pôles gares
- ✓ Développer les usages de l'aéroport (FRET, voyage d'affaire)
- ✓ Assurer les capacités de stationnement à proximité des pôles gares
- ✓ Faciliter le stationnement à proximité des équipements scolaires et touristiques
- ✓ Projeter une aire de covoiturage sur un axe de passage structurant
- ✓ Prévoir la continuité des « tours de ville »
- ✓ ...

Orientation 6

Orientation 6 : Répondre au besoin en logements

- Quel est le volume de logements à produire ?
- Comment faut-il répartir la production de logements sur le territoire ?

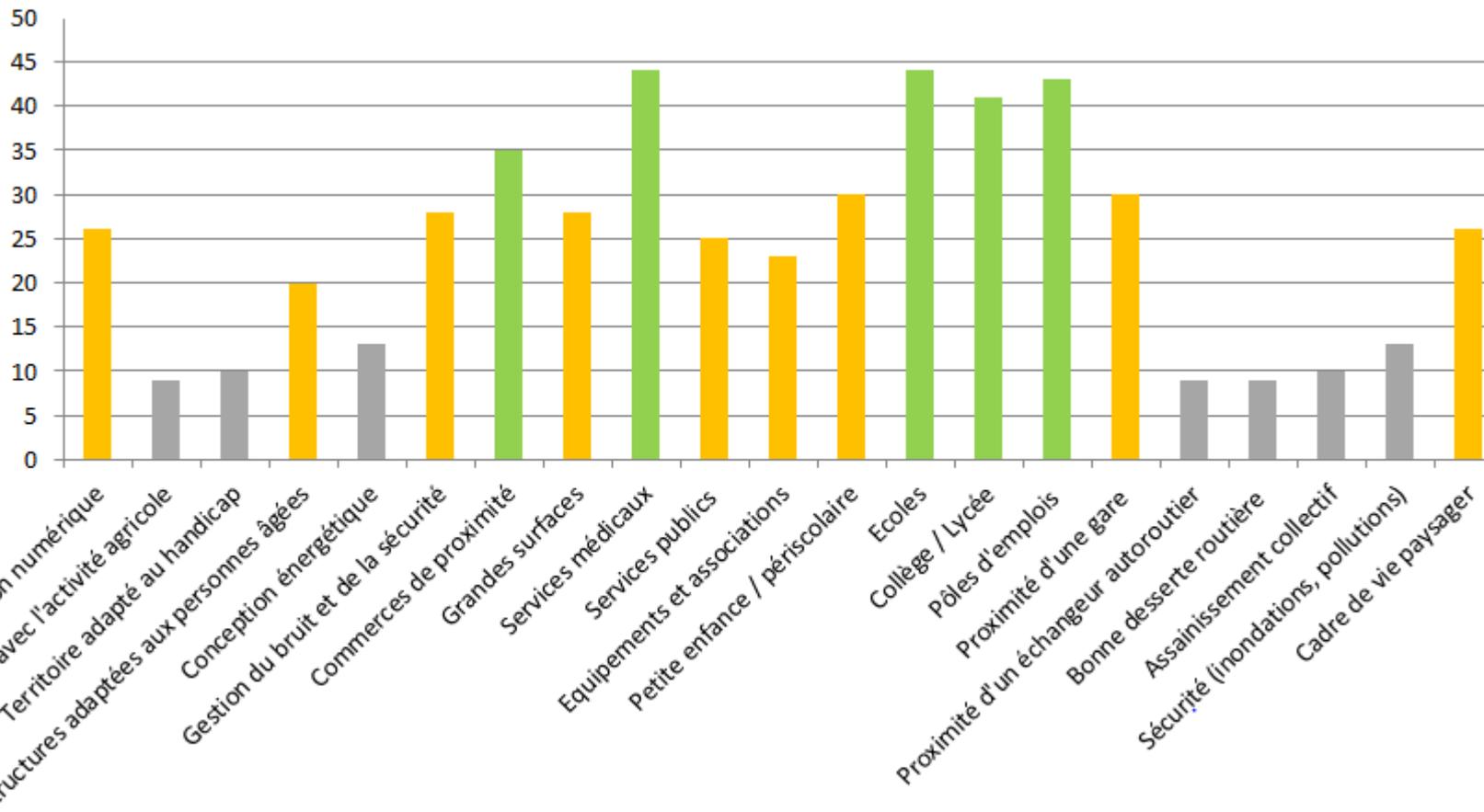


Ne pas confondre « produire » et « construire »

Produire des logements ne revient pas qu'à construire des logements neufs, c'est aussi reconquérir des logements actuellement vacants, transformer du bâti existant en logements (anciens corps de ferme par exemple)...

Comprendre la dynamique de construction

- Un territoire qui attire les ménages (*pour les personnes présentes lors de l'atelier habitat du 18/11/2014*) c'est :
 - * 44 personnes ont participé à ce sondage (élus et techniciens) – 21 communes du territoire étaient représentées





Comprendre la dynamique de construction

- **Après une analyse plus fine, un territoire ne peut être analysé exclusivement sur :**
 - ✓ *Son cadre de vie paysager car c'est trop subjectif pour cette seule vision*
 - ✓ *Les commerces de proximité car tout le monde en veut et finalement seulement quelques personnes les fréquentent*
 - ✓ *La proximité d'une gare car tout le monde ne prend pas le train*
 - ✓ *La proximité d'une autoroute car tout le monde ne la prend pas*
 - ✓ *etc.*

Comprendre la dynamique de construction

Le prix du foncier est le résultat de tous ces indicateurs.



- ✓ *Un terrain « cher » est situé quasi systématiquement au sein d'une commune disposant d'arguments positifs pour le quotidien de la population.*
- ✓ *Il est dangereux de définir l'attractivité à la seule lecture du prix du foncier car un équipement (route, qualité numérique ou école) peut changer rapidement l'attractivité.*
- ✓ *Le prix d'un bien foncier et immobilier est aussi lié à ses caractéristiques propres.*

Comprendre la dynamique de construction

Se poser la question objectivement : pourquoi les ménages viendraient ils plus sur le territoire du Coquelicot que sur les territoires voisins ?

- ✓ *Une infrastructure ferroviaire de qualité pour rejoindre les pôles régionaux (Lille, Amiens, Arras) > facilité du quotidien pour l'emploi*
- ✓ *La proximité de plusieurs pôles d'emplois en voiture (Arras, Amiens, Corbie, Albert, Méaulte)*
- ✓ *Le cadre de vie (paysage, patrimoine, vallées verdoyantes)*
- ✓ *La présence d'un pôle de services, écoles, lycées et autres équipements culturels et de loisirs*

Comprendre la dynamique de construction

Aussi le marché de l'immobilier fait face à des questions essentielles de la population qui recherche un bien.

C'est ce que l'on appelle les « indicateurs d'analyse immobilière » :

- ✓ *La qualité numérique*
- ✓ *La présence de services de santé*
- ✓ *La complémentarité scolaire*
- ✓ *La présence des services*
- ✓ *Le dynamisme local dans la production d'emplois*
- ✓ *La prise en compte des risques (inondations par exemple)*
- ✓ *La présence des équipements de loisirs*
- ✓ *La compatibilité avec l'activité agricole (au regard des nuisances)*
- ✓ *La présence de commerces*

Comprendre la dynamique de construction

Nous avons hiérarchisé les indicateurs d'analyse selon le retour des élus (atelier + commission PLUi)

Indicateur +++

- ✓ *La proximité d'une gare*
- ✓ *La proximité d'un pôle d'emploi*
- ✓ *Le cadre de vie*
- ✓ *Le rythme de constructions observé depuis 2000*

Indicateur ++

- ✓ *La qualité numérique*
- ✓ *La présence de services de santé*
- ✓ *La complémentarité scolaire*

Indicateur +

- ✓ *La diversité des services*
- ✓ *La part communale dans la création d'emplois recensés sur l'intercommunalité*
- ✓ *La prise en compte des risques recensés*
- ✓ *La présence des équipements de loisirs*
- ✓ *La compatibilité avec l'activité agricole (au regard des nuisances)*
- ✓ *La diversité des commerces*

La proximité d'un pôle d'emploi

- Pondération +++ (facteur 3)

✓ **La proximité d'un pôle d'emploi** est importante pour les ménages qui souhaitent résider sur le territoire dans une logique de raccourcissement des temps de déplacements quotidiens. On considère que c'est un atout croissant en fonction qu'une commune est de plus en plus rapprochée d'un pôle d'emploi. Dans le cas présent on considère qu'au-delà de 20 mn en voiture ce n'est plus un atout. Si la commune est elle-même un pôle d'emploi cela est d'autant plus valorisant pour l'attractivité résidentielle.

La commune est un pôle d'emploi ou accueille un parc d'activités communautaire	4
A moins de 10 mn d'un pôle d'emploi (temps de centre à centre)	3
Entre de 10 mn et 20 mn d'un pôle d'emploi (temps de centre à centre)	2
A plus de 20 mn d'un pôle d'emploi (temps de centre à centre)	1

✓ Exemple :

Bouzin court accueille un parc d'activités communautaire sur son territoire et se voit donc attribuer une valeur de « 4 » multiplié par la pondération 3.

Résultat Bouzin court = 12

La présence et diversité des services de santé

- Pondération ++ (facteur 2)

- ✓ **La présence de services de santé** est aussi important pour l'attractivité résidentielle dans une logique de services de proximité. On considère que c'est un atout si une commune est au moins pourvue d'un de ces services de santé. La diversité croissante des services de santé entraîne l'obtention de la valeur maximum.

Services hospitaliers / clinique (+1) ;

Au moins 1 médecin généraliste (+1) ;

Soins médicaux spécifiques : dentiste, kiné (+1) ;

Pharmacie (+1)

✓ Exemple :

Albert possède une diversité de services de santé maximum et se voit donc attribuer une valeur de « 4 » multipliée par la pondération 2.

Résultat Albert = 8

Le résultat de l'analyse thématique

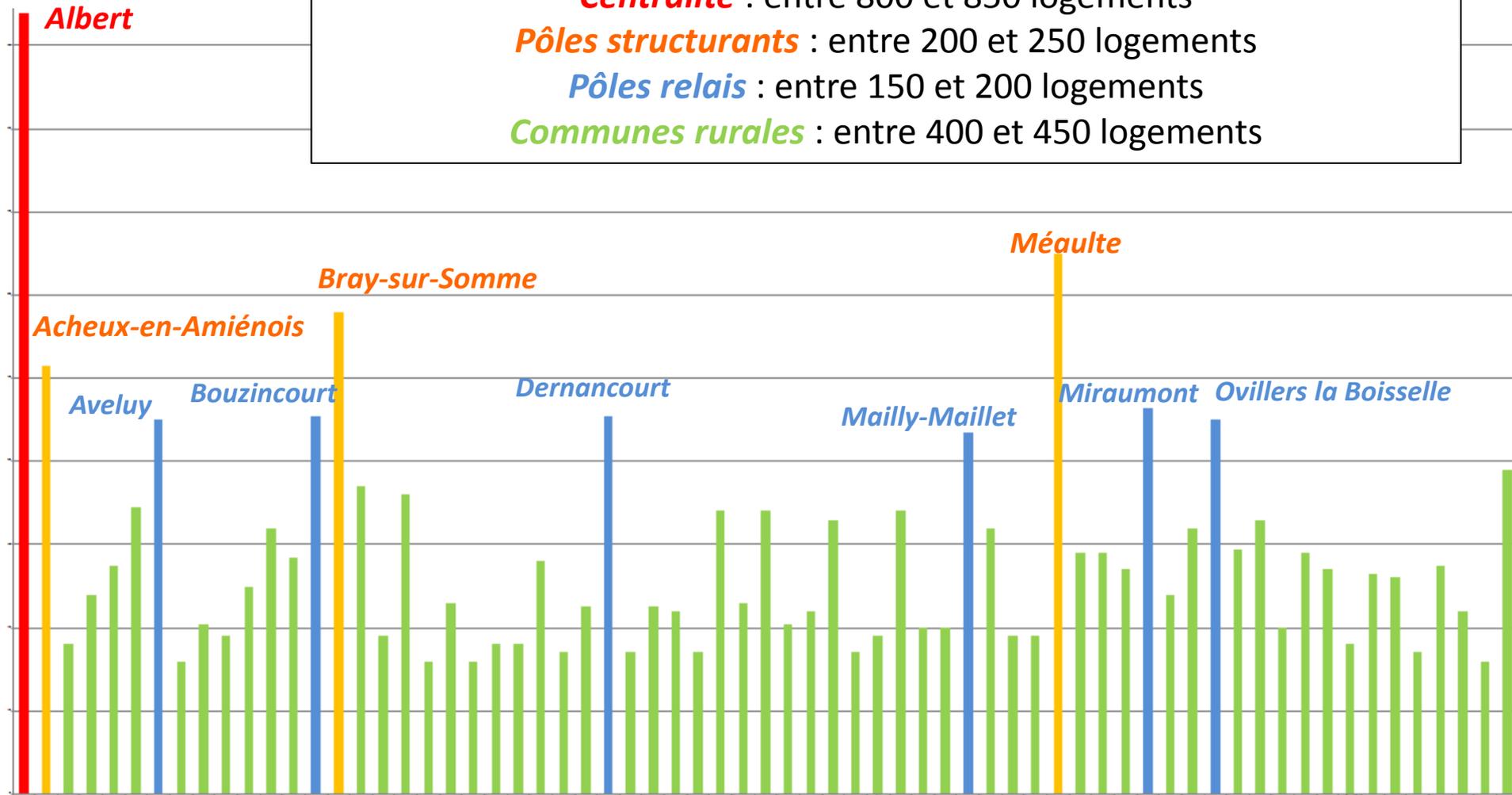
Objectifs quantitatifs de besoins en logements – Période 2012 – 2032 :

Centralité : entre 800 et 850 logements

Pôles structurants : entre 200 et 250 logements

Pôles relais : entre 150 et 200 logements

Communes rurales : entre 400 et 450 logements



Orientation 7

Orientation 7 : Faciliter la réalisation de bons parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Favoriser les logements de plus petite taille dans une perspective d'attractivité de jeunes ménages et de réponses aux besoins endogènes des personnes âgées
- ✓ Favoriser la diversification de l'offre de logements locatifs
- ✓ Faciliter l'accès à la propriété pour les primo-accédants
- ✓ ...

Orientation 8

Orientation 8 : Garantir les bonnes conditions d'habitation au sein du parc existant

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Assurer le déploiement d'aides à la rénovation thermique et performance énergétique
- ✓ Lutter contre l'indignité (logements insalubres par exemple)
- ✓ Permettre de bien vieillir à domicile à travers la mise en place d'aides à l'adaptation du logement

Orientation 9

Orientation 9 : Faire des logements du Pays du Coquelicot un vecteur d'attractivité

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Lutter contre la vacance de longue durée via la mobilisation d'outils incitatifs et coercitifs
- ✓ Développer des offres de qualité (financièrement, architecturalement,...) en direction de publics cibles comme par exemple de jeunes actifs
- ✓ Assurer le bon partenariat avec les promoteurs

Orientation 10

Orientation 10 : Répondre aux besoins en matière d'hébergement et d'accès au logement

Exemple d'objectif décliné :

- ✓ Développer des solutions intermédiaires pour l'habitat des personnes vieillissantes (structure intermédiaire)

Orientation 11

Orientation 11 : Créer des équipements complémentaires et de proximité

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Renforcer la présence et la qualité des médiathèques et écoles de musique sur les pôles relais
- ✓ Affirmer la place du cinéma intercommunal à Albert
- ✓ Encourager la création d'espaces de garderie / crèches / relais d'assistantes maternelles à proximité des territoires en croissance démographique et des pôles économiques
- ✓ Prévoir les réserves foncières nécessaires au devenir des équipements
- ✓ ...



Orientation 12

Orientation 12 : Valoriser les secteurs reconnus pour leur biodiversité remarquable

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Protéger les pâtures, haies, fossés, talus qui ont un rôle dans la gestion hydraulique des sols
- ✓ Prévoir les aménagements paysagers en lien avec la trame naturelle de proximité (essences locales par exemple)
- ✓ Concilier la préservation du caractère naturel des vallées (*Somme, Ancre, Authie*) et le développement de l'éco-tourisme
- ✓ ...

Orientation 13

Orientation 13 : Prévenir et gérer les risques pour le bien des personnes et des constructions

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Décliner des règles adaptées pour les extensions et les constructions dans les zones sensibles aux inondations
- ✓ Préserver les pâtures concernées par les inondations
- ✓ Conserver les haies, talus et fossés tenant un rôle de retenue des eaux de ruissellement, d'infiltration ou de ralentissement des écoulements
- ✓ Informer toutes les communes et usagers sur les risques de présence d'engins de guerre et de cavités souterraines avant toute urbanisation
- ✓ ...

Orientation 14

Orientation 14 : Projeter des constructions durables et respectueuses de l'Environnement

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Imposer aux aménageurs la mise en place de fourreaux pour l'installation future de la fibre optique
- ✓ Permettre des implantations bioclimatiques respectueuses du bâti historique des villages
- ✓ Autoriser l'isolation par l'extérieur (sous réserve de préserver l'architecture traditionnelle lorsqu'elle est concernée)

Orientation 15

Orientation 15 : Valoriser le patrimoine paysager, bâti et naturel du territoire

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Conserver les formes urbaines et originelles des cœurs de village (alignement / implantation)
- ✓ Exploiter le potentiel de reconversion des corps de fermes délaissés ou en cours de cession d'activité
- ✓ Protéger et valoriser le patrimoine bâti agricole (corps de ferme remarquables)
- ✓ Conserver les panoramas depuis les belvédères des 3 vallées
- ✓ Préserver les cônes de vue et l'environnement paysager autour des sites de mémoire reconnus
- ✓ Conserver les « places vertes » recensées dans les villages
- ✓ ...

Orientation 16

Orientation 16 : Piloter et animer le PLUi

Quelques exemples d'objectifs déclinés :

- ✓ Mettre en place un comité de suivi
- ✓ Mettre en place un observatoire de l'aménagement et de l'habitat
- ✓ Produire des bilans annuels de la mise en œuvre
- ✓ ...

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Communauté de Communes
du Pays du Coquelicot*

Temps d'échange – questions / réponses