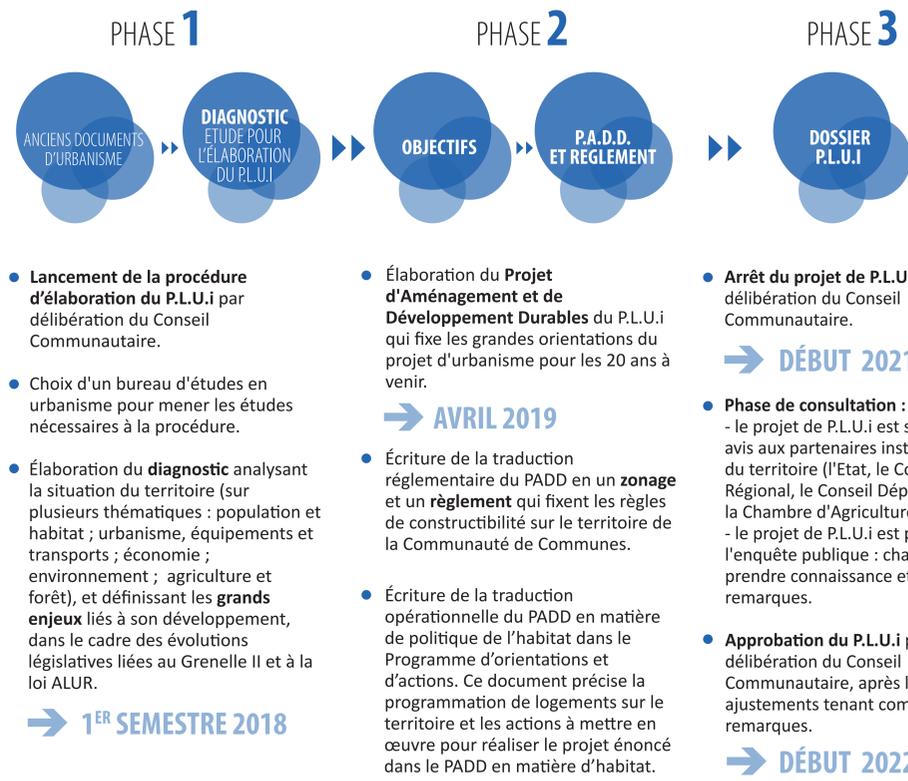


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DÉMARCHE D'ÉLABORATION

PLUi PROCÉDURE

PLUi CONTENU



- Lancement de la procédure d'élaboration du P.L.U.i par délibération du Conseil Communautaire.
 - Choix d'un bureau d'études en urbanisme pour mener les études nécessaires à la procédure.
 - Élaboration du **diagnostic** analysant la situation du territoire (sur plusieurs thématiques : population et habitat ; urbanisme, équipements et transports ; économie ; environnement ; agriculture et forêt), et définissant les **grands enjeux** liés à son développement, dans le cadre des évolutions législatives liées au Grenelle II et à la loi ALUR.
- ➔ 1^{ER} SEMESTRE 2018

- Élaboration du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du P.L.U.i qui fixe les grandes orientations du projet d'urbanisme pour les 20 ans à venir.
- ➔ **AVRIL 2019**
- Écriture de la traduction réglementaire du PADD en un **zonage** et un **règlement** qui fixent les règles de constructibilité sur le territoire de la Communauté de Communes.
- Écriture de la traduction opérationnelle du PADD en matière de politique de l'habitat dans le Programme d'orientations et d'actions. Ce document précise la programmation de logements sur le territoire et les actions à mettre en œuvre pour réaliser le projet énoncé dans le PADD en matière d'habitat.

- Arrêt du projet de P.L.U.i par délibération du Conseil Communautaire.
- ➔ **DÉBUT 2021**
- **Phase de consultation :**
 - le projet de P.L.U.i est soumis pour avis aux partenaires institutionnels du territoire (l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Chambre d'Agriculture, ...);
 - le projet de P.L.U.i est présenté à l'enquête publique : chacun peut en prendre connaissance et faire des remarques.
- **Approbation du P.L.U.i** par délibération du Conseil Communautaire, après les ajustements tenant compte des remarques.
- ➔ **DÉBUT 2022**



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Expose la **situation existante**, présente les **perspectives d'évolution** et les nouvelles dispositions réglementaires



PADD

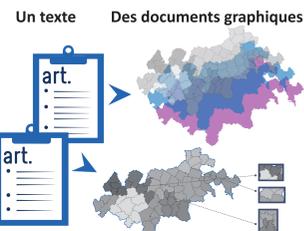
Grandes orientations d'urbanisme à long terme

ORIENTATIONS

Secteurs et quartiers à enjeux avec des dispositions spécifiques

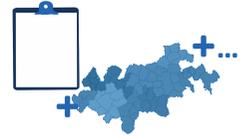


RÈGLEMENT > PLAN DE ZONAGE



Règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire

ANNEXES



Plans des servitudes d'utilité publique et des périmètres reportés à **titre d'information**

OBJECTIF PLUi

L'élaboration du **PLU intercommunal** de la Communauté de Communes du Grand Roye répond à plusieurs objectifs. Il s'agit tout d'abord de doter le territoire d'un **outil d'urbanisme** cohérent et respectant les dernières évolutions législatives. Le futur PLUi **remplacera** en effet à terme l'ensemble des **documents d'urbanisme existants** actuellement sur le territoire et permettra aux communes couvertes par le RNU de disposer d'un document d'urbanisme de référence.

L'élaboration du PLUi permettra de **décliner pour le territoire** l'ensemble des nouvelles dispositions législatives en matière d'urbanisme, issues notamment des lois Grenelle (2010) et ALUR (2014).

Le document doit définir les conditions d'un **développement cohérent** du territoire : il s'agira notamment de définir une vision commune du territoire puis mettre en œuvre un projet partagé, voté et débattu par les élus.

L'élaboration du PLUi permettra de **mutualiser les moyens** et de définir des **orientations complémentaires** pour l'intercommunalité. Ce projet de territoire doit être un document de référence pour le Grand Roye dans son contexte départemental et régional.



DE LA DÉFINITION À LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de Communes du Grand Roye forme au sein de la nouvelle région Hauts-de-France, un vaste territoire intercommunal regroupant 62 communes.

Dans ce contexte, la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), prescrite par délibération le 15 février 2017, sera conduite à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité.

Le PLUi, au-delà de son contenu légal, doit également permettre de « faire » territoire. C'est l'occasion de voir émerger une vision partagée et une stratégie commune pour l'avenir du Grand Roye.

La France compte, en 2018, 1 264 Établissements Publics de Coopération Intercommunale, dont 1 024 Communautés de Communes : leurs périmètres sont généralement définis sur la base d'un seuil démographique devant être supérieur à 15 000 habitants. Parmi ces Communautés de Communes, Grand Roye se situe dans le premier tiers des plus peuplées et dans le peloton de tête (59ème) en nombre de communes.

Elle se distingue donc en tant que vaste territoire dont l'étendue est un réel défi pour la construction intercommunale et le PLUi.

Mais ce constat est à nuancer lorsqu'on se focalise sur la Somme. Dans la douzaine de Communautés de Communes du département, Grand Roye apparaît comme un territoire dans la moyenne : elle est « seulement » la 8ème Communauté de Communes la plus peuplée et la 5ème en nombre de communes. Des territoires similaires, possédant autant si ce n'est plus de communes, sont également présents dans l'Oise et dans l'Aisne.

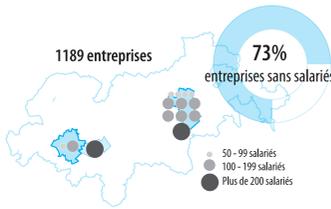
À noter que le Pays du Coquelicot (67 communes) et la Haute Somme (60 communes), Communautés de Communes voisines comptant environ 29 000 habitants chacune, sont engagées tout comme Grand Roye dans l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le Grand Roye, à l'image donc de quelques autres Communautés de Communes semblables, s'engage dans l'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal « XXL

» (en l'occurrence plus de 6% de la surface du département de la Somme) comptant un nombre d'habitants relativement faible. La population du Grand Roye a de plus la particularité de se répartir pour moitié au sein de deux pôles urbains majeurs : Montdidier et Roye comptent plus ou moins 6 000 habitants chacune, soit les 6ème et 5ème villes les plus peuplées de la Somme.

DIAGNOSTIC SYNTHÈSE

UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE QUI SE HEURTE À UN MANQUE DE FORMATION



Ce dynamisme économique reste néanmoins concentré sur les deux principaux pôles de Roye et Montdidier, tant au niveau du nombre d'entreprises que du nombre d'emplois.

Le territoire est par ailleurs marqué par sa ruralité : le secteur agricole est économiquement très présent, particulièrement sur les autres communes du territoire.

Malgré ce dynamisme apparent, un problème de formation (45,5% de la population sans diplôme) et d'adéquation entre les qualifications et les emplois proposés reste présent. De même, la Communauté de Communes du Grand Roye doit faire face à un taux de chômage important (17,4%), supérieur à la moyenne départementale (Somme : 16% en 2014).

UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL QUI DOIT S'APPUYER SUR L'EXISTANT ET RÉPONDRE À UNE FORTE DIVERSITÉ DES BESOINS

Le parc de logements du Grand Roye se distingue par quelques grandes caractéristiques. Ainsi, il est composé majoritairement de résidences principales (86%), le plus souvent de grande taille (74% de 4 pièces et plus) et majoritairement occupées par leurs propriétaires (64% des résidences principales).

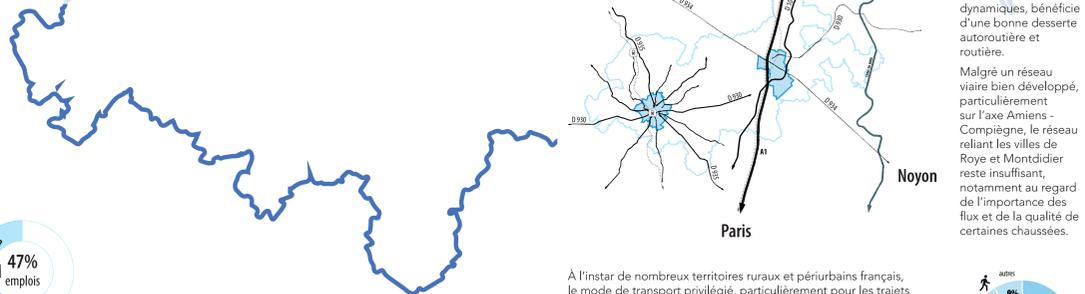
Ces caractéristiques illustrent un manque dans l'offre de logements de taille plus réduite, en adéquation avec l'évolution socio-démographique du territoire : vieillissement de la population et augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne.

Le parc de logements est par ailleurs caractérisé par un important taux de vacance (logements inoccupés), dont la moitié se concentre sur les villes de Montdidier et Roye.

Outre la nécessité de produire des logements adaptés aux profils des ménages, la priorité devra se porter sur le réinvestissement du tissu existant afin de limiter cette vacance. Des outils devront par conséquent être mis en place afin d'amplifier par exemple la rénovation du parc existant, qu'il soit social ou privé.



CC DU GRAND ROYE
62 COMMUNES
28 686 HABITANTS
396,69 KM²

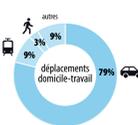


UNE DESSERTE ROUTIÈRE DE QUALITÉ MAIS UNE OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN INSUFFISANTE

Le territoire, situé au cœur de la nouvelle région des Hauts-de-France et de ses dynamiques, bénéficie d'une bonne desserte autoroutière et routière.

Malgré un réseau viarie bien développé, particulièrement sur l'axe Amiens - Compiègne, le réseau reliant les villes de Roye et Montdidier reste insuffisant, notamment au regard de l'importance des flux et de la qualité de certaines chaussées.

À l'instar de nombreux territoires ruraux et périurbains français, le mode de transport privilégié, particulièrement pour les trajets domicile-travail, reste la voiture individuelle (79%). Ainsi, sur l'ensemble du territoire, le taux de motorisation des ménages est supérieur à la moyenne départementale pour atteindre plus de 84%. En partie liée à la présence de gares, une part non négligeable des actifs utilise les transports en commun (9%). Néanmoins, le réseau de bus reste en grande partie dédié au transport scolaire et souffre d'un manque criant de communication et d'information.



UNE FAIBLE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MARQUÉE PAR UNE TENDANCE AU VIEILLESSEMENT

Bien que le territoire continue d'attirer de nouveaux habitants, la croissance de la population tend à se réduire depuis 2010.



Malgré un solde migratoire positif (la différence entre les personnes qui quittent le territoire et celles qui arrivent), le Grand Roye a tendance d'une part à « perdre » des jeunes et des actifs, d'autre part à « gagner » des seniors. Aussi, bien que le solde naturel soit tout juste positif, il ne peut à lui seul contrebalancer le processus de vieillissement de la population.

UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS GARANTE DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET DE SA QUALITÉ DE VIE

ÉQUIPEMENTS (SCOLAIRES ET/OU CULTURELS ET/OU DE PETITE ENFANCE)



Montdidier et Roye concentrent la majeure partie des équipements du territoire, notamment les plus structurants et ceux au rayonnement le plus large.

Le reste du territoire possède également des équipements majeurs, dont des équipements scolaires, importants pour la vie des communes.

Le territoire bénéficie d'une bonne distribution des commerces et services de proximité. Ils sont néanmoins concentrés dans les principaux bourgs dont ceux de Roye et Montdidier. Cette commune accueille par ailleurs la majorité des services publics (gendarmerie, bureau de poste, pôle emploi, finances publiques).

1 médecin omnipraticien pour 1 250 habitants avec une concentration à Roye et Montdidier. En comparaison, n compte 1 médecin omnipraticien pour 1 216 habitants de la CC de la Haute Somme.

“ Avant de développer l'offre en transports en commun, l'optimisation de l'offre existante est à rechercher (meilleure information et communication à destination des usagers potentiels, visibilité des arrêts, ...)

“ L'offre en matière d'équipements est relativement élevée mais elle manque d'un élément emblématique / vitrine

“ Il faudrait développer l'offre culturelle et en faveur de la jeunesse

“ L'animation des villages et/ou des clubs sportifs reposent essentiellement sur le comité des fêtes, le conseil municipal et le bénévolat

“ Le réseau des mobilités douces (échelle de l'intercommunalité) est jugé insuffisant : faire muter l'ancienne voie ferrée située à Roye (en voie verte par exemple) ?

“ Le dynamisme du territoire passera d'abord par le développement des axes et de l'offre en matière de transport puis par une couverture numérique de qualité, particulièrement au regard du futur Canal-Europe-Seine-Nord

“ L'offre de mobilité en transport en commun (échelle de l'intercommunalité) est jugée peu satisfaisante voire insuffisante (hormis pour les scolaires)

“ S'appuyer sur les gares SNCF de Montdidier et Hargicourt, sans compter le TGV Nord. La gare Haute-Picardie semble régulièrement fréquentée par les habitants et les usagers du territoire.

“ Penser les liaisons entre Roye et Montdidier.

PAROLE(S) D'ÉLUS



EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE

LE RÉSEAU DES MOBILITÉS DOUCES À L'ÉCHELLE DE L'INTERCOMMUNALITÉ EST JUGÉ INSUFFISANT : FAIRE MUTER L'ANCIENNE VOIE FERRÉE SITUÉE À ROYE (EN VOIE VERTE PAR EXEMPLE)

EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

IL APPARAÎT NÉCESSAIRE DE DÉVELOPPER L'OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN, NOTAMMENT EN DIRECTION DES ZONES D'EMPLOIS, ET DE DÉVELOPPER LE TRANSPORT À LA DEMANDE, PARTICULIÈREMENT ENTRE LES COMMUNES RURALES ET LES PÔLES STRUCTURANTS

PADD

3 GRANDES ORIENTATIONS POUR LE GRAND ROYE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Communauté de communes pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale lorsqu'ils existent. Le PLUi, au-delà de son contenu légal, doit également permettre de « faire » territoire. C'est l'occasion de voir émerger une vision partagée et une stratégie commune pour l'avenir de la Communauté de communes du Grand Roye.

En effet, le Grand Roye occupe un territoire marqué par son contexte agricole – celui des franges du bassin parisien – et par un réseau de polarités urbaines et de villes moyennes des départements de la Somme, de l'Oise et de l'Aisne. À mi-chemin entre Paris et Lille, Grand Roye se situe au cœur de la nouvelle région Hauts-de-France et des nombreux flux qui ont marqué et marquent sa géographie et son histoire.

Dans ce cadre, la définition du projet de territoire permettra de conforter les bassins de vie en confortant une organisation autour de ses deux pôles urbains, Montdidier et Roye.

La partie sud du territoire régional a été façonnée par une agriculture et une industrie agro-industrielle, économiquement et techniquement performantes. Les étendues d'openfield, parcourues de vallées, accueillent un maillage dense de bourgs au riche patrimoine local qu'il soit cultuel ou industriel.

Ainsi, l'objectif est de mettre en avant l'ensemble des aspects qualitatifs du territoire et valoriser l'ensemble des ressources locales (qualité des espaces publics, du patrimoine bâti – même dit « modeste » – des paysages ou encore de l'environnement, vecteurs d'attractivité du Grand Roye, en s'appuyant notamment sur le travail engagé, l'expérience locale et les savoir-faire.

La Communauté de communes est attentive à déployer une stratégie répondant aux besoins et à la diversité des profils de ses habitants (les seniors, les familles, les primo-accédants, les ménages modestes, les jeunes, etc.), qu'il s'agisse de mieux les accueillir ou de les maintenir.

Dès lors, l'enjeu est de travailler à la déclinaison de ces grandes orientations, qu'il s'agisse de projets d'aménagement dans les communes, d'actions à mener sur le cadre de vie, d'initiatives pour dynamiser le territoire, de projets d'habitat, ou encore d'actions sur la mobilité.

1. Montdidier, Roye : deux bassins de vie et d'emploi d'échelle régionale, à conforter
2. Un territoire, 62 communes : valoriser les ressources locales, coordonner les actions déjà engagées
3. Cibler les actions prioritaires à engager pour l'avenir du territoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TRAVAIL À POURSUIVRE

PLAN DE ZONAGE

4 TYPES DE ZONES

Le règlement s'applique à l'ensemble des permis de construire déposés (principe de conformité). Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

ZONES URBAINES

LES ZONES URBAINES SONT DITES « ZONES U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **UA/UAi** : tissu bâti ancien des villes de Roye et de Montdidier : vocation principale d'habitation pouvant comporter des équipements, des commerces, des services et des activités compatibles avec la présence des habitations. Le secteur **UAi** est potentiellement soumis au risque d'inondation en cas de rupture des digues des bassins de la sucrerie.
- **UP/UPi** : tissu périphérique proche, aéré et diversifié des villes de Roye et Montdidier : vocation dominante d'habitat regroupant également des vocations mixtes d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat, de services, de commerces et équipements d'intérêt général.
- Le secteur **UPi** est potentiellement soumis au risque d'inondation en cas de rupture des digues des bassins de la sucrerie.
- **UM** : tissu périphérique peu dense des villes de Roye et Montdidier : vocation dominante d'habitat regroupant également des vocations mixtes d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat, de services, de commerces et équipements d'intérêt général.
- **UB** : tissu bâti du centre ancien des pôles relais à vocation dominante d'habitat regroupant également des vocations mixtes d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat, de services, de commerces et équipements d'intérêt général.
- **UC** : tissu bâti des villages d'accueil et de cadre de vie.
- **UD** : correspond à l'urbanisation récente de l'ensemble des communes, caractérisé par un tissu urbain relativement peu dense, à dominante d'habitat de type pavillonnaire.
- **UJ** : espaces de jardins situés en cœur de bourg ou en limites de zone. Les principes réglementaires visent à limiter la constructibilité et préserver les secteurs à vocation de jardins d'agrément.
- **UE** : espaces qui accueillent des équipements publics ou d'intérêts collectifs. La relative souplesse réglementaire de la zone permet l'aménagement, l'évolution des équipements publics.
- **UFA** : est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances (Roye).
- **UFb/UFi** : est affectée aux établissements artisanaux ou d'industries légères, ou à usage de dépôts, présentant peu de nuisances et aux établissements commerciaux ou de service.
- La zone **UFI** correspond à la zone potentiellement soumise au risque d'inondation en cas de rupture des digues des bassins de la sucrerie.

ZONES À URBANISER

LES ZONES À URBANISER SONT DITES « ZONES AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **1AU** : est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat ainsi que des équipements collectifs. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole des communes.
- **1AUF** : est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et a vocation à accueillir principalement des activités économiques ainsi que des équipements collectifs. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole des communes.
- **2AU** : comprend des espaces agricoles non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision.

ZONES NATURELLES

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES SONT DITES « ZONES N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

- **N** : espaces naturels du territoire, parfois boisés, dont la constructibilité est réduite afin de protéger ce type d'espace, d'en préserver la qualité environnementale et paysagère et permettre son entretien.
- **Nj** : espaces naturels de types jardins ou jardins partagés, situés principalement entre le tissu constitué et les espaces agro-naturels.
- **Ni** : espaces naturels à vocation de loisirs.
- **Nst** : espaces spécifiques aux stations d'épurations (Roye, Montdidier et Faverolles).
- **Ne** : espaces recouvrant les bassins de décantation des établissements industriels, notamment ceux de la sucrerie et de la conserverie.
- **Nf** : espaces naturels affectés au domaine public ferroviaire exploité par la SNCF ainsi qu'aux activités implantées sur ce domaine.
- **Np** : espaces spécifiques aux éléments de patrimoine identifiés (château, moulin, etc.).

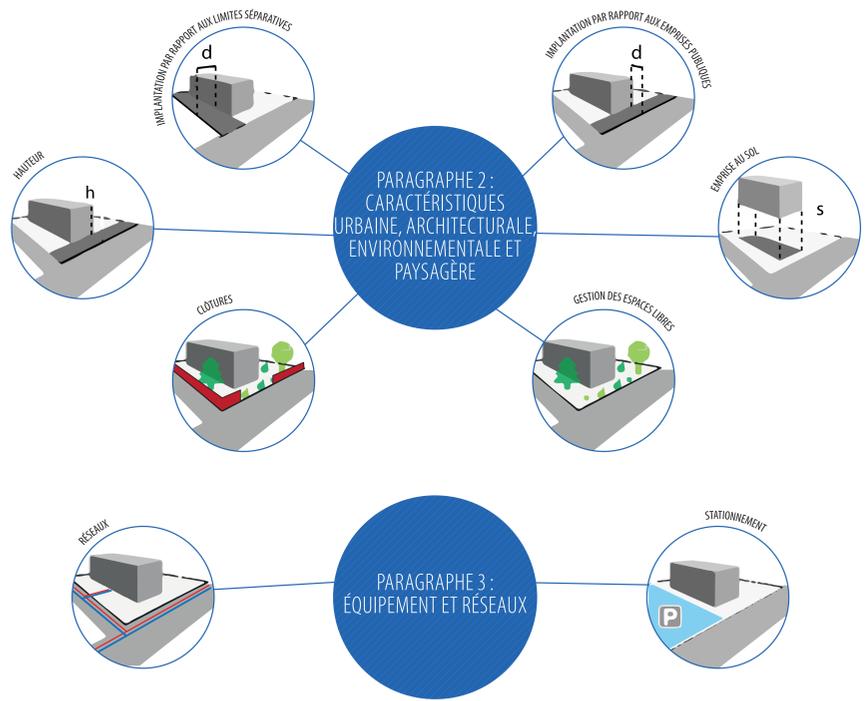
ZONES AGRICOLES

LES ZONES AGRICOLES SONT DITES « ZONES A ».

Peuvent être classés en zone agricole (**A**) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

RÈGLEMENT

CONTENU



PHASE RÉGLEMENTAIRE

PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT / OAP

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

LE RÈGLEMENT

A l'instar du plan de zonage, le règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté de communes du Grand Roye et concerne à ce titre les 62 communes suivantes :

ANDECHY, ARMANCOURT, ASSAINVILLIERS, AYENCOURT, BEUVRAIGNES, BALATRE, BECQUIGNY, BIARRE, BOUILLANCOURT-LA-BATAILLE, BOUSSICOURT, BUS-LA-MESIERE, CANTIGNY, CARREPUIS, CHAMPIEN, COURTEMANCHE, CREMERY, CRESSY-OMENCOURT, DAMERY, DANCOURT-POPINCOURT, DAVENESCOURT, L'ECHELLE-SAINT-AURIN, ERCHES, ERCHEU, ETALON, ETELFAY, FAVEROLLES, FESCAMP, FIGNIÈRES, FONCHES-FONCHETTE, FONTAINE-SOUS-MONTDIDIER, FRESNOY LES ROYE, GOYENCOURT, GRATIBUS, GRIVILLERS, GRUNY,

GUERBIGNY, HATTENCOURT, HERLY, LABOISSIERE-EN-SANTERRE, LAUCOURT, LE CARDONNOIS, LIANCOURT-FOSSE, LIGNIÈRES, MALPART, MARCHÉ-ALLOUARDE, MARESMONTIERS, MARQUIVILLERS, MESNIL-SAINT-GEORGES, MONTDIDIER, PIENNES-ONVILLERS, REMAUGIES, ROIGLISE, ROLLOT, ROYE, RUBESCOURT, SAINT-MARD, TILLOLOY, TROIS-RIVIERES, VERPILLIÈRES, VILLERS LES ROYE, VILLERS-TOURNELLE, WARSY.

LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Alors que règlement impose un rapport de conformité de tout projet ; les OAP sont quant à elles opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Les OAP ne portent pas nécessairement sur un secteur qui est également traité par le règlement du PLU. Leur contenu abordera obligatoirement un certain nombre de thématiques

(qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; mixité fonctionnelle et sociale ; qualité environnementale et la prévention des risques ; besoins en matière de stationnement ; desserte par les transports en commun ; ou par les voies et réseaux).

Conscient des limites écologiques et urbaines du modèle unique de lotissement d'habitat individuel mais aussi du fait que la production de lotissements pavillonnaires standardisés ne répond que très partiellement aux besoins et aux désirs d'habitat individuel, les OAP sectorielles sont enrichies par la prise en compte de plusieurs principes (respect de la biodiversité, bioclimatisme, variation des typologies et des densités, renforcement du maillage existant...). Ces principes sont à la fois des objectifs à atteindre et des cadres opérationnels pour les OAP.

Aussi, l'OAP ne pouvant graphiquement tout résumer, afin d'explicitier les principes sous-jacents et transversaux à chacune des OAP, celles-ci sont accompagnées d'un guide explicatif et du légende commune illustrée d'exemples concrets permettant de préciser la démarche.