



PRÉFET DE LA SOMME

**Direction départementale des
territoires et de la mer**

-
**Service de l'aménagement des
territoires et urbanisme**

-
Bureau de la planification territoriale

**Élaboration du plan local
d'urbanisme
intercommunal de la
Communauté de
communes du Vimeu
Industriel**

PORTER A CONNAISSANCE

Remarques préliminaires relatives à l'application des dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme

Le décret relatif à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015.

Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plan local d'urbanisme :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Le décret est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Pour les procédures d'élaboration ou de révision engagées avant le 1^{er} janvier 2016

Il est conseillé de suivre les dispositions précitées. Toutefois, le décret s'appliquera si une délibération de la communauté de communes compétente ou si le conseil municipal de la commune se prononce en faveur de l'intégration du contenu modernisé du Plan local d'urbanisme au plus tard lors de l'arrêt projet.

Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale engagées après le 1^{er} janvier 2016

Les collectivités intégreront l'ensemble du contenu modernisé du Plan local d'urbanisme.

– DOCUMENTS DE VALEUR SUPRA COMMUNALE –

Votre communauté de communes, est comprise dans le périmètre du le Schéma de cohérence territoriale Baie de Somme trois vallées prescrit le 14 décembre 2015.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale approuvé (article L 131-7), les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article [L. 131-1](#) et prennent en compte les documents énumérés à l'article [L. 131-2](#).

Le plan local d'urbanisme intercommunal devra être compatible avec :

- la charte du Parc Naturel Régional de la Picardie Maritime (en cours d'élaboration),
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Artois Picardie,
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers,
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Vallée de la Bresle,
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Somme Aval et cours d'eaux côtiers.

Le plan local d'urbanisme devra prendre en compte :

- le plan climat énergie départemental de la Somme approuvé en décembre 2011 (article [L, 131-5](#) du code de l'urbanisme),
- les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable du territoire de Picardie adopté par l'assemblée régionale le 27 novembre 2009.

– ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE –

Votre territoire est concerné par la présence du site Natura 2000 « Vallée de la Bresle » sur la commune de Méneslies et est à proximité d'autres sites Natura 2000.

Selon les termes des articles R.104-9 à R.104-15, sont soumis de façon systématique à évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration :

- Les plans locaux d'urbanisme comprenant tout ou partie d'un site Natura 2000,
- Les plans locaux d'urbanisme couvrant au moins une commune littorale,
- Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un Schéma de cohérence territoriale,
- les plans locaux d'urbanisme intercommunaux tenant lieu de plan de déplacement urbain.

La collectivité aura la possibilité d'obtenir de l'autorité environnementale un cadrage préalable de l'évaluation environnementale. Celui-ci se distingue du porter à connaissance et se présente sous la forme d'une note d'enjeux sur l'ensemble des thématiques environnementales. L'évaluation environnementale ne constitue pas un nouveau document mais est bien incluse dans le rapport de présentation (article R.141-2 du code de l'urbanisme). **L'attention est portée sur le fait que cette dernière portera sur l'ensemble des thématiques environnementales et pas uniquement sur l'aspect NATURA 2000.**

– RISQUES NATURELS, RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INVENTAIRE DES ÉTATS DE CATASTROPHE NATURELLE –

Votre territoire n'est pas concerné par un plan de prévention des risques.

Installations Classées

Votre communauté de communes est impactée par des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

- **AIGNEVILLE :** Parc éolien CEHOC-VENTURA
- **BETHENCOURT-SUR-MER :** DOUAY Bernard
Parc éolien La Compagnie du vent
TETARD HAUDIQUEZ GRISONI (THG)
- **CHEPY :** DECAYEUX STI
Parc éolien BORALEX CHEPY SAS
- **FEUQUIERES-EN-VIMEU :** AUER
BRICARD SAS
DAVERGNE Raoul (FONDERIE)
DAVERGNE Pierre (TS)
DECAYEUX DAD
ECLACHROME
NORIAP
METOSTOCK ENVIRONNEMENT
PIOLE PAROLAI EQUIPEMENT
SAUVAGE VIANDES (SA)
TUBTENAX Industrie
VKR FRANCE SAS
- **FRESSENEVILLE :** BREA SYSTEM SAS
FERTE JACKY ex LECAT GEORGES
METOSTOCK SA
PARC EOLIEN BORALEX CHASSE MAREE SA
PARC EOLIEN FERME EOLIENNE DU CAVALI
THIRARD FTH SA
- **FRIVILLE-ESCARBOTIN :** AQUANDI SARL (ex Vimeu Décor)
BEAUVAL
GUARESKI
MARCHIO SAS

	OBEE GERARD
	PARMENTIER PAROIELLE
	SPEL (ex QUENARD Yves)
	STOP CAR (HOUSSAYE Richard SAS)
	STTS (ex TALLEUX)
	SURVAL (EX PETITPRE)
→ MENESLIES :	PARC EOLIEN LA COMPAGNIE DU VENT
→ NIBAS :	GADEC Industries
	PARC EOLIEN DE SAUCOURT (ENERGIETEAM)
	PARC EOLIEN BORALEX
→ OCHANCOURT :	GAEC FERME PETIT (GIE de L'ENCLOS)
→ VALINES :	VIM'LAIT
→ WOINCOURT :	Garage Caron Cazier

Les routes classées à grande circulation

Votre communauté de communes est concernée par les routes départementales n°29 et 925.

Contribution au porter-à-connaissance du PLU(I) de la communauté de communes du Vimeu industriel

Contribution au porter-à-connaissance du PLU(I) de la communauté de communes du Vimeu industriel

- I. Rappel des dispositifs légaux
- II. Caractéristiques du territoire
- III. Planification habitat

I. Rappel des dispositifs légaux

- **La Loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006** consacre le rôle majeur des intercommunalités dans les politiques locales de l'habitat et affirme l'intérêt de définir la politique locale de l'habitat par un PLH à l'échelle d'un bassin d'habitat.

Au niveau des documents d'urbanismes, la loi crée la possibilité pour les communes de délimiter des secteurs avec des pourcentages de logements sociaux.

- **La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (DALO)** garantit ce droit fondamental aux personnes qui ne peuvent pas accéder par leurs propres moyens à un logement décent ou à un hébergement.

- **La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MLLE)** met l'accent, dans les missions de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), sur la lutte contre l'habitat indigne et l'humanisation des structures d'hébergement d'urgence. Elle contribue également à l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé.

- **La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2)**, fixe des objectifs environnementaux dans de nombreux domaines : bâtiment, urbanisme, transports, eau, mer, énergie, climat, biodiversité... Les objectifs tendant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la lutte contre l'étalement urbain doivent être intégrés dans le contexte plus large d'une meilleure prise en compte du développement durable dans les documents de planification et d'urbanisme des collectivités.

- **La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** prévoit la cession de terrains publics destinés à la construction de logements sociaux avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité.

- **La loi du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**

La loi ALUR fait du président de l'Établissement public de coopération intercommunale un des référents dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne en lui transférant, automatiquement, les pouvoirs de police spéciales du maire sous réserve que l'Établissement public de coopération intercommunale soit compétent dans le domaine de l'habitat.

La loi permet cependant au maire de s'opposer à ce transfert automatique. Il doit pour cela notifier son opposition au président de l'Établissement public de coopération intercommunale dans les 6 mois qui suivent l'élection de ce dernier ou dans les 6 mois qui suivent le transfert de la compétence justifiant le transfert des pouvoirs de police.

Lorsque l'Établissement public de coopération intercommunale est compétent en matière d'habitat, les maires transfèrent au président de la communauté leurs pouvoirs de police spéciale relatifs à la procédure de péril et des édifices menaçant ruine, à la sécurité dans les établissements recevant du public à usage total ou partiel d'habitation et à la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

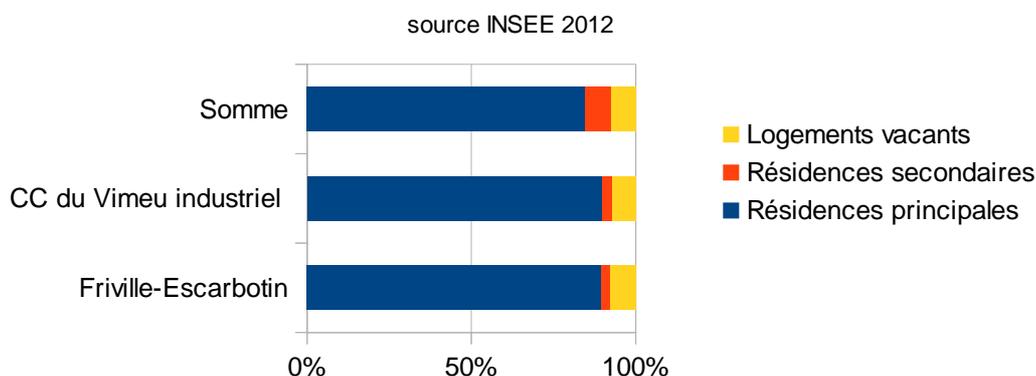
Les pouvoirs de police ainsi visés ne sont pas dissociables, l'opposition des maires au transfert vaut donc pour les trois polices.

II. Caractéristiques du territoire en matière d'habitat

1) La répartition et évolution des segments du parc de logements

Source INSEE 2012	Parc de logement	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
Friville-Escarbotin	2237	2002	89,49%	59	2,64%	176	7,87%
CC du Vimeu industriel	8350	7506	89,89%	244	2,92%	600	7,19%
Somme	286731	242416	84,54%	22657	7,90%	21659	7,55%

Répartition des logements par segments



Le parc de logement de la Communauté de Communes du Vimeu industriel, à l'image du département, est composé essentiellement de résidences principales. Le parc vacant est légèrement plus faible que la moyenne départementale et correspond à une vacance « normale ».

Evolution annuelle du nombre de logement par catégorie entre 2003 et 2011

	Friville Escarbotin	CC du Vimeu industriel	Somme
Résidences principales	1,10%	0,80%	0,90%
Résidences secondaires	6,30%	2,10%	0,80%
Logements vacants	7,30%	4,40%	4,10%

Source : Filocom, MEDDE d'après DGFIP

Le parc de logement de la Communauté de Communes du Vimeu industriel, à l'image du département, est composé essentiellement de résidences principales. Ce parc tend à s'accroître (+0,80 % entre 2003 et 2011). Le parc vacant (7,20%) est légèrement plus faible que la moyenne départementale (8,20%) et correspond à une vacance « normale ».

Cependant on remarque une augmentation de +4,10 % entre 2003 et 2011.

Sur la commune centrale du territoire, Friville-Escarbotin, la vacance atteint 9,80 %. Il s'agit d'une évolution de 7,30 % entre 2003 et 2011. La commune de Feuquières-en-Vimeu a vu 29 logements supplémentaires devenir vacants entre 2006 et 2012.

La part des résidences secondaires, bien qu'inférieure à celle de la moyenne départementale, tend à augmenter ces dernières années (2003-2011). L'attrait d'un territoire pour les résidences secondaires traduit fréquemment une augmentation des prix du foncier.

2) Typologie des logements

Répartition des logements par typologie	Part des appartements		Part des maisons	
	Friville-Escarbotin	330	14,86%	1893
CC du Vimeu industriel	790	9,51%	7516	90,49%
Somme	68499	23,90%	214409	74,80%

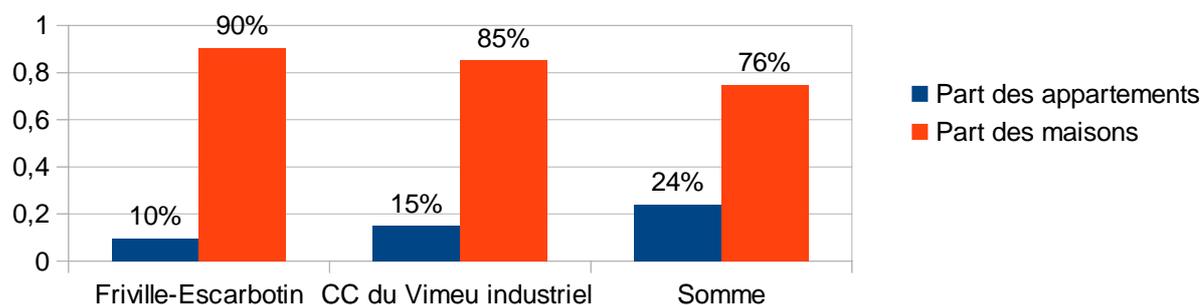
INSEE 2012

Le territoire de la communauté de communes est principalement composé de maisons individuelles (90,49%). Cette part est largement supérieure à celle de l'ensemble du département 74,80 % illustrant un parc de logements à la typologie peu variée. Au contraire la part des appartements est nettement plus petite.

La commune de Friville-Escarbotin concentre la plupart des logements collectifs de la communauté de communes.

Répartition des logements par typologies

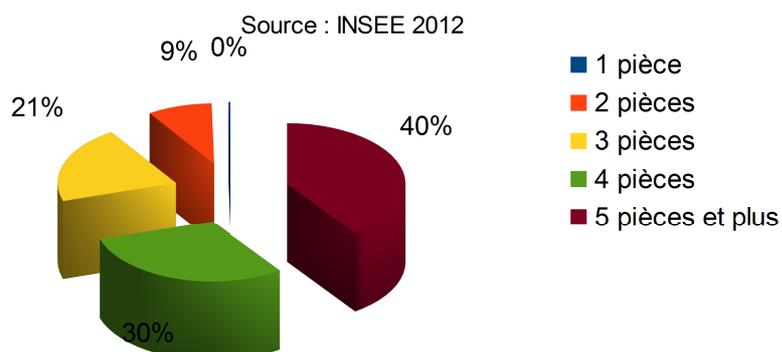
INSEE 2012



Répartition des résidences principales par nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Département	4,30%	8,50%	17,70%	26,10%	43,40%
CC du Vimeu industriel	0,35%	8,85%	20,66%	29,91%	40,24%
Friville Escarbotin	0,59%	5,43%	19,78%	31,16%	43,04%

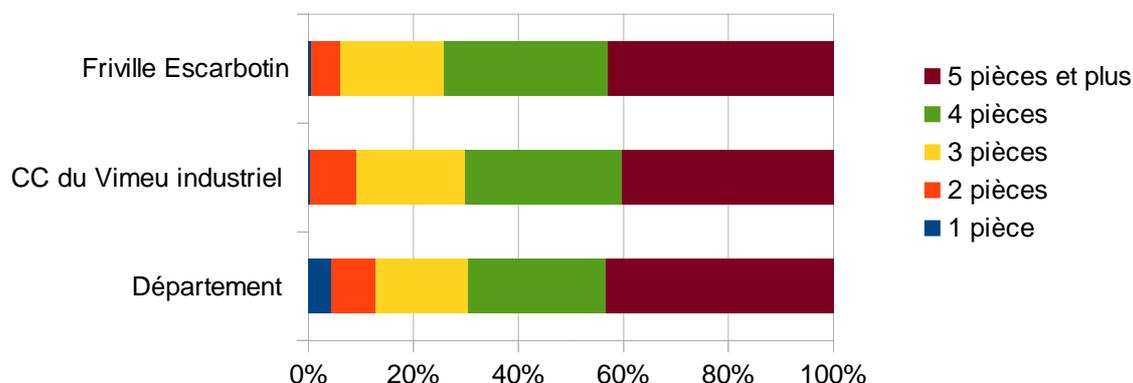
Répartition des résidences principales de la CC du Vimeu industriel selon le nombre de pièces

Source : INSEE 2012



Répartition des logements par nombre de pièces

INSEE 2012



Les résidences principales de la communauté de communes sont des grands logements pour près de 40 %. Cette part est inférieure à celle du département.

Environ un quart des logements sont considérés comme des petites logements (1,2 ou 3 pièces).

3) Statuts d'occupation

Le statut d'occupation définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale.

On distingue différents statuts :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété,
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent,
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.

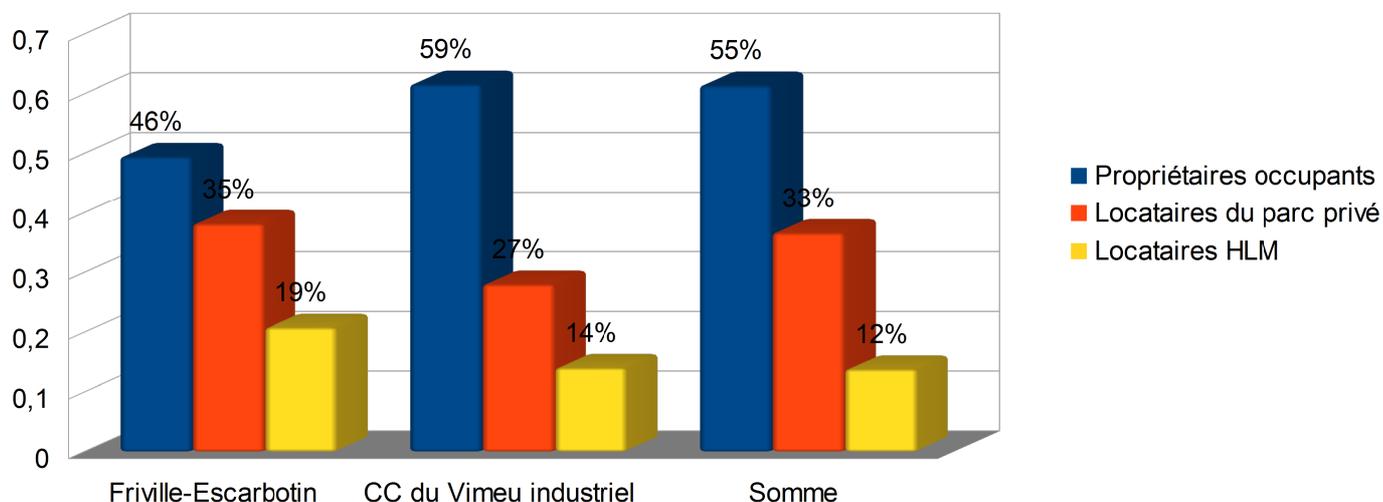
Répartition des résidences principales par statut d'occupation	Propriétaires occupants		Locataires du parc privé		Locataires HLM		Autres
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
Friville-Escarbotin	1105	49,49%	851	38,14%	230	10,29%	47
CC du Vimeu industriel	10087	61,57%	4220	28,00%	2146	8,64%	264
Somme	148849	61,40%	88673	36,60%	33533	13,80%	4894

INSEE 2012

La communauté de communes compte, parmi ces ménages, 61,57% de propriétaires occupants, 28 % de locataires du parc privé et 8,64% de locataires du parc social.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation

INSEE 2012



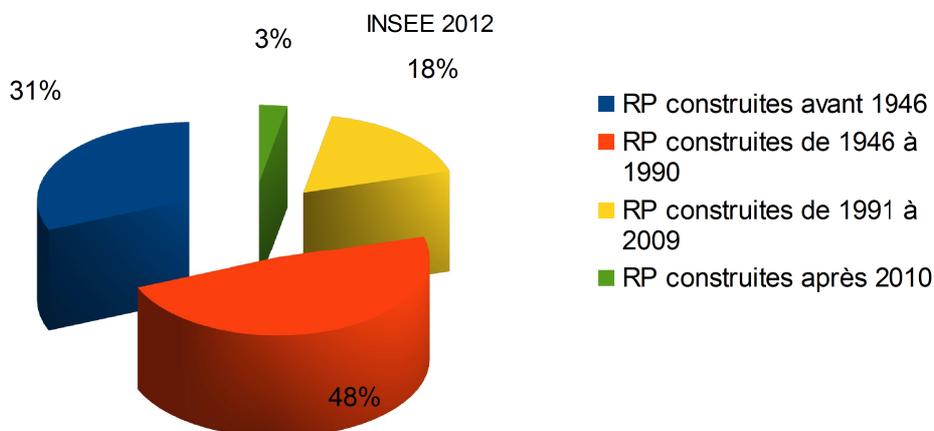
Les occupants du parc social représentent une part équivalente à la moyenne départementale et même supérieur dans la commune centre. Ils sont plus nombreux sur la commune de Friville Escarbotin qui concentre une part importante des logements locatifs sociaux de la communauté de communes.

Répartition des ménages selon leur revenu.

Lorsqu'on observe le revenu médian imposable on remarque que la communauté de commune a un revenu médian inférieur à celui de la Somme (17 448,3 et 18 345€ dans le département) . La commune de Friville Escarbotin a un revenu encore plus faible (16 661€). Cela se confirme avec le taux de pauvreté¹, plus élevée dans la commune de Friville Escarbotin (20,3%) que celui de l'ensemble de la communauté de communes (16,1%) et du département (16,8 %).

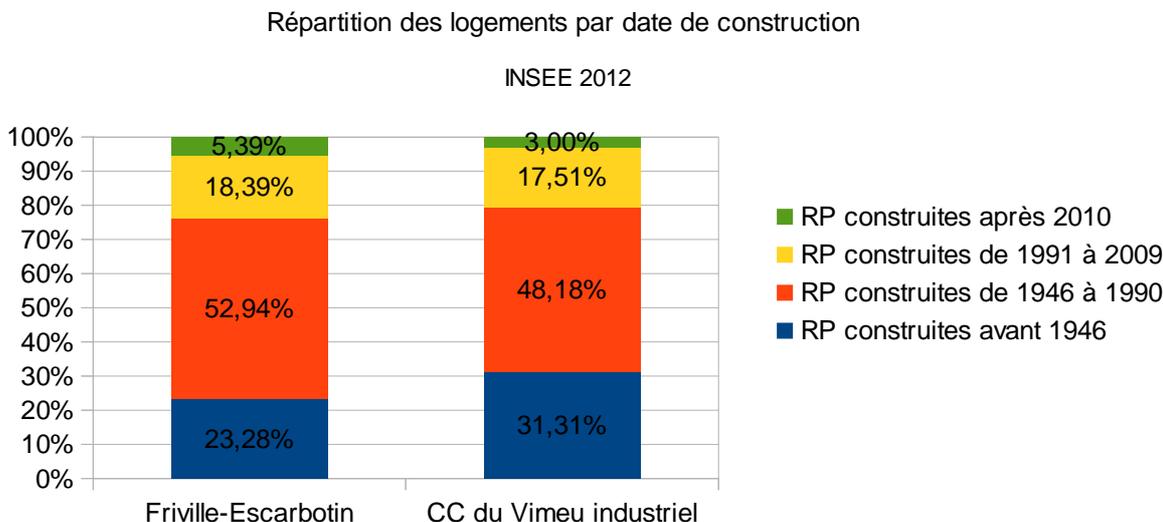
4) Ancienneté du parc de logements

Répartition des résidences principales du Vimeu industriel selon la période de construction



¹ Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté exprimé en euros.

Les données issues de l'INSEE illustrent un parc plutôt ancien avec près de 31 % des résidences principales construites avant 1946



17,5% des résidences ont été construites entre 1991 et 2009 sur la communauté de communes. Ce taux atteint 16,8 % dans l'ensemble du département.

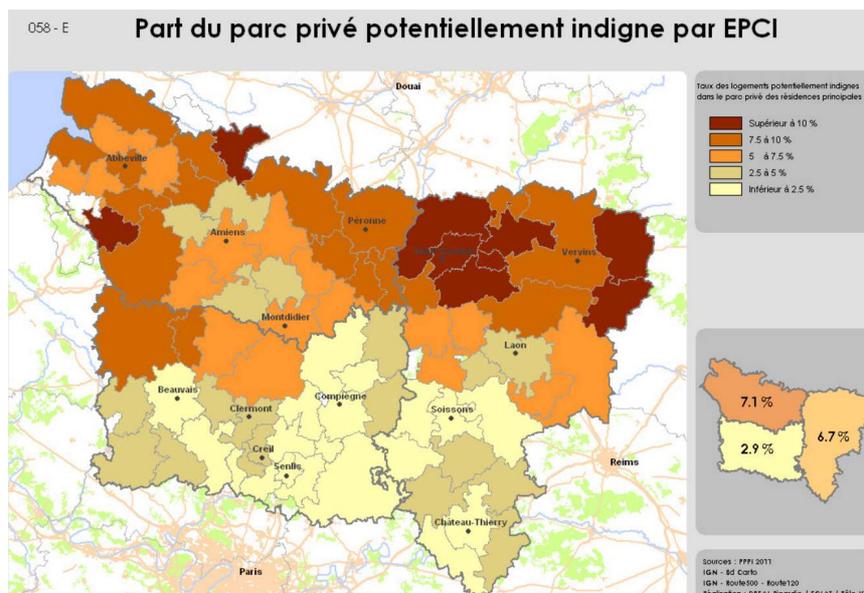
5) Le parc privé potentiellement indigne

L'habitat indigne est un terme utilisé par les pouvoirs publics et pour lequel n'existe pas une définition stricte. Il recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Les répercussions sur les familles sont d'ordre physique, mental mais aussi social du fait de l'exclusion par le logement. En effet, l'accès aux droits fondamentaux des personnes mal logées est réduit : droit à l'éducation des enfants pour des situations de sur-occupation et droit à la vie familiale et à son intimité.

Cette notion d'habitat indigne recouvre les logements, les immeubles et les locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires. Leur suppression ou leur réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

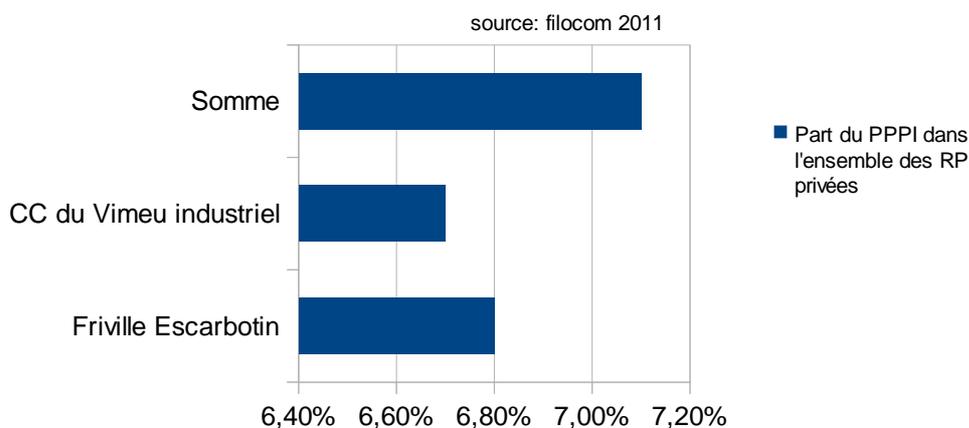
Sont retenus comme logements potentiellement indignes les logements répondant à deux types de critères :

- un critère sur l'état du logement - basé sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires ;
- un critère sur les occupants du logement - ménages répondant à des critères de revenus eu égard aux plafonds HLM (l'habitat indigne est souvent celui des ménages les plus démunis).



La carte ci-dessus réalisée par la DREAL Picardie en 2014 montre le taux de logements potentiellement indigne dans le parc privé. Il ressort que le territoire du Vimeu industriel est touché par cet problème (entre 6 et 7,5%)

Part du parc privé potentiellement indigne dans les résidences principales privées



Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente sur le territoire de la communauté de communes 6,7 % contre 7,1 % pour le département.

6) Le parc locatif social

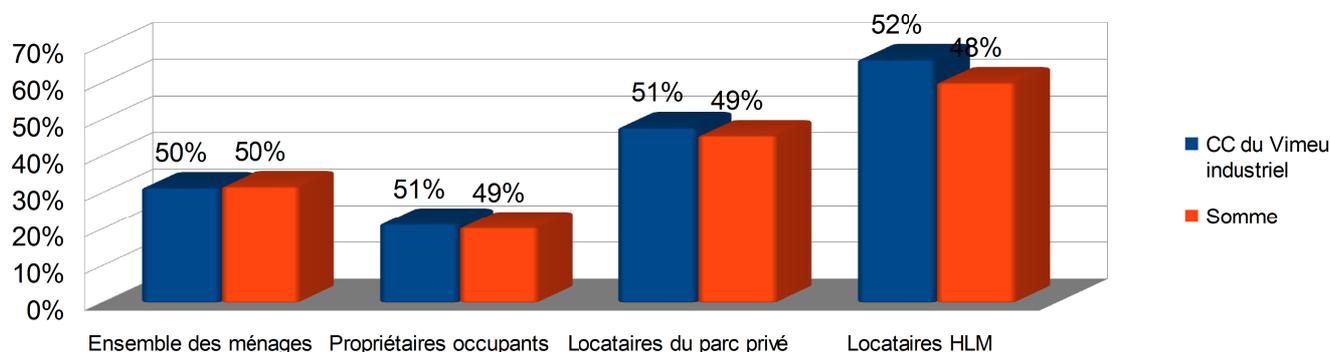
Le territoire de communauté de communes compte 827 logements sociaux dont l'essentiel se répartit entre Friville-Escarbotin, Feuquières en Vimeu et Fressenville. Le taux de logements sociaux sur la communauté de communes, selon le répertoire des logements sociaux 2014 (RPLS), est de 11,02 %.

Au 1 ^{er} janvier 2014 répertoire des logements sociaux			
Commune	Nombre de logements sociaux	Nombre de résidences principales	Part des logements sociaux
BOURSEVILLE	1	316	0,32%
CHEPY	133	506	26,28%
FEUQUIERES-EN-VIMEU	183	1072	17,07%
FRESSENEVILLE	109	994	10,97%
FRIVILLE-ESCARBOTIN	282	2002	14,09%
TULLY	1	247	0,40%
VALINES	1	266	0,38%
WOINCOURT	117	578	20,24%
CC du Vimeu Industriel	827	7506	11,02%

La communauté de communes a un taux inférieur à la moyenne départementale (13,8 % selon l'INSEE). Le territoire de communauté de communes compte, au 1^{er} janvier 2014, 827 logements sociaux dont l'essentiel se répartit entre Feuquières-en-Vimeu, Fressenneville, Friville-Escarbotin, Chépy et Woincourt. Le taux de logements sociaux sur la communauté de communes, selon RPLS 2014, est de 11,2 %. Sur plusieurs communes ce taux dépasse les 15 %. La communauté de communes a un taux inférieur à la moyenne départementale (13,8 % selon l'INSEE 2012).

Part des ménages éligibles au parc social (PLAI)

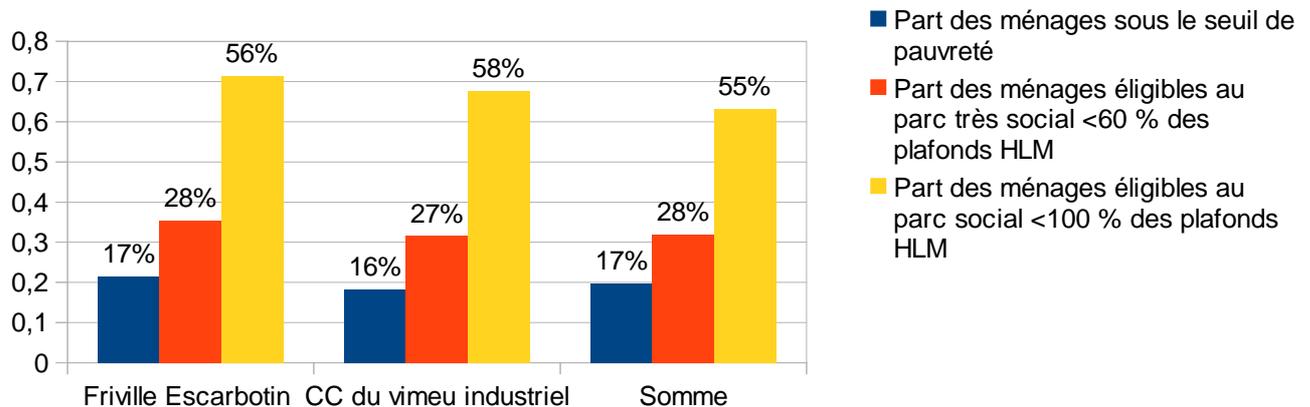
Source FILOCOM



Les ménages éligibles au parc très social (PLA-I) sont ceux dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM (plafonds en vigueur : 16 112€ par an pour un ménage composé d'une personne, 21 558€ pour un ménage de quatre personnes).

Part des ménages sous le seuil de pauvreté et/ou éligibles à un logement social sur l'ensemble des ménages fiscaux

FILOCOM 2011



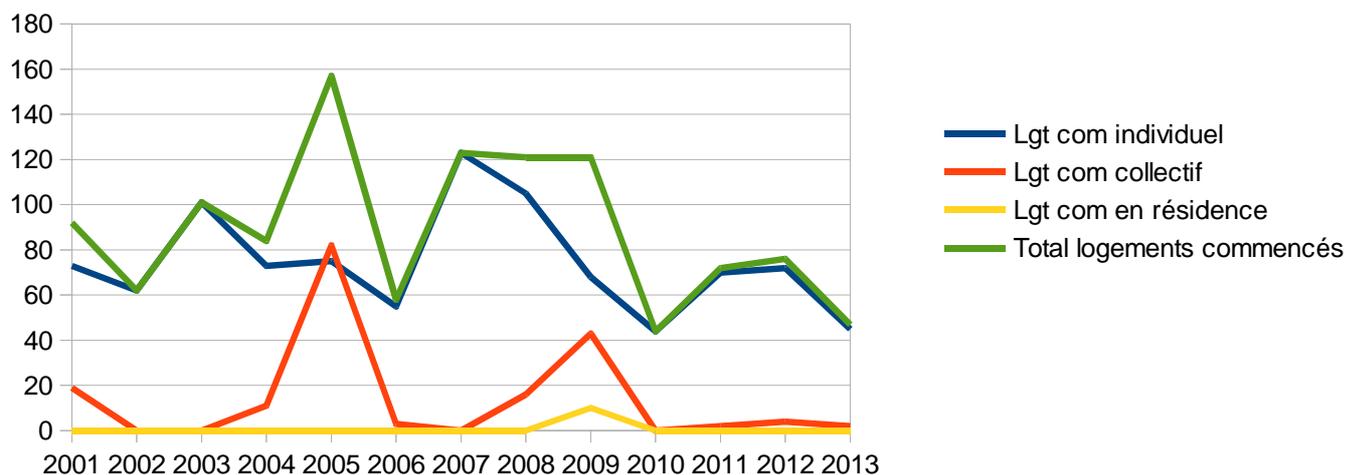
Les ménages éligibles au parc très social (PLA-I) sont ceux dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM. Les ménages concernés représentent 27 % de l'ensemble des ménages.

Pour mémoire au 1^{er} janvier 2015, les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social (PLUS) sont arrêtés à 20 107€ pour une personne seule et de 38 982€ pour un couple avec 2 enfants. Pour un logement très social (PLAi), ces plafonds sont de 10 058€ pour une personne seule et de 21 558€ pour un couple avec deux enfants.

7) L'activité de la construction neuve

Répartition de la typologie de logements construits de la CC du Vimeu industriel

source : sitadel



Le graphique ci-dessus représente la répartition des logements construits par typologie : individuel, collectif ou en résidence. On constate que l'essentiel des logements construits depuis 2001 sont des logements individuels.

Les logements construits depuis 2001 sont pour la plupart des logements individuels. On a pu voir des productions de logements collectif autour de 2005 mais cette tendance s'est affaiblie au profit du logement individuel. Ce type de développement pose question en termes d'aménagement du territoire (quelle densité ? quelle organisation et utilisation de l'espace ?) et plus largement de développement durable (consommation d'espace importante, augmentation des déplacements motorisés, consommation d'énergie accrue...).

III. Planification habitat

_programme local de l'habitat

La communauté de communes du Vimeu industriel s'est engagé dans l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) par délibération du 27 février 2013. La Direction départementale des Territoires et de la mer de la Somme a émis un avis par courrier du 28 novembre 2014 sur le contenu du PLH. Le cabinet d'étude « square » chargé de l'élaboration de ce document est aujourd'hui défaillant. Le PLH est, à ce jour, repris par un nouveau cabinet d'études.

Lorsqu'il sera validé, la communauté de communes devra veiller à ce que le PLU intercommunal soit compatible avec lui.

_prêt à taux zéro dans l'ancien.

Seul la commune de Tully est concernée par le dispositif du prêt à taux zéro dans l'ancien.

Il s'agit d'un prêt immobilier sans frais de dossier et dont les intérêts sont à la charge de l'État, attribué sous conditions de ressource aux personnes n'ayant pas été propriétaires depuis au moins deux ans.

Revue par le projet de loi de finances pour 2015, cette ouverture du PTZ dans l'ancien sur des territoires en milieu rural est destinée à favoriser la revitalisation des centres bourgs. Conditionnée à des travaux de rénovation, elle permettra de mieux prendre en compte la situation de ménages qui souhaitent acquérir et rénover un logement existant.

Les opérations d'acquisition dans l'ancien avec travaux sont éligibles au PTZ depuis le 1^{er} janvier 2015 sous les conditions suivantes :

- l'opération doit comprendre des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à 25% du coût total de l'opération (incluant le coût des travaux) ;
- ces travaux doivent être réalisés dans un délai de trois ans après l'émission de l'offre de PTZ ;
- l'opération doit être située dans l'une des 5 920 communes rurales éligibles.

- pas concerné par l'article 55 loi SRU

- Scot en cours d'élaboration

- pas concerné par le zonage d'investissement locatif ni par le zonage des aides au financement du logement social.

Observatoire des territoires de la Somme
<http://www.somme.gouv.fr/Politiques-publiques/Observatoire-des-territoires>



Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme
Centre administratif départemental - 1, boulevard du port - 80 026 Amiens cedex 1
Tél. : 03 22 97 21 00 - Fax : 03 22 97 23 08 - Horaires d'ouverture 9H - 12H et 14H - 16H