

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIÉE

NOTICE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION



PORTER A CONNAISSANCE ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU **20/07 AU 31/08/2015**

*Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays Hamois
n°2015-41 en date du 1^{er}/07/2015*

Dossier réalisé par la Communauté de Communes du Pays Hamois, 2 bis route de Péronne, 80400 - HAM
Téléphone : 03.23.81.33.21 - Fax : 03.23.81.33.93. Email : amenagement@lepayshamois.com

HISTORIQUE

La Communauté de Communes du Pays Hamois, composée de 18 communes (Ham, chef-lieu de canton, Athies, Brouchy, Croix-Moligneaux, Douilly, Ennemain, Eppeville, Esmerly-Hallon, Matigny, Monchy-Lagache, Muille-Villette, Offoy, Pithon, Quivières, Sancourt, Tertry, Ugny-l'Equipée et Y), constitue un territoire semi-rural de 13 000 habitants.

En 1960, le regroupement en District des communes de Brouchy, Eppeville, Ham et Muille-Villette marque les prémices de l'intercommunalité. Au 1^{er} Janvier 2002, l'intercommunalité du pays hamois a pris une nouvelle dimension avec la transformation du District en Communauté de Communes du Pays Hamois et en s'élargissant aux communes de Matigny, Offoy et Sancourt. Au 1^{er} janvier 2006, ce sont les communes de Croix-Moligneaux, Douilly, Ennemain, Esmerly-Hallon, Monchy-Lagache Ugny-l'Equipée et Y qui rejoignent la communauté de communes. La commune d'Athies a, quant à elle, intégré la communauté de communes au 1^{er} janvier 2007, tout comme Tertry, toutes deux au nord du territoire. Les communes de Quivières et Pithon (dans l'Aisne) sont les deux dernières communes à avoir rejoint la communauté de communes (respectivement au 1^{er} janvier 2008 et 1^{er} janvier 2009).

La Communauté de Communes du Pays Hamois possède la compétence « Elaboration, modification et révision des documents d'urbanisme édictant les règles d'occupation du sol et retraçant les équipements publics existants ou à créer dans une approche globale du tissu économique et social, à l'exclusion de toute compétence pour la délivrance des documents d'urbanisme ». Elle a donc été maître d'ouvrage de l'élaboration d'un PLU couvrant les 7 communes initiales de la communauté de communes (Brouchy, Eppeville, Ham, Matigny, Muille-Villette, Offoy et Sancourt), de PLU communaux pour Athies, Esmerly-Hallon et Monchy-Lagache et d'une carte communale pour Ennemain.

Le P.L.U communal d'Athies a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 17 décembre 2012.



Ce PLU a déjà évolué depuis son adoption et fait l'objet d'une

1^{ère} modification approuvée par délibération du 27 juin 2013, qui avait pour objet l'extension de la zone Agricole pour intégrer la réalisation d'un centre de lavage de légumes.

NOTICE DE PRESENTATION

1^{ère} modification simplifiée et exposé de ses motifs

PREAMBULE

En application des articles L123-13-3 du code de l'urbanisme, une modification du règlement de zonage n'entrant pas dans le cadre des procédures de révision, révision simple ou de modification du document d'urbanisme, celle-ci peut être réalisée par la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

La présente notice a pour objet de présenter le contenu de la première modification simplifiée du PLU d'ATHIES qui concerne :

la modification de l'article 2 du règlement d'urbanisme de la zone N (zone naturelle), relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, afin d'autoriser la création d'aires de stationnement, intégrées dans le paysage (enherbées, haies sur le pourtour...), nécessaires à la valorisation touristique de bâtiments ou habitations régulièrement construits et autorisés se situant sur une parcelle adjacente en zone constructible U.

I - MOTIFS DE LA MODIFICATION

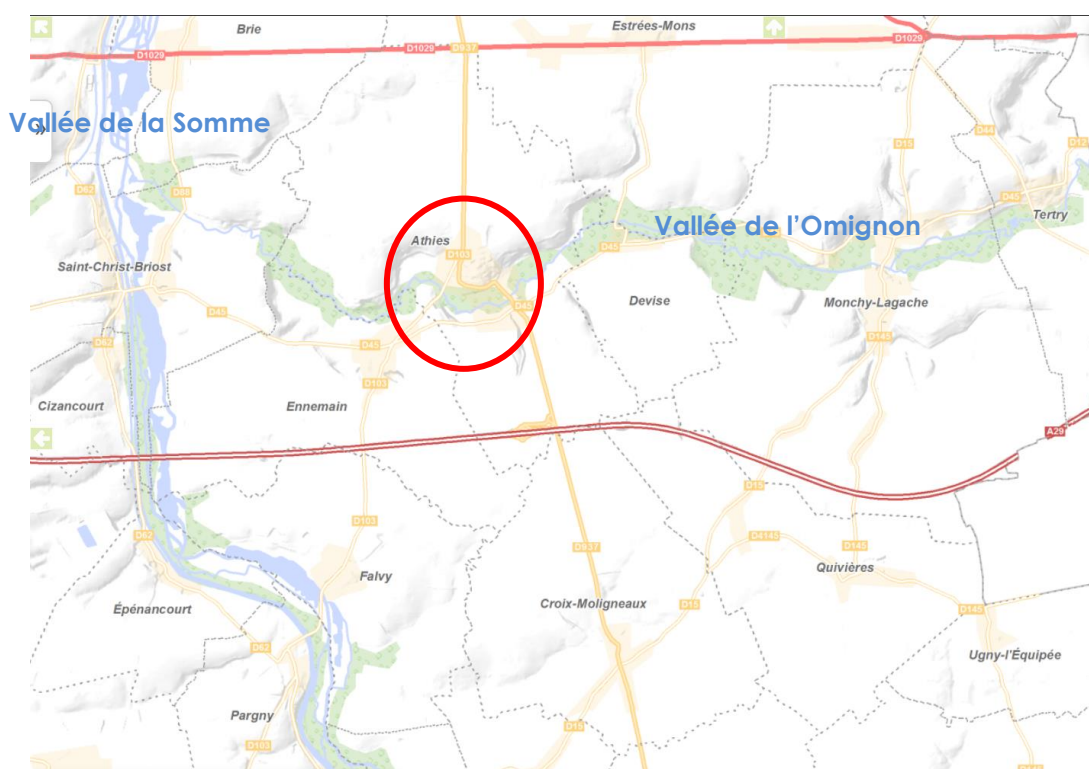
la Communauté de Communes du Pays Hamois a élaboré un projet de développement de son territoire, basé sur différentes études et documents de programmation réalisés à une échelle infra et supra communautaire. Outre ces études, l'élaboration de ce projet de territoire s'est également basée sur une démarche de réflexion collective, avec le concours de Mairie Conseils dans le cadre de la démarche « Territoires et dynamiques économiques », de l'ensemble des élus communautaires et communaux du territoire.

Un des principaux axes de réflexion était le développement économique et la valorisation de l'image du territoire par la valorisation touristique. Un des freins reconnu à ce développement est le manque crucial d'équipements d'hébergement touristique.

En effet, le pays hamois a un atout important à jouer en développant le tourisme vert (randonnée, sports et loisirs de nature...) et particulièrement à Athies.

» Concernant l'accessibilité au territoire, le pays hamois bénéficie d'un réseau routier dense, bien diversifié et structuré. Athies se situe à proximité du carrefour qui structure l'est de la Somme : la sortie autoroutière de l'A29, qui relie Saint-Quentin (02) Amiens (80) et Rouen (76), est sur le territoire communal ; l'A1, qui relie Paris à Lille, est à moins de 15 km (1/4 d'heure de route), à l'échangeur autoroutier de la gare TGV Haute Picardie. Paris n'est donc qu'à 1h30 de voiture d'Athies et Lille, à seulement 1h.

» Concernant son patrimoine touristique, Athies possède un patrimoine naturel riche avec la vallée de l'Omignon au sud de la commune et la proximité de la vallée de la Somme. Cette commune est également riche d'un patrimoine historique avec le portail de l'église Notre-Dame de l'Assomption inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. D'autres éléments patrimoniaux intéressants, de par leur esthétique, leur caractère architectural, leur rôle écologique et de structuration du territoire ou l'identité communale qu'ils concentrent et/ou le moment historique dont ils témoignent ont été repérés dans les éléments du petit patrimoine à protéger dans le cadre du PLU.



Aujourd'hui, un porteur de projet privé souhaite acquérir une propriété à la sortie d'Athies pour la réhabiliter et la transformer en hôtel-restaurant, deux équipements touristiques quasi inexistants sur tout le territoire hamois. Ce projet permettrait en outre de créer quelques emplois directs.

Si l'aménagement et la transformation d'habitations et bâtiments en équipements touristiques ne pose pas de problème au sein de la trame urbaine, ce type d'équipement ne peut se développer sans aire de stationnement pour accueillir les touristes.

Or, ce projet se situant en limite de zone urbaine, sa seule possibilité de création d'une aire de stationnement se trouve sur une parcelle adjacente, faisant partie de la même propriété, mais située en zone N (naturelle) qui, à ce jour, n'autorise pas ce type d'utilisation du sol. Ce projet est donc aujourd'hui remis en cause faute de pouvoir créer une aire de stationnement à proximité immédiate du futur hôtel-restaurant.

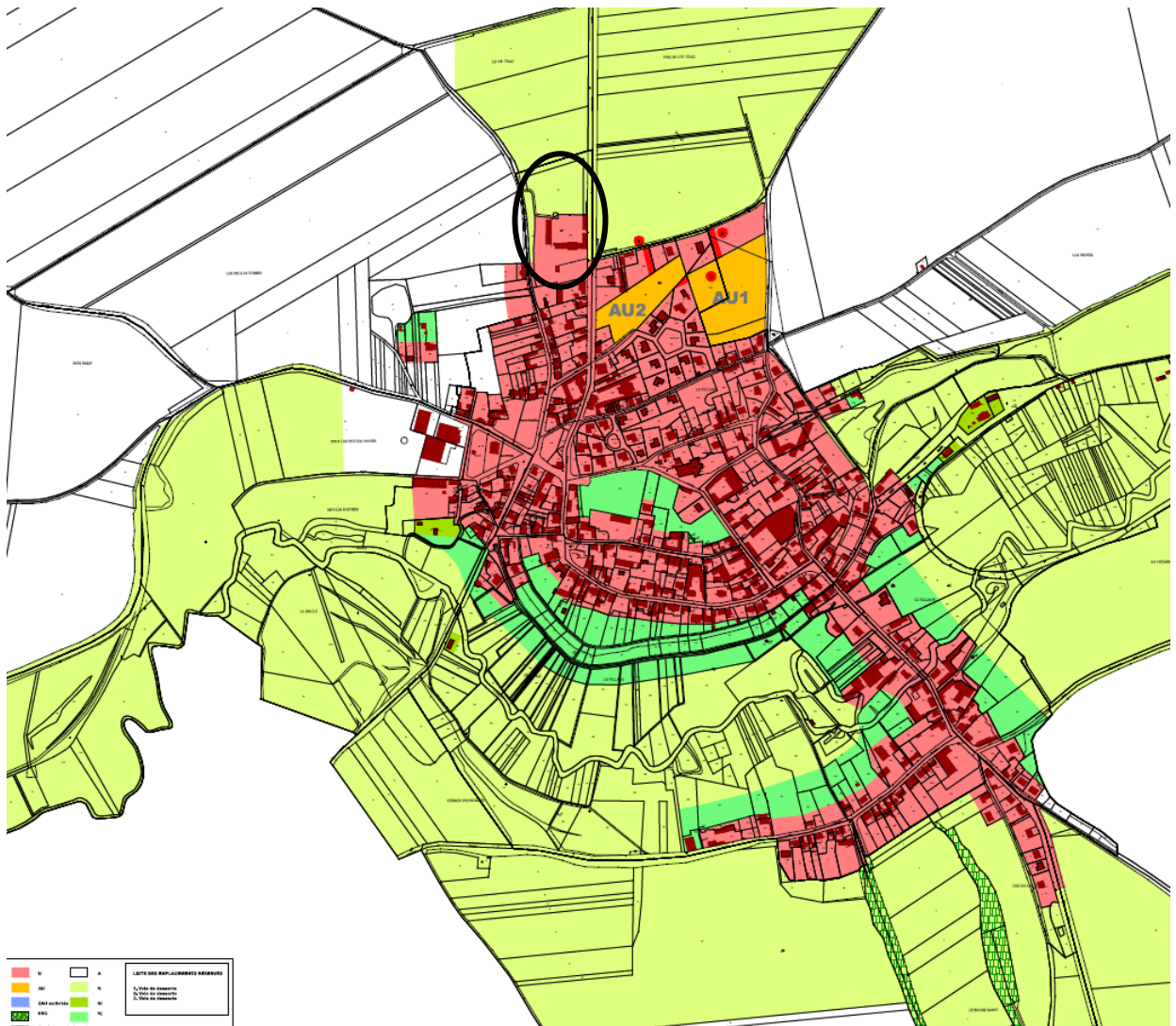
La présente modification simplifiée du PLU d'Athies a pour objet de modifier le règlement d'urbanisme de la zone N afin d'autoriser, sous conditions, la création d'aires de stationnement liées à des d'équipements touristiques situés sur une parcelle adjacente en zone constructible U.

1-1 PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE CONCERNE

Le projet se situe au nord de la commune d'Athies, sur la route principale (RD 937) qui relie Ham à Péronne.

Bien que situé dans la trame urbaine, ce projet d'équipement touristique est aujourd'hui remis en cause faute de pouvoir créer une aire de stationnement sur la parcelle adjacente, faisant partie intégrante de la propriété. Plusieurs constructions annexes devant être réalisées sur la partie de la propriété située en zone U, il ne resterait pas suffisamment d'espace pour y créer l'aire de stationnement.





La seule possibilité qui s'offre au porteur de projet est de la réaliser sur la parcelle adjacente, qui est aujourd'hui enherbée, ceinte par une haie, où le stationnement de véhicules légers ne nuirait donc pas à la vue sur l'entrée du village.



1-2 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Ce projet de développement touristique entre dans le cadre du projet de développement que s'est défini le territoire.

Mais l'article 2 du règlement de la zone N n'autorisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions qu'elles soient intégrées au site et au paysage, il est donc proposé de modifier la règle régissant les occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières dans la zone naturelle.

II – DISPOSITIONS ACTUELLES DU REGLEMENT

TITRE V : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs Ni accueillent des constructions d'habitation. Leur développement n'est pas souhaité. Dans ces secteurs seuls sont autorisés :

- l'aménagement pour mise aux normes de confort, la rénovation et l'extension modérée des bâtiments existants,
- les annexes, abris de jardin, abris pour animaux, et les piscines
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Les secteurs Nj sont des secteurs de jardins proches de l'Omignon ou attenants aux constructions. Seuls les annexes, abris de jardin, abris pour animaux et les piscines y sont autorisés.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

À l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2, tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits.

La démolition des murs, bâtiments et éléments du patrimoine à protéger, localisés au plan de zonage, est soumise à autorisation.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage.

En secteur Ni

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée selon les conditions suivantes :

- la surface de plancher doit être supérieure ou égale à 60 m² à la date de dépôt du permis de construire ou d'aménager.
- la surface de plancher autorisée représentera 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date de dépôt du permis de construire ou d'aménager sans pouvoir excéder 60 m².

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

En secteur Ni et Nj

La construction d'abris pour animaux, d'abris de jardin, d'annexes, non contigües à la construction principale, sont autorisés sous condition d'avoir une surface de plancher de 20 m² maximum.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales : l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée et à la charge du propriétaire.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration. La superficie minimale des terrains est définie au cas par cas en fonction d'une analyse du sous-sol et du système d'assainissement non collectif retenu.

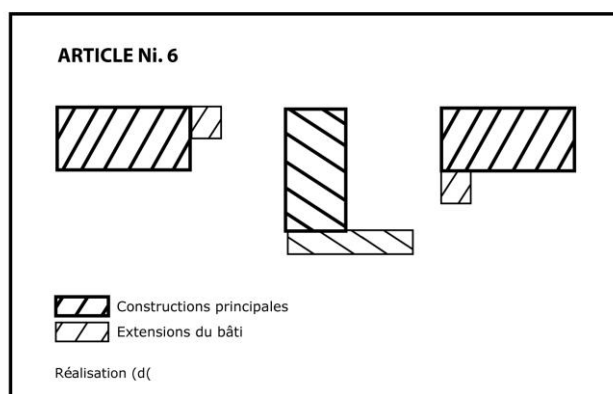
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur N et Nj

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement.

En secteur Ni

Les constructions doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.



Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit avec un retrait au minimum égal à 1m

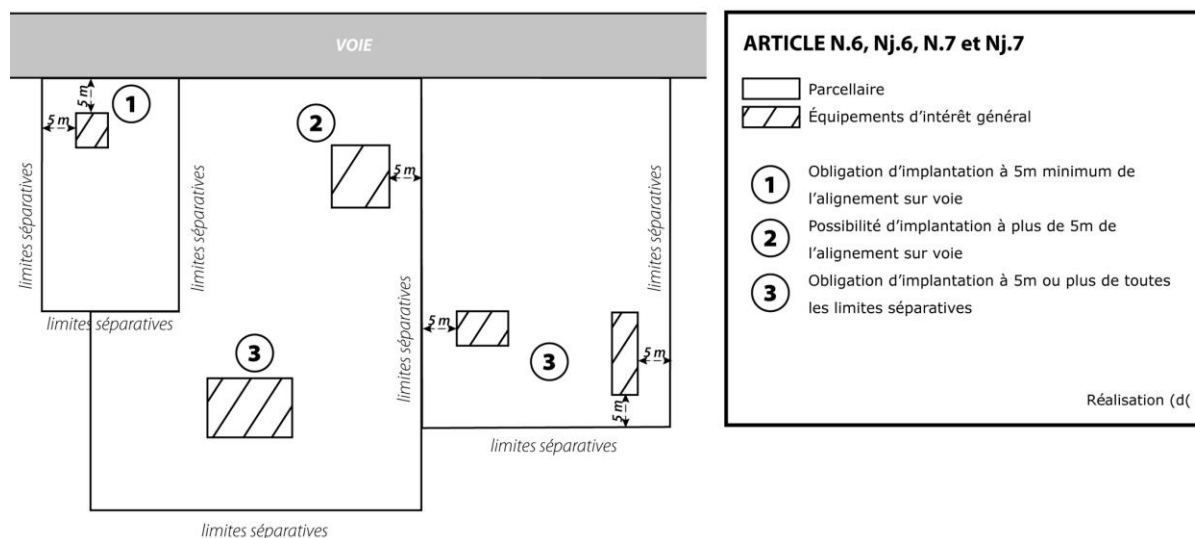
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur N et Nj

Les constructions seront édifiées à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

En secteur Ni

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m de cette limite.



Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

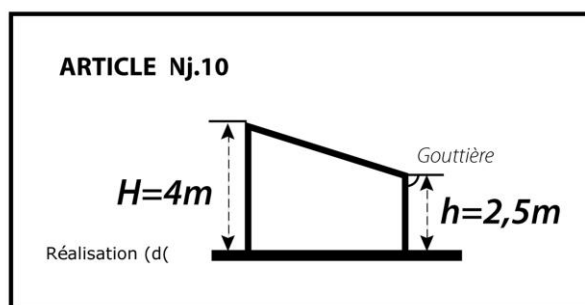
Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

En secteurs N et Nj la hauteur des abris de jardins, abris pour animaux, annexes, sera limitée à 2,50m à l'égout de toit ; leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4m.

En secteur Ni la hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment existant.



Article N.11 : Aspect extérieur

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen des toitures des constructions à usage d'habitation, pris entre le faîtage et la gouttière, doit être compris entre 35° et 50°.
Les toitures des extensions et annexes ne sont pas réglementées.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures**Sur voie et emprise publique :**

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures :

- constituées d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- d'aspect panneaux de béton préfabriqués

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures :

- constituées d'un grillage non doublé d'une haie vive
- d'aspect panneaux de béton préfabriqués sur une hauteur supérieure à 50 cm

Matériaux :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Les couleurs et matériaux utilisés doivent être de teintes sombres et discrètes ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public. Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries bois seront peintes.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

Article N.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les haies vives seront constituées d'essences locales.
L'usage des thuyas est interdit.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

III – MODIFICATIONS DU REGLEMENT PROPOSEES

En rouge, les modifications de règlement proposées : ajout.

TITRE V : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs Ni accueillent des constructions d'habitation. Leur développement n'est pas souhaité. Dans ces secteurs seuls sont autorisés :

- l'aménagement pour mise aux normes de confort, la rénovation et l'extension modérée des bâtiments existants,
- les annexes, abris de jardin, abris pour animaux, et les piscines
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Les secteurs Nj sont des secteurs de jardins proches de l'Omignon ou attenants aux constructions. Seuls les annexes, abris de jardin, abris pour animaux et les piscines y sont autorisés.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

À l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2, tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits.

La démolition des murs, bâtiments et éléments du patrimoine à protéger, localisés au plan de zonage, est soumise à autorisation.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au site et au paysage.

La création d'aires de stationnement est autorisée sous réserve qu'elles soient nécessaires à la valorisation touristique de bâtiments ou habitations régulièrement construits et autorisés se situant sur une parcelle adjacente en zone constructible U et qu'elles soient intégrées au site et au paysage (enherbées, haies sur le pourtour...).

En secteur Ni

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée selon les conditions suivantes :

- la surface de plancher doit être supérieure ou égale à 60 m² à la date de dépôt du permis de construire ou d'aménager.

- la surface de plancher autorisée représentera 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date de dépôt du permis de construire ou d'aménager sans pouvoir excéder 60 m².

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

En secteur Ni et Nj

La construction d'abris pour animaux, d'abris de jardin, d'annexes, non contigües à la construction principale, sont autorisés sous condition d'avoir une surface de plancher de 20 m² maximum.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales : l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée et à la charge du propriétaire.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration. La superficie minimale des terrains est définie au cas par cas en fonction d'une analyse du sous-sol et du système d'assainissement non collectif retenu.

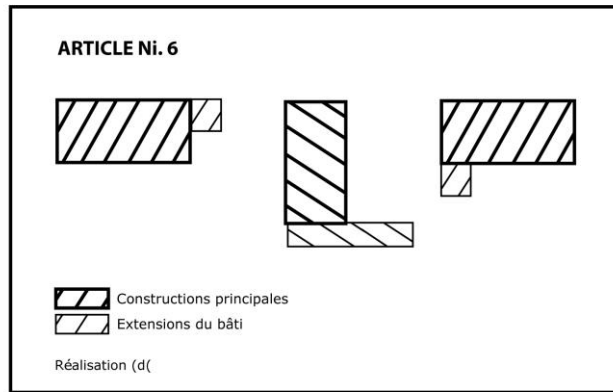
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur N et Nj

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement.

En secteur Ni

Les constructions doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.



Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit avec un retrait au minimum égal à 1m

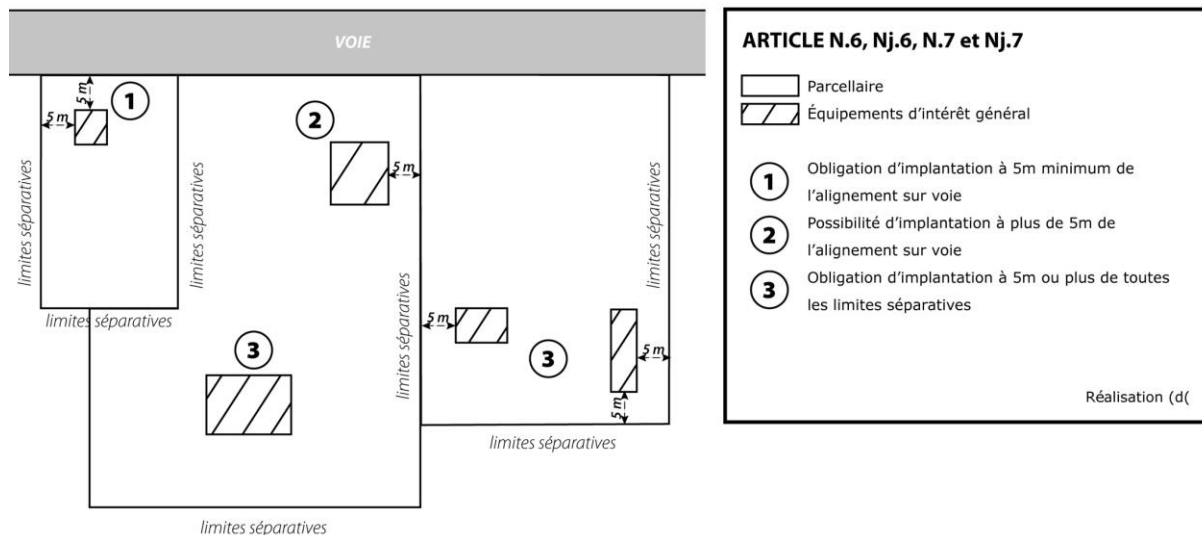
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur N et Nj

Les constructions seront édifiées à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

En secteur Ni

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m de cette limite.



Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

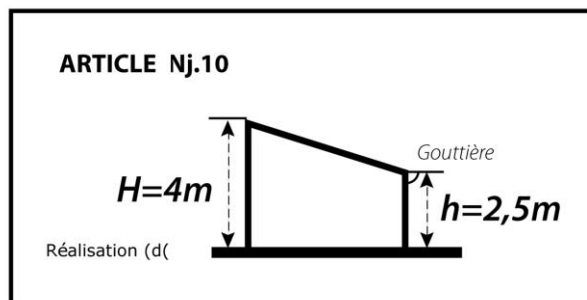
Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

En secteurs N et Nj la hauteur des abris de jardins, abris pour animaux, annexes, sera limitée à 2,50m à l'égout de toit ; leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4m.

En secteur Ni la hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment existant.



Article N.11 : Aspect extérieur

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen des toitures des constructions à usage d'habitation, pris entre le faîtage et la gouttière, doit être compris entre 35° et 50°. Les toitures des extensions et annexes ne sont pas réglementées.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures

Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures :

- constituées d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- d'aspect panneaux de béton préfabriqués

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures :

- constituées d'un grillage non doublé d'une haie vive
- d'aspect panneaux de béton préfabriqués sur une hauteur supérieure à 50 cm

Matériaux :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs et matériaux utilisés doivent être de teintes sombres et discrètes ; les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou

pans de toiture donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public.
Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries bois seront peintes.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

Article N.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les haies vives seront constituées d'essences locales.

L'usage des thuyas est interdit.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.