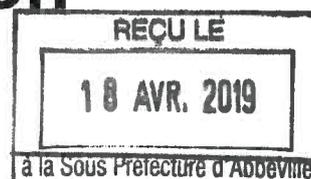


Département de la Somme
Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme
SAINT-VALERY-SUR-SOMME

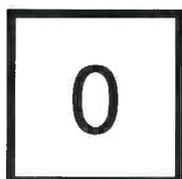
=====
**8ème Modification du
Plan Local d'Urbanisme**
=====

Dossier d'Approbation
=====



NOTICE EXPLICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du : 15/04/2019
Le Président



Nicolas DUMONT



LATITUDES

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
☎ 03 22 24 08 71 – 📠 03 22 24 45 87
Mél : abbeville@latitudes-ge.fr

I – EXPOSES DES MOTIFS

La Commune de SAINT-VALERY-SUR-SOMME dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 8 juin 2005, modifié à plusieurs reprises les 11 avril 2007, 26 novembre 2007, 27 juillet 2009 (dont une modification simplifiée) et 16 juin 2011 et ayant fait l'objet de deux révisions simplifiées approuvées le 23 juillet 2007.

Par délibération du 11 juillet 2016, le Conseil Municipal de SAINT-VALERY-SUR-SOMME a décidé de procéder à la modification du PLU portant sur les secteurs 1AUp dit « Le Chantier ». Suite aux évolutions de compétences territoriales induites par la loi NOTRE, Le Conseil Municipal de SAINT-VALERY-SUR-SOMME a demandé, par délibération du 07 avril 2017, au Conseil Communautaire de l'Agglomération Baie de Somme de poursuivre le dossier. Le Conseil Communautaire de l'Agglomération de la Baie de Somme a accepté de poursuivre le dossier par délibération du 29 juin 2017.

Par délibération du 29 juin 2017, la collectivité a décidé de procéder à la modification du PLU portant sur les secteurs 1AUp dit « Le Chantier ».

De la même façon, par délibération du 29 mars 2018 la collectivité a décidé de procéder à la modification du PLU portant sur le secteur UX.

PREMIER OBJET SECTEUR 1AUp - Le Chantier

La collectivité a décidé de préciser les orientations d'aménagement pour le secteur 1AUp dit « Le Chantier ».

Rapport de présentation

En raison d'opportunités foncières et de faisabilité technique, notamment en ancrages viaires, la collectivité souhaite organiser un phasage pour l'aménagement de ce futur quartier; en conséquence, 2 sous-secteurs particuliers nommés 1AUp1 et 1AUp2 sont créés : l'aménagement du sous-secteur 1AUp2 ne pourra être engagé qu'une fois la moitié de l'aménagement du sous-secteur 1AUp1 constatée.

Le rapport de présentation est modifié en conséquence.

Orientations d'aménagement

Un aménagement cohérent de ce secteur a été défini par une étude d'ensemble intégrant notamment des principes de :

- liaisons avec les quartiers voisins,
- dessertes internes mixtes,
- insertions paysagères,
- protections au titre de la loi paysage de haies existantes
- phasage.

Suite aux remarques formulées pendant l'enquête publique, les orientations d'aménagement ont été complétées :

« Pour assurer la continuité écologique entre les différentes zones bocagères du territoire, une bande enherbée de 1m de large devra être créée le long des limites Nord et Nord-Ouest des secteurs AUp1 et AUp2.

Par ailleurs, afin de répondre aux enjeux de mixité sociale de la commune, l'aménagement des secteurs AUp1 et AUp2 devra comprendre de l'habitat individuel et collectif, en accession à la propriété et en location, et des logements ou équipements d'intérêt public (ex : logements sociaux avec un minimum de 15 logements créés, résidence pour seniors ou encore crèche...). »

La collectivité a décidé de rendre opposables ces partis d'aménagement en ajoutant une pièce spécifique au PLU nommée Orientations d'aménagement du secteur 1AUp dit « Le Chantier ».

Règlement

Pour être compatible avec le projet d'aménagement souhaité pour ce secteur et ses exigences paysagères et architecturales spécifiques, la collectivité a décidé de modifier le règlement de la zone 1AU, en distinguant certaines dispositions pour le secteur 1AUp.

Suite aux remarques formulées pendant l'enquête publique, le règlement de la zone 1AUp a été adapté :

Les « chiens-assis » ou lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.

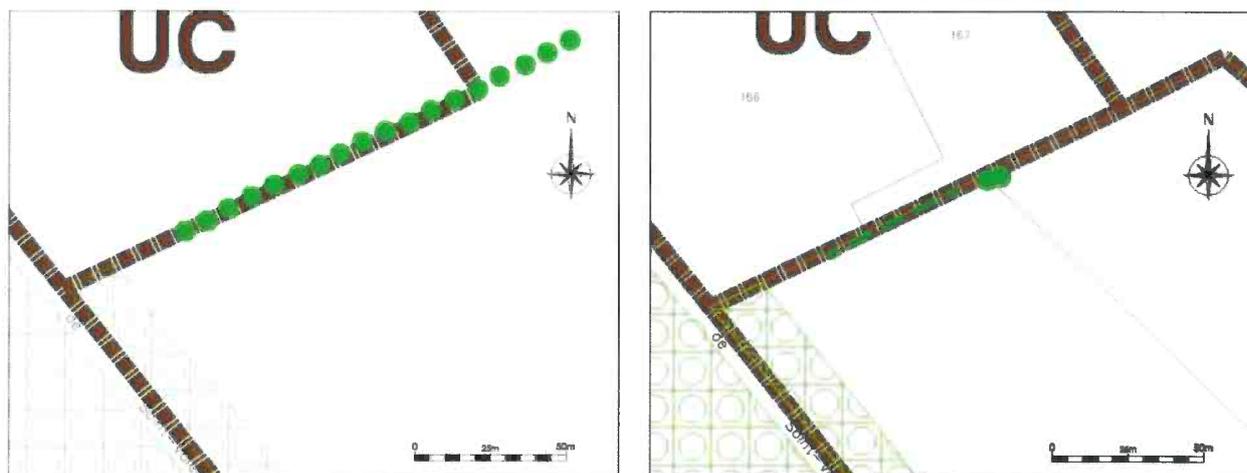
Les clôtures en façades et en limites séparatives doivent être uniquement constituées de haies végétales.

Erreurs matérielles sur le plan de zonage

Une erreur matérielle concerne les plantations identifiées en éléments paysagers entre les parcelles AM n° 140 et 141 et les parcelles AM n°28 et 167.

Le plan de zonage avant modification représente un alignement d'arbres sur toute la longueur des parcelles AM n°140 et 141. Or l'état des lieux actuel corrobore qu'il s'agit en premier plan d'une haie puis de quelques arbres isolés.

Extraits du plan de zonage avant et après la modification
AVANT modification APRES modification



Plan de zonage

Le périmètre de l'ancien secteur 1AUp dit « Le Chantier » est modifié comme suit :

- au Sud de la zone, les parcelles cadastrées AM n°140 et 141 sont classées en zone 1AUp1.
- au Nord du secteur, la parcelle cadastrée AM n°28 et une partie de la parcelle cadastrée AM n°12 sont classées en zone 1AUp2

La surface initiale du secteur 1AUp de 7,3ha est dorénavant répartie sur 3,9ha en secteur 1AUp1 et 3,4ha en zone 1AUp2.

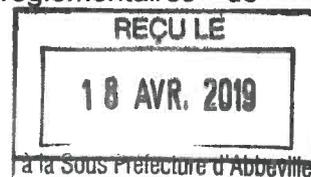
Le plan de zonage distingue ces 2 sous-secteurs particuliers.

DEUXIEME OBJET
SECTEUR UX - ZAC Baie de Somme

Pour favoriser la commercialisation des derniers terrains de la ZAC Baie de Somme, il convient de supprimer les vocations spécifiques de chaque sous-secteur (industrie, artisanat, équipement public, commerce) et de réduire les contraintes réglementaires de constructibilité.

Rapport de présentation

Aucune modification



Plan des orientations d'aménagement

Le plan des orientations d'aménagements de la zone UX issu du dossier de ZAC est modifié en retirant la vocation des sous-secteurs sur chaque lot.

Suite aux remarques formulées pendant l'enquête publique, le plan des orientations d'aménagements ont été mises à jour : la mention « étude en cours » repérée sur le carrefour sur la RD940 a été supprimée étant donné qu'un tourne-à-gauche a déjà été réalisé.

Règlement

Pour favoriser l'intérêt économique auprès des potentiels acquéreurs, les sous-secteurs de chaque terrain sont supprimés et les contraintes de recul pour la construction sont modifiées pour les lots n°26, 27 et 28 de la zone d'activités.

Le règlement est également modifié par des compléments :

- sur la possibilité de création de noues d'infiltration des eaux pluviales ; ces noues devant être positionnées dans la marge de recul, entre l'alignement et la zone constructible, sous réserve d'eaux pluviales aptes à la restitution au sous-sol
- et sur les règles d'aspect extérieur en matériaux et couleurs de façades.

Suite aux remarques formulées pendant l'enquête publique, le règlement a été corrigé en supprimant les espèces végétales envahissantes ou toxiques.

Plan de zonage

Le plan de zonage est modifié en retirant les indications de sous-secteurs sur les terrains de la zone d'activités.

II – NATURE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Les différentes modifications apparaissent au présent dossier sur les pièces suivantes :

- Rapport de présentation : modifications des pages 112 et 113
- Orientations d'aménagement de la zone 1AUp
- Plan des orientations d'aménagement de la zone UX
- Règlement :
 - modification des pages 52, 54, 55, 56, 57, 58 et 59 de la zone 1AU
 - modification des pages 42, 45, 47, 49-A, 49-C et 49-D de la zone UX
- Plans de zonage (échelles : 1/5000 et 1/2500)