



Arrivée le :  
18 JUL. 2011

Le Président

**Monsieur Thierry DEMOURY**  
**Maire**  
Mairie de Vers sur Selle  
19 route Conty  
80480 VERS SUR SELLE

Affaire suivie par : Anne LEGRAND  
☎ 03/22/97/10/87  
Objet : **Projet de PLU arrêté**  
Nos références : 2/07

AMIENS, le 11 JUL. 2011

Monsieur le Maire,

- Allonville
- Amiens
- Bertangles
- Blangy-Tronville
- Bovelles
- Boves
- Cagny
- Camon
- Clairiy-Saulchoix
- Creuse
- Dreuil-les-Amiens
- Dury
- Estrées-sur-Noye
- Glisy
- Grattepanche
- Guignemicourt
- Hébécourt
- Longueau
- Pissy
- Pont-de-Metz
- Poulainville
- Remiencourt
- Revelles
- Rivery
- Rumigny
- Sains-en-Amiénois
- Saint-Fuscien
- Saint-Saulfieu
- Saleux
- Salouël
- Saveuse
- Thézey-Glimont
- Vers-sur-Selle

Par courrier réceptionné le 15 avril dernier dans la collectivité, vous m'avez informé de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune et joint un exemplaire du dossier.

Ce projet a retenu toute mon attention. L'examen de ce dossier par les services de la Métropole appelle quelques remarques sur le projet de développement de la commune, sans remettre en cause le projet communal.

Néanmoins, quelques observations d'ordre technique sont à introduire dans le document.

Vous trouverez à cet effet la synthèse élaborée par l'unité Etudes d'Urbanisme qui se tient à la disposition de votre bureau d'études pour toute précision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

  
**Gilles DEMAILLY**

**Historique :**

La commune de Vers sur Selle a engagé l'élaboration de son document d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2008.

**Présentation du Projet :**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

**5 axes majeurs (extrait PADD) :**

**1 - Renouveau urbain du centre bourg**

- gestion du tissu bâti existant grâce aux réhabilitations : évolution du parc de logements existants,
- urbanisation des dents creuses dans un principe de densification.

**2 - Gestion des constructions isolées**

- recenser les habitations implantées dans l'espace agricole afin de leur permettre des réhabilitations, des extensions mesurées ou la réalisation d'annexes non jointives.

**3 - Accueil de zones à urbaniser pour l'habitat,**

- poursuivre le développement de la population en respect du diagnostic,
- favoriser une mixité dans l'habitat : accession à la propriété et logements locatifs,
- aménager de manière cohérente avec les autres opérations urbaines : desserte, paysage, etc.

**4 - Emergence d'une nouvelle centralité**

- création d'une zone mixte de développement destinée à l'accueil d'équipements (crèche, etc.), d'activités commerciales, de services ou de santé, de l'habitat (résidence pour personnes âgées, logements locatifs et accession à la propriété).

**5 - Gestion des équipements publics :**

- Développement et pérennité des équipements publics.

**6 - Pérennisation des activités économiques existantes**

- pérenniser les artisans et commerçants existants,
- favoriser l'implantation de nouveaux commerces ou services de proximité.

**7 - Gestion des entrées de commune :**

- en terme de limite d'urbanisation,
- gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole : création d'une ceinture végétale au pourtour des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, particulièrement au niveau du plateau.

**8 - Favoriser les déplacements doux :**

- conforter et poursuivre les cheminements doux inter-quartiers,
- reconstituer un tour de village en limite des zones ouvertes à l'urbanisation.

**9 - Préserver et développer le tourisme à travers :**

- la découverte du patrimoine bâti et industriel,
- les chemins de randonnée,
- la mise en valeur des berges de la Selle : la réalisation d'un parcours en bordure de la Selle, accompagné d'équipements légers de loisirs.

**10 - Pérenniser les exploitations agricoles :**

- protection des sièges d'exploitation suivant l'enquête agricole réalisée,
- protection des terres attenantes aux corps de ferme en activité.

### 11 - Protéger le patrimoine et le cadre de vie :

- recensement des alignements d'arbres, des haies, des masses boisées, etc.
- protéger le patrimoine bâti : église, calvaires, grande bâtisse avec parc arboré.

### 12 - Protéger les espaces naturels :

- protection des éléments végétaux : masses boisées, alignements d'arbres, haies,
- protection de la zone naturelle remarquable inscrite en ZNIEFF,
- protection de la Selle et des espaces qui l'accompagnent (zones humides et prairies).

### 13 - Prendre en compte les risques :

- les risques naturels : Les problèmes d'inondation (ruissellements, zones humides) sont également à prendre en compte car ils conditionnent, tout comme les espaces naturels, le développement communal / intégration du PPRI,
- les risques résultants d'équipements : une zone non b.tie sera maintenue sous le passage de la ligne électrique haute tension.

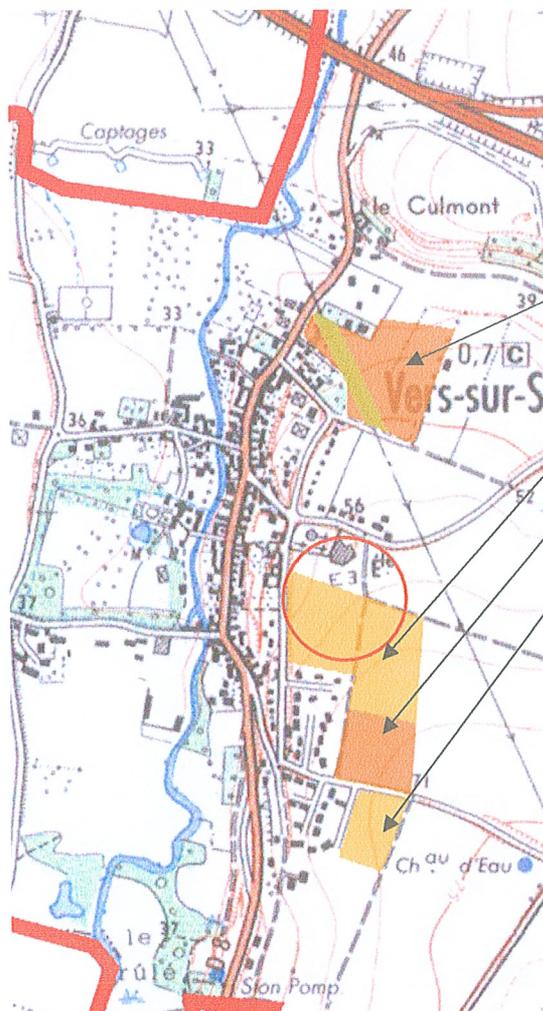
---

La commune de Vers sur Selle compte 692 habitants (en 2006).

Les projections démographiques de la commune font état d'une augmentation (+300 habitants à l'horizon 2025) de la population. La commune de Vers sur Selle souhaite atteindre une population d'environ 1000 habitants à l'horizon 2025.

Pour atteindre ce chiffre, il sera nécessaire de construire environ 8 à 12 logements/ an. La commune axe donc son développement sur la base de 120 logements à construire d'ici 2025. Les zones d'extension destinées principalement à l'habitat ont été calibrées en fonction de ces besoins (environ 14 ha).

L'objectif a donc été de réfléchir son développement à partir de sa future centralité qui deviendra le noyau des équipements.



#### Zones A Urbaniser

- Zone AU 5 ha 85 + AUr : 1ha41
- Zone AUr1 et AUr2 : 5.75 ha
- Zone AU : 5 ha 85
- Zone AUc : 1ha 89

## Remarques concernant les compétences métropolitaines :

### - En terme de *politique liée à l'habitat* :

Source : Service Politiques Urbaines et Logement/ Unité Logement

Le projet de PLU de Vers sur Selle s'inscrit dans les objectifs 2011-2016 de production de logements du PLH, soit 66 logements dont 10 en accession. La mise en œuvre effective de ce programme permettrait de poursuivre la réalisation du scénario intermédiaire d'objectif de population, soit 1000 habitants en 2025.

Source : Service Politiques Urbaines et Logement/ Unité Etudes d'Urbanisme

Il semble important de rappeler qu'un des 6 grands axes du programme d'actions du PLH est le **construire mieux** en faisant la promotion d'un habitat de qualité dans un environnement sauvegardé et mis en valeur.

Il est à souligner l'intention forte de la commune de Vers sur Selle d'axer son projet sur une nouvelle centralité qui accueillera une mixité générationnelle et de fonctions pouvant accueillir du commerce notamment.

Il semble important de souligner qu'il semble difficile d'envisager l'urbanisation cohérente de la zone AUr et AU traversé par la ligne à haute tension, de même qu'il paraît difficile d'y aménager un chemin piéton en son pied.

### - En terme de *développement économique*

Source : Direction de l'Economie et du Développement

Aucune remarque particulière n'a été émise par le service Développement Economique

### - En terme de *transports IPDU*

Source : Service Déplacements

## **Rapport de Présentation**

Certains éléments inscrits dans le diagnostic méritent des approfondissements.

### **P70 : Les potentialités foncières**

Les disponibilités foncières sont évaluées à 1ha89a pour la construction de 16 logements. Le projet de la commune se base sur une densité moyenne de 1 logt/800m<sup>2</sup>. Le SCOT prévoit 15log/ha en densité nette soit une densité minimale moyenne de 700 m<sup>2</sup>.

**P94** : 2 places/log en norme plancher est un ratio trop important et n'incitera pas au report modal.

**P106**: A16 et non A28

### **P108 : PDU**

Un PDU est opposable aux PLU (s) sur la CA. Préciser que celui-ci est actuellement en révision et que le calendrier vise une approbation fin 2012. Le PLU de Vers sur Selle devra, le cas échéant, être mis en compatibilité avec le PDU dans un délai de 3 ans.

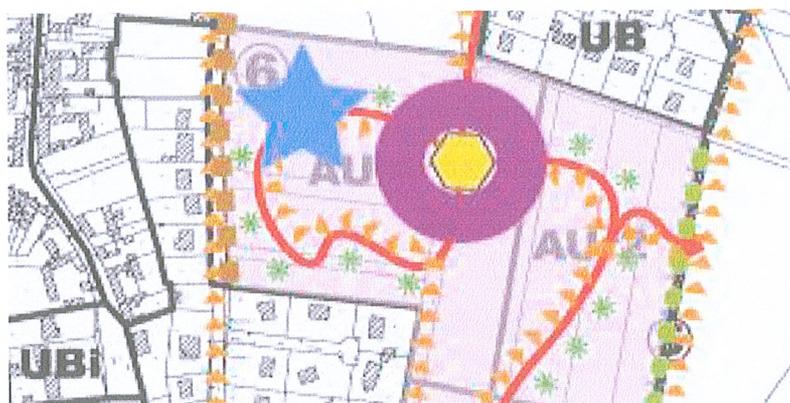
D'autre part, les pouvoirs de police du Maire en matière de stationnement et de circulation devront également être rendus compatibles avec les préconisations du PDU.

## **Orientations d'aménagement**

### La partie Sud-Est du centre-bourg

Le projet d'aménagement donne l'impression que l'on aura à terme 2 centralités : le centre-bourg et la nouvelle zone d'aménagement. Cette nouvelle centralité « tourne le dos » au centre-bourg. Ne faudrait-il pas repositionner cette centralité avec une ouverture vers les équipements au nord (Eglise) et vers l'Ouest (centre-bourg).

Dans le secteur ouest de la nouvelle centralité, une liaison mode doux (peut-être est-ce prévu mais on ne le distingue pas sur le schéma) doit permettre de relier le plus directement possible la nouvelle zone AU au centre bourg (via la rue de l'Eglise).



Aujourd'hui, deux arrêts de bus (ligne 16) permettent la desserte de la commune : au niveau de la Mairie dans la rue principale et au Nord de l'Eglise. La possibilité de déplacer le terminus vers la centralité pourrait être envisagée (ce principe doit être étudié par le service interne et le délégataire) afin de desservir ce secteur (structure d'accueil pour personnes âgées, habitat,...)

Les zones AU plus au sud, (particulièrement AUc) semblent trop éloignées de la nouvelle centralité (> 300 mètres) et du centre-bourg de manière plus générale.

La nouvelle centralité devra prévoir un équipement permettant l'accroche de vélos pour faciliter la dépose des vélos pour se rendre dans les commerces. Pour favoriser la qualité de vie et l'espace de rencontre, la place de la voiture doit être réduite à son strict minimum.

### La partie Nord-Est du centre-bourg

L'extension de l'urbanisation à proximité d'une zone à haute tension ne participe pas à la convivialité du lieu. Idem pour le cheminement piéton sous les lignes à haute tension.

## **Règlement :**

Art 12 Plu : indiquer des **normes plafonds** de 2véh.

- En terme de **protection et mise en valeur de l'environnement**

Il conviendrait d'évoquer les objectifs de l'Agenda 21