

PRÉFET DE LA SOMME

Amiens, le 22 JUIL 2011

*Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer*

*Service Connaissance des Territoires,  
Urbanisme et Risques*

*Bureau de la Planification  
des Territoires Droit des Sols*

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le 19 avril 2011 la délibération du conseil municipal de votre commune en date du 14 décembre 2010 arrêtant le projet du plan local d'urbanisme de Vers sur Selle. Conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme, l'Etat dispose d'un délai de trois mois afin de vous faire part de ses éventuelles observations sur ce document.

Il ressort de l'examen du dossier que votre projet propose une urbanisation du territoire trop importante au regard des objectifs démographiques annoncés par la commune (15 hectares hors « dents creuses » pour 120 logements). En ouvrant à l'urbanisation des surfaces aussi importantes, l'arrêt projet du PLU de Vers sur Selle ne respecte pas la notion de gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

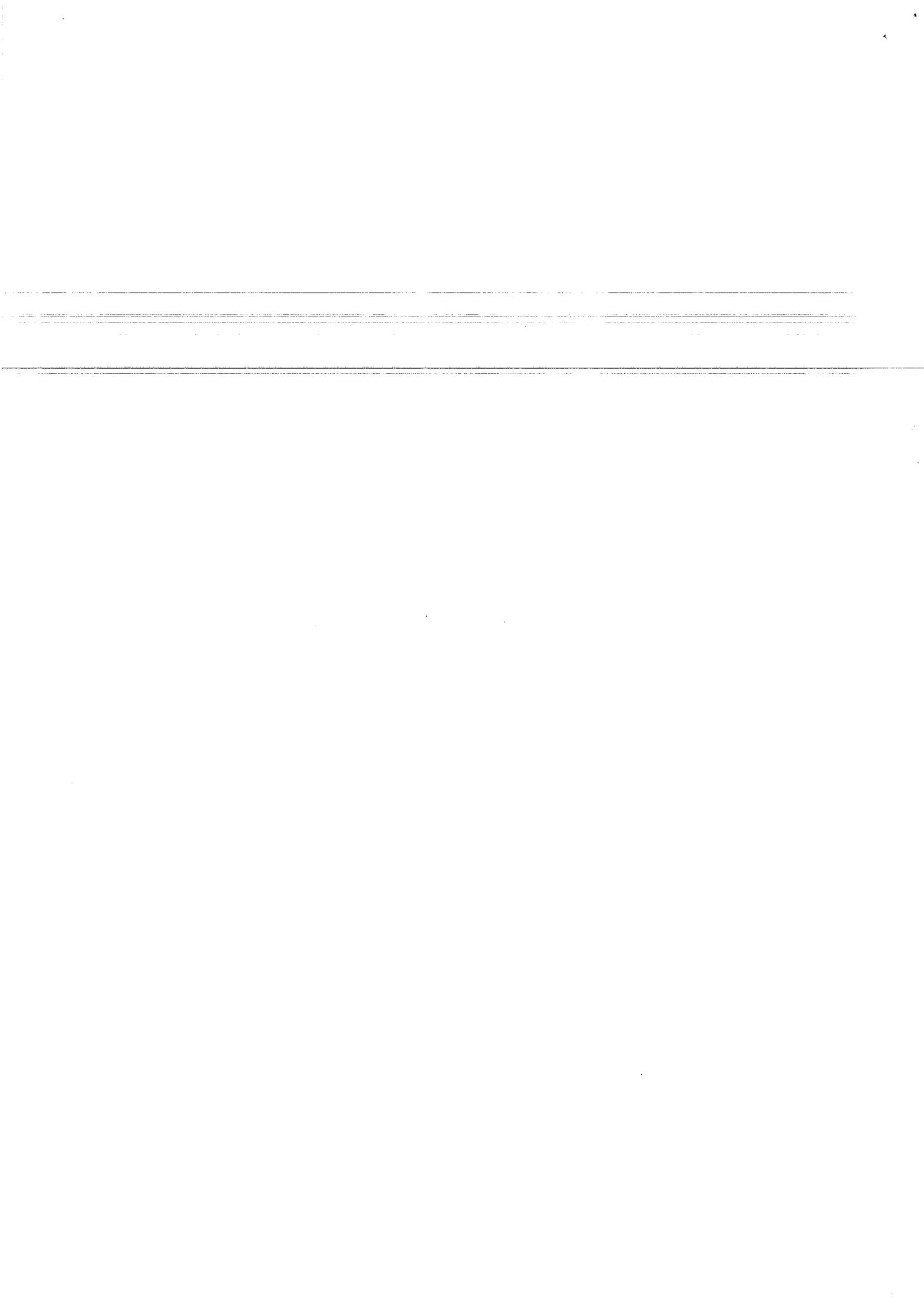
Par ailleurs, il convient d'apporter les modifications suivantes au dossier :

- identifier les zones à dominante humide sur le plan de zonage et y interdire toute construction dans le règlement afin de les préserver afin que le document soit compatible avec le SDAGE Artois Picardie ;
- justifier de la non incidence du PLU sur les sites Natura 2000 environnants conformément à l'article L 414-19 du code de l'environnement ;
- apporter des informations sur le cheminement des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- apporter des compléments d'informations sur la cohérence du zonage d'assainissement des eaux usées et des futures zones à urbaniser ;
- indiquer si la commune est concernée par trois sites pollués et les situer sur une carte.

**Dans l'attente des modifications évoquées ci-dessus, je ne puis donc émettre qu'un avis défavorable sur le projet du PLU.**

PJ : avis de synthèse des services de l'Etat

**Monsieur DEMOURY Thierry  
Maire de Vers-sur-Selle  
Mairie de Vers sur Selle  
80480 – Vers sur Selle**



Vous trouverez en pièce jointe l'avis des services de l'Etat détaillant les modifications demandées dans le but de faire aboutir positivement ce PLU et d'en assurer toute la sécurité juridique nécessaire. Leur prise en compte amenant à modifier l'économie générale de votre projet, il vous appartient d'arrêter un nouveau projet de PLU avant de le soumettre à enquête publique.

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, **ce nouvel arrêt projet devra recueillir l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)**, en plus de l'avis des services de l'Etat et des autres personnes publiques associées. Le nouveau projet devra par conséquent faire clairement le point sur la consommation des terres agricoles et justifier cette consommation en cohérence avec les besoins de la commune.

Si vous décidez de poursuivre la procédure en lançant l'enquête publique, il vous appartient de joindre la présente note au dossier.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information éventuel.

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

le Préfet,







Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA SOMME

*Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer*

*Service Connaissance des Territoires,  
Urbanisme et Risques*

*Bureau de la Planification Territoriale*

---

## **Commune de Vers sur Selle**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Phase arrêt Projet

### **Avis de l'État**

Établi le 05 juillet 2011

## Table des matières

1.Composition formelle du dossier.....	4
1.1 REMARQUES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	4
1.2 REMARQUES SUR LE PADD .....	5
1.3 REMARQUES SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	6
1.4 REMARQUES SUR LE RÈGLEMENT.....	6
1.5 REMARQUES SUR LES PLANS DE ZONAGES.....	7
1.6 REMARQUES SUR LES ANNEXES.....	8
2.Cohérence générale du projet de plan local d'urbanisme.....	8
2.1 PRISE EN COMPTE PAR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ DES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISME ET COMPATIBILITÉ AVEC LES ENJEUX IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE.....	8
2.1.1.Maîtrise du développement urbain et gestion économe de l'espace.....	9
2.1.2.Préservation de l'environnement.....	10
2.1.3.Préservation de la qualité de l'eau.....	10
2.1.4.Les besoins en logement.....	11
2.1.5.Prévention des Risques.....	11
2.1.6.Préservation de l'agriculture.....	12
2.1.7.Les besoins en terme d'activités économiques, d'infrastructures et d'équipements.....	12
2.1.8.Diminution des déplacements, générateur d'émissions de gaz à effets de serre .....	12
2.1.9.Protection des paysages ; sauvegarde du patrimoine remarquable, mise en valeur des entrées de ville .....	13
2.2COMPATIBILITÉ AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS D'URBANISME DE VALEUR SUPÉRIEURE.....	13
3.Avis général sur le projet .....	14

Par délibération en date du 14 avril 2008, la commune de Vers sur Selle a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Actuellement la commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols en vigueur approuvé en date du 27 mai 1997.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du 14 décembre 2010. Il a été transmis aux services de l'État pour avis le 19 avril 2011.

Ce document de synthèse rédigé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer présente la synthèse des avis émis par les services de l'État sur le projet de PLU arrêté, en application de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Il a vocation à figurer dans le dossier soumis à enquête publique.

L'avis ne porte pas sur la qualité du travail réalisé par le prestataire en charge de l'étude, ni sur l'opportunité des choix d'urbanisme réalisés par la commune. Il s'attache en revanche à vérifier le respect des dispositions du code de l'urbanisme, notamment des principes généraux d'urbanisme définis aux articles L 110 et L 121-1, la compatibilité du PLU avec les documents de valeur supérieure dans la hiérarchie des normes, et sa cohérence interne.

**Remarque préliminaire relative à l'application  
des dispositions de la loi « Grenelle II ».**

Les dispositions de la **loi n°2010-788 du 12 juillet 2010** ( loi portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II » ) concernant les PLU sont entrés en application au 13 janvier 2011.

De nombreux articles du code de l'urbanisme concernant les PLU - et notamment les articles L123-1 et suivants qui déterminent les contenus des PLU – sont ainsi modifiés.

Cependant pour les PLU en cours d'élaboration, tel le PLU de Vers sur Selle, il faut tenir compte de la **loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011**.

Celle-ci permet aux PLU en cours d'élaboration, **arrêtés avant le 1er juillet 2012**, de continuer à appliquer le code d'urbanisme tel qu'il était avant l'entrée en vigueur de la loi Grenelle II. Toutefois, ces PLU devront intégrer les nouvelles dispositions avant le 1er juillet 2016.

Le présent dossier d'arrêt projet du PLU de Vers sur Selle ayant été réalisé selon les dispositions législatives antérieures à la loi Grenelle II, **il est analysé dans cet avis selon les articles du code de l'urbanisme en vigueur avant l'entrée en application des articles 17 et 19 de la loi Grenelle II.**

En revanche, **ce PLU doit tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article L121-1**, qui a trait à la prise en compte des objectifs du développement durable, et dont l'application n'est pas reportée.

## 1. COMPOSITION FORMELLE DU DOSSIER

«Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.(...)»  
article L123-1 du code de l'urbanisme.

«Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.(...) »

« Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes ».

article R123-1 du code de l'urbanisme.

Le dossier de PLU approuvé par la commune est complet, il comprend l'ensemble des éléments prévus par le code de l'urbanisme, à savoir :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des orientations d'aménagement,
- une dossier annexe.

### 1.1 REMARQUES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

«le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1 ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4. Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur».

article R 123-2 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation permet de justifier le projet urbain de la commune et de démontrer la cohérence interne du PLU.

Le rapport de présentation s'appuie sur cinq parties :

- présentation de la commune, diagnostic démographique, économique, agricole, services...
- état initial de l'environnement, l'organisation, les perceptions du territoire communal, le patrimoine bâti et les risques,
- synthèse du diagnostic, objectifs communaux et projet d'aménagement et de développement urbain,

- explication du projet, évolution du POS en PLU,
- incidences sur l'environnement et le cadre de vie / mesures de préservation et de mise en valeur.

La commune de Vers sur Selle, située à 9 kms au sud d'Amiens, fait partie du canton de Boves et de la Communauté d'Agglomération d'Amiens Métropole.

La population est de 692 habitants au 1er janvier 2006 et de 700 habitants au 1er janvier 2008.

La liste des servitudes d'utilité publique devra être actualisée. En effet le Plan de Prévention des Risques et d'Inondations de la Vallée de la Somme et de ses affluents a été annulé par jugement de la cour administrative d'appel de Douai en date du 10 décembre 2009. Il conviendra de retirer la servitude « PM1 » résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles. De même page 65 le terme « PPRI » devra être retiré.

Il conviendra de retirer le nom de la commune de « Villy sur Yères » page 52 du rapport de présentation.

L'objectif principal de la commune est de recréer une centralité dans le village regroupant services, commerces de proximité, équipements et logements. Le second objectif consiste à accueillir de nouveaux habitants dans la commune. La commune de Vers sur Selle souhaite donc se développer tout en préservant son cadre de vie.

Les dents creuses sont localisées sur un plan page 70 du rapport de présentation (1,89 hectares).

La commune a pour objectif d'atteindre une population de 1000 habitants, ce qui correspond à une **augmentation de 43 %**.

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques et des besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, et de transports.

## 1.2 REMARQUES SUR LE PADD

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ».

article R 123-3 du code de l'urbanisme.

Le PADD doit être un document simple, clair, aisément compréhensible par tous. Il doit présenter de façon synthétique le projet urbain de la commune.

Le PADD définit bien les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et issues du diagnostic.

Les principaux axes issus du diagnostic sont présentés dans le PADD. Il s'agit de :

- veiller au maintien et assurer l'accueil de nouveaux habitants, valoriser le centre,
- assurer le développement de la commune en gérant l'espace de manière économe : densifier, urbaniser suivant des formes moins consommatrices d'espace,
- recréer une centralité regroupant les services publics, des commerces, des logements pour tous les âges,
- favoriser la cohésion entre les différents quartiers de la commune, développer les liaisons douces notamment entre le centre et les zones de développement lors de la conception de nouveaux projets urbains,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune : Vallée de la Selle.

Un plan reprenant l'ensemble des enjeux issus du diagnostic accompagnent le PADD.

Le PADD présenté est en cohérence avec les principes définis dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

### 1.3 REMARQUES SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ce document permet de préciser la nature des opérations envisagées et d'encadrer leur mise en œuvre. Les aménagements réalisés doivent en effet être compatibles avec les principes d'aménagement figurant au PLU, qui sont juridiquement opposables aux tiers.

Page 1 de ces orientations, il est indiqué que les orientations d'aménagement concernent l'ensemble du centre bourg notamment pour le renforcement des liaisons douces. Le schéma présenté page 1 est d'une échelle trop petite et donc d'une lecture difficile.

Dans l'arrêt projet du PLU de Vers sur Selle, deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement. Il s'agit de la partie Sud-Est du centre bourg, secteur destiné à recréer « un cœur de village » et de la partie Nord-Est du centre bourg. Ces orientations d'aménagement prévoient des principes de liaisons douces, des principes d'accès et de desserte à chaque zone. Pour chaque zone il est prévue une ceinture verte à créer afin de limiter l'impact paysager. Concernant la partie Sud-Est du centre bourg, en plus de recréer une centralité, les orientations d'aménagement affichent un emplacement destiné à l'accueil d'une structure pour personnes âgées ainsi que l'implantation d'un bâtiment de type R+1+combles.

Sur l'ensemble des zones à urbaniser, il est prévu d'intégrer des noues longeant les voiries internes afin de gérer les eaux pluviales.

### 1.4 REMARQUES SUR LE RÈGLEMENT

«Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9»

article R123-4 du code de l'urbanisme.

En matière de règlement, seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires. (Code de l'Urbanisme : article R.123-9 : «les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques»)

Le règlement constitue un document juridiquement opposable. Il doit donc être extrêmement précis et ne pas présenter de difficulté d'interprétation.

#### Remarques sur les dispositions générales :

L'article II de ces dispositions indiquent que le PLU « se substituent aux règles générales d'utilisation sol ( chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R111.2, R111.3, R111.4, R111.15, R111.21 qui demeurent applicables. »

Cette mention comporte plusieurs erreurs qui faudra corriger :

- le règlement du PLU ne se substitue pas **aux règles générales d'utilisation du sol** (= tout le titre I du livre I de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (CU)) **mais simplement au règlement national d'urbanisme** (RNU) qui ne constitue que la section I, du chapitre I du titre I. soit les articles R111-2 à R111-24-2 du CU.
- les articles du RNU dits « d'ordre public » qui demeurent applicables ne sont qu'au nombre de quatre : R111.2, R111.4, R111.15, R111.21. Le R111-3 ne fait pas partie des articles maintenus en cas de PLU (voir article R111-1 du CU)

En page 7, pour une meilleure sécurité juridique, il conviendra de mentionner que les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer le sont au titre des dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

En outre, le règlement indique également en page 7 que « les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement » figurent au plan de zonage. Or, les articles R123-11 et R123-12, qui règlementent ce que doivent faire apparaître, s'il y a lieu, les documents graphiques du règlement, ne prévoient pas

que soient reportées les plantations à créer.

Les documents graphiques peuvent en effet faire apparaître :

- soit les EBC (R123-11-a)
- soit les éléments à protéger au titre du L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

S'agissant de plantations non existantes encore, si on veut les représenter au zonage, il faudra les inclure dans les EBC. Sinon, elles ne peuvent que figurer dans les orientations d'aménagements.

L'article « UA1 » indique que sont interdits « *les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement* ». Qu'entend-on par « divers modes d'utilisation du sol » ? Cette prescription devra être rédigée plus clairement afin d'éviter tout risque d'ambiguïté. Cette remarque est valable pour les autres zones.

Page 12, est cité : « briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, PVC... ». Ces dispositions sont illégales et donc à proscrire. Le règlement n'a pas pour finalité de définir de règles quant à la nature des matériaux utilisés. En revanche, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (qui ne sont pas obligatoires) quand elles existent portent bel et bien sur l'aspect extérieur à savoir la forme, la couleur..

Cette remarque est valable également pour les autres zones.

Page 28 du règlement, les article 6 et 7 du règlement de la zone « AU » ne sont pas réglementés. Conformément à la rédaction de l'article R123-9, il est obligatoire de réglementer les articles 6 et 7.

De même, à la lecture du plan de zonage, il est créée une zone « AUc ». Cette zone n'est pas réglementée.

En outre, l'article R123-9 du code l'urbanisme définit 9 catégories destinations pour les constructions : habitation, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestières, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le règlement du PLU doit définir ses règles selon ces 9 catégories sans en créer de nouvelles. Or page 29 du règlement, l'article « AUr2 » autorise « les professions libérales ». Les professions libérales ne font pas partie des catégories définies par le CU.

D'autre part, pour soumettre les clôtures et les démolitions à déclaration préalable ou permis de démolir, il conviendra de prendre une délibération spécifique en conseil municipal. Le fait de mentionner cette obligation dans le règlement du PLU est juridiquement sans effet.

Dans la zone « N », 5 secteurs sont créés. D'un point de vue pratique, il serait utile que la vocation de chaque secteur soit précisé dans le corps du règlement de la zone N.

Le règlement doit être rédigé de façon à respecter les zones à dominante humide (cf carte des zones à dominante humide ci-dessous). Dans les secteurs « N » ou « Ne » concernés par les zones à dominante humide aucune construction ne peut être autorisée. Les zones à dominante humide recensées sur le territoire de la commune de Vers sur Selle devront faire l'objet d'un sous zonage dans lesquelles aucune construction ne sera autorisée.

Il aurait été intéressant que le rapport de présentation présente des photos montage afin d'évaluer l'incidence paysagère des futures zones à urbaniser.

## **2.2 COMPATIBILITÉ AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS D'URBANISME DE VALEUR SUPÉRIEURE**

- Le Schéma Directeur de l'Agglomération Amiénoise :

La commune de Vers sur Selle est concernée par le schéma directeur de l'agglomération amiénoise approuvé en date du 12 juillet 1999. Le PLU de la commune de Vers sur Selle doit être compatible avec les orientations d'aménagement prévues dans le schéma directeur. A l'échéance 2020, pour la commune de Vers sur Selle la superficie réservée à l'habitat est de 10 hectares.

Les capacités d'accueil d'habitat par commune qui sont exprimés dans le rapport de présentation du Schéma Directeur n'ont dans l'esprit de ce document qu'une valeur indicative. Il s'agit ici de mesurer globalement les grands équilibres en terme de potentiel d'accueil d'habitat nouveau dans l'agglomération.

- Le Schéma de Cohérence Territoriale :

La commune de Vers sur Selle est concernée par l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Amiénois. Le projet de SCoT est porté par le Syndicat Mixte du Pays du Grand Amiénois qui, par délibération en date du 25 juin 2008, a engagé l'élaboration du SCoT. Le diagnostic et le PADD du SCoT sont réalisés et le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) est actuellement en cours de finalisation. L'arrêt projet du SCoT est prévu en 2011 avec une approbation pour 2012. En l'état actuel, aucune information sur le diagnostic ou sur le PADD n'est reprise dans l'arrêt projet du PLU. Il aurait été intéressant que les études du PLU mentionne les trois axes issus du PADD :

- Axe 1 : « Améliorer les conditions de vie pour les habitants du Grand Amiénois et ceux qui s'y installent ».
- Axe 2 : « Développer le rayonnement et l'attractivité du Grand Amiénois dans le Bassin Parisien et l'Europe du Nord ».
- Axe 3 : « Valoriser les spécificités et atouts agricoles, naturels et paysagers du Grand Amiénois ».

Conformément à la rédaction de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCoT. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de 3 ans.

- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux :

La commune de Vers sur Selle est concernée par le SDAGE Artois Picardie qui est en vigueur depuis le 1er janvier 2010. Le PLU doit être également compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Artois Picardie. Le rapport de présentation doit comporter un volet eau, dans lequel doivent être traitées plusieurs thématiques telles que :

- les eaux usées,
- les eaux pluviales,
- la ressource en eau potable,
- les zones à dominante humides,
- les inondations.

Les incidences du projet et les mesures mises en œuvre pour la préservation et la mise en valeur concernant l'hydrographie, la ressource et la qualité de l'eau sont expliquées dans le rapport de présentation, et dans les annexes sanitaires. Cependant, comme indiqué dans le présent avis, le zonage d'assainissement devra être cohérent avec les futures zones vouées à l'urbanisation. De même des informations supplémentaires devront être apportées sur le cheminement des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune.

- Le Programme Local de l'Habitat :

La commune de Vers sur Selle est également concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Amiénoise qui est en cours d'élaboration. Le PLU doit être compatible avec les études du PLH. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a renforcé la compatibilité entre PLU et PLH : ce dernier

est désormais inclus dans la liste des documents en cours d'élaboration dont les dispositions s'imposent au PLU : l'acte approuvant un PLU ne peut donc devenir exécutoire si ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration. Lorsque le PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de trois ans (code de l'urbanisme, L.123-1). Le rapport de présentation (page 67) indique que la commune de Boves est concernée par un PLH qui est en cours de réalisation. Ce dernier a été arrêté le 03 juin 2010. Les objectifs du PLH sont de 56 logements en accession et de 10 logements en accession sociale.

- Le Plan de Déplacement Urbain :

Un Plan de Déplacement Urbain (PDU) est opposable sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole approuvé en date du 22 novembre 2002. Le PLU doit prendre en compte les orientations du PDU. Cette partie doit également être développée au regard des orientations du PDU en vigueur. Le PDU est actuellement en cours de révision. Le diagnostic est réalisé et la déclinaison des objectifs est en cours. Il serait intéressant que l'arrêt projet du PLU de Vers sur Selle prenne en compte l'état d'avancement des études du PDU par Amiens Métropole.

### 3. AVIS GÉNÉRAL SUR LE PROJET

Sur la forme, le projet de PLU de Vers sur Selle comprend l'ensemble des pièces règlementaires requises par le code de l'urbanisme.

En revanche, sur le fond le PLU de Vers sur Selle propose une urbanisation du territoire trop importante au regard des objectifs démographiques annoncés par la commune qui sont très ambitieux au regard du contexte territorial.

En effet la totalité des surfaces ouvertes à l'urbanisation représente 14 ha 92, soit pratiquement 15 hectares. L'objectif en terme de logements est de pouvoir accueillir 120 logements. Avec une surface moyenne de 800 m<sup>2</sup>, la surface nécessaire pour réaliser cet objectif serait de 10 hectares. Il conviendra de prendre en compte la surface des dents creuses, soit 1,89 hectare. En ouvrant à l'urbanisation 15 hectares (+ 1,89 ha de dents creuses) ce PLU ne respecte pas la notion de gestion économe de l'espace conformément à la rédaction de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Il est donc demandé de revoir la superficie des zones à urbaniser. De plus, le projet du nouveau centre devra traduire la notion de densité.

**Ainsi les services de l'État émettent un avis défavorable sur le projet de PLU de Vers sur Selle.**

De même les modifications suivantes devront être apportées également :

- identifier les zones à dominante humide sur le plan de zonage et y interdire toute construction dans le règlement afin de les préserver afin que le document soit compatible avec le SDAGE Artois Picardie,
- justifier de la non incidence du PLU sur les sites Natura 2000 environnants conformément à l'article L.414-19 du code de l'environnement,
- apporter des informations sur le cheminement des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune,
- apporter des compléments d'informations sur la cohérence du zonage d'assainissement des eaux usées et des futures zones à urbaniser,
- indiquer si la commune est concernée par trois sites pollués et les situer sur une carte.

Les autres remarques émises dans cet avis concernant le contenu du rapport de présentation, du règlement et des annexes doivent également être prises en compte.

**Les modifications demandées supposent la réalisation d'un nouvel arrêt projet.**

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, ce **nouvel arrêt projet devra recueillir l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)**, en plus des services de l'État et des autres personnes publiques associées. Le nouveau projet devra par conséquent faire clairement le point sur la consommation des terres agricoles et justifier cette consommation en cohérence avec les besoins de la commune.

