

Monsieur Thierry DEMOURY
Mairie
19 route de Conty
80480 VERS-SUR-SELLE

Amiens le 29 JUIN 2011

Réf : GD/JG/JCA/AM/L11160

OBJET : Avis sur l'arrêt projet de PLU

Monsieur le Maire,

La commune de VERS-SUR-SELLE a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 14 décembre 2010 et l'a adressé pour avis au syndicat mixte du pays du Grand Amiénois, le 23 février 2011.

Conformément aux dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, le syndicat mixte dispose de trois mois à partir de la transmission du projet de PLU pour donner son avis, à défaut de quoi, celui-ci est réputé favorable.

La commission de suivi des documents d'urbanisme du syndicat mixte a procédé à un examen préalable du projet de PLU, le 4 mai 2011, et a souhaité émettre sur l'arrêt projet de PLU de la commune de Vers-sur-Selle, un AVIS FAVORABLE sous réserve de prendre en compte les observations formulées sur le projet de PLU.

Le syndicat mixte n'ayant pas encore fixé les grandes orientations du SCOT du Grand Amiénois, cet avis émis sur le projet de PLU se réfère aux tendances mises en lumière lors de la phase de diagnostic du SCOT du Grand Amiénois, réalisé en 2008. L'analyse du projet de PLU arrêté de la commune porte également sur le respect des principes du développement durable et en particulier ceux énoncés par l'article L121-1 du code de l'Urbanisme (équilibre entre les espaces, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, développement économique et respect de l'environnement).

Le Président du syndicat mixte du pays du Grand Amiénois

Vu l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 février 2008 publiant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du pays du Grand Amiénois,

Vu la délibération N° 26/2009 du comité syndical du Grand Amiénois en date du 22 octobre 2009 donnant délégation au Président pour prononcer l'avis du syndicat mixte après instruction par la commission de suivi des documents d'urbanisme.

Vu la délibération N° 33/2009 du comité syndical du Grand Amiénois en date du 17 décembre 2009 entérinant la création de la commission de suivi des documents d'urbanisme

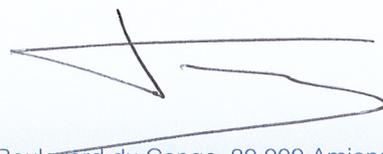
Vu le dossier d'arrêt projet de PLU de la commune de Vers-sur-Selle reçu en date du 23 février 2011,

Considérant l'avis FAVORABLE sous réserve de prendre en compte les remarques concernant le projet de PLU de Vers-sur-Selle exprimé par la commission de suivi des documents d'urbanisme du 4 mai 2011,

Décide

D'émettre un avis FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des observations ci-jointes

Pour extrait certifié conforme
Le président,



**ADUGA - Mission d'assistance au syndicat mixte
du pays du Grand Amiénois
Avis sur le projet de PLU de Vers-sur-Selle formulé par la
commission de suivi des documents d'urbanisme**

Compte tenu des éléments du dossier de PLU arrêté, les observations suivantes sont émises :

Concernant la consommation de l'espace

A l'échelle du Pays, la pression foncière reste relativement faible en comparaison de celle observée dans certains territoires voisins. Cependant, le mode d'urbanisation du Grand Amiénois, qui s'appuie principalement sur l'habitat pavillonnaire, est fortement consommateur d'espace. A cela s'ajoute l'accélération du phénomène de desserrement des ménages entraînant une augmentation des besoins en logement. Dès lors, pour assurer un aménagement durable du pays, les modes de développement à privilégier doivent garantir une consommation raisonnée de foncier et la limitation de l'étalement urbain.

La commune de Vers-sur-selle est située au sud de l'agglomération amiénoise. Sa proximité avec la ville-centre ainsi que le contexte du regroupement des activités du CHU sur un seul site au Sud de l'agglomération amiénoise ont un impact sur l'attractivité résidentielle des communes de la couronne sud, dont Vers-sur-Selle.

Pour répondre à ce regain d'attractivité, la commune a souhaité définir un projet de développement en cohérence avec les perspectives de développement qui s'offrent à ces franges du territoire. L'objectif démographique affiché par les élus à l'horizon 2025 est d'accueillir environ 300 habitants supplémentaires, soit 112 logements pour atteindre à terme près de 1 000 habitants.

Pour répondre à cette ambition, le projet de PLU prévoit d'ouvrir 14,8 ha à l'urbanisation, auxquels s'ajoute 1,89 ha en dents, pour l'heure difficilement mobilisables.

Bien que 13 hectares figuraient déjà en zone constructible au POS, le projet de la commune de Vers-sur-Selle tel qu'il est défini à ce jour et compte tenu du contexte législatif des lois Grenelle notamment, ouvre à l'urbanisation une superficie importante de foncier agricole. S'il convient de prendre en compte l'attractivité de la commune comme une réalité, et que celle-ci justifie la nécessité de construire pour répondre aux besoins, le projet de PLU de la commune doit tendre vers une consommation modérée de foncier agricole.

La commission attire donc l'attention de la commune sur les zones AU et AUr situées au nord-est de la commune et traversées par une ligne à haute tension. Ce secteur de développement apparaît moins pertinent pour le développement de la commune que la zone située au sud-est, sur laquelle il est prévu de recréer une véritable centralité au village de Vers-sur-Selle en offrant une mixité de l'habitat et des espaces publics structurants. Compte tenu du nombre d'hectares inscrits à urbaniser et pour une gestion raisonnée du foncier, la commission invite la commune à retirer les zones AU et AUr d'une superficie de 4,8 hectares pour se recentrer sur le véritable secteur de projet de la commune d'une superficie totale de 10 hectares.

Concernant la mixité sociale et la diversité des formes urbaines

A l'échelle du Grand Amiénois, le diagnostic du SCOT souligne la prédominance de la construction individuelle et la concentration du logement locatif aidé dans Amiens Métropole. L'inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des populations subsiste sur le territoire. Il convient donc de diversifier l'offre de logements pour débloquer les parcours résidentiels.

Le projet de la commune de Vers-sur-Selle prévoit de diversifier l'offre d'habitat afin de permettre la réalisation des parcours résidentiels des habitants. Sur le véritable site de développement retenu par la commune et situé au sud-est, il est prévu de créer des logements pour les personnes âgées et de développer une offre de locatifs autour de la future centralité. En termes de formes urbaines, l'objectif est de permettre l'implantation d'un bâti plus dense, mitoyen, renforçant le caractère de la centralité, en faisant cohabiter différentes fonctions (habitat, commerces, services).

Recommandation : la commission souligne la qualité de la réflexion menée par la commune sur ce secteur et rappelle toutefois que des outils existent pour assurer une traduction concrète de cet objectif de mixité sociale soit par l'inscription d'emplacement réservé, soit par la délimitation de secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements peut être affecté à du logement locatif ou à du logement à loyer modéré.

Concernant les déplacements

L'organisation du territoire du Grand Amiénois est génératrice de déplacements à l'échelle du Pays. La situation de Vers-sur-Selle aux portes d'Amiens, permet aux habitants de la commune de bénéficier des équipements, services et emplois présents sur la métropole. Les échanges sont donc nombreux et induisent des flux vers la métropole. En l'état actuel, les lois Grenelle renforcent les SCOT, notamment au travers des liens urbanisme-transport. Dès lors, le modèle qui tend à être promu est celui d'un développement mettant en cohérence l'urbanisme et les déplacements afin de privilégier la « ville des courtes distances » et de réduire les déplacements, notamment domicile-travail.

Dans le cas de Vers-sur-Selle, il existe une desserte en transports collectifs via le réseau d'Amiens Métropole. Compte tenu du développement souhaité par la commune prévoyant l'accueil de nouveaux habitants (300 habitants supplémentaires), la réflexion des élus doit prendre en compte les flux induits vers la métropole, pourvoyeuses d'emplois. La commission note que dans les orientations d'aménagement, il est prévu de relier les secteurs de développement de l'habitat au centre bourg actuel, notamment la mairie et l'arrêt de bus interurbains notamment.

Le projet de développement de la commune prévoit également des liaisons inter-quartiers, mais aussi reconstitution d'un tour de village. †

Recommandation : la commission attire l'attention de la commune sur la précision de l'orientation définie sur le secteur au sud-est et rappelle que l'orientation est opposable aux tiers. Dès lors, des principes trop précis, notamment concernant la voirie peuvent parfois contrarier l'aménagement d'une zone en laissant une faible marge de manœuvre à l'aménageur. Il convient donc bien souvent de se limiter à localiser graphiquement les éléments fondamentaux à respecter (les accès, le traitement des franges, les vues à préserver,...) pour l'aménagement de la zone et accompagner l'orientation d'aménagement de principes écrits et non pas localisés, comme c'est le cas pour partie dans le document figurant au projet de PLU.

Concernant l'emploi et les activités

Etant donné la proximité d'Amiens (12km) et des emplois qui s'y concentrent, la commune de Vers-sur-Selle a choisi de mettre en avant son cadre de vie et son accessibilité, facteurs d'attractivité résidentielle.

La commune de Vers-sur-Selle est une commune principalement à vocation résidentielle. Accueillir de l'activité économique ne fait pas partie de ses priorités de développement. Elle a toutefois fait le choix d'autoriser l'installation des commerces, équipements et services dans le centre bourg et dans les zones AU pour diversifier les fonctions.

Le caractère rural de la commune tient au fait de la présence d'une agriculture encore dynamique sur son territoire, ce qui en fait encore aujourd'hui l'une des principales activités

économiques à Vers-sur-Selle. La commune prévoit de se développer en garantissant la pérennité des exploitations agricoles. Les agriculteurs ont été associés lors de l'élaboration du PLU afin de s'assurer de la compatibilité entre les projets de développement de la commune et ceux des agriculteurs.

Concernant l'environnement et le paysage

Le Grand Amiénois bénéficie de richesses naturelles nombreuses et variées, dont certaines sont fragiles et donc à consolider pour être conservées. Commune située dans la vallée de la Selle, Vers-sur-Selle bénéficie d'un environnement et d'un cadre de vie de qualité. La trame verte et bleue du pays du Grand Amiénois identifie cette vallée secondaire en tant que continuité écologique majeure avec des enjeux élevés marqués par la présence d'un réseau de boisements important.

Le projet de PLU de Vers-sur-Selle, dans sa globalité, contribue à la préservation des espaces naturels et agricoles, sans compromettre le développement de l'habitat. La qualité environnementale mais aussi les contraintes réglementaires qui existent sur la commune ont été intégrées par les élus lors de la définition des secteurs de développement.

La prépondérance du végétal au sein du territoire est d'ailleurs un élément structurant du paysage communal. Cet élément est bien pris en compte dans le cadre du PLU de Vers-Sur-Selle, notamment par le classement en zone naturelle des sites remarquables.

Les orientations d'aménagement prévoient par ailleurs un traitement des franges des zones à urbaniser pour assurer l'intégration des futures constructions. Cet enjeu est particulièrement fort pour la zone de développement située au sud-est. Cette zone est en effet particulièrement visible depuis la route de Beauvais.

