

COMMUNE DE VERS SUR SELLE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTIFICATION
JUILLET 2019

01 - NOTICE EXPLICATIVE



Etudes et conseils en Urbanisme
2, Rue Chekroun - BP 4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

La commune de VERS SUR SELLE met en œuvre une modification simplifiée de son plan local d'urbanisme portant sur la suppression de l'emplacement réservé n°5.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune de VERS SUR SELLE a engagé l'aménagement de ses zones à urbaniser inscrites dans son plan local d'urbanisme sous les zones AUr1 et AUr2.

L'urbanisme a commencé par la zone AUr1 conformément au phasage inscrit dans le PLU. Les constructions ont été réalisées et le volet paysager qualitatif apporte un cadre de vie agréable pour les riverains désormais voisins des équipements scolaires.

La seconde phase est désormais engagée à travers la zone AUr2 mais l'emplacement réservé n°5 destiné à créer un cheminement piétonnier et une frange végétale semble ne plus être pertinent pour les raisons suivantes :

- des liaisons douces ont été créées à l'intérieur de la zone à aménager facilitant la circulation des enfants vers l'école,
- le permis d'aménager a prévu une végétalisation des fonds de parcelles créées en limite avec l'espace agricole,
- la poursuite de l'emplacement réservé le long d'un lotissement existant situé plus au Nord nécessite l'acquisition d'une bande de terre agricole.

Aussi afin de poursuivre l'aménagement de ce quartier de VERS SUR SELLE, les élus ont validé la suppression de l'emplacement réservé n°5, dont la destination initiale est traduite dans le permis d'aménager.

Ainsi, en application du décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée.

LA MODIFICATION NE REMET PAS EN CAUSE L'ECONOMIE GENERALE DU PLU

Les modifications apportées au PLU ne concernent que la liste des emplacements réservés et les plans de zonage (échelle 1/ 5000° et 1/ 2 000°).

Les modifications apportées à l'occasion de cette procédure ne viennent pas remettre en cause l'économie générale du PLU.

Par ailleurs, la modification apportée au zonage et à la liste des emplacements réservés n'est pas de nature à provoquer une incidence sur les zones Natura 2000 situées à proximité du territoire, VERS SUR SELLE n'étant pas directement intéressée par un site NATURA 2000. Le projet en effet se situe au cœur de la trame urbaine.

PRESENTATION DU PROJET

Le développement de la commune de VERS SUR SELLE a été réfléchi dans le cadre du PLU et le plateau Est a fait l'objet d'une inscription en zone à urbaniser.

Une 1^{ère} tranche a été réalisée à travers l'aménagement de la zone AUr1. Le plan de composition et de cadastre sont repris ci-dessous et attestent d'une volonté d'aménagement qualitatif à travers la prise en compte des équipements publics, réseaux et espaces verts.

a) Le plan d'aménagement de la zone AUr1, 1^{ère} tranche réalisée



Source : Cadastre



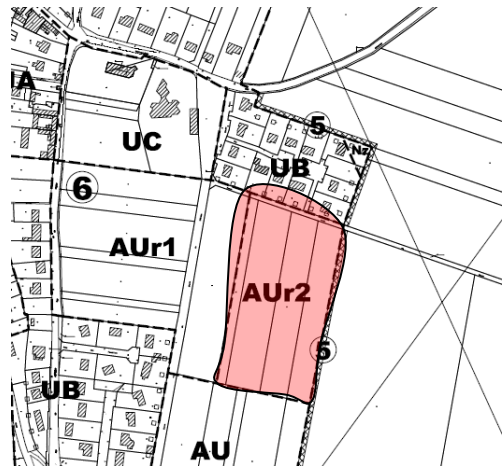
Extrait du permis d'aménager

b) Le plan d'aménagement de la zone AUr2, 2^{ème} tranche engagée

La seconde tranche est désormais lancée à travers une nouvelle opération d'aménagement menée par le même opérateur de manière à obtenir une cohérence.

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de 38 terrains à bâtir libres de constructeurs. Le terrain ne comporte ni bâtiment à démolir, ni végétation significative. (Pas d'arbre existant).

Le projet prévoit la plantation d'arbustes et des arbres seront plantés par les acquéreurs sur les espaces privés.



Extrait du permis d'aménager
Hypothèse de plan de masse
Source : GPArchitectes

Description du projet d'aménagement

Le projet s'organise autour d'un schéma d'aménagement respectueux des orientations d'aménagements du PLU (cf. page précédente). Il est en continuité avec le lotissement récemment créé de la zone AUr1.

Voiries et stationnements

Sur la partie Est de l'opération, deux voies permettront une communication éventuelle à la zone A. Sur la partie Sud, possibilité de créer un raccordement à la zone AU.

Les voies sont bordées de circulations piétonnes différenciées, d'espaces verts, d'arbustes et de stationnements visiteurs.

On accède au terrain par les 2 voies créées dans le lotissement de la zone AUr1.

Des aires de stationnement visiteurs figurent au plan de composition sur l'espace public en plus de celles situées à l'accès des lots, sur emprise privée et qui seront non-closes.

Implantations

Le projet prévoit des implantations majoritairement Est-Ouest ou Sud, en adéquation avec une démarche respectueuse de l'environnement, qui utilise les apports naturels en énergie.

Le projet respecte le SCOT :

- un maximum de 70% de l'opération dédiée au logement pavillonnaire (24 lots soit 63.2%),
- au moins 30% de l'offre nouvelle de logements constituée par de l'habitat individuel dense (14 lots soit 36.8%).

L'habitat dense individuel correspond à des maisons individuelles bâties sur des terrains relativement de petite taille. Sur le projet, cet habitat concerne les terrains inférieurs à 400 m², avec une implantation en limite obligatoire, afin de créer des maisons accolées. Il s'agit des lots : 2-3, 26-27, 28-29, 30-31, 33-34, 35-36 et 37-38.

Paysage

L'implantation des constructions est privilégiée en retrait des limites existantes du terrain. Les limites non-closes, au niveau des lots, le seront d'un grillage plastifié vert (RAL 6005) doublé d'une haie vive (noisetier, charmille, troène, viorne, charme, hêtre,).

Une aire de jeux de 300 m² a été prévue au droit des lots 31 et 32.

La prise en compte des cheminements piétons et du paysage

Au regard du descriptif du projet d'aménagement et du plan de masse, les liaisons douces ont bien été prises en considération et créées. Quant à la frange paysagée, elle est intégrée directement dans les lots créés.

A travers ce projet, les orientations d'aménagement et de programmation sont respectées et l'emplacement réservé n°5 peut être supprimé. Il trouve en effet sa traduction dans le permis d'aménager via d'autres éléments de projet.

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La procédure de modification ne concerne que la liste des emplacements réservés et le plan de zonage.

a) La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est revue à travers :

- la suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à la création d'un cheminement piétonnier et d'une frange végétale.

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie avant modification simplifiée PLU approuvé le 27.02.2012	Superficie après modification simplifiée
1 - Création d'un cheminement piétonnier	La commune	200 m ²	200 m ²
2 - Création d'une zone de stationnement	La commune	700 m ²	700 m ²
3 - Création d'un cheminement piétonnier	La commune	1 300 m ²	1 300 m ²
4 - Création d'un cheminement piétonnier	La commune	700 m ²	700 m ²
5 - Création d'un cheminement piétonnier et d'une frange végétale	La commune	3 000 m ²	Supprimé
6 - Elargissement de la voirie, 1,50 mètre	La commune	250 m ²	250 m ²
7 - Elargissement de la voirie	La commune	900 m ²	900 m ²
8 - Création d'un cheminement piétonnier	La commune	800 m ²	800 m ²
9 - Création d'un cheminement piétonnier	La commune	1 800 m ²	1 800 m ²
10 - Création d'un cheminement piétonnier	La commune	1 300 m ²	1 300 m ²
TOTAL		10 950 m²	7 950 m²

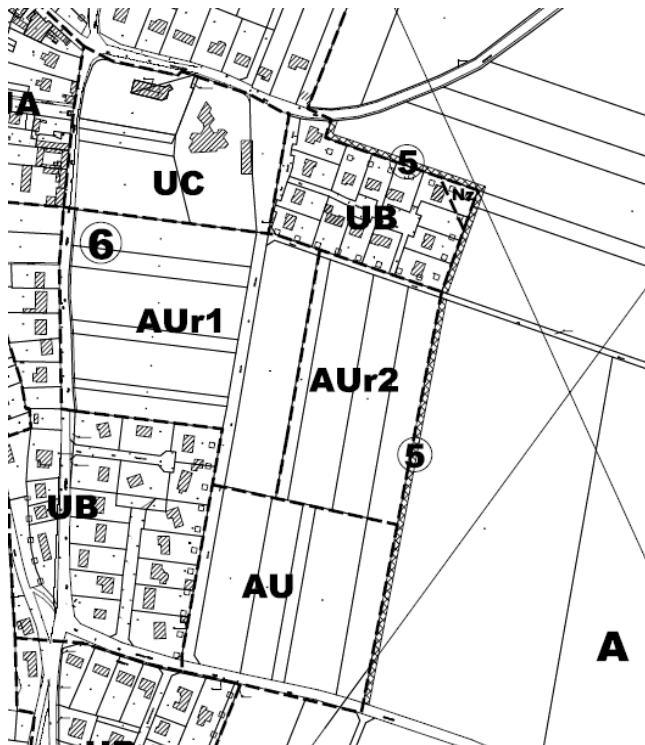
Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 27 février 2012, avait créé 10 emplacements réservés.

Cette modification supprime l'emplacement réservé n°5 et réduit donc la liste à 9 pour une surface totale de 7 950 m², soit 3 000 m² supprimés.

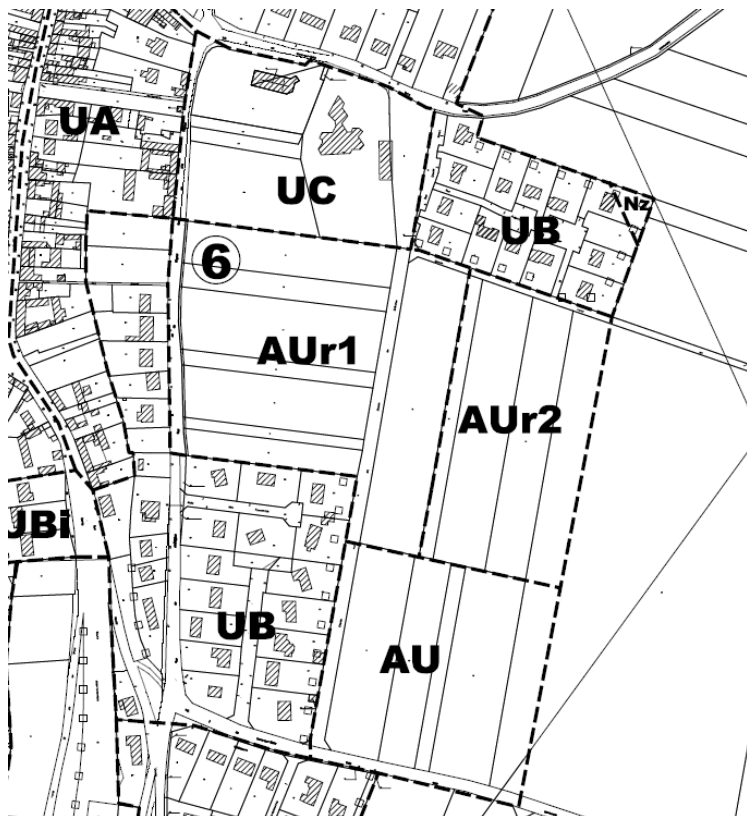
b) Le zonage

Les plans de zonage sont également revus, des extraits sont joints ci-dessous.

Ci-dessous extrait du plan de zonage **avant** modification simplifiée



Ci-dessous extrait du plan de zonage **après** modification simplifiée



Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sont joints au dossier de modification simplifiée du PLU.

CONCLUSION

Cette modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Seuls, le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés à travers la suppression de l'emplacement réservé n°5.