

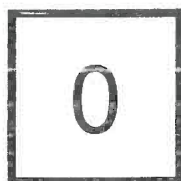
Département de la Somme
SAINT-VALERY-SUR-SOMME

=====
**2^{ème} révision simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme**
=====

Dossier d'Approbation
=====

NOTICE EXPLICATIVE

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : 23 JUIL. 2007
Le Maire



Stéphane HAUSSOULIER

Reçu le 20 décembre 2007
à la Sous-Préfecture
d'Abbeville

Document réalisé par :

Cabinet POIGNON
Département Urbanisme
124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
Téléphone : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87
E-mail : abbeville@cabinet-poignon.fr

1. PREAMBULE

La commune de SAINT-VALERY-SUR-SOMME dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 juin 2005.

La municipalité de SAINT-VALERY-SUR-SOMME souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour permettre une extension limitée de la zone UC au bout de la Rue Saint Pierre.

Cette extension limitée s'inscrit dans la volonté politique communale traduite dans le PADD de permettre à de jeunes ménages ou à des personnes aux revenus modestes de pouvoir accéder au logement. Outre le plan social, ce choix politique permet entre autre de dynamiser la population locale et d'assurer la pérennité des équipements et infrastructures communaux.

Les terrains supports du projet sont classés au PLU en zone naturelle (zone N).
La réglementation de la zone N ne permet pas les constructions à usage d'habitation.

Considérant que le projet d'extension limitée de la zone UC Rue Saint Pierre pour permettre à des personnes de la commune de faire construire leur maison d'habitation présente un caractère d'intérêt général pour la commune et qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PLU, le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de révision simplifiée par délibération en date du 6 décembre 2005, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

2. PRESENTATION DU PROJET

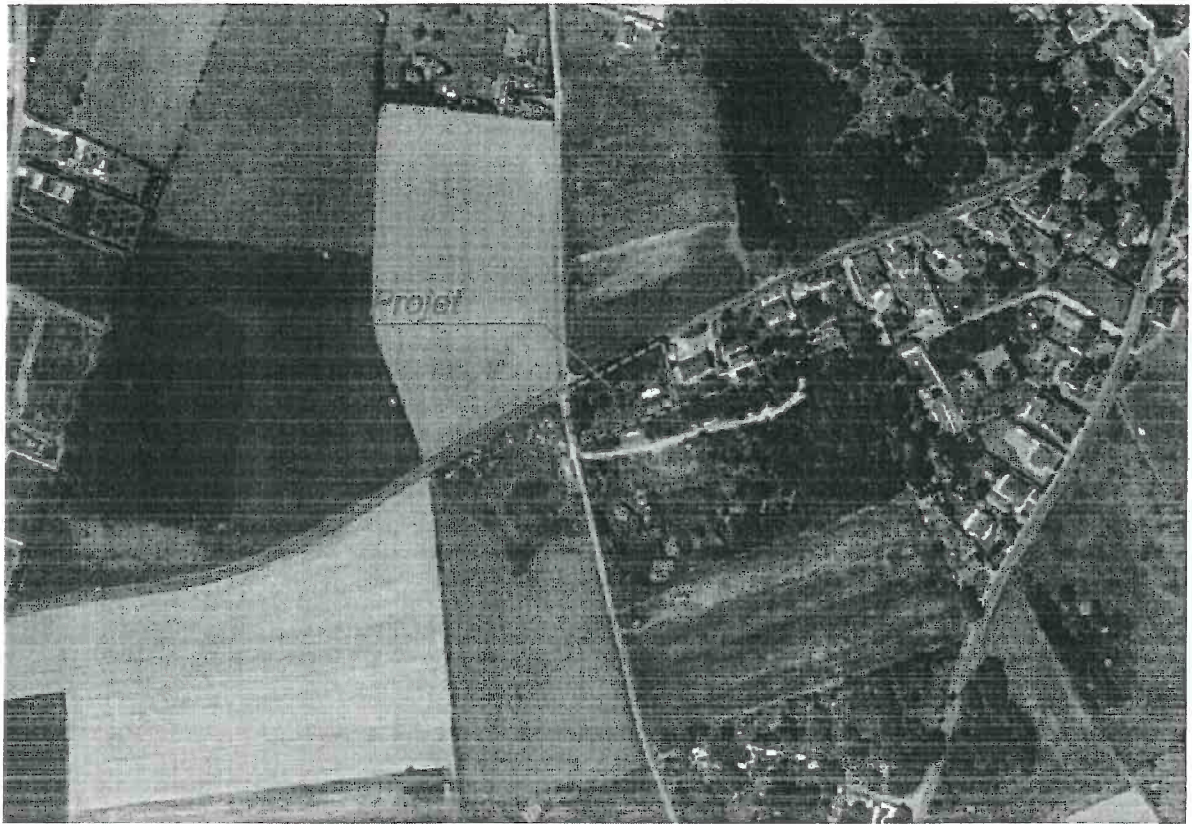
2.1 LE SITE

Les terrains concernés par l'extension limitée de la zone UC du PLU se situent au bout de la Rue Saint Pierre au Sud-Ouest de la partie agglomérée de la commune.

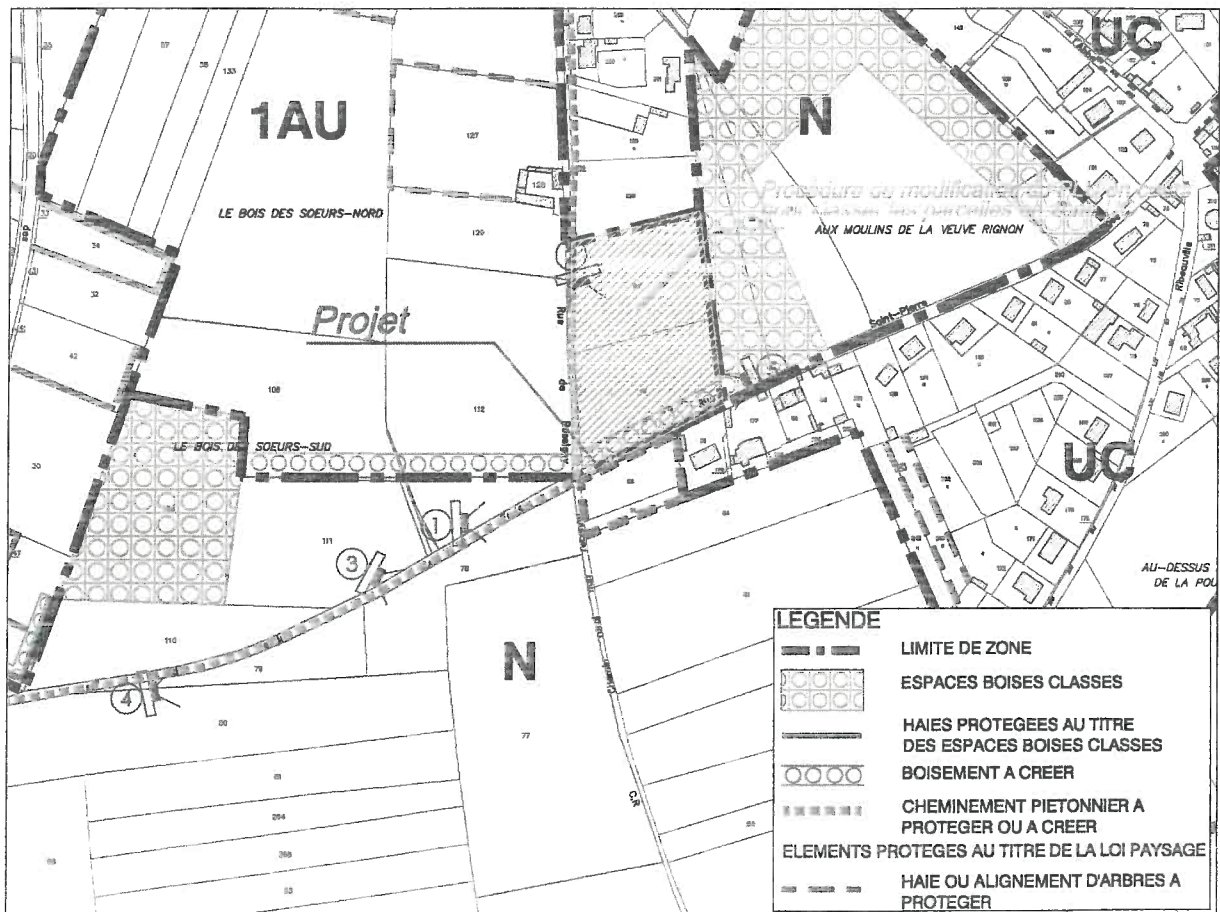
Les parcelles sont cadastrées AE n°91 et 92, pour une surface totale de 1 950 m² environ.



Localisation du projet sur un extrait de la carte IGN 2107 OT (carte sans échelle)



Localisation du projet sur la photo aérienne issue du site de l'IGN www.geoportail.fr



Extrait du Plan de zonage du PLU et localisation des photos

Les parcelles sont actuellement en nature de terrain d'agrément occupé par un mobil home. Elles sont bordées d'un haut alignement d'arbres et d'une haie le long de la Rue Saint Pierre et du chemin rural.



1 : Vue des terrains et de la Rue Saint Pierre depuis l'entrée Sud de la ville



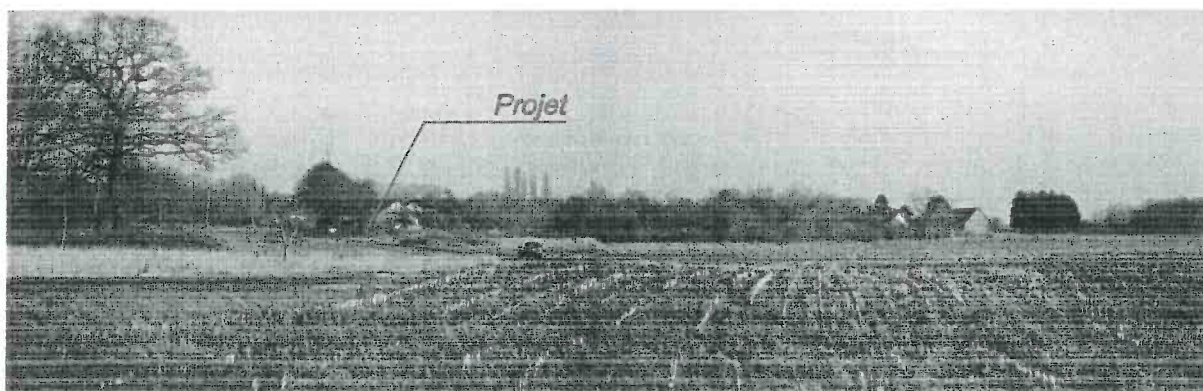
2 : Vue des terrains depuis la Rue de Rossigny

Le chemin rural délimite les parties urbanisée et naturelle du secteur.

Les terrains jouxtant immédiatement les parcelles AE n°91 et 92 et classées en zone naturelle, sont en friches boisées ou non. Au-delà, vers le Sud et l'Ouest, le paysage s'ouvre sur un plateau à vocation principale agricole.



3 : Vue des friches de la zone naturelle depuis la VC n°7



4 : Vue lointaine des terrains depuis le plateau agricole

2.2 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.2.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

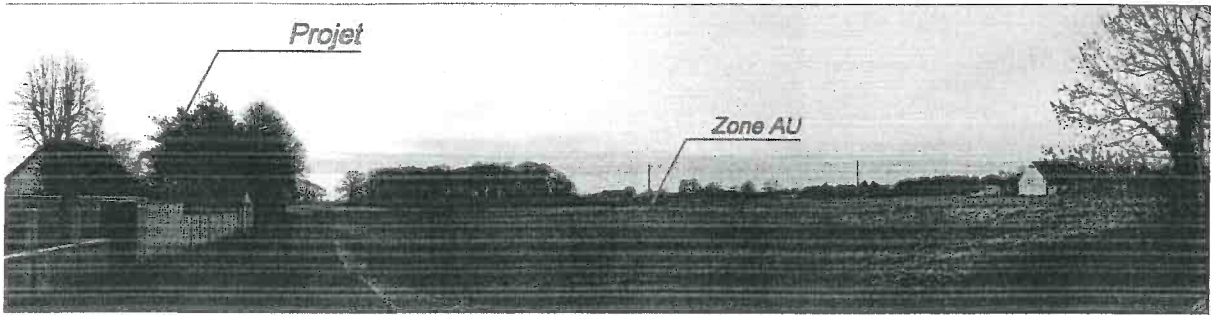
La commune de SAINT-VALERY-SUR-SOMME a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) les objectifs suivants :

- 1) Mettre en place les réponses publiques ou privées alternatives pour permettre aux jeunes couples ou aux personnes aux revenus modestes de pouvoir accéder au logement
- 2) Préserver les espaces naturels et boisés de la commune, notamment les différents boisements constituant l'écrin végétal de la Ville, certains alignements, certains arbres remarquables ou certaines haies.

2.2.2 Zonage et règlement

Les terrains objets du dossier de révision simplifiée du PLU sont actuellement classés en zone naturelle. Ce classement correspond à la volonté politique de préserver le sillon vert de la vallée de la Poullière (longeant l'ancienne voie ferrée d'intérêt local) en repoussant, jusqu'au plus près de l'urbanisation existante, les zones naturelles protégées.

Par ailleurs, les terrains s'inscrivent dans la continuité immédiate d'une zone d'extension pavillonnaire existante (zone UC Rue Saint Pierre) ou d'une zone d'urbanisation planifiée (zone AU au lieu-dit « Le Bois des Sœurs Nord »).



5 : Vue de la Rue Saint Pierre et de la zone AU du PLU

3. INCIDENCES DU PROJET

La révision simplifiée du PLU prévoit d'étendre la zone UC sur les parcelles AE n°91 et 92.

3.1 PAYSAGE

Les unités paysagères existantes ne seront pas modifiées :

- les éléments fixes du paysage (alignements d'arbres et haies) existants sur les parcelles seront maintenus pour préserver la structure bocagère des lieux
- le chemin rural conservera son rôle de limite physique entre les secteurs urbanisés et naturels
- les futures constructions seront intégrées parmi la végétation existante sur les parcelles AE n°91 et 92 et sur les parcelles voisines.

3.2 FAUNE ET FLORE

Seuls 1 950m² environ actuellement classés en zone naturelle seront classés en zone constructible.

Les destructions d'habitat engendrées sur le site seront peu nombreux (maintien de l'alignement d'arbres et de la haie existants) et auront peu de conséquences sur la faune et la flore. Les espèces pourront migrer sur les terrains voisins où l'on retrouve des milieux semblables.

3.3 TISSU ET MILIEU URBAINS

Le projet s'inscrit dans le prolongement d'une extension pavillonnaire (Rue Saint Pierre) et d'une zone d'urbanisation planifiée à moyen terme (au lieu-dit « Le Bois des Sœurs Nord »).

Les futures constructions obéiront aux règles de la zone UC actuellement en vigueur sur les parcelles voisines assurant ainsi une homogénéité architecturale sur le site.

3.4 IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES

Le changement de classement des parcelles AE n°91 et 92 permettra à un jeune ménage ou à des personnes aux revenus modestes de faire bâtir leur maison d'habitation.

Cette modification participera également au dynamisme démographique et à la pérennité des infrastructures et équipements communaux tels que l'école.

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

0,2 hectares de la zone naturelle (zone N) actuelle seront classés en zone urbaine constructible (zone UC).

Pour assurer le maintien de la structure bocagère du site, la haie et l'alignement d'arbres existants seront classés à protéger. Une ceinture verte de 5 mètres de large constituée d'essences locales sera à créer en limite Sud des parcelles.

Cette modification se traduira dans les pièces constitutives du PLU par :

- Rapport de présentation :
 - modification des pages 112 et 113 récapitulant les superficies des zones après approbation des 2^{ème} et 3^{ème} révisions simplifiées du PLU
- Plan de zonage :
 - modification de la limite entre les zones N et UC
 - identification de l'alignement d'arbres et de la haie à protéger
 - localisation de la ceinture verte à créer.