

Département de la Somme

# SAINT-VALERY-SUR-SOMME

3<sup>ème</sup> Modification du  
Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation

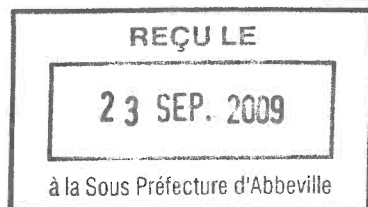
## NOTICE EXPLICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du : 27 juillet 2009  
Le Maire

0



Stéphane HAUSSOULIER



DEPARTEMENT  
URBANISME

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE  
Téléphone : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87  
E-mail : [abbeville@cabinet-poignon.fr](mailto:abbeville@cabinet-poignon.fr)

## I – EXPOSES DES MOTIFS

La commune de SAINT-VALERY-SUR-SOMME dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 8 juin 2005, modifié à deux reprises les 11 avril et 26 novembre 2007 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 23 juillet 2007.

Le présent dossier de modification du PLU de SAINT-VALERY-SUR-SOMME comporte plusieurs objets.

### ZAC BAIE DE SOMME

Par délibération du 4 avril 2003, le Conseil Municipal de SAINT-VALERY-SUR-SOMME a défini les objectifs de l'aménagement du secteur dit de *La Remise de Corbeaux* et les modalités de la concertation conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

La concertation publique préalable a eu lieu du 4 avril 2003 au 31 octobre 2003.

Par délibération du 7 avril 2004, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Baie de Somme conformément aux articles L.311-1 et R.311-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération en date du 14 décembre 2005, le Conseil Communautaire « Baie de Somme Sud » a entériné le transfert de compétences en matière de réalisation de zones d'aménagement concerté à vocation économique. La Communauté de Communes est devenue de fait l'organe public délibérant en charge de la réalisation de la ZAC Baie de Somme.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, un dossier de réalisation de la ZAC a été élaboré et approuvé par le Conseil Communautaire par délibération du 12 novembre 2007.

Suite au contrôle de légalité de la Sous-Préfecture d'ABBEVILLE, un dossier de réalisation modificatif n°1 a été approuvé par le Conseil Communautaire le 14 février 2008.

En application de l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de modification du PLU vise à intégrer les éléments du dossier de la ZAC dans le document d'urbanisme.

### **Plan de zonage**

1) Le PLU prévoyait une concrétisation du secteur de la ZAC Baie de Somme en deux phases. Ce phasage avait justifié le classement d'une partie du secteur en zone UX, partiellement construite et prévue pour un développement des activités à court et moyen termes, et une autre partie en zone 2AUx pour un développement à plus long terme.

La Communauté de Communes Baie de Somme Sud a souhaité aménager la ZAC en une seule phase selon les principes d'aménagement prévus dans le dossier de réalisation.

Aussi, le Conseil Communautaire et le Conseil Municipal de SAINT-VALERY ont décidé de classer l'ensemble des terrains compris dans le périmètre de la ZAC en zone UX.

2) Le PLU a instauré l'emplacement réservé n°8 destiné à la « création d'aménagement public afin de faciliter l'accès ou la liaison avec la ZAC Baie de Somme ».

L'emplacement réservé n'a pas été correctement positionné sur le plan de zonage : la liaison prévue entre la ZAC et la voie communale n°2 n'est pas cohérente avec les orientations d'aménagement du secteur.

Le Conseil Municipal décide de repositionner l'emplacement réservé n°8 sur la même parcelle cadastrée Section AN n°132 conformément aux principes de desserte de la zone.

## **Orientations d'aménagement**

Pour définir et encadrer les partis d'aménagement de la ZAC, un plan directeur a été établi précisant notamment :

- Pour les espaces publics :
  - les emprises de voirie
  - les cheminements piétons
  - les cônes de vue à préserver
  - les zones à engazonner
  - les franges arborées à créer
  - les haies à planter
  - les arbres existants à conserver ou à déplacer
  - les arbres à implanter
- Pour les parcelles cessibles :
  - les différents sous-secteurs (commerciaux, tertiaires et artisanats, industriels et équipements)
  - les limites de parcelles
  - les surfaces des îlots
  - les couleurs dominantes des futures constructions
  - les zones constructibles
  - les haies à planter
  - les zones de dégagement visuel.

Le Conseil Municipal a décidé de rendre opposables ces partis d'aménagement en ajoutant une pièce spécifique au Plan Local d'Urbanisme nommée Orientations d'aménagement de la zone UX « La Remise de Corbeaux ».

## **Règlement**

Pour rendre également opposables les prescriptions introduites dans le cahier des charges de la ZAC, le Conseil Municipal a décidé de modifier le règlement de la zone UX en conséquence.

Par ailleurs, la ZAC prévoit la réalisation d'un équipement public, à savoir une caserne de gendarmerie. Pour permettre aux familles des gendarmes de résider dans le bâtiment, il est nécessaire d'autoriser sur le secteur concerné les constructions à usage d'hébergement.

Pour cela, le Conseil Municipal a décidé de créer un secteur particulier nommé UXh, repéré sur le plan de zonage.

## **Annexes**

Figureront à titre d'information en annexe nommée « ZAC Baie de Somme » les pièces suivantes du dossier de réalisation de la ZAC :

- Programme global des constructions
- Projet de programme des équipements publics
- Plan de localisation des équipements publics.

### **QUAI JEANNE D'ARC**

Le quartier d'habitations situé le long du Quai Jeanne d'Arc se trouve aux portes de la Baie de Somme, site hautement protégé pour ses caractéristiques paysagères et environnementales exceptionnelles.

Pour préserver une transition harmonieuse entre ce site naturel et la faible urbanisation du quartier, le Conseil Municipal a décidé de limiter la densité des nouvelles constructions.

A cette fin, il est créé un secteur particulier nommée UBp où l'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas dépasser 20% de la surface du terrain sur lequel s'implanteront ces constructions.

Cette disposition ne s'appliquera pas en cas de reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant.

L'examen des modifications envisagées a permis de constater qu'elles n'étaient pas de nature à remettre en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, qu'elles ne concernaient pas d'espaces boisés classés et ne comportaient pas de graves risques de nuisances ; en conséquence, une procédure de modification du PLU peut être mise en œuvre en application de l'article L.123.4 du Code de l'Urbanisme.

## **II – NATURE DE LA MODIFICATION ENVISAGÉE**

Les différentes modifications apparaissent au présent dossier sur les pièces suivantes :

- Rapport de présentation : modifications des pages 97, 112 et 113
- Orientations d'aménagement
- Règlement :
  - modification des pages 17, 19 et 22 de la zone UB
  - modification des pages 42 à 49 de la zone UX
- Extraits du plan de zonage avant et après modification
- Annexe.