



Commune de
Saint-Valery-sur-Somme

Plan Local d'Urbanisme
modification n°7

Octobre 2011

Pièce n°1
Note de présentation

Projet approuvé le

"Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du / / approuvant la modification du PLU "



Euclid – Géomètres Experts
9, Quai Perrée - 80230 Saint-Valery-sur-Somme
Tél : 03.22.26.55.90 Fax : 03.22.26.36.93
Mél : saintvalery@euclid.fr
Pôle urbanisme : urbanisme@euclid.fr

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Valery sur Somme a été approuvé le 8 juillet 2005. Depuis, ce document d'urbanisme a évolué suite à 6 procédures de modification du PLU et une procédure de modification simplifiée.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a engendré de profonds changements en instituant de nouveaux documents d'urbanisme (SCOT et PLU) et de nouveaux articles au code de l'urbanisme.

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

Le conseil municipal a prescrit une telle procédure afin de créer un secteur UCb au sein de la zone UC actuelle.

Ce secteur correspond à la réalisation de la 3e tranche du lotissement du Soleil Levant.

Le règlement actuel de la zone UC apportait des contraintes pour la réalisation de ce projet. Cette modification va ainsi adapter le règlement de la zone UC en créant donc un secteur UCb.

Un aménagement futur, correctif d'une urbanisation passée au caractère banalisant

La nouvelle zone à construire se situe dans la continuité de l'urbanisation existante, en amont de l'accès à l'agglomération. Il faut reconnaître, sans pour autant décrier l'urbanisation entreprise par le passé que celle-ci obéissait à d'autres contraintes et répondait sans nul doute aux besoins de son temps.

L'évolution de la pensée architecturale et urbanistique ainsi que les progrès techniques et environnementaux, nous conduisent à penser aujourd'hui que ce type d'urbanisation.

Cette nécessité est encore renforcée par les configurations géographiques de la zone : les terrains concernés sont en effet, situés en léger surplomb de la RD 940, et cette adjonction au quartier couvre tout de même une superficie importante (espaces publics et espaces verts inclus)

Les constructions nouvelles devront tout à la fois se fondre harmonieusement à l'urbanisme existant, qui ne fait pas preuve d'une recherche architecturale particulière, et créer une annonce urbaine positive de notre ville jusqu'aux abords plus immédiats de la RD 940.

Ce projet permettra aussi de symboliser un enjambement urbain de la route départementale 940, en reliant le petit quartier situé au sud de la voie (mollene) et le quartier du Soleil Levant tel que nous le connaissons actuellement. La création de cette « porte urbaine » aura sans nul doute des impacts sur la présentation de l'agglomération, notamment pour les personnes ne s'arrêtant pas à Saint-Valery et ne faisant que longer la ville sans la découvrir.

Les modifications du PLU***I. Le plan de zonage***

Un secteur UCb sera localisé sur le périmètre de la 3e tranche du lotissement du Soleil Levant.

Le choix de la création du secteur permet de limiter les modifications à ce périmètre.

La modification de l'ensemble de la zone UC aurait entraînée des impacts plus importants (*surface de la zone UC -> environ 64 hectares*).

Article UC10 : hauteur des constructions

L'article 10 est actuellement rédigé :

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à deux niveaux habitables, dont un seul niveau en comble.

La précision, dans la rédaction de cet article, de la possibilité de ne réaliser qu'un seul niveau habitable en comble est inutile.

Afin de faciliter la lecture du règlement, cette précision sera supprimée.

Article UC11 : hauteur des constructions

L'article 11 est composé d'une introduction et est ensuite décomposé en plusieurs parties :

- Volumes et terrassements
- Toitures
- Façades, matériaux, ouvertures en façades
- Clôtures en façades

Le règlement de la zone UC va être modifié dans chacune de ces parties.

1) Volumes et terrassements

Cette partie est actuellement rédigée :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions principales auront une volumétrie de forme allongée et seront de largeur limitée. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Le règlement précise que les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Cette précision relative au respect de l'environnement rend difficile l'interprétation de cet article. *Cette mention va être supprimée.*

De plus, il impose la volumétrie des habitations (forme allongée et largeur limitée). Cette règle est très contraignante et peut aller à l'encontre de projets répondant à des objectifs de développement durable. *Cette précision va être supprimée.*

2) Toitures

Cette partie est actuellement rédigée :

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

a/ Pente des toitures :

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal.

Les toitures terrasses ou celles ayant une pente minimale de 20° sont admises pour les bâtiments annexes et les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

b/ Matériaux de couverture :

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat, ardoises naturelles, (tuiles rouges ou légèrement vieilles ou matériaux de teinte similaire).

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

Pour les annexes, les matériaux employés doivent être similaires à ceux de la construction principale dans la limite des matériaux autorisés ci-dessus.

c/ Ouvertures en toiture :

L'emploi des lucarnes est recommandé. Les « chiens-assis » ou lucarnes rampantes sont interdits.

- Dans la partie sur les bâtiments à usage d'activités, la commune ne souhaite pas autoriser l'emploi, en façade, de bardage métallique afin de favoriser l'insertion de ces activités au sein du cadre bâti existant. *L'alinéa sur les bâtiments à usage d'activités va ainsi être supprimé.*
- Le règlement précise la forme des fenêtres (plus hautes que larges). La commune souhaite supprimer cet alinéa qui pourrait rendre difficile la réalisation de différents projets en zone UC. *Cet alinéa va être supprimé.*

4) Clôtures en façades

Cette partie est actuellement rédigée :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé de plus de 40cm de hauteur entre poteaux, sont interdits.

La commune souhaite supprimer l'obligation de hauteur suffisante permettant la création de continuité visuelle. Il existe aujourd'hui une hétérogénéité importante de clôtures, la commune souhaite pérenniser cette situation. *Cet alinéa sera supprimé.*

Enfin, la commune souhaite interdire, quel que soit la hauteur, les clôtures en plaque de béton armé. *La précision sur la hauteur tolérée (40cm) sera supprimée.*

Ce projet de modification permettant l'adaptation de quelques règles de la zone UC ne remet pas en cause le projet de développement initial.