

Avis sur Arrêt Projet du PLU de SALEUX – AMIENS METROPOLE

Historique :

La commune de SALEUX a engagé l'élaboration de son document d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2017. La commune de SALEUX a engagé la révision de son document d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2017. Le Plan local d'Urbanisme actuel avait été approuvé en 2004.

Au terme de deux années d'étude menées par le bureau d'étude Urbanité, elle a délibéré le 27 juin 2019, pour un arrêt projet de son Plan Local d'Urbanisme.

Remarques concernant les compétences métropolitaines

Il est à préciser que les services d'Amiens Métropole ont été associés à l'élaboration du projet, il en ressort un avis globalement favorable sur le projet.

- En termes de *politique lié à l'habitat*

Source : Direction Habitat Logement en date du 23 août 2019

La commune de Saleux compte 2 855 habitants en 2015, avec un taux de croissance de 0.8 %, bien supérieur au taux métropolitain. La commune compte 23% de ménages de plus de 60 ans et 20% de ménages ayant entre 45 et 60 ans. La taille moyenne des ménages diminue progressivement même sur elle reste supérieure à la taille moyenne métropolitaine.

Le PLH métropolitain exécutoire depuis mars 2012 et prorogé jusqu'en 2020 fixait un objectif de 207 logements pour la commune, dont 30 logements locatifs sociaux. Avec une moyenne annuelle de 12 logements autorisés, seuls 80 logements ont été réalisés.

La note de cadrage de l'Etat préconise de retenir un taux de croissance démographique de 0.5%, soit un besoin de 80 logements/an.

Pour la commune de Saleux, les enjeux métropolitains qui apparaissent dans le cadre de l'élaboration du prochain PLH sont partagés, et déclinés en fonction de ses particularités :

- Un taux important de personnes âgées propriétaires et une perspective de vieillissement de la population qui impliquent de travailler au maintien de la population vieillissante par une offre de logements de plus petite typologie, mais offrant une réelle qualité résidentielle pour cette population aujourd'hui propriétaire de pavillons,
- Un enjeu de maintien des jeunes (tranche 15-29 ans) en développant une offre de petite typologie, tant en locatif qu'en accession, en travaillant sur la qualité résidentielle.
- Une attractivité à maintenir en accueillant des familles avec jeunes enfants (part des 30-45 ans à conforter), majoritairement primo-accédante, à la recherche de logements individuels à coût maîtrisé. Cette offre concourt à la construction d'un parcours résidentiel pour les jeunes qui s'installeraient dans la commune.

Les intentions de la commune et particulièrement les orientations d'aménagement sur la friche Sapsa sont cohérentes avec ces besoins :

- Le site dispose d'une capacité de 250 logements environ, son développement est prévu en deux phases successives. Seule la première phase, la plus dense, s'inscrit dans le temps du futur PLH. Il conviendra de veiller à maîtriser le rythme d'écoulement de la production, en la maintenant à 35-50 logements/an, soit environ 180 à 200 logements sur le temps du futur PLH, à compter de 2022.

- La valorisation des caractéristiques urbaines et paysagères du site : en créant les conditions d'une véritable qualité résidentielle, il s'agit de renforcer l'attractivité résidentielle
- La diversification des typologies prévues : en complément des règles permettant la construction de logements collectifs ou semi-collectifs, l'organisation d'un secteur destiné au développement de logements individuels est nécessaire, dans le respect des densités moyennes prévues par le SCOT

- En termes de **développement économique**

Source : Direction de l'Economie et du Développement

Pas d'avis formulé

- En terme de **déplacement/PDU**

Source : Service Déplacements

Pas d'avis formulé

- En termes de **protection et mise en valeur de l'environnement**

Source : Service Développement Durable

Pas d'avis formulé

Source : Direction de l'Environnement / Espaces naturels

Pas d'avis formulé

- En termes de **compétences liés aux réseaux d'eau et d'assainissement**

Source Service Eau et Assainissement en date du 28 août 2019

Remarques générales règlements

Zone UA – UB- UE

A rajouter dans la partie eaux usées pour l'ensemble des zones :

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un déboureur/séparateur à hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

Zone UE :

A rajouter pour la zone UE:

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industrielle, commerciale ou artisanale doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

Zone A

Eau Potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU. Le raccordement ne pourra pas être réalisé, pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage est recommandée.

Zone NPi :

Pour le captage de Saleux, il serait judicieux de rajouter les périmètres des captages issus de l'arrêté de captage de Saleux. Page 45 : « Les travaux et aménagement ne doivent pas compromettre le captage et respecter les prescriptions de l'arrêté de captage de Saleux du 14 juin 1982 ». A noter qu'une étude de révision du périmètre de captage de Saleux est en cours, les différents périmètres sont susceptibles d'être redéfini dans le cadre de cette étude.

AOP – et annexe courrier du service pour la zone 1AU : Conforme aux prescriptions du SEA

- Possibilité d'alimenter le projet depuis la rue Jean Catelas sur la conduite 150mm (aucun raccordement en eau potable ne sera réalisé sur la rue Jean Jaures). Les besoins en terme d'incendie devront être définis et validés par le SDIS (un renforcement pourrait être nécessaire aux frais de la commune, le cas échéant par le biais d'une contribution d'urbanisme (type PUP)).
- Le projet devra être raccordé sur le poste actuel Pirreli (pas de raccordement EU sur la route de Conty car le poste Jean Jaures est insuffisant).

A rajouter en Annexe :

- Le plan de zonage des eaux usées présent en PJ (validé en 2007). Pour information, il est possible de déroger le zonage pour passer de l'assainissement non collectif à l'assainissement collectif (notamment pour les zones Ubt ou des réseaux d'assainissement se situent à proximité, il faudra cependant s'assurer de la faisabilité technique en terme de raccordement).
- Le plan des périmètres des protections du captage de Saleux (une étude est en cours pour la révision des périmètres).

Pour information pour la commune :

Zone UAT :

Rue Jean Jaurès : Pour information, une extension ou un branchement long seront peut être nécessaires pour le raccordement du projet.

Zone UBt :

Chemin de Creuse à Saleux: Pour information, le raccordement en eau potable de l'opération devra être réalisé sur la conduite 150mm de la rue Roger Salengro.

Zone UBt- UBti :

Rue Lucien Barbier – rue Edouard Hollingue : Pour information, le raccordement de l'opération devra être réalisé sur la rue Lucien Barbier et rue Edouard Hollingue. A noter la présence d'une conduite AEP et des collecteurs d'eaux usées et d'eaux pluviales sur la parcelle AN187.

- En termes de **compétences liés aux voiries**

Source Direction des Espaces Publics / Service Etudes et Travaux Neufs et voiries

Des remarques, concernant la gestion et la futur aménagement du carrefour de la route de Conty et de la Route de Dury/ rue Jean Jaurès rendu nécessaire suite à la reconversion du site de Sapsa Bedding. Un projet d'aménagement du carrefour a été étudié (cf annexe 1). Il conviendra de convenir du niveau de participation du pétitionnaire au coût des travaux. (en annexe 2 du courrier envoyé à la commune).

Conclusion Générale :

L'examen de ce dossier par les services de la Métropole n'appelle pas de remarques sur le projet de développement de la commune.

Quelques observations d'ordre technique ou de précision ont par ailleurs été formulées, certaines peuvent être introduites dans le document.