Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA SOMME

Reçu le : 03 OCT. 2019

Amiens, le 01 OCT. 2019

La Préfète,

Monsieur le Maire,

Par délibération du 27 juin dernier, le conseil municipal de Saleux a arrêté son projet de plan local d'urbanisme.

L'analyse de votre dossier m'amène à émettre un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans mon avis détaillé annexé au présent courrier. Ces observations portent notamment sur les points suivants :

- fixer un objectif minimal de logements aidés pour anticiper l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- augmenter la hauteur maximale prescrite pour les constructions à usage d'habitation,
- intégrer les axes de ruissellement dans la réflexion sur la zone 1AU.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer de la Somme (ddtm-stga-bph@somme.gouv.fr) sont bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour la préfète et par délégation,
La secrétaire générale

Myriam GARCIA

Monsieur Ernest CANDELA
Maire de la commune de Saleux
Mairie de Saleux
Place de la république
80 480 SALEUX

1- Maîtrise de la consommation foncière

Le projet de plan local d'urbanisme de Saleux prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 26 dents creuses et de reconvertir la friche industrielle Sapsa Bedding de 9 hectares pour y bâtir environ 270 logements. Par conséquent, il n'entraîne pas de consommation de surfaces agricoles, naturelles ou forestières et ne génère pas d'étalement urbain.

2- Logements locatifs aidés et mixité sociale et générationnelle

Le projet d'aménagement et de développement durables indique que la commune pourrait dépasser le seuil de 3 500 habitants et être soumise à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Le parc de logements locatifs aidés de la commune étant d'environ 15,6 % en 2018, l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 ne doit pas fixer un objectif maximal de construction de logements aidés, mais un objectif minimal d'au moins 30 %.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation réglementaire du secteur 1AU impose l'aménagement de deux places de stationnement pour chaque logement neuf. L'article L.151-35 du code de l'urbanisme stipule qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif aidé. Il y a lieu de se conformer à cet article.

3- Implantations commerciales

L'orientation n°2 du projet d'aménagement et de développement durables vise à pérenniser les commerces existants dans le centre-bourg. Le règlement du secteur Ue destiné à l'artisanat, l'industrie et le commerce autorise la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil une clientèle. Conformément au schéma de cohérence territoriale (document d'orientation et d'objectif – fiche d'action e1 – prescription 1.1), il convient de limiter les développements en périphérie aux équipements de type occasionnel et exceptionnel, afin de favoriser les équipements de type quotidien et hebdomadaire dans le cœur de ville.

4- Insertion architecturale et paysagère

Le projet d'aménagement et de développement durables cherche à conforter la qualité architecturale et l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti. Sur une importante partie du secteur 1AU, la hauteur maximale imposée à R+C ou R+1+toit plat contraint à une densification horizontale, en allant à l'encontre d'une densification verticale. Cette dernière permet un cadre de vie plus qualitatif.

De plus, des constructions R+2+C existent déjà sur la commune. Ainsi, le règlement des zones UA, UB et AU gagnerait à permettre ces constructions, qui s'insèrent dans le tissu urbain communal. Une hauteur totale au faîtage permet de s'intégrer au bâti sans limiter le nombre de niveau et semble plus adéquate pour garantir la cohérence architecturale sans compromettre la densification.

Certaines prescriptions réglementaires pourraient renforcer l'insertion architecturale et paysagère des constructions : interdiction de peindre ou d'enduire les façades en pierre ou en brique ; limiter les châssis de toit à 0,80x1 mètre posés verticalement et encastrés dans la toiture ; placer les coffres des volets roulants à l'intérieur des constructions ; proscrire les antennes paraboliques en front à rue et blanches ; … .

En zone agricole et naturelle, afin de garantir l'harmonisation avec l'environnement, les constructions avec une volumétrie allongée et basse, implantée parallèlement aux courbes de niveaux sont à privilégier. Les toitures de teinte mate et sombre (gris ardoise ou tuile-orangé à brun), ainsi que les façades en bois naturel ou de teinte gris-beige à brun-vert sont également à favoriser.

5- Prévention des risques naturels

La commune de Saleux est couverte par le plan de prévention des risques d'inondations de la vallée de la Somme et de ses affluents. Il serait pertinent que le règlement des secteurs indicés « i » ne se limite pas à évoquer le plan de prévention, mais expose clairement les règles de constructions dans ces zones. Certains secteurs sont concernés par le plan de prévention et ne sont pas classés « i » : croisement de la rue Jean Catelas et de la rue de la basse Selle, autour de la rue Saint Maurice, … .

Par ailleurs, deux grands axes de ruissellement convergent dans le sens est-ouest vers la partie de la zone 1AU située sur la rive est de la Selle. Le secteur est actuellement protégé par le mur d'enceinte de l'usine. L'orientation d'aménagement et de programmation devrait intégrer ce risque afin de traiter la problématique inondation dans sa globalité.

6- Préservation des espaces naturels

Un secteur « Ap » lié à la présence d'un périmètre de captage d'eau potable est délimité au sud-est du territoire communal. De nouveau, il serait pertinent que le règlement du secteur Ap ne se limite pas à évoquer la présence du captage, mais expose clairement les règles de constructions dans cette zone.

La rivière Selle traverse des secteurs urbanisés ou à urbaniser (1AU et Uat) et la servitude d'utilité publique de passage (A4) génère une protection de 4 mètres de large sur chaque rive. Il est recommandé que l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement indiquent que cette servitude s'applique et que la bande de protection de 4 mètres de large soit matérialisée sur les éléments graphiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe un objectif de préservation des éléments structurants du paysage. À ce titre, le règlement graphique désigne des haies et des secteurs de jardin à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation doit apporter des justifications quant au choix des éléments paysagers qui ont été identifiés, notamment en termes de préservation de la biodiversité, de protection des paysages et de lutte contre le ruissellement.

Le règlement identifie les zones à dominante humide. Le figuré des zones à dominante humide présent dans la légende ne semble pas correspondre au figuré utilisé sur le plan de zonage.

7- Secteurs de jardins

L'orientation 2 du projet d'aménagement et de développement durables vise à préserver les jardins. Les jardins collectifs situés près du stade ne sont pas couverts par la trame « secteurs de jardin » et sont classés en Ubt, qui est un secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

8- Géoportail de l'urbanisme

Je vous rappelle qu'au terme de la procédure, votre plan local d'urbanisme approuvé doit être accessible au public par voie numérique. Le géoportail de l'urbanisme est la plate-forme légale de publication et de consultation des documents d'urbanisme. Les documents graphiques de votre plan local d'urbanisme devront en particulier respecter le format standard du conseil national de l'information géographique. Afin de vous aider à satisfaire cette dernière obligation, je vous invite à solliciter l'assistance technique du référent départemental « Géoportail de l'urbanisme » qui peut être joint à l'adresse suivante : ddtm.geoportail-urbanisme@somme.gouv.fr.