

Synthèse et analyse des avis des PPA

Arrêt-projet du PLU de Dury

Propositions de la commission Urbanisme
suite à l'analyse des avis.

18/02/2020

Sur le diagnostic agricole :

- l'analyse des diagnostics agricoles restituée dans les documents joints à la consultation ne facilite pas la compréhension du fonctionnement agricole du territoire et des enjeux à traiter.

Ajustements/modifications attendus :

- Aborder les problématiques identifiées sur le territoire
- Fournir une analyse du contexte agricole comparée avec les données de la petite région agricole et du département.
- Mettre en évidence les élevages (volailles et de bovins lait) soumis à la réglementation ICPE et les périmètres d'éloignement qu'ils génèrent

Position proposée par la commission :

Les éléments attendus sur le diagnostic agricole seront ajoutés au rapport de présentation avant l'approbation du PLU

Concernant la consommation d'espace :

« Nous reconnaissons les efforts réalisés par de la commune de DURY qui ont abouti à un net recul des surfaces précédemment ouvertes à l'urbanisation. L'économie d'espace à vocation d'habitat et à vocation économique est remarquable. »

Ajustements/modifications attendus :

- Développer l'argumentaire justifiant la zone Autech (« perspective intercommunale à évoquer »)

Position proposée par la commission :

Pour rappel la zone Autech, située à l'arrière de l'avenue Paul Claudel, est une zone destinée à accueillir de nouvelles activités à haute valeur ajoutée ou permettre à celles déjà existantes de se développer. Cette zone nouvellement délimitée vient conforter la présence de ces activités et établissements dont le rayonnement est pour certains métropolitain, régional voire national.

Sur le règlement et le zonage :

RAPPEL :

Suite au premier courrier de la chambre d'agriculture, la commune a indiqué qu'elle reviendrait sur:

>> la réglementation des pentes de toitures des constructions agricoles (pas de réglementation)

>> le classement de bâtiments agricoles en zone Nj au niveau du chemin du Tour des Haies (en A)

Ajustements/modifications attendus :

- Augmenter la hauteur à 12 m en zone Ap (10m dans le projet de PLU)
- En zone UA, autoriser en plus des extensions des constructions et installations agricoles, **les créations** (nouveaux bâtiments) liées à une exploitation existante.
- Transformation de la zone N au nord de l'A29 en zone A. Voire une zone A spécifique.
>>> POINT MAJEUR DE L'AVIS

Position proposée par la commission :

- Maintien d'une hauteur maximum autorisée en Ap à 10 m.
- Ajustement du règlement de la zone UA pour autoriser en plus des extensions des constructions et installations agricoles, les créations (nouveaux bâtiments) liées à une exploitation existante, bien que peu de possibilité semblent exister.
- Maintien de la zone N au motif qu'elle existait déjà en 2006 et qu'elle garantit la préservation de la coupure verte autour de l'A29.

En termes de politique liée à l'habitat :

La Métropole rappelle que les enjeux métropolitains, inscrits dans le PLH, sont partagés par la commune dans son projet de PLU.

En termes de développement économique :

« Amiens Métropole souhaite que le PLU de Dury soit plus ambitieux sur le foncier à vocation économique »

- La Métropole se prononce en faveur d'une extension de la zone Autech le long du barreau jusqu'au rond point de l'accès à la rocade (offre foncière thématisée IAR, Santé, Nutrition)
- La Métropole souhaiterait que le règlement des zones Utech et AUtech soit ajusté afin d'autoriser la petite industrie légère.
- La pertinence du secteur Ut1 est interrogée.

Position proposée par la commission :

- Adaptation du règlement de la zone Utech et AUtech pour permettre les industries légères.

En termes de déplacements :

Pas de remarques de la Métropole.

En termes de compétences liées aux voiries :

- Demande de mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voie dédiée pour le BHNS. D'une emprise de 20 m de large, cet emplacement réservé à destination d'Amiens Métropole doit permettre la création d'une voie bus dédiée en site propre.
Cette nouvelle voie facilitera et améliorera les temps de parcours pour rejoindre le bout de ligne de la ligne 3 et une nouvelle possibilité de Parking relais en lien avec le secteur commercial.

Position proposée par la commission :

- Sur l'emplacement réservé demandé pour la création d'une voie dédiée pour le BHNS, la commune réitère son souhait d'être associée aux réflexions menées sur ce projet qui concerne et impacte Dury. C'est sur la base de ces échanges à mener avec l'agglomération qu'elle ajustera le moment venu son document d'urbanisme.

En termes de protection et mise en valeur de l'environnement :

- Sur le PADD et sur le rapport de présentation de l'arrêt projet du PLU de la commune de Dury, il n'est pas fait mention du schéma Trame Verte et Bleue d'Amiens Métropole validé par le Conseil d'agglomération en décembre 2015.
- Deux corridors écologiques sont identifiés sur la commune de Dury. Leur prise en compte doit jouer son rôle pour l'aménagement à proximité du barreau du CHU ainsi que les activités envisagées à proximité du rond-point 1870.
- Évoquer la pollution lumineuse n'est pas traitée dans les documents actuels.
- Étoffer la partie diagnostic sur les nuisances sonores et la qualité de l'air

Position proposée par la commission :

- Les éléments attendus et recensés dans l'avis sur le volet Environnement seront ajoutés au PADD et au rapport de présentation avant approbation du PLU.

En termes de réseaux d'eaux et assainissement :

- L'état des réseaux est évoqué pour les secteurs classés en Ueq (zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt public) : il convient de préciser que ces secteurs n'ont pas vocation pour les cas cités à accueillir des constructions. Le niveau de desserte en réseau n'est pas ici un enjeu.
- D'autres remarques portent sur le niveau des réseaux avec des compléments d'information
- Une modification du règlement est souhaitée et concerne la prescription portant sur l'eau potable, et l'alimentation via un forage.

En termes d'aménagement du territoire :

Pas de demande d'ajustements, seulement des observations.

Position proposée par la commission :

- Les compléments d'information fournis par le Service de l'Eau et de l'Assainissement d'Amiens Métropole seront ajoutés au rapport de présentation du PLU avant approbation.
- Le règlement du PLU sera complété avec les éléments transmis sur l'eau potable, et l'alimentation via un forage.

- La seule remarque porte sur le Rapport de présentation : concernant le plan de prévention des bruits dans l'environnement (PPBE) il est fait mention du PPBE d'Amiens Métropole, le Département dispose également d'un PPBE approuvé le 2 juin 2014 qu'il convient de mentionner (Page 61)
- Le reste des documents n'amène pas de remarques de la part des services du Département de la Somme.

Position proposée par la commission :

- Les compléments d'information fournis concernant le plan de prévention des bruits dans l'environnement seront ajoutés au rapport de présentation du PLU avant approbation.

**> Avis de la Commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
AVIS FAVORABLE**

- La commission a émis un AVIS FAVORABLE en raison de l'absence de consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Concernant la réglementation sur l'extension ou la création d'annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone naturelle N et agricole A, la commission émet un AVIS FAVORABLE avec la recommandation d'introduire une distance maximale entre la construction et ses annexes.

Position proposée par la commission :

- La réglementation sur l'extension ou la création d'annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone naturelle N et agricole A sera complétée par l'inscription dans le règlement d'une distance maximale à respecter de 30 m entre la construction et ses annexes.

La consommation d'espaces agricoles et naturels :

- La consommation totale d'espaces naturels et agricoles s'élèvera ainsi à 4,8 hectares. Au cours de la période entre 2007 et 2016, un total de 12 hectares a été urbanisé.

>> Ainsi, la consommation foncière prévue par le projet **atteint l'objectif de division par deux** de la consommation foncière introduit par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche en 2010.

Position proposée par la commission :

- Sans objet

La densification du tissu bâti :

- En l'état du projet, le règlement des zones urbaines et d'urbanisation future ne permet de garantir l'atteinte des objectifs de densité recherchés par le SCOT (30 logts/ha, 400m² de taille moyenne des terrains à bâtir).

Exemple :

- en UB, un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies, une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout de toit et un gabarit maximal R+C >>> l'Etat demande une hauteur et un gabarit supérieurs.
- Le coefficient d'emprise au sol est jugé trop faible en UB (50%), Uact (40%), Ut (50%)
- Pour être compatible avec le SCOT, il y a lieu d'introduire des dispositions favorisant la densification du bâti: hauteur minimale, emprise au sol minimale liée à la taille de la parcelle, implantation à l'alignement.

Position proposée par la commission :

- Il est proposé de faire évoluer le gabarit des constructions autorisé en zone UB, secteur pavillonnaire, de R+C à R+1+C. Les autres recommandations ne sont pas suivies car le règlement actuel permet d'ores et déjà d'atteindre une densification qui soit « acceptable » pour Dury et conforme à la morphologie urbaine de la commune.

Sur l'analyse de l'offre de stationnement :

- Il convient d'intégrer un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public, comme demandé dans le code de l'urbanisme.

Sur la promotion de la mixité sociale :

- Le règlement des secteurs Ua et Ub prévoit que « dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, 20% au minimum des logements devront être dédiés à du logement locatif aidé et/ou à de l'accession à coûts maîtrisés »
 - >> Il convient d'ajouter des prescriptions en zones urbaines ou d'urbanisation future pour garantir l'atteinte de 20 % de la production neuve en logements aidés.

Position proposée par la commission :

- Conformément au code de l'urbanisme, un inventaire des capacités de stationnement sera joint au rapport de présentation.
- Sur la promotion de la mixité sociale, la commission préconise le maintien des prescriptions actuelles.

Sur le choix de la zone AU Chemin de Saleux :

- Il convient de :
 - Préciser les principes d'insertion paysagère et de protection de la biodiversité dans le cadre du futur aménagement.
 - Tenir compte de l'axe de ruissellement qui passe sur la frange ouest du secteur AU.
 - Appliquer des dispositions de densification et de mixité sociale

NB : l'avis indique aussi qu'il convient modifier le PADD pour retirer la zone AU devant Toshiba.

Position proposée par la commission :

- Le PADD sera modifié et le retrait de la zone AU Toshiba sera réalisé, avant l'approbation du PLU.
- Concernant la zone AU, chemin de Saleux, classée à long terme, il est proposé d'étoffer les principes compris dans l'OAP même si celle-ci devra être revue dans le cadre de la procédure de modification. La prise en compte de l'axe de ruissellement mentionné sera aussi développée.

En matière de développement économique :

- Le PADD précise que le commerce n'a pas vocation à être renforcé dans la « zone mixte ». Or, cette zone est classée pour une part importante en secteur Uact, où le commerce de détail est autorisé. Cette disposition réglementaire apparaît en contradiction avec le PADD : retrait demandé.
- Le secteur Ut1 mériterait une OAP pour assurer l'insertion des constructions.
- Le règlement devra être revu pour intégrer l'interdiction de réaliser des commerces ayant une surface de vente supérieure à 1 000 m² prévue par le SCOT. Pour les commerces de plus de 1 000 m² de surface de vente déjà existants, le schéma prévoit une extension majorée de 5 % par unité commerciale.

Position proposée par la commission :

- Dans le PLU arrêté, en secteur Uact, le commerce de détail est autorisé, car déjà présent. Par contre, en zone UB, il est à proscrire, hormis l'extension de ceux existants. En ce sens, il n'y a pas de contradiction avec le PADD.
- Réalisation d'une OAP sur le secteur UT1 pour assurer l'insertion paysagère des futures constructions.
- Concernant le commerce, le règlement sera réajusté pour intégrer les prescriptions du SCOT.

La préservation des espaces naturels et l'intégration paysagère :

- La frange nord du Bois de la Belle épine mériterait d'être protégée au titre du L151-23 du CU.
- Il est recommandé que les dispositions générales du règlement précisent que les éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Certaines dispositions réglementaires sont rédigées de façon subjective et se prêtent à différentes interprétations. À titre d'exemple : « les teintes criardes sont interdites », « les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants », « les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain » et « projets faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique » (liste non-exhaustive).
- L'introduction d'un nuancier RAL dans le règlement des secteurs agricoles et naturels permettrait d'assurer la bonne intégration paysagère des bâtiments, notamment ceux liés aux activités agricoles et à l'élevage.

Position proposée par la commission :

- La frange nord du Bois de la Belle Épine sera protégée au titre du L151-23 du CU.
- Les dispositions générales du règlement seront ajustées pour faire référence à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Le vocabulaire utilisé à l'article 11 sera revu par souci de clarté et pour faciliter l'instruction.
- L'intégration d'un nuancier pour la zone N et A reste à ce jour en débat.

La préservation des espaces naturels et l'intégration paysagère (suite)

- Il est souhaitable que le règlement fixe une distance maximale entre les constructions principales et les annexes, notamment dans les zones agricoles, naturelles et naturelles de jardin.
- Il est recommandé dans le règlement d'interdire les clôtures pleines en limites séparatives pour préserver les continuités écologiques urbaines et favoriser le libre passage de la petite faune sauvage terrestre sur l'ensemble de la commune.

La gestion de l'eau :

La « colonie de Dury » bénéficie d'un arrêté d'autorisation d'utilisation de captage d'eau potable. Le règlement autorise plus de destinations que celles permises par l'arrêté de captage, à savoir, les sous-destinations d'intérêt collectif et de services publics, les salles d'art et de spectacles et les autres équipements recevant du public. Le règlement doit être modifié afin de ne pas autoriser plus de constructions que celles permises par l'arrêté de captage.

Position proposée par la commission :

- Une distance maximale entre les constructions principales et les annexes à respecter de 30 m entre la construction et ses annexes sera précisée dans les règlements de la zone A et N.
- Le règlement en zone N et A comprendra une recommandation en faveur des clôtures non pleines
- Concernant la colonie de Dury, le règlement de la zone Ueq sera modifié en faisant référence à l'arrêté cité.

Annexes

- Les articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme contiennent une liste de pièces devant être annexées au plan local d'urbanisme. Certaines annexes obligatoires ne sont pas jointes au dossier, comme par exemple les bois ou forêts relevant du régime forestier, la zone d'aménagement concerté, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets (liste non-exhaustive).

Publication sur le Géoportail de l'urbanisme:

Rappel de la nécessité de publier en ligne le PLU une fois approuvé.

Position proposée par la commission :

- Les annexes du PLU seront ajustées selon les recommandations formulées par l'Etat dans son avis.
- Conformément à la réglementation, il est prévu de publier le PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Dury80

