COMMUNE DES TROIS PIERRES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25 juin 2018 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :
« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des TROIS PIERRES affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

Trois grands axes de réflexion ont été retenus :

1 - Préserver le patrimoine et le cadre de vie
2 - Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné
3 - Pérenniser et développer les activités économiques

1. Préserver le patrimoine et le cadre de vie

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité des TROIS PIERRES. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est l'un des enjeux du P.A.D.D..

A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale :

- protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales,
- protection du patrimoine végétal (masses boisées, haies, ...) et des paysages,
- protection des espaces naturels et des continuités écologiques.

Protection de l'environnement et du cadre de vie : La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité des TROIS PIERRES. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage des TROIS PIERRES : les masses boisées, les alignements d'arbres et les haies. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces règlementaires du PLU (plan de zonage et règlement).
Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural doivent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).
Une identification des constructions méritant d'être préservées a été dressée pour conserver le caractère des TROIS PIERRES.

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit, raccordement au réseau collectif des eaux usées, limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection règlementaires des milieux naturels (ZNIEFF),
- protection des espaces boisés, des haies et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal,
- maintien des corridors écologiques : mares, coupure verte, ...

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés la présence d'éléments de paysage.

Valoriser les entrées du village par un traitement paysager soigné :
Une attention particulière doit être portée aux entrées de la commune car elles véhiculent la 1ère image que le visiteur se fait de la commune. L'un des axes de réflexion porte sur les entrées en terme de gestion de l'interface zone bâtie / zone naturelle.
Certaines entrées méritent une attention toute particulière, le PLU doit être un outil pour remédier à certains maux ou accompagner des objectifs communaux : entrée sur l'arrière de la mairie après création de la voirie de désenclavement.

B. Gestion des déplacements sur le territoire communal :

- confortement des chemins de randonnée,
- déplacements doux (accès piétons, vélos),
- développer les déplacements doux au sein de la commune et vers les communes voisines,
- créer une voie de désenclavement du centre bourg,

Le centre bourg bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.
La création de liaisons douces entre les équipements publics et les différents quartiers doit se poursuivre et être réfléchis dans chaque projet.

Plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire des TROIS PIERRES. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. Ces sentiers permettent des déplacements doux en direction des communes voisines.

Les élus souhaitent également sécuriser la traversée du bourg au droit des équipements publics (rue du Village) en réfléchissant à la réorganisation des équipements publics (stationnements, mises aux normes, en accessibilité des structures scolaires, salle des fêtes, ...) et à la création d'une voie de désenclavement.

C. Prise en compte des communications numériques

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

D. Protection des personnes et des biens

- les ruissellements,
- les cavités souterraines,
- les risques anthropiques,

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.

Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux. Suivant son implantation géomorphologique, la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques liées à la présence d'axes de ruissellement mais également à des effondrements du sol liés à la présence de cavités souterraines.

Concernant les risques anthropiques, il s'agit d'informer la population des risques potentiels.

2. Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain

La commune des TROIS PIERRES offre un cadre de vie de qualité, lié à son patrimoine naturel et bâti. Son territoire accueille un centre bourg et plusieurs hameaux et constructions isolées. L'une des volontés communales est de permettre une évolution raisonnable du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal.

A. Renforcement des pôles bâtis structurés

La commune des TROIS PIERRES offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes situées dans la trame urbaine. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

B. Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire

L'une des volontés communales est de permettre également une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes isolées présentes sur le territoire. Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité de la commune.

C. Développement de l'urbanisation

Depuis le dernier recensement, LES TROIS PIERRES voit sa population diminuer. Cette tendance fait suite à un manque de foncier non impacté par des cavités souterraines. Au regard de cet état, les élus souhaitent retrouver une dynamique démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée sur le centre bourg dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).
La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

- **Le projet démographique :**

Le projet de PLU s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 65 logements sur 10 ans de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ces 65 logements proviennent :

- du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 0,60%, soit 63 habitants supplémentaires ou 24 logements pour les 10 prochaines années,
- et du besoin de compenser le desserrement des ménages en construisant 41 logements (méthode de calcul Guy Taïeb).

- **Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune :**
  - programmer des logements en respect d'une diversité sociale et intergénérationnelle :
    - 80% de logements individuels purs, pavillonnaires,
    - 20% de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.

D. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. La consommation foncière depuis 10 ans a été chiffrée à environ 10,90 hectares. Ainsi, la réduction de la consommation de l'espace se fera par la réduction des surfaces aménagées pour accueillir du logement individuel. La réduction de l'espace se fera aussi par des constructions plus denses.

Dans ce cadre, le PADD a identifié deux objectifs :

- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- privilégier la construction du centre bourg,
- minimiser l'urbanisation dans les hameaux,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : passer d'environ 900 m^2 constatés sur le territoire à 600 m^2 de moyenne parcellaire dans l'estimation du besoin foncier : exiger une moyenne de 16 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations.

Le besoin foncier pour atteindre l'objectif démographique est estimé à environ 4 hectares, consommation inférieure à celle analysée sur la dernière décennie. La reprise de certains logements vacants sur le marché immobilier permettra également de limiter la consommation de l'espace.

3. Pérenniser et développer les activités économiques

A. Pérennisation des activités économiques :

- pérenniser les activités artisanales, commerciales et de services existantes,
- permettre l'accueil de nouvelles activités, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant,

La commune des TROIS PIERRES accueille une zone d'activité mais également des activités artisanales mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat. La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

B. Pérennisation des exploitations agricoles :

L'activité agricole occupe une partie du territoire des TROIS PIERRES. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.
Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire des TROIS PIERRES, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole,
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

C. Pérennisation des équipements publics :

La commune des TROIS PIERRES est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, la salle polyvalente, l'école, les équipements sportifs, ...
L'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants au pourtour de la mairie. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir. Les équipements sportifs seront à délocaliser au moment de l'extension de l'école. Cela fera partie du projet de désenclavement du bourg.

D. Contribuer au développement touristique de la commune et du Pays de Caux

La commune des TROIS PIERRES se situe dans le Pays de Caux. Le PLU doit assurer la pérennité des structures touristiques existantes en permettant leur développement et permettre l'installation de nouvelles structures. La création de nouveaux gîtes, la diversification des exploitations agricoles est un élément que le PLU doit permettre, dans le respect du patrimoine architectural à préserver.

Commune de LES TROIS PIERRES
Elaboration du plan local d'urbanisme
Approbation du 25 Juin 2018

Légende

1) Gestion du bâti sur l'ensemble du territoire

- Densification du centre-bourg
- Gestion des hameaux constitués
- Gestion des écarts et constructions isolées

2) Pérenniser l'activité économique

- Préservation de l'espace agricole
- Protection des exploitations agricoles
- Préservation et pérennisation des activités économiques
- Maintenir les activités artisanales, commerciales et de services existants

3) Préserver et valoriser l'espace naturel

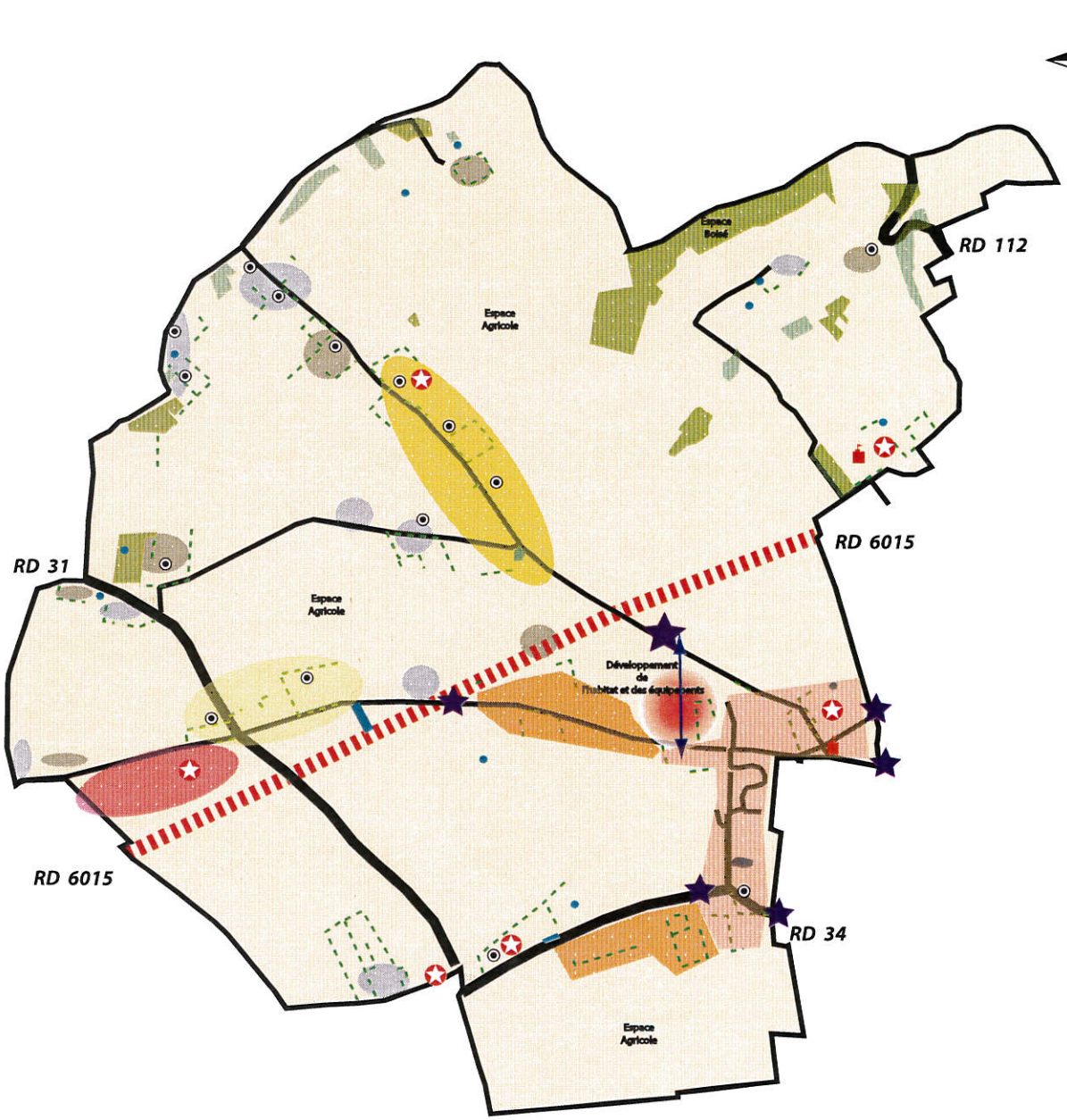
- Protection des mares : Trame Bleue
- Protection des espaces boisés : Trame verte
- Protection des haies alignements d'arbres et talus cauchois

4) Améliorer le cadre de vie des habitants et préserver le patrimoine

- Centralité à préserver : pérenniser et développer les équipements publics
- Identification du patrimoine bâti dans un souci de préservation de l'identité de la commune
- Préserver la qualité paysagère des entrées de ville

5) Mise en valeur et développement des cheminements

- Création d'une voie de désenclavement : réorganisation des équipements publics et accueil d'habitat au plus près des services publics



Le projet entend également prendre en considération les risques naturels (axes de ruissellement et cavités souterraines)

Espac urba
Etudes et Conseils en Urbanisme
courriel@espacurba.fr
11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél: 02 32 97 11 91
courriel@espacurba.fr