

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VILLES SOEURS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE OUST-MAREST

CONSULTATION DES SERVICES ARRET DU PROJET

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09 Décembre 2021 arrêtant le plan local d'urbanisme.

Le Président,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Espac'urba - Etudes et Conseils en Urbanisme
2, Rue Chekroun - BP 4 - 76 340 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 d'OUST MAREST 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 - Préservation du patrimoine et du cadre de vie
- 2 - Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné
- 3 - Pérenniser et développer les activités économiques, touristiques et les équipements publics

1. Préservation du patrimoine et du cadre de vie

A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale

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 d'OUST MAREST. 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 d'OUST MAREST : 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 réglementaires 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 sera 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.

Les entrées de commune sont à valoriser en créant de nouvelles structures vertes et en protégeant les espaces remarquables, les vues sur la vallée.

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 du patrimoine méritant d'être préservé a été dressée pour conserver le caractère d'OUST MAREST :

- constructions anciennes,
- cité ouvrière,
- mais également murs, calvaire,
- maintien de la perspective sur l'église depuis la RD 1015, ...

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.

Le projet de PLU doit aussi s'assurer de la capacité des réseaux et protéger les captages d'alimentation en eau potable présents sur le territoire voisin de PONTS ET MARAIS.

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 réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides),
- 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 : rivière, zone humide, vallée, ...

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

B. Gestion des déplacements sur le territoire communal

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 le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchis dans chaque projet.

Plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire d'OUST MAREST. 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 de la vallée de la Bresle et des communes voisines.

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, ... Cette thématique a été prise en compte.

D. Protection des personnes et des biens

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 : présence d'axes de ruissellement et débordement du cours d'eau.

2. Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné

A. Renforcement du centre bourg

La commune d'OUST MAREST 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 dans le centre bourg. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien.

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

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

C. Développement de l'urbanisation

Depuis le dernier recensement, OUST MAREST voit sa population fluctuer à la hausse et la baisse. 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 principal pôle construit de la commune, à savoir 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 vers un rythme de construction de l'ordre de 8 logements à l'horizon 2031, soit 18 habitants nouveaux c'est-à-dire un scénario démographique de +0.28% par an de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale.

En parallèle, le maintien de la population a été calculé et estimé à 32 logements. Les hypothèses de calcul se sont basées sur :

- le phénomène de la vacance qui s'est accentué sur les 10 dernières années (+11),
- les résidences secondaires qui ont plus que doublé (+11),
- et la taille des ménages qui a diminué (-0.22).

- **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 réduction de la consommation de l'espace se fera par la réduction des surfaces aménagées pour accueillir le projet démographique. La réduction de l'espace se fera par des constructions plus denses.

Dans ce cadre, le PADD a identifié deux objectifs :

- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : passer d'environ 850 m² constatés sur le territoire à 600 - 700 m² de moyenne parcellaire dans l'estimation du besoin foncier : exiger une moyenne de 15 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations,
- réduire la surface consommée de 20%. Cette consommation de l'espace a été estimée à l'échelle des 10 dernières années, soit environ **13 hectares** ont été aménagés, dont 3,70 hectares à vocation d'habitat.

3. Pérennisation et développement des activités économiques, touristiques et des équipements publics

A. Pérennisation des activités économiques

La commune d'OUST MAREST accueille des activités industrielles et 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 de la commune, de la Vallée de la Bresle et la qualité de vie sur la commune.

A noter également que des activités sont présentes sur le plateau agricole, en bordure de la RD 925. Ces entreprises font partie du parc économique interrégional de Gros Jacques engagé par la communauté de communes des Villes Sœurs. Le PLU doit poursuivre et accompagner le développement économique intercommunal.

B. Pérennisation des exploitations agricoles

L'activité agricole occupe une large partie du territoire d'OUST MAREST. 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 d'OUST MAREST, 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 d'OUST MAREST est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, la salle des fêtes, une école, les équipements sportifs, ... L'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir. A ce sujet, l'extension du cimetière est à prévoir en accompagnement d'une aire de stationnement.

Concernant l'organisation du territoire, composé de 3 secteurs distincts implantés en bordure de la RD 1015, les élus ont réfléchi à renforcer la centralité du bourg. Pour cela, en accompagnement de la mise en accessibilité de la mairie et de l'école réalisée en 2017, la sécurisation de la traversée du bourg a été engagée. Une densification du pôle mairie est prévue de l'autre côté de la RD 1015 : cet espace permettra d'étoffer la trame urbaine et d'offrir une mixité d'usages à vocation de logements et commerces. Cette zone viendra affirmer le cœur de bourg de ce village très linéaire et ponctué.

D. Contribuer au développement touristique de la vallée

La commune d'OUST MAREST se situe dans la vallée de la Bresle traversée par des chemins de randonnée. Le PLU d'OUST MAREST doit permettre l'installation de structures touristiques telles qu'une aire de camping-cars, de pique-nique, un espace de restauration et d'hébergement, ... La création de gîtes est aussi un élément que le PLU doit permettre.

La valorisation des cônes de vue et l'installation d'un belvédère dans le coteau permettrait de faire découvrir la vallée au plus grand nombre et d'assurer la promotion économique de la vallée.

Comme il a été indiqué dans l'axe 1 de ce PADD, plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire d'OUST MAREST. 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 aussi des déplacements doux en direction de la vallée de la Bresle et des communes voisines. Plus particulièrement, un chemin doit être créé en limite Est du territoire avec BOUVAINCOURT SUR BRESLE de manière à connecter OUST-MAREST avec « le chemin entre verre et mer », anciennement « chemin des étangs », artère de circulation douce (longue de 17 km) pour les vélos et les piétons réalisée par la Communauté de Communes des Villes Sœurs.