

COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS

PLAN LOCAL D'URBANISME



Débat du Conseil Municipal du 4 janvier 2017

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



APPROBATION

VU pour être annexé à la délibération en date du **29 JUIN 2022**

VERDI

SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
B. Rappel des enjeux du diagnostic.....	5
C. Rappel des invariants.....	13
D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.....	14
E. Les orientations générales du PADD	23

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal,
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

➔ **Le contexte législatif**

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous et il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

B. Rappel des enjeux du diagnostic

Des constats établis dans le diagnostic, rappelés ci-dessous, émergent des enjeux propres au territoire communal. C'est sur ces bases que la commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs.

THEMES	ATOUTS	FAIBLESSES / CONTRAINTES	ENJEUX
CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	Fort dynamisme démographique marqué par une croissance continue depuis 1982.	Une population globalement plus jeune que dans le département (indice de jeunesse de 1.43 contre 1.19) mais plus âgée que la moyenne communautaire (1.46)	• Contrôler l'accroissement de la population (croissance modérée pour « digérer » les pics démographiques passés) / Planifier un développement maîtrisé pour maintenir le statut de bourg • Favoriser l'attractivité de la commune pour maintenir la population jeune sur place. • Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins (pour contenir les effets du desserrement et prendre en compte le vieillissement de la population) / Planifier une offre diversifiée pour répondre aux parcours générationnels
	Pic démographique entre 1990-1999 (+ 3.6%)		
	Les dernières données INSEE confirment la hausse démographique mais selon un rythme plus modéré (+1,3 % entre 2012-2017). Le solde migratoire reste le principal moteur de cette croissance démographique (témoin d'un territoire attractif)	Glissement des générations	
	Attachement des habitants à la commune (47% y vivent depuis + de 10 ans)		
	Desserrement des ménages (nombre de personnes par ménage : 2.8 en 2007 à 2.7 en 2017) : relative stabilité		

CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT	Augmentation continue du parc de logements : soutenue sur la période 1990-2012 puis plus modérée (+ 30 logements entre 2012 et 2017)	Un taux de vacance voisin de 7 % en 2017 (soit une 40 ^e de logements). A priori non vérifié aujourd'hui.	• Construire de nouveaux logements en nombre suffisant pour assurer à la fois le maintien et la croissance de population à l'horizon 2035 (objectif de croissance de population de +1% par an) • Poursuivre les efforts en termes de renouvellement de logements : favoriser la réutilisation du bâti existant (exemple des anciens corps de ferme), du foncier intra-urbain libre, et combler les dents creuses. • Proposer une offre de logements répondant aux besoins de la population selon les tranches d'âge (parcours générationnel)
	Une moyenne de construction de 14 logements par an entre 2000 et 2017.	Typologie des logements peu diversifiée : forte proportion de grandes maisons (92.3% de maisons, 57.1% de logements de plus de 5 pièces).	
MORPHOLOGIE URBAINE	Un territoire comportant différentes entités bâties pilotées par le bourg qui concentre les équipements, les commerces et les services.		• Renforcer la centralité du bourg • Concentrer le développement urbain sur le bourg (mobilisation du foncier, renouvellement urbain, opérations nouvelles qui consolident l'enveloppe existante) • Contenir le développement des hameaux et des zones de bâti diffus • Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en restreignant l'urbanisation dans le périmètre actuel des entités bâties

CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES	Prédominance de l'activité « Commerces, transports et services » en termes de nombre d'établissements (70 établissements).		• Soutenir un dynamisme économique ambitieux du territoire des Sablons en augmentant et diversifiant l'offre foncière (maintien des entreprises en place et accueil de nouvelles activités) • Conforter l'identité industrielle du territoire avec l'accueil d'emplois à haute valeur ajoutée. • Préserver, mettre en valeur, diversifier, développer l'activité agricole
	Prédominance de l'activité « Industrie » en termes de nombre d'emplois (84 % des postes salariés)		
	Taux de chômage faible (7.9%) comparé au taux départemental (13.3%). Forte augmentation du nombre d'emplois dans la zone (+ 164 emplois en plus entre 2012 et 2017).		
	Dynamique du contexte économique / Proximité et attractivité du pôle francilien		
DEPLACEMENTS	Maillage routier favorable à grande échelle (proximité échangeur A16, RD923, RD927) et à échelle locale (desserte directe de tous les hameaux depuis le cœur de ville, excepté la Verteville qui reste un écart bâti isolé)		• Prendre en compte les nuisances sonores des voies de circulation. • Prendre en compte les besoins en matière de stationnement.

			• Développer les voies douces en confirmant le projet du Tour de Ville, encourager aux déplacements doux (chemins ruraux accessibles, Tour de Ville) avec l'appui de l'intercommunalité
	Desserte par bus des différents établissements scolaires alentours. Ligne E du Sablons Bus. Offre de Transport A la Demande.		
EQUIPEMENTS	Panel d'équipement proportionnel à la taille de la commune : mairie, école, salle communale, bibliothèque, équipements sportifs.		• Maintenir une offre d'équipements adaptée aux besoins des évolutions démographiques • Tenir compte des communes limitrophes dans les réflexions en termes d'équipements (cohérence intercommunale)
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	Des formations géologiques superficielles favorables aux grandes cultures (formations résiduelles à silex, limons à silex) Un relief général assez peu mouvementé. Topographie plus accidentée au niveau de Montherlant. Existence de vallons secs à pentes faibles ayant une orientation Nord-Sud.		• Intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme (incidences en termes de ruissellement à Montherlant notamment). • Prendre en compte et prévenir le risque de remontées de nappe au sein du PLU, afin de protéger les biens et les personnes (mesures constructives adaptées).

	Absence de réseau hydrographique superficiel. Une unique zone à dominante humide de surface restreinte au Nord de Montherlant.		
	Un aléa de glissement de terrain faible et un aléa chute de bloc nul à négligeable à Montherlant.	Sensibilités hydrauliques au Nord d'Haillancourt, proche de Marivaux et le long du vallon agricole principal à l'Est du bourg. Toutefois cet aléa ne concerne pas les zones urbanisées.	
	Un aléa retrait/gonflement des argiles faible à moyen sur l'ensemble du territoire communal.	Une information d'aléa de coulées de boue fort (atlas Risques DDT) répertoriée au niveau de terres agricoles. Toutefois la commune n'a jamais eu connaissance de conséquences d'un tel risque.	
RISQUE INDUSTRIEL		Classement des Carrières Chouvet, des entreprises EJ Picardie et HEMPEL (SEVESO) en Installations Classées. Référencement d'HEMPEL comme un site pollué (BASOL)	• Tenir compte des risques de pollutions et de nuisances pour la population. • Développer de nouvelles activités non nuisantes (compatibles avec la vie d'un centre-bourg) dans la zone Nord à proximité immédiate du bourg

OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES	La commune appartient à l'entité paysagère du Plateau de Thelle et vallée de la Troësne (plaine fertile des Sablons).		• Préserver les entités paysagères structurantes ainsi que les espaces de respiration au sein du tissu bâti. • Poursuivre le projet du chemin de tour de Ville favorisant la découverte des paysages du territoire. • Veiller au traitement des transitions entre les unités paysagères (espace agricole, espace urbain, espace boisé), notamment par des « préconisations urbaines » (densité, hauteur, aspect extérieur...) • Préserver l'intégration paysagère qualitative des entrées de village. • Conserver les perspectives visuelles.
	En dehors des zones à dominante naturelle (Montherlant...), les paysages communaux sont dominés par les espaces de grandes cultures à perte de vue. Quelques boisements ponctuent l'espace. Les pâtures et les milieux aquatiques sont absents de l'identité paysagère de Saint-Crépin-Ibouwillers.		
ENVIRONNEMENT NATUREL	Un Espace Naturel Sensible faisant le lien entre le Bois de Marivaux et le bourg Deux corridors écologiques situés de part et d'autre de Montherlant (corridors intra ou inter forestiers) Une zone à dominante humide au Nord de Montherlant		• Protéger les espaces reconnus pour leur sensibilité environnementale, en interdisant dans certains cas la constructibilité / l'aménagement des parcelles concernées • Préserver la biodiversité des habitats • Garantir le maintien des continuités écologiques.

ENVIRONNEMENT AGRICOLE	Surface cultivée représentant 84.7% du territoire communal (51.0% de céréales, 21.1% d'oléagineux, 6.7% de cultures industrielles)		• Maintenir les exploitations agricoles sur la commune • Accompagner les éventuelles mutations du tissu agricole et sa diversification. • Limiter la consommation foncière des espaces agricoles. Préserver les terres de bonne valeur agronomique. Préserver les lisières agricoles de l'urbanisation.
	Sept exploitations agricoles en activité dont un centre équestre (Marivaux)		
ENVIRONNEMENT URBAIN ET PATRIMOINE BATI	Cadre de vie valorisé par des éléments de paysage naturels (haies, fonds de parcelles jardinés, végétalisation des espaces publics, espaces verts)		• Préserver la trame végétale dans le milieu urbain (par le biais de densités adaptées, d'aménagement d'espaces publics paysagés...) • Rechercher une mixité des fonctions (habitat, économie, équipements, commerces, services) • Préserver l'identité architecturale du tissu bâti et une certaine harmonie entre les constructions neuves et plus anciennes • Privilégier la reconversion et la réhabilitation du bâti ancien • Valoriser le patrimoine bâti et protéger les édifices patrimoniaux de qualité.
	Une identité architecturale de qualité (matériaux traditionnels : brique en terre cuite, colombages et torchis...)		
	Diversité de l'urbanisation (constructions anciennes et récentes, zone d'activités...)		
	Présence d'un patrimoine bâti d'intérêt : Eglise de l'Assomption à Montherlant Ruines du château de Pontavesne		

	Château de Montherlant Eglise de Saint-Crépin Ferme et Château de Marivaux Centre Philippe-de-l'Isle Maisons remarquables...		
--	--	--	--

C. Rappel des invariants

→ *Les contraintes et intangibles*

Il convient de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer dans le cadre du développement de Saint-Crépin-Ibouwillers. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocation, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- L'Espace Naturel Sensible
- Les continuités écologiques
- La zone à dominante humide
- L'espace agricole
- Les espaces boisés
- La topographie
- Les sensibilités hydrauliques
- Le réseau de transport, appuyé sur l'A16, la RD 923, la RD5...
- Les circulations douces
- Les capacités des réseaux (d'électricité, d'assainissement, d'eau potable,...)
- Les objectifs du SCOT des Sablons

D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

→ *Construction du projet communal*

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

→ **Quel objectif démographique souhaité à l'horizon 2035 ?**

→ **Quels seront les besoins induits par cet objectif démographique?**

→ **Quelles sont les capacités foncières mobilisables pour accueillir la population (localisation, capacités d'accueil...) ?**

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- Une croissance démographique soutenue depuis plusieurs années
- Une augmentation constante du parc de logements
- Une relative stagnation de la taille des ménages : 2.63 habitants/logements en 2019

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire le projet communal, vise à favoriser **une gestion économe et durable de l'espace**. Ainsi, la construction du PLU a permis de s'interroger sur la constructibilité résiduelle des enveloppes agglomérées existantes (dents creuses, friches, réhabilitations...) avant de s'intéresser à d'éventuels secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, dans le cadre de la construction du projet, ont été distingués :

- **Les dents creuses** : il s'agit de parcelles actuellement non construites, situées au sein des enveloppes urbaines constituées, entre des parcelles bâties, non contraintes et correctement desservies par les réseaux dit d'usage ;
- **Les potentiels secteurs de renouvellement** situés au sein du tissu urbain (friches urbaines, anciens corps de ferme, îlot intra-urbains) ;
- **Les secteurs d'urbanisation future** pouvant compléter le développement urbain, dans le respect des équilibres du territoire.

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements de Saint-Crépin-Ibouwillers vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

→ **Estimation des besoins en logements sur la période 2017-2035**

Objectif démographique horizon 2035 retenu par le PADD (rythme de 1 %)	1 834 habitants
Gain en nombre d'habitants	+ 301 habitants
Nombre de logements à prévoir pour répondre à la croissance démographique	111 logements (à raison de 2.7 personnes/lgt)
Nombre de logements pour le desserrement (selon PLH)	0 logement
Nombre de logements pour le renouvellement (projection)	25 logements
TOTAL	136 logements
Potentiel dents creuses	40° de logements
Projets récents ou projetés	40° de logements
Potentiel zone 2 AUh selon densité SCoT	20° de logements
Potentiel « corps de ferme »	Estimé à environ 36 logements
Réutilisation des logements vacants	Non significatif (moins de 5 %)

Répartition logements selon SCoT	
intra-urbaine (60 %)	82
extérieur (40 %)	55

Après débat, le Conseil Municipal s'est positionné sur un rythme de développement dynamique (moyenne annuelle de 1 %), à l'image d'un territoire rural pôle pour tout l'Ouest des Sablons (statut conforme aux orientations du SCoT approuvé). Le rythme retenu implique la planification d'environ 136 nouveaux logements d'ici l'horizon 2035.

Le territoire de Saint-Crépin-Ibouwillers s'inscrit dans une section du département de l'Oise en mouvance, située dans l'onde très dynamique du pôle francilien et à proximité d'axes routiers structurants (A16).

Au vu de l'objectif démographique retenu par la commune, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait **nécessaire d'édifier 136 nouveaux logements d'ici l'horizon 2035**, pour tendre vers le seuil des 1 830 habitants.

Il convient de retrancher les constructions déjà réalisées depuis 2017 et les projets planifiés sur le court terme, soit une quarantaine de constructions. Il convient de planifier la réalisation de **96 logements à planifier**, soit un rythme moyen de 6 logements par an d'ici l'horizon 2035.

Devant ce constat, l'objectif de la commune est **d'optimiser au maximum les enveloppes agglomérées constituées** (en priorisant celle du bourg central) afin de limiter au plus les extensions de l'urbanisation, **de respecter les formes urbaines actuelles** et **de ne pas perturber les équilibres à l'échelle du territoire** (paysages, espaces agricoles et naturels, boisements, sites contraints...).

→ Estimation des ressources en logements

L'estimation des surfaces disponibles pour la réalisation de nouveaux logements a abouti à l'estimation suivante (approche théorique) :

1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

- Après une radiographie fine des entités bâties, le potentiel théorique **des dents creuses** a été estimé à environ **une 40^e de constructions situées au sein des tissus urbains existants**.

Noyau aggloméré constitué	Potentiel d'accueil théorique*
Bourg principal	10 constructions
Ribeauville	7 constructions
Haillancourt	14 constructions
Montoisel	3 constructions
Montherlant	5 constructions
TOTAL théorique estimé	39 constructions

Le potentiel d'accueil annoncé tient compte des contraintes identifiées (naturelles et/ou artificielles), des projets d'aménagement (emplacement réservés, opération en cours, des équilibres des entités bâties, du contexte rural et paysager du territoire et de la capacité des réseaux.

Pour que l'analyse soit complète, il convient d'y ajouter le potentiel issu des opérations de renouvellement urbain. En effet, au sein de l'enveloppe du bourg principal, plusieurs corps de ferme (anciennement agricoles ou encore en activité) ont été repérés.

Ces derniers constituent des options de développement urbain intéressantes (et conséquentes en nombre de logements), à condition d'être encadrées, pensées et partagées (avec la collectivité notamment) pour ne pas générer de dysfonctionnements dans le fonctionnement quotidien du bourg central (prise en compte de la capacité des réseaux, de l'intérêt architectural de certaines bâtisses, des contraintes techniques du bâti, de l'enveloppe dédiée au stationnement pour ne pas surcharger l'espace public...). Aussi, 5 sites corps de ferme agricoles ont pu être repérés sur le bourg et le hameau de Montherlant. Le plan ci-dessous localise les sites agricoles à enjeux.



Vue aérienne Bourg



Vue aérienne hameau de Montherlant

2/ Utilisation des logements vacants

La mobilisation du parc de logements vacants reste une opportunité pour les communes afin de répondre aux besoins.

Toutefois, à Saint-Crépin-Ibouvillers, le taux de logements vacants observé ne peut raisonnablement constituer une option de développement futur (moins de 5 % en 2019).

3/ Dans un nouveau secteur d'urbanisation

Le potentiel repéré dans les enveloppes agglomérées constituées est intéressant mais ne permet pas toutefois de répondre en totalité à l'objectif démographique annoncé pour l'horizon 2035.

C'est la raison pour laquelle le PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers identifie un unique secteur de développement futur (planifié sur le long terme), inscrit dans la partie Sud-Ouest du bourg, à l'arrière de la rue de l'Europe et ceinturé par le Tour de Ville.

D'une superficie totale de 1ha60, l'îlot est aujourd'hui encadré par du bâti pavillonnaire, une entreprise d'ambulance, un espace non aménagé qui sert de zone de stationnement pour les camions et parfois de dépôts non esthétiques, et quelques terres agricoles enclavées ou en jachère.



Localisation et vue aérienne de la zone 2AUh

Soucieuse de planifier son développement urbain selon un rythme maîtrisé, en cohérence avec la capacité des équipements existants et dans l'attente de la définition d'un aménagement, le PLU identifie ce secteur tel un secteur à enjeux, préférentiel pour le développement du bourg, mais dont l'urbanisation est différé dans le temps (classement 2AUh).

Le PLU, à l'image d'un document de planification sur le long terme, programme le développement du bourg central de Saint-Crépin en privilégiant la densification du tissu déjà constitué (comblement dents creuses, réhabilitation de friches agricoles intra-urbaines...), avant l'aménagement d'îlot périphérique.

Le tableau ci-dessous propose un bilan des capacités estimées de densification et de mutation des enveloppes agglomérées existantes (bourg et hameaux).

Objectif démographique retenu pour l'horizon 2035 (rythme 1 %)	1 834 habitants
Nombre de logements à planifier (maintien de la population et croissance)	136 logements
Potentiel estimé des dents creuses	40 ^e de logements
Potentiel des logements réalisés depuis 2017 et du projet intra-urbain en cours	40 ^e de logements
Potentiel estimé des corps de ferme (mutabilité)	Environ 35 logements
Enveloppe de logements à planifier par le PLU (après soustraction du potentiel interne des enveloppes agglomérées)	20^e de logements

Ces premiers constats chiffrés concluent clairement que l'objectif de la commune est **d'optimiser au maximum les enveloppes agglomérées constituées** (en priorisant celle du bourg central qui concentre les équipements, commerces, services)) afin de limiter au plus les extensions de l'urbanisation, **de respecter les formes urbaines actuelles** et **de ne pas perturber les équilibres à l'échelle du territoire** (paysages, espaces agricoles et naturels, boisements, sites contraints...).

Comme le détaille le tableau précédent, le projet de PLU planifie près de 115 logements au sein des enveloppes agglomérées déjà constituées (majoritairement sur le bourg principal à proximité des équipements, commerces et services), soit 85 % de l'objectif de logements annoncé par le PADD (136 logements).

De plus, le PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers respecte largement l'orientation du SCoT attachée à la répartition des nouveaux logements, soit pour rappel 60 % intra-urbaine et 40 % extérieure.

Répartition des nouveaux logements (référence SCoT)	Traduction chiffrée des objectifs SCoT sur la base des 136 nouveaux logements annoncés par le projet de territoire en matière de développement urbain	Répartition réelle du PLU	Bilan du PLU / objectifs de répartition du SCoT
60 % intra-urbain	82 logements	116 logements (soit 85%)	+ 34 logements
40 % extérieur	54 logements	20 ^e de logements (soit 15%)	- 34 logements

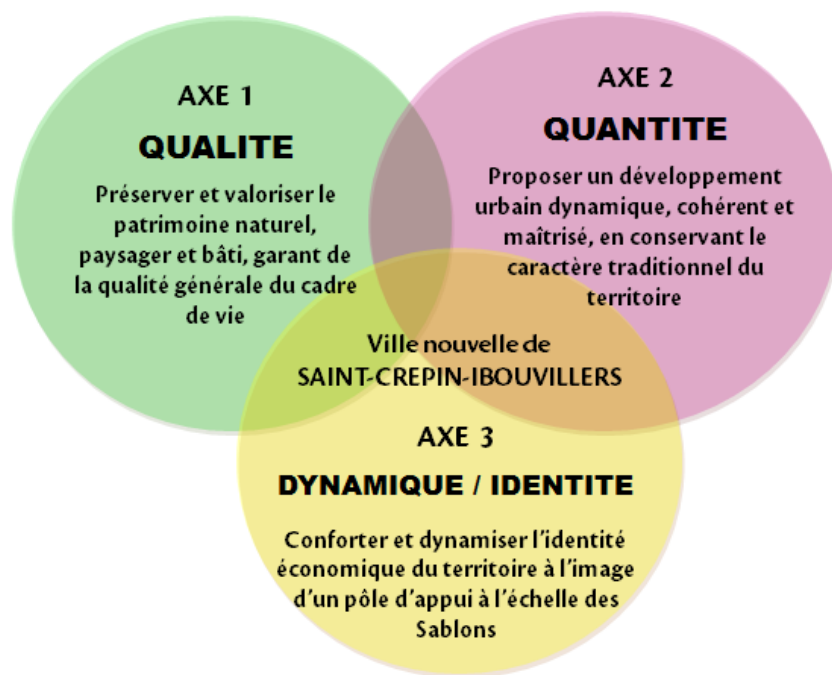
A ce stade de la démonstration, la dimension économe du PLU de Saint-Crépin Ibouwillers mérite d'être signalée, compte-tenu de l'effort d'optimisation/de densification (comblement dents creuses, densification cœur d'îlot) des enveloppes agglomérées déjà existantes (principalement celle du bourg). L'effort est également à noter concernant la répartition de la nouvelle offre en logements, qui axe le développement sur la consolidation des enveloppes agglomérées existantes.

La combinaison de ces orientations du PLU se fera en faveur d'une consommation largement amoindrie en matière de zones « extérieures » dédiées à l'habitat.

E. Les orientations générales du PADD

Le Conseil Municipal a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et du développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes développés ci-après :



Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune. Les objectifs fondamentaux du PADD étant la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels, le développement maîtrisé de l'urbanisation et le maintien des activités économiques présentes sur le territoire.



Le cadre de vie constitue un atout indéniable pour l'attractivité de la commune nouvelle de Saint-Crépin-Ibouwillers. L'identité rurale de la commune se forge à travers les perspectives offertes sur ses champs à perte de vue depuis le village, notamment depuis le chemin de tour de ville qui constitue un atout majeur pour la découverte de la commune. Les hameaux de Montherlant et de Marivaux évoluent quant à eux dans un cadre davantage boisé, participant à la diversité et à la qualité paysagère du territoire. L'identité du territoire s'appuie également sur la qualité générale du patrimoine bâti et des ambiances urbaines ressenties : emploi des matériaux traditionnels, front bâtis continus, bâtisses anciennes remarquables, petit patrimoine historique et culturel (...)

☐ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité de la biodiversité et des paysages

- ✓ Préserver l'Espace Naturel Sensible pour sa vocation de continuité écologique entre le Bois de Marivaux et le bourg
- ✓ Préserver les espaces boisés au Nord et au Sud de Montherlant afin de garantir la pérennité des continuités écologiques les parcourant
- ✓ Protéger la zone à dominante humide au Nord de Montherlant
- ✓ Préserver les unités naturelles emblématiques du territoire que constituent les boisements, en tant que réservoirs de biodiversité et en tant qu'éléments constitutifs des paysages.
- ✓ Conserver l'animation paysagère du vallon situé à l'Est du bourg.
- ✓ Maintenir l'assise agricole. Préserver les points de vue remarquables depuis le village vers les espaces agricoles.

☐ Cœuvrer en faveur d'un cadre de vie intra-urbain qualitatif

- ✓ Maintenir, voire améliorer, la trame végétale au sein de l'enveloppe agglomérée, afin de conserver des espaces de respiration : mettre en valeur les espaces verts de la commune, végétaliser l'espace public, conserver des fonds de parcelle arborées et/ou jardinés.
- ✓ Protéger les caractères architecturaux des richesses du patrimoine bâti et valoriser leur approche depuis l'espace public (Eglises, Châteaux, Calvaires, Centre Philippe de l'Isle, chaumières...)
- ✓ Engager un recensement des éléments remarquables du bâti ancien et du bâti patrimonial et mettre en place des outils pour leur maintien et leur mise en valeur (immeubles, murs, porches, portes charretières, calvaires, lavoirs...)
- ✓ Veiller à la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions nouvelles en privilégiant l'emploi (ou le rappel) des matériaux traditionnels locaux

☐ Intégrer la gestion des risques dans le projet urbain

- ✓ Prendre en compte les sensibilités hydrauliques par une maîtrise de l'urbanisation (mesures constructives adaptées) et de la gestion des eaux de ruissellement (limiter l'imperméabilisation des sols, gérer strictement les eaux pluviales à la parcelle,...)
- ✓ Protéger la ressource en eau en respectant les périmètres relatifs au point de captage (ne pas autoriser de nouvelles constructions dans ces périmètres)

☐ Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables

- ✓ Favoriser la production et le recours aux énergies renouvelables adaptées au contexte local (énergie solaire, constructions bioclimatiques, matériaux bio-sourcés et recyclables,...)
- ✓ Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments





AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI DE SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS

- Protéger les entités naturelles emblématiques (boisements), assurer une gestion durable des paysages et une richesse de la biodiversité
- Maintenir l'assise agricole (paysages ouverts)
- Conserver l'animation paysagère du valon agricole principal
- Garantir le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité (valon boisé de Montherlant)
- Intégrer l'Espace Naturel Sensible dans une démarche de considération d'un corridor écologique entre le bourg et Marivaux
- Préserver les points de vue remarquables depuis le village vers les espaces agricoles
- Maintenir la trame végétale dans le tissu urbain
- Protéger et valoriser les richesses du patrimoine bâti : église de Montherlant, château de Montherlant, église de Saint-Crépin, calvaire, château de Marivaux, Centre Philippe de l'Isle...
- Prendre en compte la sensibilité remontée de nappe (méthodes constructives adaptées)
- Protéger la ressource en eau (point de captage)
- Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments.



Saint-Crépin-Ibouvillers est composée de plusieurs entités bâties pilotées par le bourg en termes d'équipements, de services et de commerces. Le développement souhaité par la commune vise ainsi à confirmer la dynamique démographique en ciblant préférentiellement le bourg. Le développement résidentiel programmé doit limiter au maximum l'étalement urbain et la consommations d'espaces, pour la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels et forestiers. Il s'agit, d'exploiter en priorité les opportunités foncières présentes au sein de la trame urbaine (dents creuses, potentiel de division foncière, potentiel de renouvellement du bâti) et de prendre en compte les projets résidentiels de la commune (Carré Ricour et lotissement à l'arrière de la rue du Général de Gaulle)

☐ Proposer un développement permettant d'asseoir la croissance démographique sur une base maîtrisée

- ✓ Projeter un rythme démographique dynamique (1%), inférieur au rythme constaté entre 2008 et 2013 (2.3%), visant ainsi un objectif de 1 834 habitants d'ici l'horizon 2035.
- ✓ Planifier un développement résidentiel progressif et maîtrisé, permettant de répondre à l'objectif démographique annoncé (1 834 habitants d'ici 2035) avec la projection de 96 logements (après déduction des opérations récentes déjà réalisées)
- ✓ Axer le développement urbain sur les « ressources » des tissus urbains existants avec la mobilisation des dents creuses (une 40%), du potentiel du bâti existant (anciens corps de ferme) et inscrire un secteur d'extension dans le bourg, planifié sur le long terme (2AUh dans la partie Sud)

☐ Afficher une stratégie de développement urbain

- ✓ Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers et ne pas encourager le phénomène d'étalement urbain.
- ✓ Prévoir des coupures d'urbanisation, pour limiter l'étalement urbain au-delà du périmètre de l'enveloppe agglomérée du bourg. Matérialiser l'aboutissement de l'urbanisation maîtrisée du bourg par la définition du projet de chemin de tour de Ville. Soutenir la concrétisation d'une ceinture verte autour du bourg.
- ✓ Requalifier les entrées de ville
- ✓ Préserver les abords des exploitations agricoles de tout projet d'urbanisation
- ✓ Concentrer le développement urbain sur l'entité principale du village pour consolider l'enveloppe existante :
 - ♦ Préserver la trame bâtie traditionnelle (gérer le phénomène de double rideau, encadrer les densités et les typologies dans un souci d'harmonisation urbaine...)
 - ♦ Privilégier le comblement des dents creuses en tenant compte à la fois du contexte agricole, du contexte hydraulique, du contexte topographique et du contexte paysager (développement par « remplissage » de l'enveloppe agglomérée actuelle)

- ♦ Favoriser les initiatives de réhabilitation du bâti existant et de renouvellement urbain
- ✓ Circonscrire spatialement les hameaux et les zones de bâti diffus pour une préservation de leur environnement naturel (agricole ou boisé)
- ✓ Différencier la stratégie urbaine suivant les spécificités des différents hameaux et zones de bâti diffus :
 - ♦ Comblent les dents creuses non contraintes à **Haillancourt**
 - ♦ Préserver les richesses architecturale, paysagère et la fonction agricole de **Marivaux**
 - ♦ Poursuivre un développement très encadré à **Montherlant**, pour tenir compte des lourdes contraintes (contexte naturel dominant, contraintes connues tel le ruissellement, capacité limitée des réseaux et équipements)
 - ♦ Préserver la fonction résidentielle et le contexte agricole environnant de **Montoisel**
 - ♦ Préserver la fonction agricole et l'intérêt architectural de **Pontavesne**
 - ♦ Rééquilibrer l'enveloppe urbaine de **Ribeauville**

☐ Adapter l'offre d'équipements

- ✓ Maintenir une offre d'équipements et de services diversifiée et adaptée aux besoins quotidiens des habitants
- ✓ Aménager un parc paysager en face de la Mairie
- ✓ Veiller à la fonctionnalité et à la capacité des réseaux d'usage (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité, voirie)
- ✓ Assurer le déploiement des communications numériques au sein du village

☐ Proposer une offre de logements homogène afin de répondre aux parcours résidentiels de la population

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**



Limitar au maximum la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers.

-  Concentrer le développement dans le bourg principal. Densifier le village et renforcer la centralité en s'appuyant sur la mobilisation du foncier libre dans les dents creuses, sur le renouvellement urbain et sur la réhabilitation du bâti existant.
-  Inscription d'un secteur d'extension future
-  Faire émerger le projet de lotissement (25 lots)
-  Contenir les enveloppes agglomérées des hameaux et des écarts bâtis
-  Restreindre l'urbanisation des hameaux résidentiels et des écarts bâtis
-  Maintenir une coupure d'urbanisation entre le bourg et Ribeauvillé pour limiter l'étalement urbain
-  Requalifier les entrées de village (sécurisation, valorisation)
-  Poursuivre la construction du chemin de tour de ville
-  Aménager un parc paysager en face de la Mairie
-  Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population
-  Adapter l'offre d'équipements à l'essor de la population
-  Veiller à la fonctionnalité et à la capacité des réseaux d'usage
-  Assurer le développement des communications numériques au sein du village
-  Maintenir une ceinture verte pour limiter le développement urbain en lisière urbaine

AXE 3

CONFIRMER / DYNAMISER L'IDENTITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Avec 3 zones d'activités sur son territoire qui concentrent des industries pourvoyeuses d'emplois (EJ, Hempel, Zodiac Aerosafety Systems...), Saint-Crépin-Ibouvillers est un territoire stratégique vis-à-vis des communes alentours. L'identité économique du territoire repose également sur un tissu commercial dynamique qui rayonne au-delà des frontières de la Commune. L'activité agricole est enfin très présente sur le territoire ; elle est garante du maintien des paysages ruraux.

☐ Maintenir les activités économiques existantes et encourager l'implantation de nouvelles activités économiques

- ✓ Acter les activités d'extraction de matériaux au Sud d'Haillancourt sur la base des autorisations en cours et prévoir « l'après extraction » avec le développement de projets en faveur des énergies renouvelables (parc solaire)
- ✓ Confirmer le Parc d'Activités des Sablons, dans la partie Sud du territoire pour répondre aux besoins de développement économique de l'intercommunalité
- ✓ Reconnaître la vocation économique du site historique EJ (partie Sud), sur la base des emprises foncières de l'entreprise
- ✓ Conforter l'identité économique de la Zone Nord (Maintien des activités économiques existantes et Accueil de nouvelles entreprises non nuisantes et compatibles avec le quotidien du village)

☐ Soutenir le projet d'échangeur autoroutier (A16) favorable au développement économique

☐ Dynamiser le commerce, l'artisanat et les services

- ✓ Encourager l'implantation de petites activités économiques (commerces, services, artisanat...) au sein de l'enveloppe agglomérée du bourg, compatibles avec la vocation résidentielle

☐ Soutenir l'activité agricole sur le territoire

- ✓ Maintenir la vocation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture
- ✓ Préserver les ensembles agricoles stratégiques (espaces agricoles de bonne valeur agronomique)
- ✓ Permettre la relocalisation, la diversification et l'extension des sièges d'exploitation existants
- ✓ Maintenir des interfaces entre les sièges d'exploitation agricoles et les espaces agricoles périphériques
- ✓ Maintenir des respirations agricoles (connexion d'importantes surfaces agricoles, pour éviter un enclavement des parcelles à terme)
- ✓ Permettre la diversification de l'activité agricole, la transformation d'anciens bâtiments agricoles afin de créer une offre d'hébergement rural (gîtes, chambres d'hôtes,...)



Conforter l'identité économique du territoire

- Favoriser le maintien de surfaces commerciales le long de la RD5 (rue de l'Europe)