

PREFECTURE DU PAS-DE-CALAIS

Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour

Arras, le
Pour le Préfet,

- 7 MARS 2012

Pour le Préfet
le Secrétaire Général

Jacques WITKOWSKI

Commune de Hubersent

Carte communale
Rapport de présentation



REÇU LE

31 JAN 2012

SOUS-PREFECTURE
de MONTREUIL-sur-MER

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du : 22/10/2010



Avant-propos

La carte communale a acquis avec la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain¹ un statut de document d'urbanisme à part entière. La carte communale est soumise aux dispositions des articles L.124-1 à L.124-4 et R.124-1 à R.124-8 du Code de l'urbanisme. L'adoption d'une carte communale demeure facultative, mais elle présente plusieurs intérêts pour la commune.

Intérêts de la carte communale

La carte communale a pour objectif premier de permettre une meilleure gestion du territoire. En réalisant une carte communale, la commune décide d'organiser l'urbanisation à venir en déterminant, par avance, les zones de développement et d'implantation de nouvelles constructions. Depuis la loi SRU, la carte communale a un caractère permanent, contrairement au MARNU qui existait auparavant. Son élaboration résulte d'une réflexion urbaine plus approfondie ayant débouché sur la définition d'un projet de territoire. Le projet communal s'articule autour de plusieurs axes. Il résulte d'une vision de la commune à long terme en prenant notamment en compte son environnement. Il assure une gestion pertinente du territoire pour l'avenir dans une optique de développement durable de la commune.

La carte communale permet également pour les habitants une meilleure lisibilité de la situation juridique des terrains. En effet, la carte communale détermine les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, sauf exception. Le caractère opposable de la carte communale garantit aux habitants une réelle sécurité juridique. En effet, les autorisations individuelles d'occupation du sol (permis de construire, permis de lotir...) doivent être délivrées conformément aux documents graphiques de la carte communale.

Enfin, d'un point de vue juridique, la carte communale permet à la commune de ne plus être soumise à la règle de la constructibilité limitée édictée par l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme. Dans les communes ne disposant pas de carte communale, cette règle contraint fortement l'implantation de nouvelles constructions en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Par ailleurs, si le conseil municipal le décide, les permis de construire peuvent être délivrés par le Maire au nom de la commune et non plus au nom de l'Etat.

Les principes régissant l'élaboration de la carte communale

Tout d'abord, en tant que document d'urbanisme, la carte communale se doit de respecter les grands principes de l'urbanisme énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Ces principes peuvent s'énoncer de la manière suivante :

- rechercher un équilibre entre le développement de la commune et la préservation des espaces naturels et agricoles,
- assurer une diversité dans les fonctions urbaines et une mixité sociale,
- limiter les atteintes à l'environnement.

La collectivité territoriale est gestionnaire et garante de son territoire. Aussi, la carte communale, en tant que document régissant l'occupation des sols sur la commune, se doit de « *déterminer les conditions permettant d'assurer :*

L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement du territoire d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, dans le respect des objectifs du développement durable,

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements

¹ Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»²

Par ailleurs, les collectivités publiques « *harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.* » C'est notamment dans cette optique qu'a été instauré un rapport de compatibilité entre les différents documents d'urbanisme. Aussi, il est prévu que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, « *avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.* »³

Pour cela, les perspectives de développement de la commune sont évaluées de la manière la plus précise possible.

I. Le contenu de la carte communale

L'objet de la carte communale est de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme.⁴ Les autorisations individuelles de construction demeurent soumises aux dispositions du règlement national d'urbanisme constitué par les articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme.

Les cartes communales sont composées d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques⁵.

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement dans la commune, explique les choix retenus et évalue les incidences de ces choix sur l'environnement. Les perspectives de développement sont définies dans ce document. Il permet de préciser et de justifier le projet de territoire retenu tout en garantissant le respect des principes de l'urbanisme rappelés ci-dessus. Ce rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers.

Quant aux documents graphiques, ils « *délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.* » Le ou les documents graphiques « *peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités* ». Ils peuvent aussi délimiter, « *s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé* », soit par exemple dans une zone à risque.

Le second alinéa de l'article R 124-1 précise que ce ou ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

II. L'élaboration de la carte communale

La commune dispose seule de l'initiative de l'élaboration du document d'urbanisme que constitue la carte communale. La procédure d'élaboration doit également être respectée en cas de révision de la carte communale.

A. LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

² Article L121-1 du Code de l'urbanisme

³ Article L.124-2 in fine du Code de l'urbanisme

⁴ Article L.124-1 du Code de l'urbanisme

⁵ Il n'y a pas de règlement puisque ce sont les règles générales d'urbanisme qui s'appliquent.

La procédure d'élaboration est conduite par le maire. Même si cela n'est pas obligatoire, l'initiative de réaliser une carte communale peut être formalisée par une délibération du Conseil municipal.

Différentes études et réunions doivent permettre d'élaborer un projet de carte communale.

Pour la définition de ce projet, le préfet, sur demande du maire, précise les dispositions applicables au territoire de la commune : directive territoriale d'aménagement, dispositions relatives aux zones de montagne ou de littoral, servitudes d'utilité publiques, projets d'intérêt général, opérations d'intérêt national.

Au cours de ces réunions, différents organismes peuvent être associés tels que les régions, les départements, les organismes de gestion des Parcs Naturels Régionaux, les Chambres d'Agriculture ou encore les Chambres de Commerce et d'Industrie, selon les cas.

Une seconde délibération du conseil municipal, également facultative, permet au conseil d'émettre son avis sur le projet et sa volonté de le soumettre à enquête publique. Mais la décision de soumettre le projet de carte communale à enquête publique est prise par arrêté du maire.

B. L'ENQUETE PUBLIQUE⁶

Une fois le projet de carte communale arrêté, le maire saisit le Président du tribunal administratif aux fins de désignation d'un commissaire enquêteur dans les 15 jours.

Ensuite, le maire prend, après consultation du commissaire enquêteur désigné, un arrêté d'organisation de l'enquête publique en précisant les modalités (date, durée, lieu de réunion, lieu de consultation du rapport final...)

Un avis portant ces indications à la connaissance du public doit être publié par voie d'affichage dans la commune et par voie de presse.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à un mois ni excéder en principe deux mois.

Cette enquête publique doit permettre à la population d'émettre des avis et remarques sur le projet de carte communale tel qu'il est arrêté par le Maire. Le commissaire enquêteur rédige son rapport en tenant compte des différentes observations et le transmet au maire de la commune.

C. L'APPROBATION DU PROJET

Après réception du rapport du commissaire enquêteur, la carte communale peut en principe être approuvée par délibération du conseil municipal après d'éventuelles modifications suite à l'enquête publique. Cette délibération est alors transmise pour approbation au préfet. Celui-ci dispose alors de deux mois pour approuver ou rejeter la carte communale. La commission de conciliation peut éventuellement être saisie par le préfet, la commune ou par une personne associée à la procédure en cas de désaccord.

Cette commission, composée d'élus, formule en tant que de besoin des propositions dans le délai de deux mois de sa saisine.

Passé le délai de deux mois, le préfet est réputé avoir adopté la carte communale. Dès leur approbation, les cartes communales sont tenues à la disposition du public.

Les actes qui approuvent la carte communale (délibération du conseil municipal et arrêté préfectoral) font l'objet de mesures de publicité par voie d'affichage et par voie de presse. La carte communale produit ses effets dès l'exécution de ces formalités.

La commune d'Hubersent a engagé l'élaboration de sa carte communale par délibération en date du 15 juin 2009.

Cette élaboration est alors motivée par la nécessité d'engager une réflexion quant à l'aménagement du territoire communal, ainsi que le besoin de clarifier le statut du sol.

⁶ L'enquête publique est soumise aux dispositions du décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985. Cette enquête publique est une enquête type dite « loi Bouchardeau ».

Sommaire

AVANT-PROPOS	2
INTERETS DE LA CARTE COMMUNALE.....	2
LES PRINCIPES REGISSANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	2
I. LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE	3
II. L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	3
CONTEXTE COMMUNAL.....	7
I^{ERE} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
I. TOPOGRAPHIE ET GEOMORPHOLOGIE.....	11
I. 1. LE RELIEF DE HUBERSENT	11
I. 2. LE SOUS SOL D'HUBERSENT	12
II. CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE	14
II. 2. BASSIN VERSANT DE LA CANCHE ET SDAGE ARTOIS PICARDIE	14
II. 2. RISQUES MAJEURS LIES AUX RUISSELLEMENTS	15
II. 3. MILIEUX NATURELS REMARQUABLES LIES A L'EAU, FONDS DE VALLONS ET VALLEES SECHES	17
III. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE.....	18
III. 1. LES UNITES PAYSAGERES	18
III. 2. ENVIRONNEMENT REMARQUABLE	22
IIEME PARTIE : ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION.....	28
I. LA POPULATION DE HUBERSENT.	28
I. 1. Evolution démographique	28
I. 2. Répartition de la population par tranches d'âges.	29
I. 2 Evolution des ménages.....	30
I. 4. Population active.	31
II. LOGEMENTS.....	33
II. 1. Evolution du parc.....	33
II. 2. Statut d'occupation du parc	33
II. 3. Occupation du parc et mobilité résidentielle.....	34
III^{EME} PARTIE : ANALYSE URBAINE.....	35
I. ORGANISATION COMMUNALE	35
I. 1. LA TRAME INITIALE.....	35
I. 2. LES EXTENSIONS BATIES RECENTES	35
I. 3. TERRITOIRE NATUREL ET AGRICOLE.....	36
II. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX.....	38
II. 1. LES ENTREES DE COMMUNE	38
II. 2. LES INFRASTRUCTURES ET LA HIERARCHIE DES VOIES	39
II. 3. LES RESEAUX	42
III. ECONOMIE ET EQUIPEMENTS	43
III. 1. LES ACTIVITES	43
III. 2. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	44

IV. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE	46
IV.1. DES TYPOLOGIES DISTINCTES	46
IV.2. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE	47
V. BILAN DES CONTRAINTES, SERVITUDES ET RISQUES SUR HUBERSENT	49
IV^{EME} PARTIE : LE PROJET COMMUNAL.....	53
I. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	53
II. ENJEUX COMMUNAUX ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	57
II.1. ENJEUX COMMUNAUX.....	57
II.2. ESTIMATION DES BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	59
III. LE PROJET COMMUNAL	64
III.1. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MESURE EN COHERENCE AVEC LA MORPHOLOGIE DE LA COMMUNE	64
III.2. PRESERVER LES MILIEUX ET LES PAYSAGES CARACTERISTIQUES D'HUBERSENT	65
IV. JUSTIFICATION DU ZONAGE.....	68
IV. 1. APPROCHE GENERALE.....	68
IV. 2. JUSTIFICATION DES LIMITES DE ZONE.....	68
V. LE REPERAGE DES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX	77
VI. IMPACT DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES	79
VI. 1. INCIDENCE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES PAYSAGES	79
VI. 2. INCIDENCE SUR LES EQUIPEMENTS ET LA DESSERTE DES HABITATIONS	81
VI. 3. INCIDENCE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LE MILIEU AGRICOLE	81

Contexte communal

Hubersent est une petite commune rurale appartenant à l'arrondissement de Montreuil et au canton d'Etaples. Elle adhère à la Communauté de Communes du Montreuillois.

Hubersent se situe en amont de la vallée de la Dordonne et en seconde couronne littoral. Ainsi on note 2 vallées sèches sur la commune.

Les communes limitrophes d'Hubersent sont :
Lacres, Tingry, Frenck, Cormont, Parenty, Bernieulles, Beussent.

Située à 17 kilomètres de Montreuil, la commune est à 24 kilomètres d'Etaples et du littoral.
Le territoire communal s'étend sur 797 hectares.

Hubersent est un village construit en fond de vallées sèches. L'ensemble des plateaux hauts est dédiés à l'agriculture. Les vallées sèches visibles sur Hubersent alimente la Dordonne, affluent de la Canche et prenant sa source à Cormont, commune au sud d'Hubersent.

Les deux vallées sèches ont accueillis l'ensemble de la trame initiale et agricole. Le passage de l'eau a sculpté le territoire d'Hubersent et permis l'accueil du bâti dans les fonds de vallon.

Hubersent est scindé en deux entités distinctes qui se sont installées selon la topographie :

- Le cœur de village,



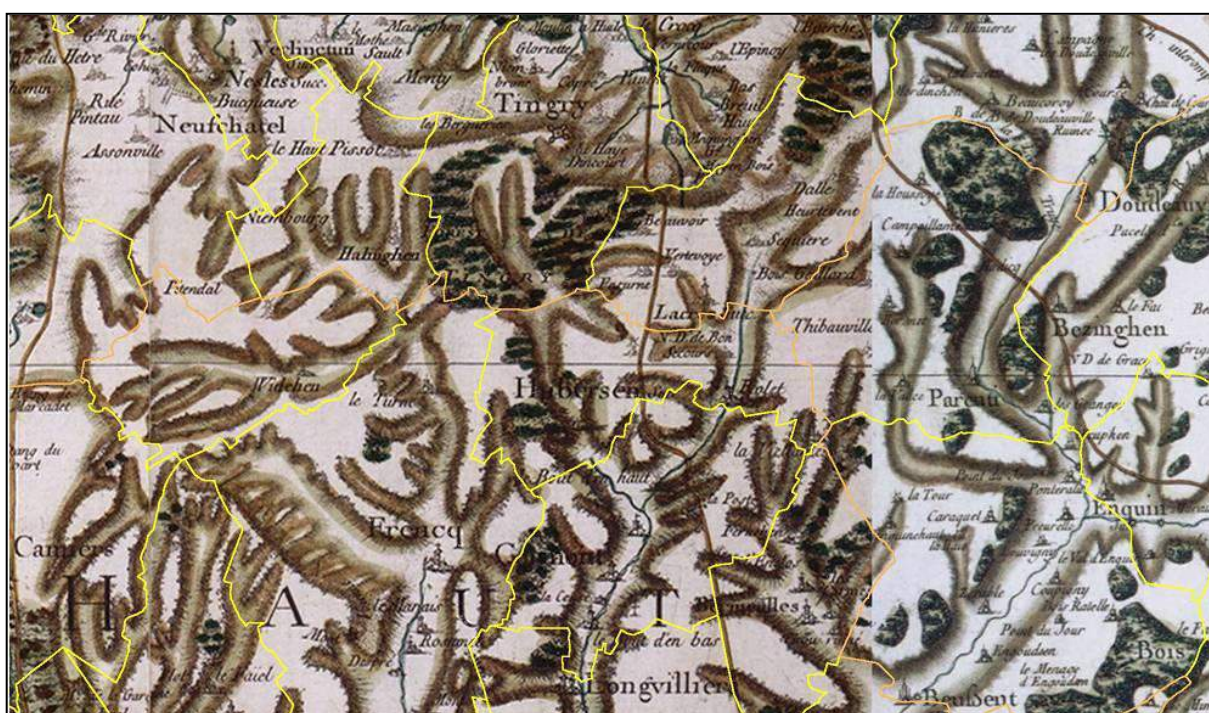
- Le hameau de Rollez, tolérant deux orthographe (Rollez et Rolet).



Hubersent comptait 248 habitants au dernier recensement de 2006. La commune connaît une importante hausse de population sur la dernière période intercensitaire (1999 -2006).



Source : <http://cassini.ehess.fr>



Hubersent a toujours été organisé au plus proche de l'accès à l'eau.

Ainsi sur la carte de Cassini, on note déjà l'existence des deux entités : Hubersent et le Rollez, visible en fond de vallées sèches mais au plus proche de l'eau.

On note aussi la présence d'une trame arborée autour du cœur de village, et des coteaux escarpés sur les pourtours du hameau de Rollez.

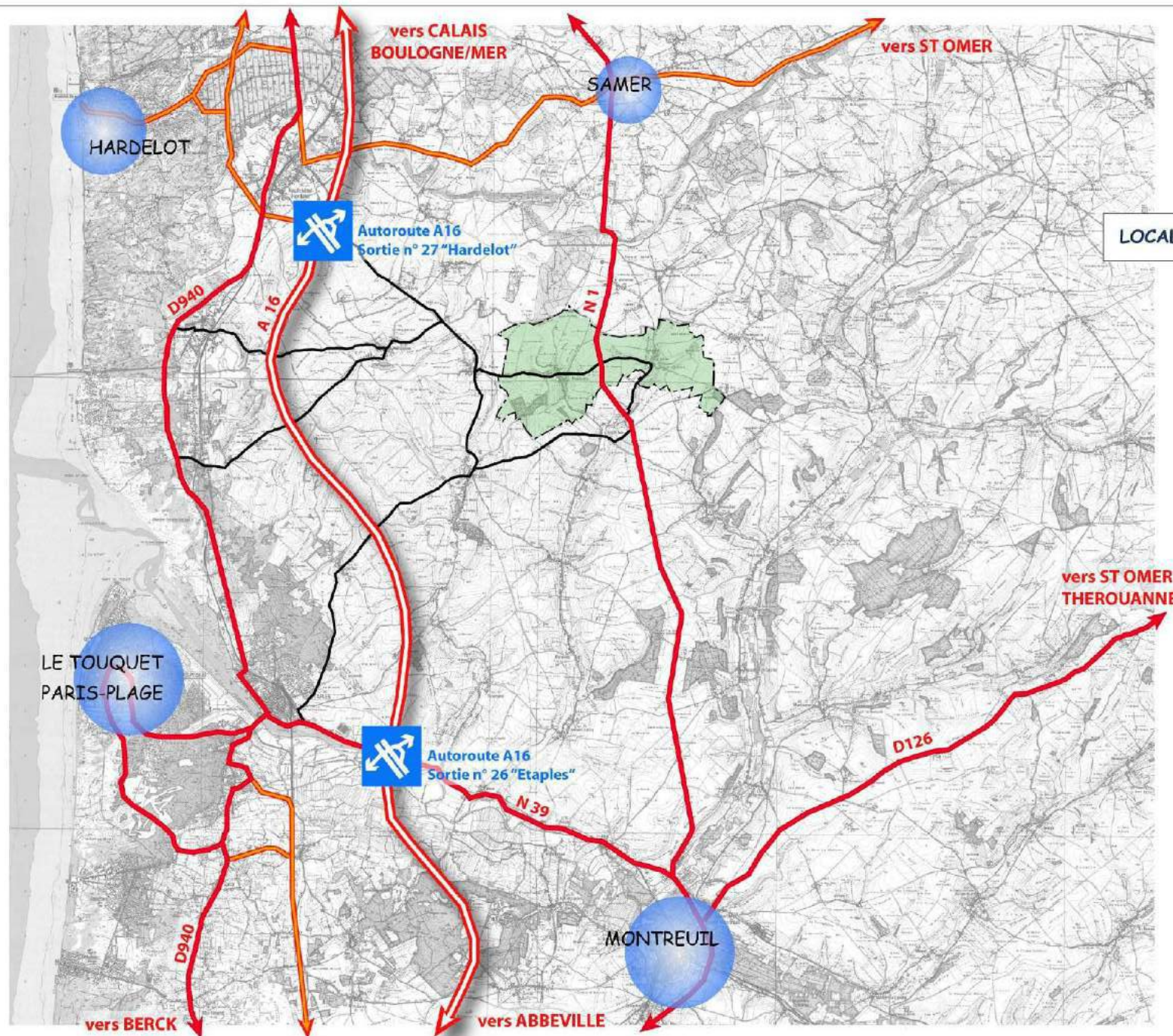
Le boisement visible sur la carte de Cassini est encore existant : le bois d'Hubersent. Toutefois, celui-ci n'a plus que 25 % de sa masse initiale.

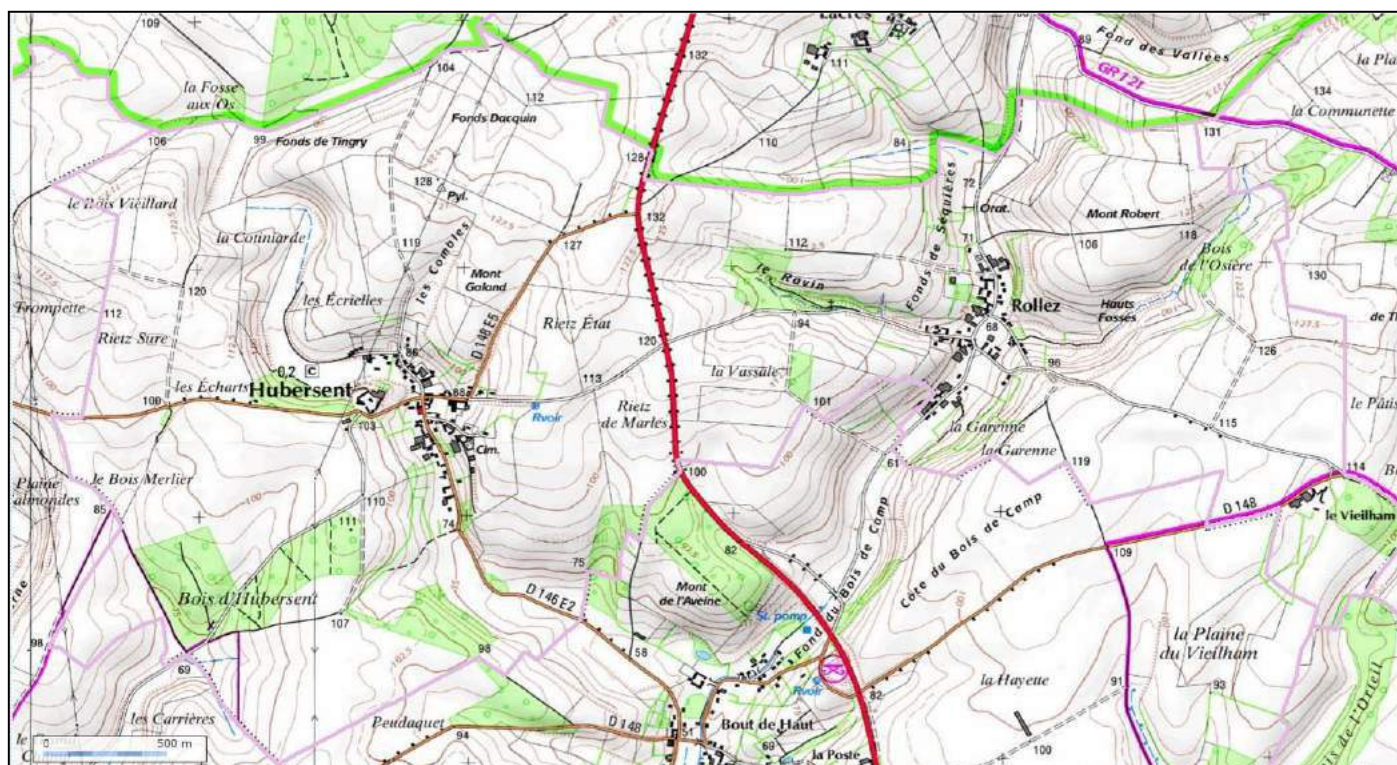
Commune de Hubersent

Elaboration de la Carte Communale

LOCALISATION DE LA COMMUNE

-  Autoroutes
-  Echangeurs d'autoroute
-  Axes routiers majeurs
-  Axes secondaires
-  Axes mineurs
-  Principales entités urbaines





Source : BD ORTHO® de l'IGN © GEOPORTAIL 2007 <http://www.geoportail.fr/>



géoportail le portail des territoires & des citoyens

I^{ERE} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Topographie et géomorphologie

Hubersent se situe dans le bassin versant de la Canche. Les hauts plateaux agricoles jouxtent les espaces prairiaux des vallons (fond de Séquières, Fond du Bois de Camp et les Combles).

La trame bâtie du cœur de village s'est installée sur l'espace plane des fonds de vallées et on observe de même au hameau du Rollez. Le développement initial dépendant de l'activité agricole s'est installé sur les espaces adaptés des vallons. Aujourd'hui, l'étalement urbain s'observe en direction des coteaux.

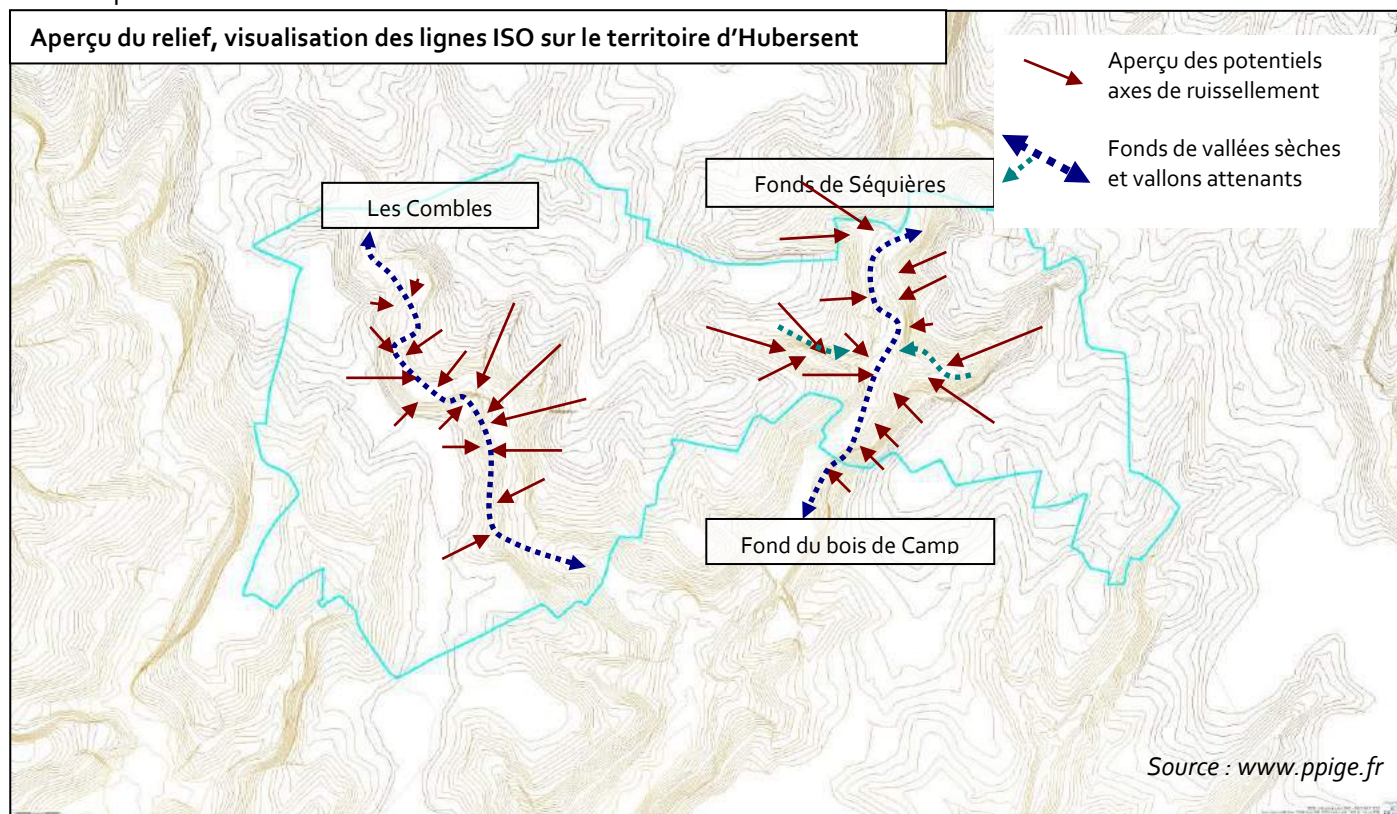
Le hameau de Rollez est physiquement indépendant du cœur de village. Le hameau se rejoint après le passage par la ligne de crête, qui correspond au passage de la route départementale (ancienne nationale 1).



Cette desserte départementale ancienne nationale (RD 941, N1 déclassée) s'ajoute à la topographie pour séparer les deux entités.

I. 1. Le relief de Hubersent

Le relief de la commune oscille entre 59 et 132 mètres d'altitude. Hubersent présente des dénivelés importants sur certains secteurs.

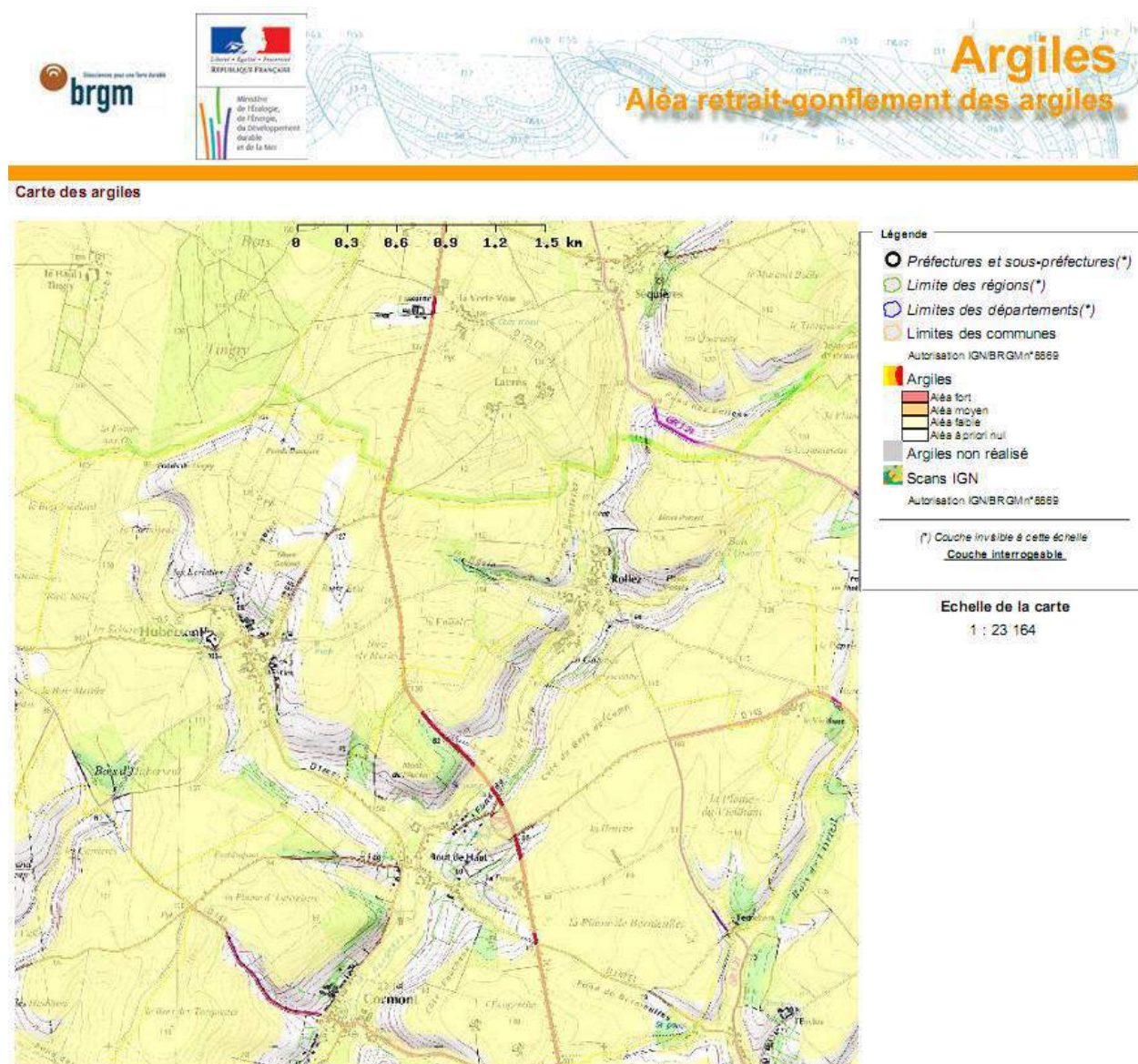


Ce relief, a imposé les axes majeurs de développement : la partie urbanisée s'est développée dans les surfaces les plus adaptés en fond de vallées sèches, sur le territoire le moins contraignant : terrain relativement plat, ligne iso favorable et où l'accès est le plus direct et simple.

On note des axes de ruissellement forts qui impactent grandement la gestion du territoire et le développement de ces dernières années, des deux entités bâties.

1. 2. Le sous sol d'Hubersent

Les aléas de retraits gonflement des argiles sont à priori faible sur l'ensemble de la trame bâtie de la commune d'Hubersent.



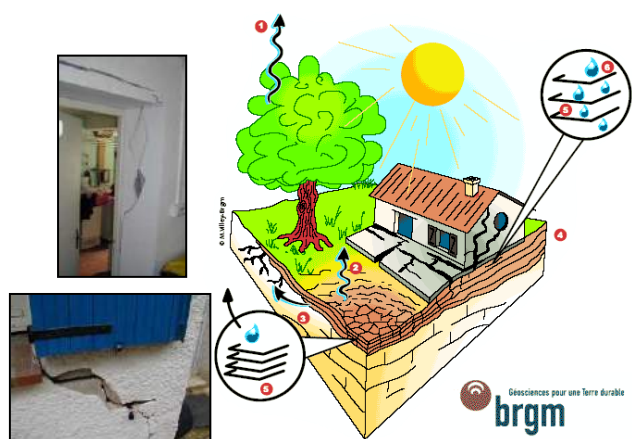
Source : Argiles.fr

Les impacts sur la construction peuvent être importants quand la matière est soumise à la sécheresse et à l'humidité.

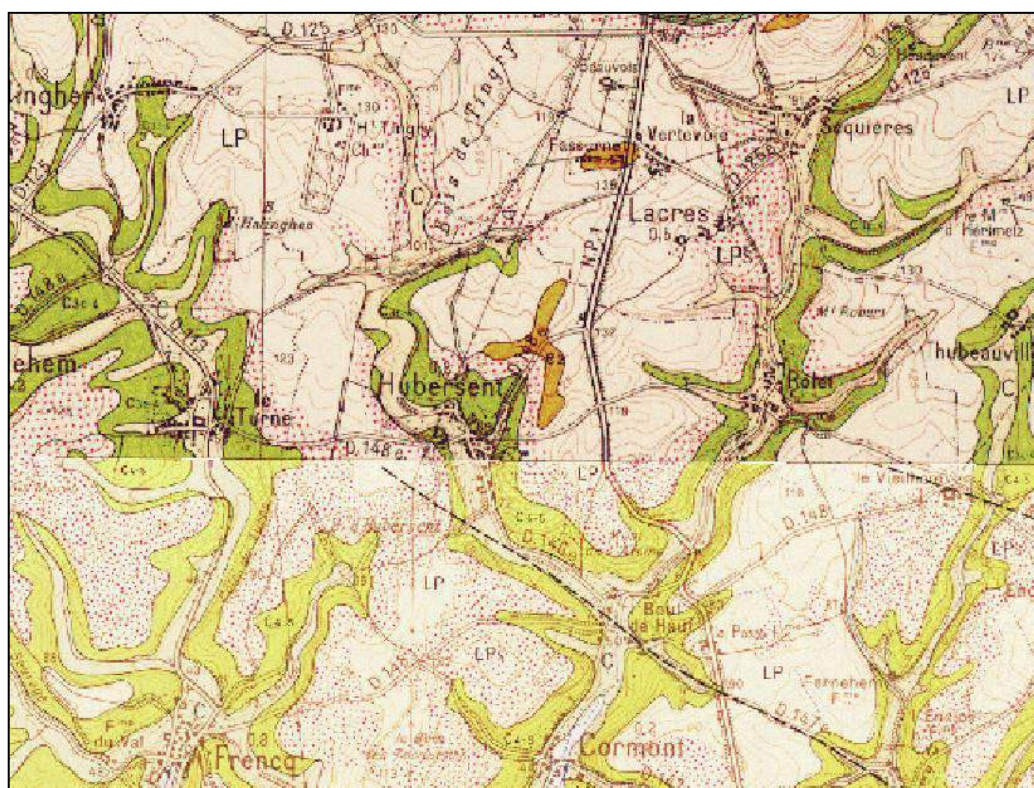
La géologie d'Hubersent est directement liée à l'histoire de la commune. Ainsi, les vallées sèches sont visibles dans le sous-sol aussi.

Les plateaux sont essentiellement de limons, substrat riche pour les espaces dévolus à l'activité.

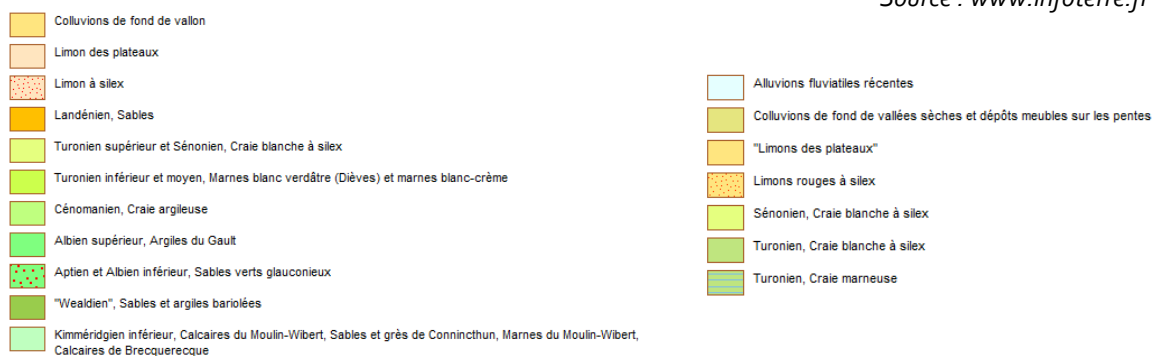
Coteaux poreux de craie favorisant les ruissellements.



Aperçu de la géologie d'Hubersent :



Source : www.infoterre.fr



II. Contexte hydrographique

Hubersent s'est organisé au sein des vallées sèches. L'eau a été présente sur la commune et a impacté la géomorphologie de la commune, tant dans ses paysages que dans son organisation générale. Encore présente au Rollez, sous forme de fossé plus que de rivière, l'eau a un rôle majeur dans l'organisation du territoire.

Les 2 vallées habitées, sont les vallées avals de la Dordogne. Les Combles, côté cœur de village, et vallée sèche du fond de Séquière et du Fond du Bois de Camp, côté du hameau de Rollez. Ces deux vallées aux coteaux escarpés drainent les eaux de ruissellement venant des hauts plateaux agricoles exploités vers la vallée de la Dordogne.



Schématisation d'un bassin versant



II. 2. Bassin versant de la Canche et SDAGE Artois Picardie

Hubersent fait partie du bassin versant de la Canche. La commune est au sein du périmètre du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des eaux Artois –Picardie.

A ce titre la carte communale doit être compatible avec les orientations générales du SDAGE.

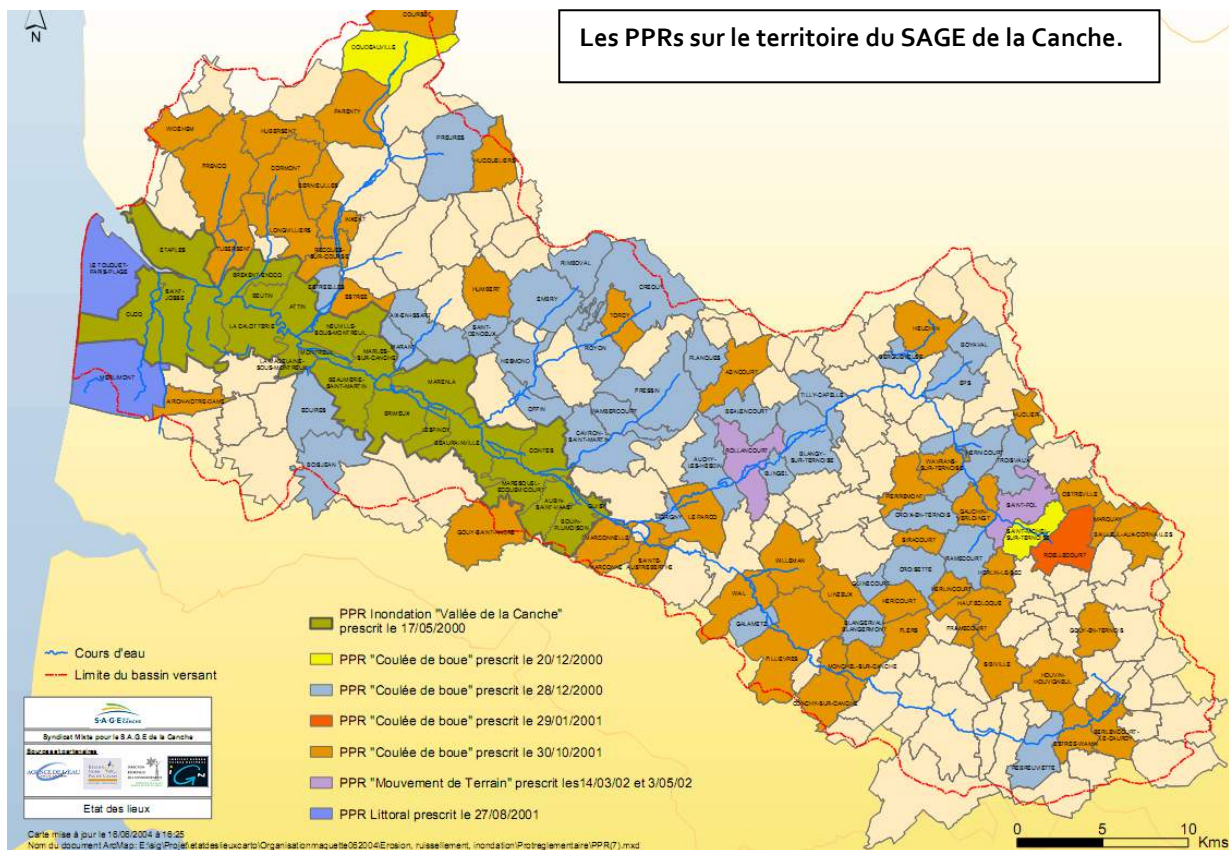
De plus, des schémas d'aménagement des eaux à une échelle plus restreinte sont mis en place afin d'appliquer les orientations du SDAGE sur les divers territoires.

Hubersent fait partie du périmètre du SAGE de la Canche en élaboration.

L'organisme porteur du SAGE est l'Institution Interdépartementale Syndicat Mixte pour le SAGE de la Canche. Il est composé de 16 Communautés de Communes et de 2 Syndicats à vocation unique. Il est chargé d'exécuter les décisions prises par la CLE.



II. 2. Risques majeurs liés aux ruissellements



Source : primnet.com

L'ensemble des espaces exploités ouverts sur les hauteurs impliquent de nombreux ruissellements dans les vallées habitées. Sur l'ensemble du bassin versant de la Canche on note une sensibilité plus ou moins forte des risques. Aussi de nombreux Plan de Prévention des Risques ont été pris sur le territoire du SAGE de la Canche. Ce sont pour la plupart des communes, qui sont sur le passage d'un affluent de la Canche. Un PPR « coulée de boues » dû essentiellement aux ruissellements venants des nombreux coteaux et plateaux agricoles.

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPRn Inondation (Par ruissellement et coulée de boue)	-	30/10/2001	-	-

Les éléments relatifs aux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont réputés fiables car directement issus du secrétariat de la commission nationale. Par contre, les informations sur les PPR de cette page ne peuvent servir de base pour la mise en place de l'information aux acquéreurs et locataires. Seuls les arrêtés préfectoraux, publiés sur les sites des préfectures, offrent la garantie d'exhaustivité nécessaire.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

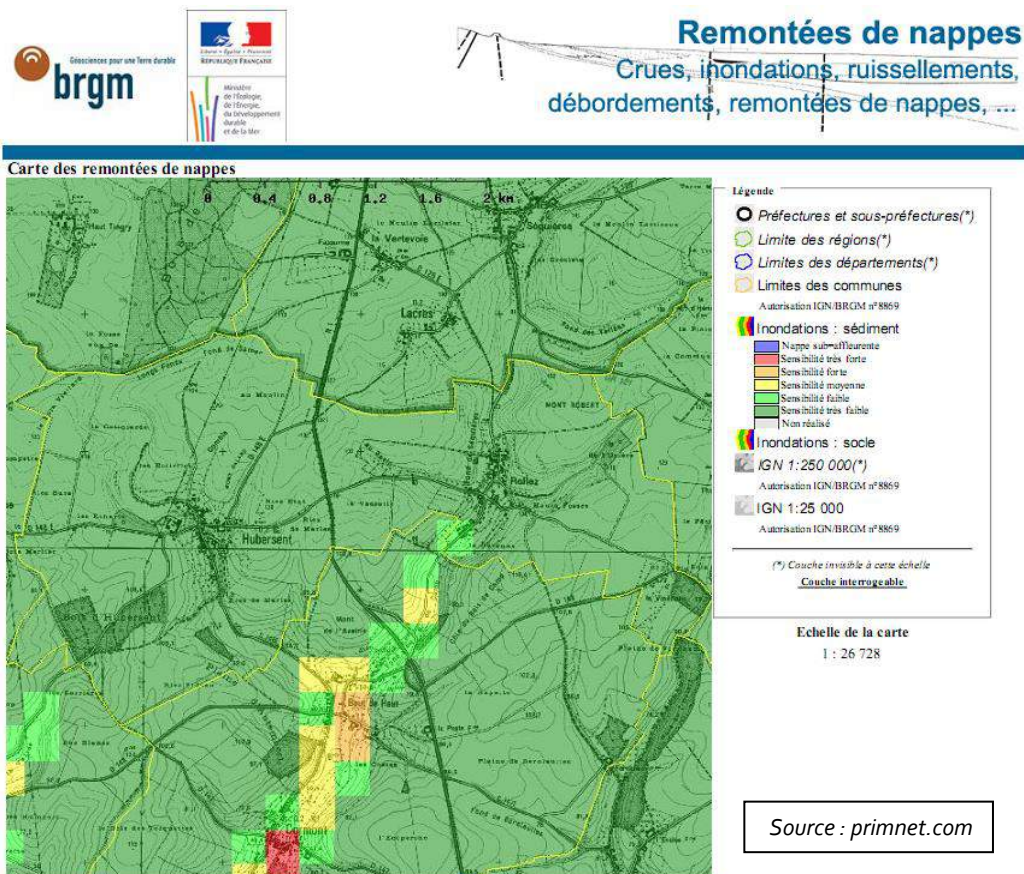
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	20/01/1988	25/02/1988	02/08/1988	13/08/1988
Inondations et coulées de boue	13/11/1991	15/11/1991	21/09/1992	15/10/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	09/05/2000	09/05/2000	03/08/2000	23/08/2000
Inondations et coulées de boue	01/03/2002	01/03/2002	01/08/2002	22/08/2002

La commune d'Hubersent a prescrit un PPRn qui date de 2001. Celui-ci est lié aux risques d'inondations et coulée de boues.

Ainsi, Hubersent a prescrit un PPR « coulée de boue » le 30 octobre 2001.



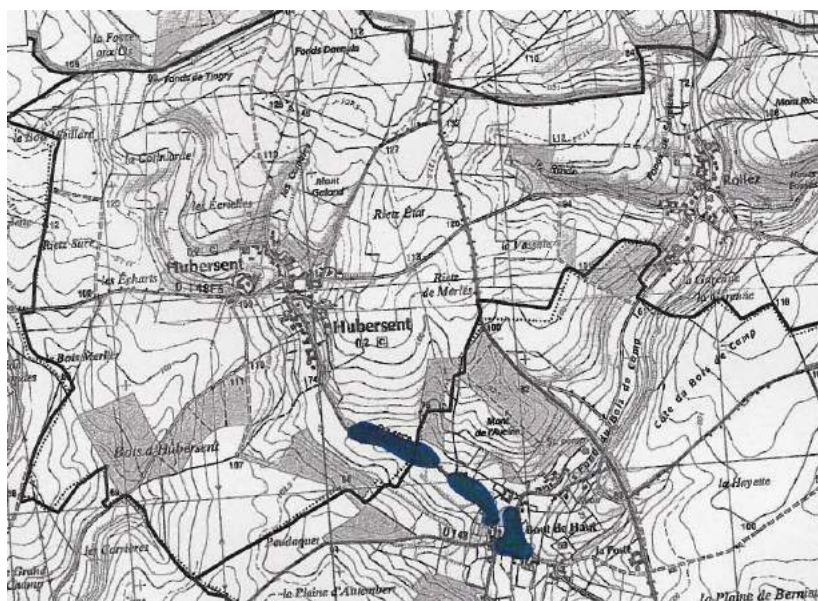
Ruissellements important sur le cœur de village ci-contre



En ce qui concerne les remontées de nappes potentielles sur la commune d'Hubersent, elles sont très faibles à faibles sur le territoire.

Les remontées de nappes se réalisent essentiellement sur la commune de Cormont.

Cette observation de remontée de nappes impose des risques et des aléas à prendre en compte dans l'aménagement de la commune. Elle est liée aux ruissellements venant des coteaux escarpés et plateaux exploités associés à la présence de la Dordogne. Ainsi la construction de sous sols entièrement enterrés est déconseillé sur ces secteurs.



Zone d'inondation constatée
Source BD carto
DDTM62 – Mars 2011

II. 3. Milieux naturels remarquables liés à l'eau, fonds de vallons et vallées sèches

La variété du relief, des sols, du contexte hydrographique, expliquent la diversité du patrimoine biologique.

Couverts d'une mosaïque de formations végétales diversifiées, (prairies, bois humides, mares, haies) les milieux en présence sur la commune recensent la présence d'une faune et d'une flore riches : les prairies des fonds de vallées sèches associées à la trame arborée et arbustive constituent des zones privilégiées pour la biodiversité en terme de corridor écologique (trame verte trame bleue/corridor fluviaux complémentaire au SDAGE Artois Picardie).

Ces vallées secondaires drainant les eaux de ruissellement vers la vallée de la Dordogne, présente une grande qualité écologique.

Ces milieux peuvent représenter de potentiels corridors écologiques et constituer une vraie richesse environnementale et paysagère communale (ZNIEFF 1 et 2 existante au nord du cœur de village, à l'est du Rollez et ZICO sur l'ensemble de la vallée).



III. Environnement et paysage

Le paysage et l'environnement sont des enjeux majeurs sur le territoire d'Hubersent. De caractère rural, il s'agit de pouvoir mettre en valeur l'ensemble de la richesse naturelle recensée sur le territoire.



L'environnement de qualité, est constitutif de l'identité du territoire et est garant de la richesse du lieu. Il convient de le préserver et de le mettre en valeur dans le projet de territoire.

III. 1. Les unités paysagères



Entité bâtie :

Hubersent est un village à rural. La trame bâtie telle que celle de l'ensemble des communes du territoire, est établie en fond de vallée habité. Le village est organisé en deux entités bâties :

- le cœur de village, village organisé en croix, le long de la vallée sèche en amont de la Dordogne,



- le hameau de Rollez, organisé aussi en fond de vallée habitée et autour des exploitations agricoles.

Le cœur de village s'est organisé le long de la RD 146 E2 et RD 148 E5 autour des exploitations agricoles, vite contraint par la topographie. Le hameau de Rollez s'organise aussi autour des exploitations, mais il est isolé par la coupure physique constitué de la crête ou se situe la RD 901 et les hauts plateaux agricoles. La trame bâtie initiale d'Hubersent est essentiellement des exploitations agricoles, corps de fermes d'exploitation ou fermes d'habitation.



Aperçu du hameau du Rollez au sein de la vallée et sur les 1^{ers} contreforts



Trame bâtie du cœur de village : perspective vers l'Est.

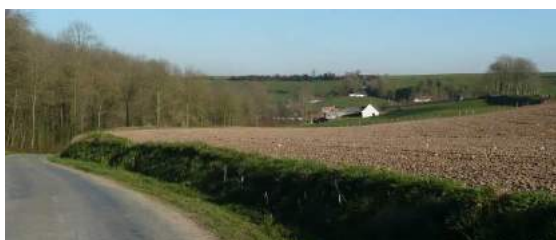


Trame bâtie du cœur de village niché dans la vallée : vue de l'église, ci-contre

Entité liée à l'activité agricole :

Hubersent est une commune à caractère rural, elle possède un vaste territoire composé de champs de culture et de pâtures.

La topographie mouvementée de la commune a favorisé une différenciation d'activités entre les fonds de vallée et les coteaux difficilement mécanisable pour la culture et les plateaux hauts agricoles faciles d'accès et d'exploitation.



Hauts plateaux agricoles ouverts à proximité des deux entités bâties

Avec le développement des systèmes de culture intensif, le paysage est très ouvert. De vastes plateaux agricoles caractérisent les hauteurs d'Hubersent. Les fonds de vallée servent à l'élevage et aux pâturages, L'ambiance bocagère est encore fortement présente autour des zones bâties.

Entités naturelles et paysagères :

Outre la trame bâti et agricole, plusieurs éléments naturels font partie de la richesse du territoire communal.

- Les unités naturelles implicites :

Les prairies des fonds de vallées, les boisements, les haies champêtres des plateaux agricoles et des pourtours de la trame bâtie, permettent des liaisons écologiques entre chacune des entités naturelles présentes.

Cette richesse paysagère que sont ensembles naturels en plus de mettre en valeur le caractère rural de la commune, elles améliorent la gestion des eaux et sa qualité ainsi que la biodiversité sur le territoire.

Aussi la morphologie de la commune laisse à la portée de la vue quelques balcons et fenêtres paysagères sur les prairies humides ou sur les coteaux escarpés.



*Haut plateaux descendant vers le Rollez, entité naturel boisé du Fond de Rollez.
Entrée du hameau de Rollez, accompagnement boisé du hameau.*

- Les éléments de paysage :

L'ensemble des éléments de paysage tels que talus, haies et autres unités recensées constituent une richesse patrimoniale naturelle et paysagère que la commune souhaite préserver. L'ensemble des éléments identifiés sont répertoriés sur le zonage.

Le cœur de village est accompagné d'un maillage bocager important : haies basses champêtres mais aussi alignements d'arbres de haut jets ou talus. On en recense aussi au sein des espaces agricoles.

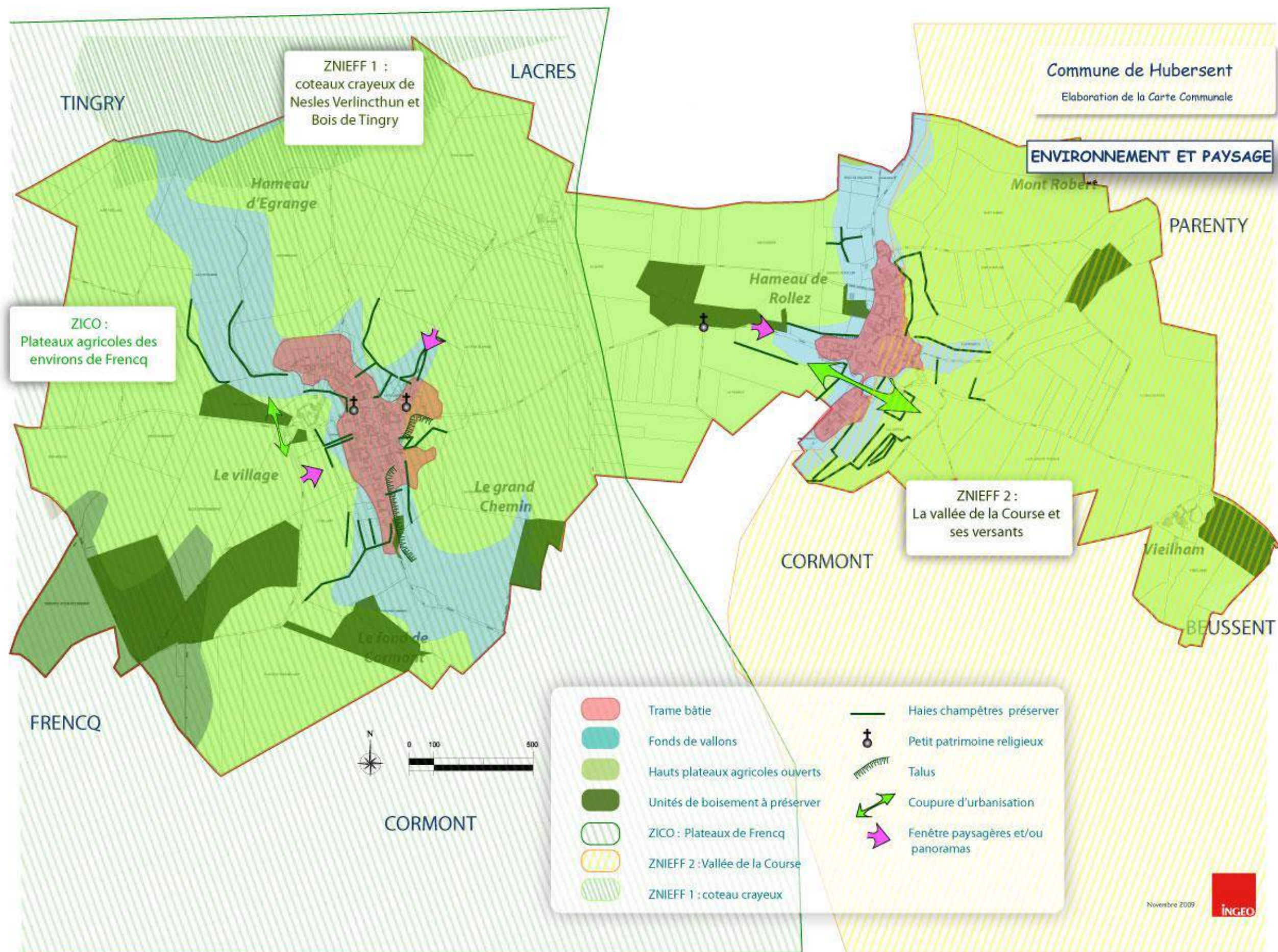
De plus, on retrouve sur la commune d'Hubersent, des unités de boisement cohérent et des espaces de bocage de qualité à préserver.

Ces éléments sont importants d'une part pour leur intérêt écologique, permettant de potentiels échanges, d'autre part par rapport au rôle de gestion des paramètres bioclimatiques (vents, gestion des eaux de ruissellement...).



*Aperçu des éléments de paysage les plus caractéristiques :
bocage,...*





III. 2. Environnement remarquable

Plusieurs périmètres d'intérêts écologiques ont été identifiés sur le territoire de la commune d'Hubersent. Ainsi, le vallon du Rollez est répertorié par la DREAL (anciennement DIREN), comme **zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique⁷ de type 2 : « Vallée de la Course et ses versants »**.

Est recensé sur le nord du cœur de village une **ZNIEFF de type 1 : « coteaux crayeux de Nesles Verlincthun et bois de Tingry »**.

De plus, une **Zone d'intérêt pour la conservation des oiseaux (ZICO⁸)** reprend l'ensemble du plateau de l'ouest du territoire : **« plateaux agricoles des environs de Frencq »**.

La commune est concernée par la trame verte et bleue.

La commune n'est pas concernée par les zones humides identifiées au SAGE de la Canche.

est également La commune présente donc un intérêt écologique relativement fort. L'ensemble de ces milieux constitue un écosystème complexe composés de cœur de nature dans lesquels les , il est un relai potentiel pour la faune et la flore. En raison des éléments ponctuels et de paramètres intrinsèques au milieu et à sa géologie, il accueille une grande biodiversité végétale.

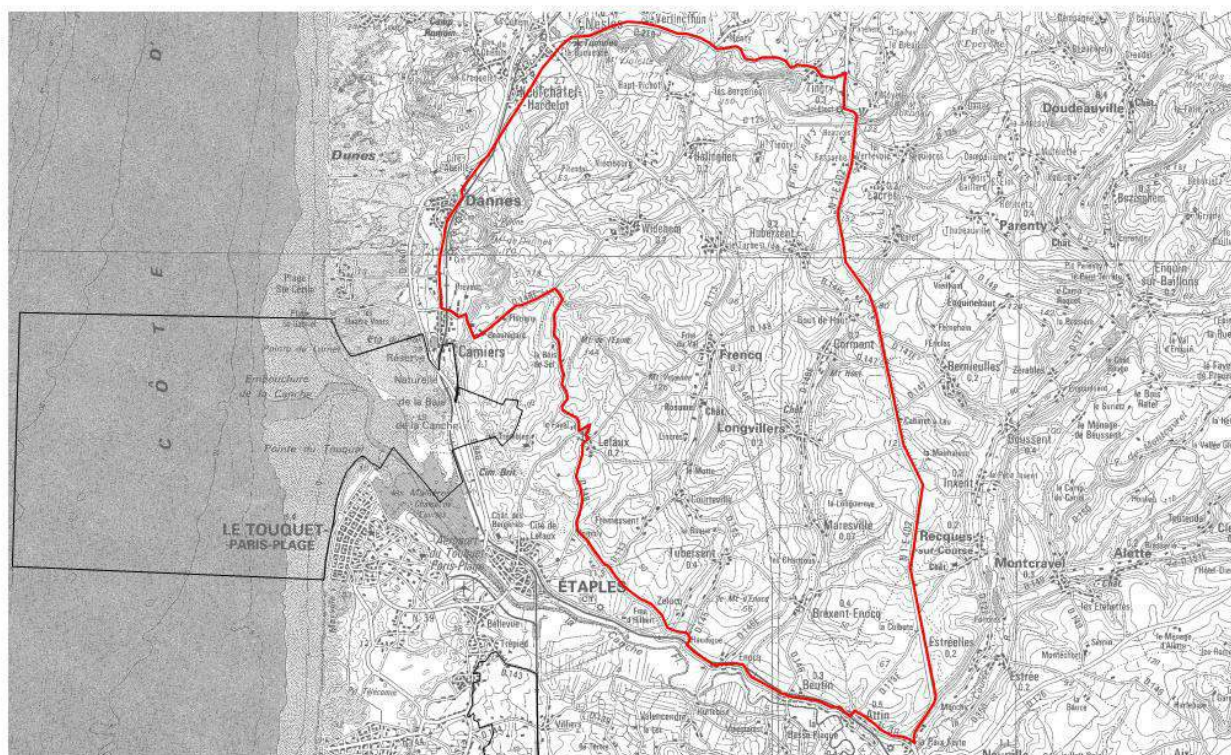
➤ ZICO (N°59 NC 05) : Plateaux agricoles des environs de Frencq.



© SIG DIREN Nord-Pas-de-Calais
© IGN Scand6 & Scand100 n°7738
Sch. 1 : 100 000

Zone d'intérêt pour la Conservation des Oiseaux
n° : 59 NC 05

Plateaux agricoles des environs de Frencq



⁷Lancé en 1982 par le ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un des principaux outils de connaissance du patrimoine naturel. Une ZNIEFF est un secteur du territoire pour lequel les experts scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés de notre patrimoine naturel.

⁸Les Zones Importantes pour la Conservation (ZICO, ou Important Bird Areas, IBA) sont des surfaces qui abritent des effectifs significatifs d'oiseaux, qu'il s'agisse d'espèces de passage en halte migratoire, d'hivernants ou de nicheurs, atteignant les seuils numériques fixés par au moins un des trois types de critères : A : importance mondiale, B : importance européenne, C : importance au niveau de l'Union Européenne.

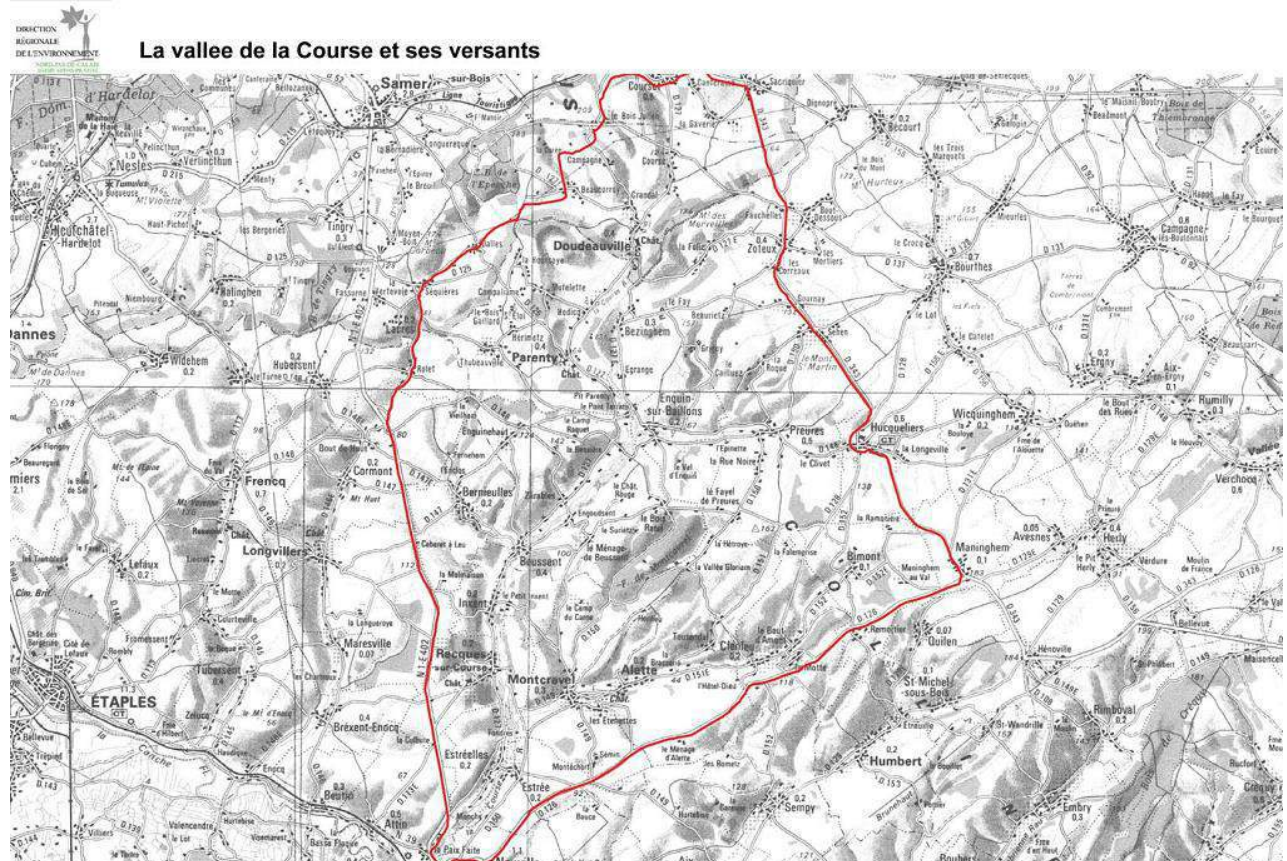
La directive européenne n° 79/409 du 6 avril 1979 dite " Directive Oiseaux " concerne la conservation des oiseaux sauvages et a pour principal objectif la définition de " Zones de Protection Spéciales " (ZPS) visant à la préservation de milieux essentiels à la survie des populations d'oiseaux.

Un inventaire des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) a été établi en France et publié en 1994 sur la base de critères méthodologiques précis fixés par l'Europe. La désignation en ZPS des ZICO nécessite que soit mis en place un dispositif réglementaire ou contractuel cohérent assurant une protection efficace de la zone inventoriée.

➤ ZNIEFF de type 2 (N°42) : La vallée de la Course et ses versants.

 © SIG DIREN Nord Pas-de-Calais
Sources : MNHN, EGB, SPN
© IGN EDR25 & Scan100 n°7738
Ech : 1 / 100 000

ZNIEFF de type 2 n° :42



• Intérêt floristique

Remarquables herbiers à *ranunculus penicillatus*, *R. trichophyllus*, *callitriche obtusangula*, *c. latycarpa*, *veronica anagallis aquatica*, *myriophyllum spicatum*, parcs rosélières à *apium nodiflorum*, *nasturtium officinale*, *sium erectum*, franges sur vases exondées à *bidens cernua*, *polygnum hydropiper*

Station à *mimulus guttatus* (rare au niveau national)

• Intérêt faunistique

Rivière de première catégorie à salmonidés dominants (anguille, vairon, lamproie de planer, présence de saumons) Nombreuses frayères naturelles

Capacité biogénique : 8,5, avifaune remarquable due à la présence d'étangs ; grèbe castagneux, râle d'eau, nombreux panatidés et passereaux paludicoles régionaux, présence du cingle plongeur en automne. Une héronnière a existé aux environs de Montreuil. Le héron demeure nicheur potentiel

• Intérêt écosystémique

Valeur moyenne : écosystème des eaux courantes des collines de l'Artois (situation subail.)

• Intérêt pédagogique

Capacité d'accueil éducatif du site restreinte à moyenne selon les secteurs ; possibilité de création de sentiers pédagogiques avec excursions ornithologiques et botaniques guidées.

Evolution et menaces

- Introduction de la Bernache du Canada et élevage du cygne tuberculé domestique modifiant profondément les écosystèmes naturels.
- Risque permanent de pollutions minérales et organiques en période estivale lié au tourisme, particulièrement au niveau des étangs d'Enquin-sur-Baillons.

Gestion et protection

- Protection souhaitée à l'échelon national, nécessité d'un contrôle régulier et strict de la qualité physico-chimique des eaux
- Arrêté de protection des biotopes souhaitable au niveau des frayères naturelles à saumon.

Source : DREAL

➤ ZNIEFF de type 1 (N°35) : Coteaux crayeux de Nesles, Verlincthun et Bois de Tingry

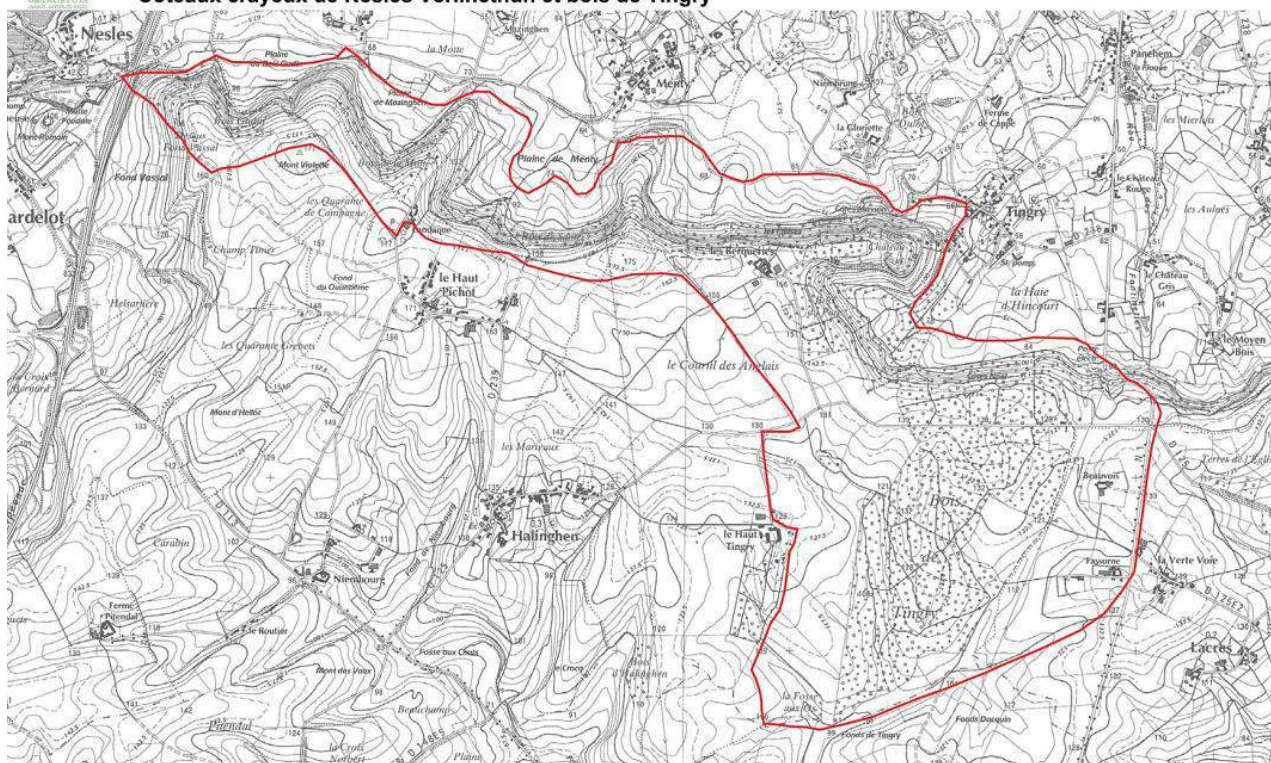


© SIG DIREN Nord Pas-de-Calais
Sources : MNHN, EGB, SPN
© IGN EDR25 & Scan100 n°7738
Ech : 1/25 000

ZNIEF de type 1 n° :035-05



Coteaux crayeux de Nesles Verlincthun et bois de Tingry



Le coteau crayeux de Nesles-Verlincthun et le Bois de Tingry appartiennent au complexe écologique de la cuesta du Boulonnais dont ils représentent la branche la plus méridionale. Le site s'étend entre le CD 113 et la Nationale 1, au sud-est de la Forêt Domaniale d'Hardelot.

Le coteau crayeux de Nesles-Verlincthun domine de ses 176 m la cuvette herbagère du Bas-Boulonnais. Mosaïque de « steppes herbeuses » et de bois montueux au relief festonné, il présente un ensemble de végétations aux structures complexes, vestiges des anciens parcours pastoraux qui ont façonné ces paysages reliques.

• FLORE ET VEGETATION

Toutes les composantes végétales des côteaux crayeux du Boulonnais sont ici présentes avec toutefois un caractère thermophile moins marqué en raison de l'exposition nord dominante de cette partie de la cuesta :

- pelouses mésophiles à Succise des prés et Brachypode penné hébergeant notamment la rare Parnassie des marais,
- lisières herbacées et arbustives à Marjolaine, Tamier, Viorne lantane...particulièrement bien développées et diversifiées,
- hêtraie-frênaie neutrophile sous des formes plus ou moins hygrophiles en fonction de la nature du sol,
- hêtraie-chênaie acidocline des hauts de versants au niveau du Bois de Tingry...

De très grande qualité, la flore de ce coteau crayeux en partie boisé abrite ainsi tout un cortège d'espèces rares, souvent en régression, dont au moins une dizaine sont protégées dans le Nord - Pas de Calais (Orchis de Fuchs, Parnassie des marais...).

• FAUNE

La juxtaposition de nombreux habitats complémentaires et la multiplication des effets de lisières sont autant de facteurs favorables à la faune et en particulier l'avifaune. On peut ainsi signaler la présence du Traquet pâtre, espèce peu commune au niveau régional, liée aux grandes étendues herbacées parsemées de buissons. Divers rapaces nichant dans les forêts voisines utilisent également régulièrement les pelouses comme terrain de chasse.

Evolution et menaces

Déprise agricole avec abandon des pelouses et reprise de la dynamique forestière naturelle.

Disparition du pâturage extensif et intensification de prairies calcicoles.

Plantation de résineux sur certaines pentes crayeuses. Eutrophisation des lisières en contact avec les zones cultivées.

Gestion et protection

Arrêté préfectoral de protection de biotope du 26/02/1987 sur la commune de Verlincthun (Mont Violette, Bois Godin, Bois de la Motte et Bois de Samer).

Proscrire toute plantation, quelle qu'elle soit, au niveau des pelouses et des anciens parcours à Genévriers.

Nécessité d'une gestion conservatoire avec restauration d'un pâturage extensif sans apport d'engrais (à étudier dans le cadre des actions du Parc Naturel Régional du Boulonnais).

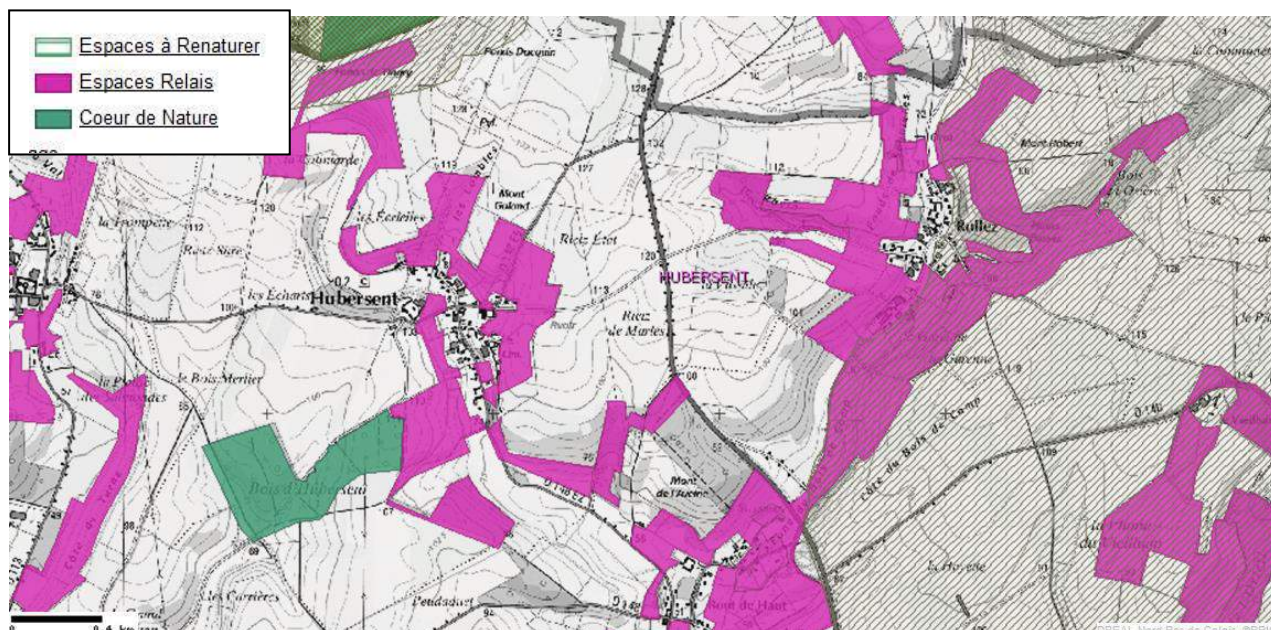
Maintien ou restauration d'une gestion forestière alliant production de bois et protection du patrimoine biologique :

- Taillis sous futaie ou futaie jardinée avec sous-bois arbustif à préférer à la futaie équienne,
- Préservation ou reconstitution des lisières externes,
- Diversification des essences en excluant toute introduction d'espèces non indigènes (conifères notamment).

Source : DREAL

➤ TRAME VERTE ET BLEUE

La commune est largement impactée par le zonage de la trame verte et bleue. Afin de prendre en compte cette nouvelle contrainte environnementale, les cœurs de nature seront classés non constructibles et les zones qui sont classées en espace relais et qui ne sont pas dans la partie actuellement urbanisée seront classées en zone non constructible.



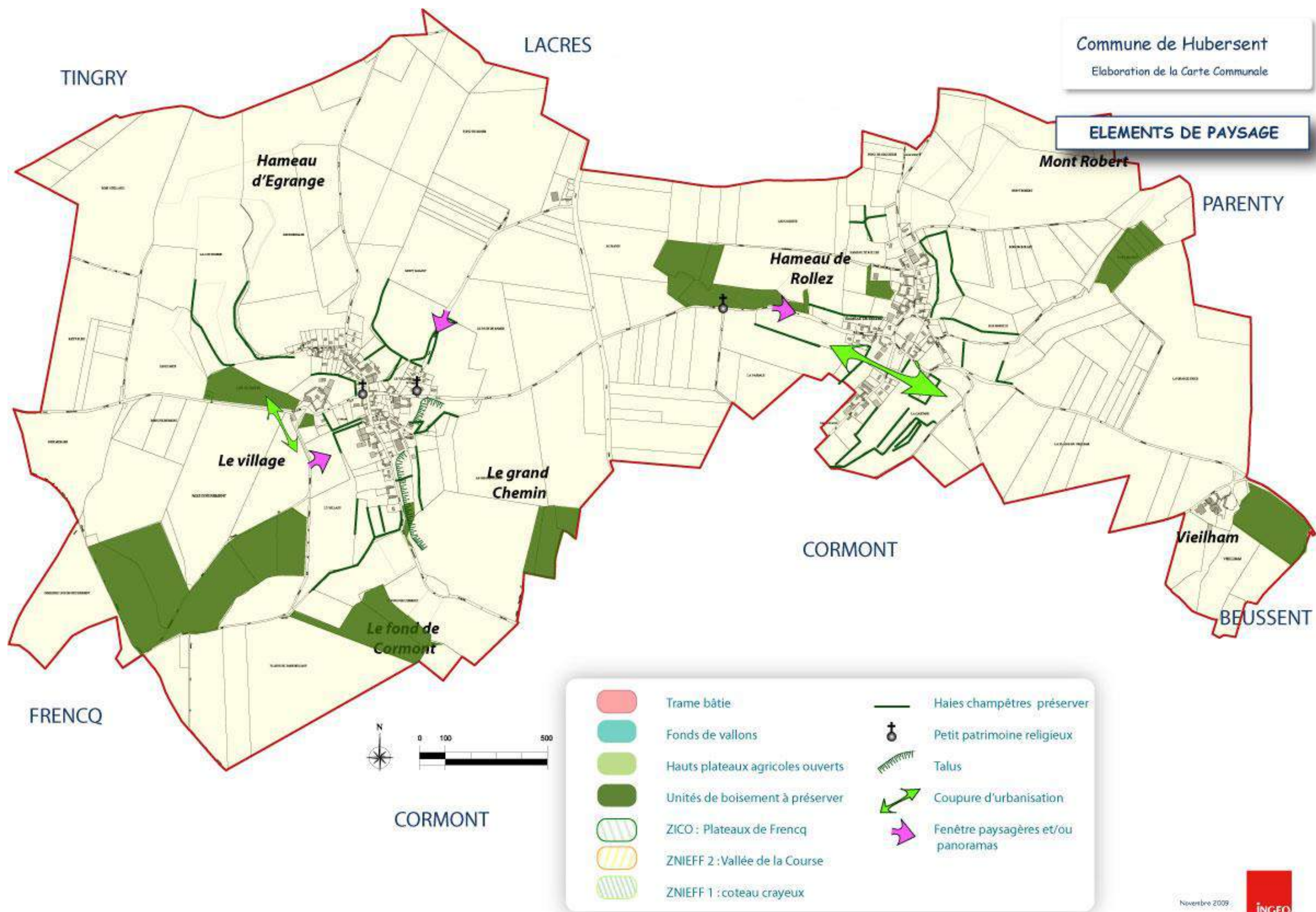
L'ensemble de ces zones est important pour l'équilibre global des milieux et doit être préservé au mieux du développement et de l'artificialisation afin de ne pas perturber les liaisons écologiques potentielles.

De plus, certains éléments sont indispensables afin de proposer un lien entre chacun des milieux écologiques et permettre les échanges d'espèces (faune et flore).

L'ensemble bocager des pourtours de la trame bâtie ainsi que les unités de boisements existants, sont autant de « pas japonais », milieux relais pour la micro et la macro faune.

Certains de ces éléments sont répertoriés à des fins de préservation de la biodiversité et de gestion de la ressource en eau : haies champêtres, talus et unités de boisements existants.

Les éléments que la commune a souhaité préserver sont inscrits au zonage et font l'objet d'une enquête publique conjointe à la carte communale. (Cf. Carte schématique des éléments de paysage à préserver).



IIEME PARTIE : ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION

I. LA POPULATION DE HUBERSENT.

I. 1. Evolution démographique

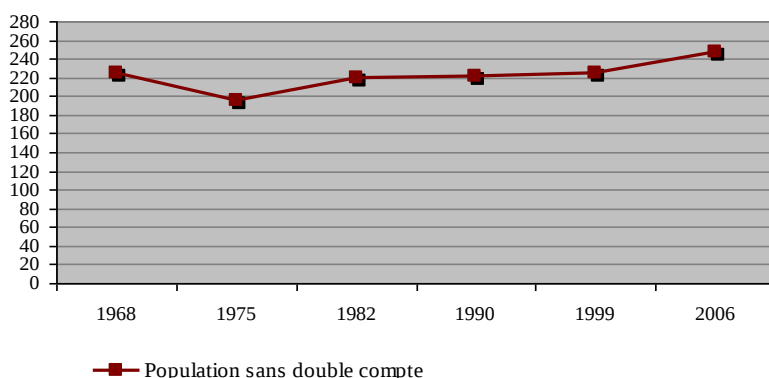
Un regard sur l'évolution générale de la population depuis 1975 la population de Hubersent a augmenté de façon irrégulière. En 2006, Hubersent comptait 248 habitants

Entre 1975 et 1982, la population a fortement augmenté, +23 habitants soit une progression de 12% en 7ans. Entre 1982 et 1999, la population a stagnée, depuis 1999, la population a de nouveau fortement augmentée, +23% soit une progression de 11% en 7ans. Ainsi sur le temps long la population a augmentée de 26.5% en 31 ans cependant la croissance qu'elle a connu ces dernières années est de 1.5% par an.

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	224	196	219	222	225	248
Densité moyenne (hab/km2)	28,1	24,6	27,5	27,9	28,2	31,1

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.



L'évolution de la population se fait à la fois grâce au solde naturel (nombre de naissances moins le nombre de décès sur la commune) mais aussi grâce au solde migratoire (nombre de personnes s'installant sur la commune moins le nombre de personnes quittant la commune).

Cette analyse permet de préciser les origines de ces évolutions

démographiques globales.

En ce qui concerne la commune de Hubersent, c'est le solde migratoire qui influe le plus sur l'évolution de la population. Il est de 1.1 entre 1999 et 2006, contre 0.3 pour le solde naturel.

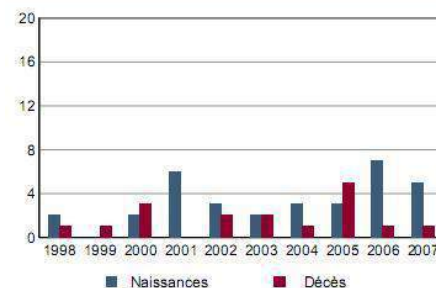
Les naissances ont toujours été supérieures au décès dans la commune, à l'exception des années 2000 et 2005. La commune affiche un certain dynamisme des naissances (années 2001, 2006, 2007), probablement dû à l'arrivée de jeunes ménages dans la commune.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,9	+1,6	+0,2	+0,1	+1,4
- due au solde naturel en %	+0,1	-0,1	+0,1	+0,5	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,0	+1,7	+0,1	-0,3	+1,1
Taux de natalité en ‰	13,5	15,2	10,2	11,9	11,6
Taux de mortalité en ‰	12,2	15,9	9,1	7,0	8,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



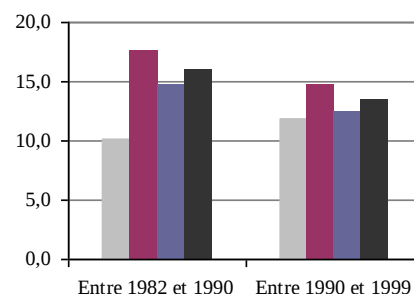
Source : Insee, État civil.

• Comparaison avec les autres entités territoriales

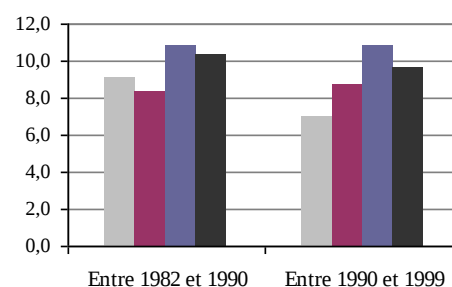
Par ailleurs, la comparaison avec les données des autres échelles territoriales auxquelles la commune appartient (région du pas de Calais, arrondissement de Montreuil, et canton d'Etaples), nous montre qu'en ce qui concerne les naissances, son dynamisme permet à la commune (en gris) d'atteindre le même niveau que le reste de l'arrondissement (en bleu). Le canton d'Etaples (en rose) est plus dynamique encore mais la performance d'Hubersent est cependant remarquable pour une commune de cette taille. La croissance de la commune est également à la hausse entre les années 80 et 90. La commune observe une hausse de son taux de natalité alors que les autres échelles enregistrent une baisse.

Entre 1990 et 1999, la mortalité est très faible, alors qu'il est plus élevé dans l'arrondissement de Montreuil que dans le reste du Département. Cela explique le fort dynamisme de la commune ces dernières années. Alors qu'on enregistre une augmentation généralisée de la mortalité, Hubersent affiche une baisse de près de 2 points. Entre 1999 on enregistrera cependant une remontée de la mortalité.

Comparatif du taux de natalité



Comparatif du taux de mortalité



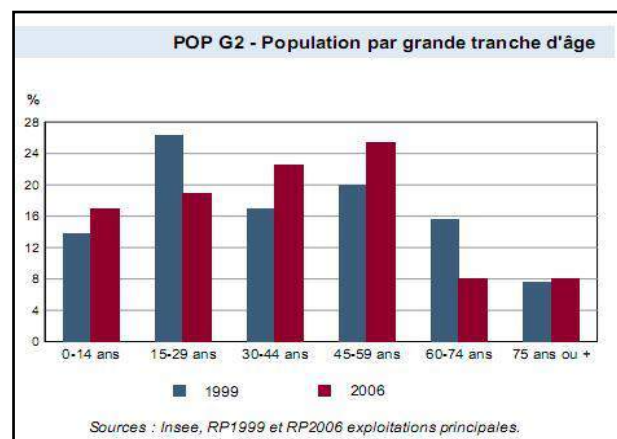
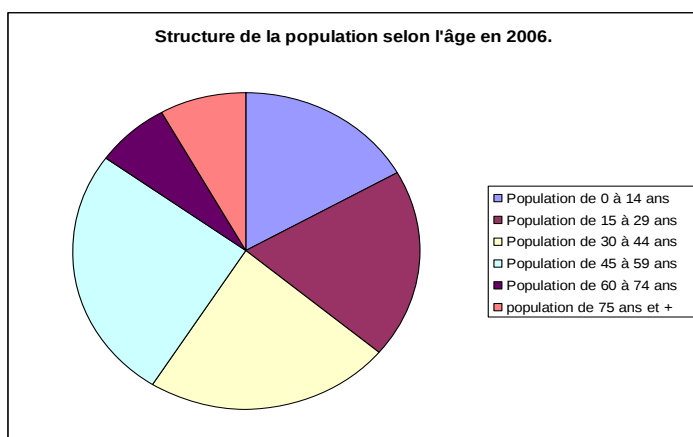
I. 2. Répartition de la population par tranches d'âges.

Si on effectue une analyse de la population par tranche d'âge, on s'aperçoit que la population de Hubersent est vieillissante entre 1999 et 2006. En effet on note une augmentation de la part de 75 ans et+, ainsi qu'une nette diminution des 15/29 ans.

Cette dernière reste néanmoins relativement importante, à hauteur de 18%.

En 2006, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 45/59 ans à hauteur de 25%.

Il convient donc de noter un vieillissement amorcé de la population, 41% de la population a plus de 45 ans en 2006.

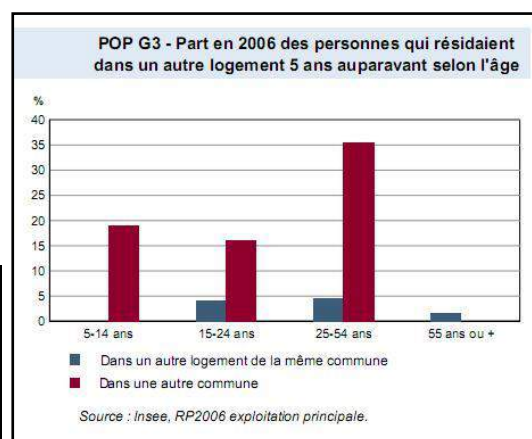


Parallèlement à ce phénomène de vieillissement de la population, la commune a connu une arrivée de couples avec des enfants, cet élément se retrouve dans l'augmentation de la part des 0/14ans entre 1999 et 2006, cette tranche représente aujourd'hui 17%.

La commune de Hubersent voit arriver de nouveaux ménages jeunes avec des enfants, mais la population plus âgée, elle reste sur le territoire de la commune (allongement de la durée de vie, baisse du taux de mortalité...).

Ce graphique confirme ce qui a été dit précédemment, à savoir que les populations nouvellement arrivées sont des populations jeunes avec enfant(s), en effet, en 2006, on constate que la majeure partie des nouveaux arrivants de la commune habitaient dans une autre commune 5 ans auparavant.

	0 enfant	De 1 à 2 enfants	3 enfants	4 enfants et +
Commune	47,4%	47,4%	0,0%	5,3%
Canton	42	40,7	12,1	5,4
Arrondissement	48	38,1	10	3,8
Département 62	43	41,3	10,8	4,7
Région	42,3	41,8	10,8	5,1



Les populations plus âgées (55 ans et+) ne sortent pas de la commune tandis que les populations les plus jeunes elles, viennent d'une autre commune lorsqu'elles s'installent dans la commune.

I. 2 Evolution des ménages.

L'évolution de la structure de la population par ménage permet notamment de déterminer le taux d'occupation des résidences.

Un ménage désigne l'ensemble des personnes qui occupent un même logement comme résidence principale quels que soient les liens qui les unissent.

La population communale est composée majoritairement de familles avec couples, 53.4% des personnes de plus de 15 ans, étaient mariés en 2006.

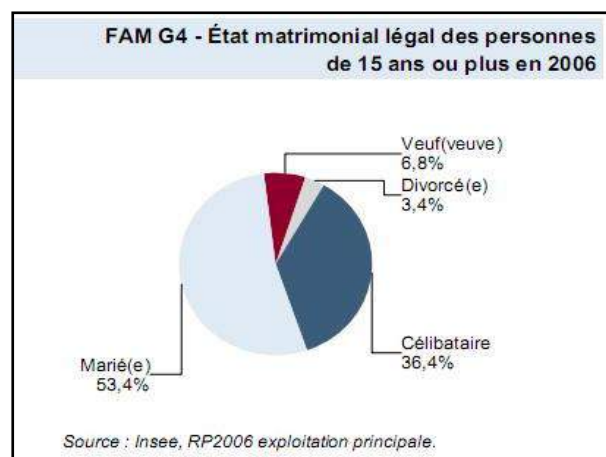
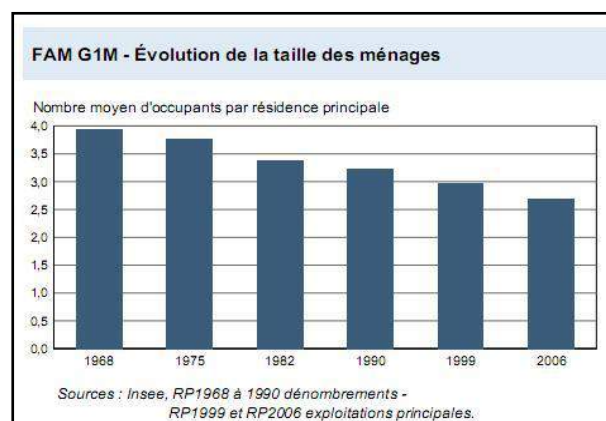
Le taux d'occupation des logements est en diminution, depuis 1968, il est de 2.6 en 2006.

La diminution du taux d'occupation est une tendance lourde sur l'ensemble du territoire national qui est amenée à se poursuivre dans les années à venir. Elle implique une augmentation du nombre de logements nécessaires au maintien du nombre d'habitants de la commune.

Cette donnée est importante puisqu'une population en hausse et avec un taux d'occupation en baisse, aura besoin d'un nombre plus important de logements afin de simplement maintenir sa population. Dans le cas de Hubersent l'enjeu est double, il s'agit de maintenir sa population et d'avoir la capacité d'accueillir les populations nouvelles, issue du flux entrant.

Le modèle de la famille avec couple reste majoritaire sur la commune. La composition des familles pour la commune est caractérisée par une répartition quasi égale entre les familles sans enfants (47.3%), et les familles avec enfants (52.7%).

Les familles avec enfants sont pour la majorité de petites familles, 47.4% qont des familles de 1 à 2 enfants. On ne recense pas sur le territoire communal de familles avec 3 enfants, la part des grandes familles est faible, à hauteur de 5.3%.



Si on compare avec les autres entités territoriales, on s'aperçoit que les grandes familles (4 enfants et +) sont minoritaires. Les familles sont en général de petites tailles (1 à 2 enfants), voir, sans enfants.



I. 4. Population active.

La commune comptait 77.2% d'actifs en 2006 soit 132 personnes, ce chiffre est en augmentation par rapport à 1999, où il y avait 69.1% d'actifs.

Il y a 11 chômeurs sur la commune, ce chiffre est en augmentation, la population active ayant augmenté aussi, en 1999 il était 5 chômeurs.

Le taux de chômage est de 8.3% en 2006, il était de 4.8% en 1999. La commune observe donc une augmentation de son taux de chômage.

Le taux de chômage des femmes est supérieur à celui des hommes en 2006.

En 1999 la tendance était inversée avec un chômage masculin beaucoup plus important que le chômage féminin (6.5% contre 2.3 %).

En ce qui concerne le chômage par tranche d'âge, on note une forte proportion de chômeurs dans la tranche d'âge la plus jeune (11% pour les hommes, 17% pour les femmes).

Ce taux diminue pour la tranche d'âge suivante, on compte 6% de chômage pour les hommes et 10% pour les femmes.

Pôles d'emploi et déplacements domicile/travail

En 2006, on constate que 18.2 % des actifs travaillaient et résident dans la commune, alors que la majeure partie des actifs eux, travaillent en dehors de Hubersent, soit 81.8%.

Entre 1999 et 2006, on observe une augmentation du nombre d'actifs qui résident et travaillent en dehors de la commune, le taux était de 75% en 1999, en ce qui concerne la part des actifs qui résident et travaillent au sein de la même commune, elle est en diminution, on passe de 25% à 18.2%.

En ce qui concerne les emplois sur la commune, ce sont principalement des emplois qui appartiennent au domaine des services.

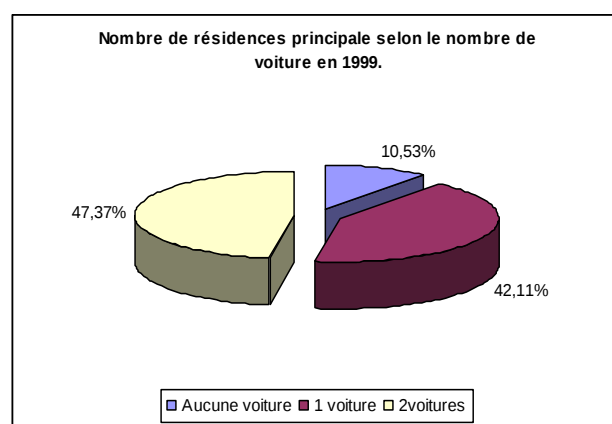
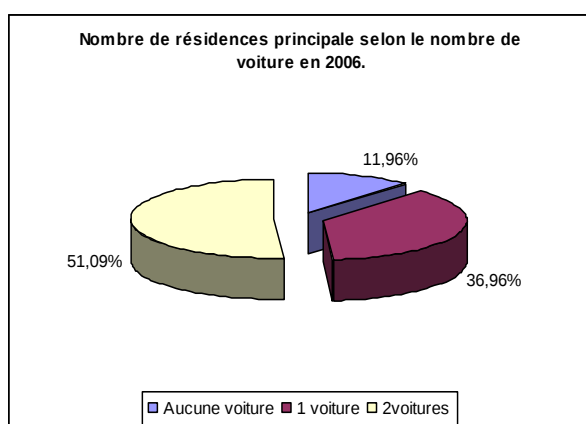
Hubersent étant non loin de l'autoroute A16, les actifs peuvent se déplacer sur les pôles d'activités locaux et régionaux (Berk, Le Touquet, Boulogne, Calais, Abbeville).

LOG T9M - Équipement automobile des ménages

	2006	%	1999	%
Ensemble	92	100,0	76	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	76	82,6	64	84,2
Au moins une voiture	81	88,0	68	89,5
- 1 voiture	34	37,0	32	42,1
- 2 voitures ou plus	47	51,1	36	47,4

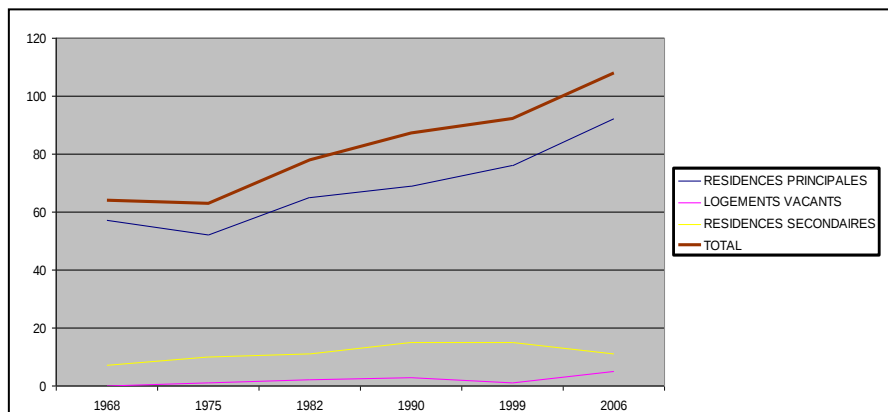
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le taux d'équipement automobile des ménages traduit le recours quasi systématique à l'automobile pour l'ensemble des déplacements quotidiens. L'automobile prend une place de plus en plus grande, en 2006 51.1% des ménages possédaient 2 voitures.



II. LOGEMENTS

II. 1. Evolution du parc.



Le nombre de logements est en légère hausse, avec 16 nouveaux logements entre 1999 et 2006.

Le parc est essentiellement constitué de résidences principales, à hauteur de 85.2%. Cette part est en augmentation entre les deux dates d'étude, on est passé de 82.6% à 85.2%. Entre 1999 et 2006, on assiste à une disparition totale des appartements sur la commune.

On note une hausse des logements vacants sont en hausse sur la commune, à hauteur de 4.6% du parc.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	108	100,0	92	100,0
Résidences principales	92	85,2	76	82,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	10,2	15	16,3
Logements vacants	5	4,6	1	1,1
Maisons	107	99,1	90	97,8
Appartements	0	0,0	2	2,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

II. 2. Statut d'occupation du parc

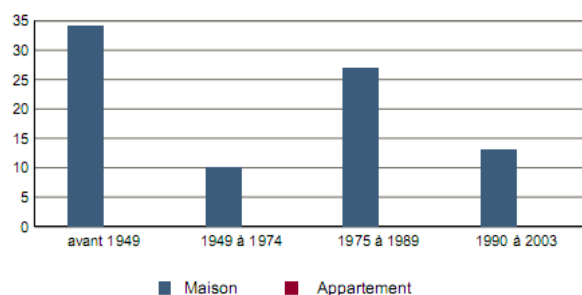
LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%		Nombre	%
Ensemble	92	100,0	248	76	100,0
Propriétaire	73	79,3	206	63	82,9
Locataire	16	17,4	38	10	13,2
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	0	0,0
Logé gratuitement	3	3,3	4	3	3,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Au niveau de l'occupation du parc de logements, les résidences principales sont, dans la très grande majorité des cas, la propriété de leurs occupants. La part des propriétaires au niveau du parc de résidences principales est ainsi de 79.3% au recensement de 2006.

LOG G1 - Résidences principales en 2006 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2004.

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

On note une légère augmentation du parc locatif et notamment du parc privé, on dénombre 16 personnes locataires sur la commune.

Il n'y a pas de logements locatifs sociaux sur la commune.

L'âge du parc de logement se situe globalement sur deux périodes : avant 1949 et entre 1975 et 1989.

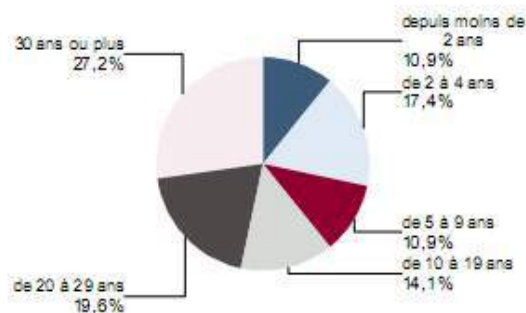
35% des logements datent d'avant 1949 représentant donc les nombreuses maisons traditionnelles visibles sur le territoire.

13% des logements ont été construits entre 1990 et 2000, correspondant aux habitations plus récentes sur

la commune.

II. 3. Occupation du parc et mobilité résidentielle

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

La mobilité résidentielle des ménages est le fait de changer de résidence. Elle permet d'analyser le dynamisme de la commune. La mobilité résidentielle est directement liée au statut d'occupation du parc de logements. La présence d'un parc locatif amène une certaine mobilité à l'échelle de la ville.

On constate peu de mobilité sur le territoire de Hubersent, en effet 10% des ménages ont emménagé depuis moins de deux ans.

Ceci couplé aux données sur le taux d'occupation et le solde naturel, peut s'expliquer par la présence d'une population vieillissante dans les maisons traditionnelles familiales.

En effet, en 2006 près de 36.8 % des ménages étaient installés depuis plus de 20 ans sur la commune de Hubersent.

II. 4. Parcours résidentiel et renouvellement urbain

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	1999	%
Ensemble	91	100,0	76	100,0
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	1	1,1	4	5,3
3 pièces	14	15,2	12	15,8
4 pièces	21	22,8	21	27,6
5 pièces ou plus	55	60,9	39	51,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Les logements de grandes tailles composent 60% du parc et 1% du parc est composé de T1-T2. Cela ne facilite pas le parcours résidentiel qui est tronqué, empêchant encore trop fortement aux jeunes ménages d'accéder à la propriété sur la commune.

L'absence de bâti possédant un potentiel de rénovation intéressant (comme un corps de ferme à reconverter) pousse la commune que seul un apport de nouveaux logements mieux dimensionnés permettrait un meilleur renouvellement des populations dans la commune. Ainsi la commune souhaite pousser à la création de T3-T4 en location qui sont plus à même d'héberger des jeunes ménages.

III^{EME} PARTIE : ANALYSE URBAINE

I. Organisation communale

Hubersent est une petite commune rurale.

La trame bâtie se caractérise par le cœur de village et le hameau du Rollez organisé en fond de vallée. Ces 2 hameaux sont directement liés à l'existence de l'activité agricole et donc à la localisation des exploitations sur le territoire.



I. 1. La trame initiale



La commune d'Hubersent présente un centre village organisé en croix le long de la RD 146 E 2 et 148 E 5. Le hameau du Rollez est une entité indépendante créée autour de l'activité agricole.

Le bâti traditionnel visible sur le territoire est donc essentiellement lié aux exploitations agricoles encore en activité que nous retrouvons au cœur de village ainsi qu'au hameau de Rollez.



Les fermes et maisons sont basses de R+combles maximum. Le cœur de village s'est essentiellement organisé en front à rue de la RD 146E (avec un pignon aveugle ou façade avant).

La commune se caractérise par la présence de grands corps fermés, qui sont pour la plupart encore en activité, qui abrite un élevage non professionnel de chevaux, ou qui ont fait l'objet de divisions.

Les fermes ont une implantation typique de la région en L ou en cour carré. Les matériaux et l'architecture sont pour la plupart des habitations, régionaux (silex, torchis et pannes pour les toitures).



Corps de fermes d'exploitation et Bâtisses traditionnelles à pignon sur rue. Alignement de bâtisses traditionnelles sur la RD 146 E.

I. 2. Les extensions bâties récentes

Les extensions récentes s'observent essentiellement au hameau du Rollez. En effet, la présence des fermes au cœur du bourg d'Hubersent, y a longtemps contraint la construction d'habitations. Le hameau du Rollez, dont les coteaux escarpés sont visibles à l'Est, proposait quant à lui des terrains propices à la construction de maisons individuelles.



Les extensions récentes s'observent au nord du bourg, un lotissement est sorti de terre, et l'urbanisation est venue combler les espaces disponibles dans la trame. Les extensions ne s'observent pas sur les coteaux escarpés en cœur de village, néanmoins le Rollez accueille de nombreuses maisons dont les caractéristiques sont en rupture avec le tissu traditionnel.



Maisons récentes pavillonnaires sur les 1ers contreforts au nord du cœur de village.

Maisons pavillonnaires au Rollez ci-dessous.



1. 3. Territoire naturel et agricole

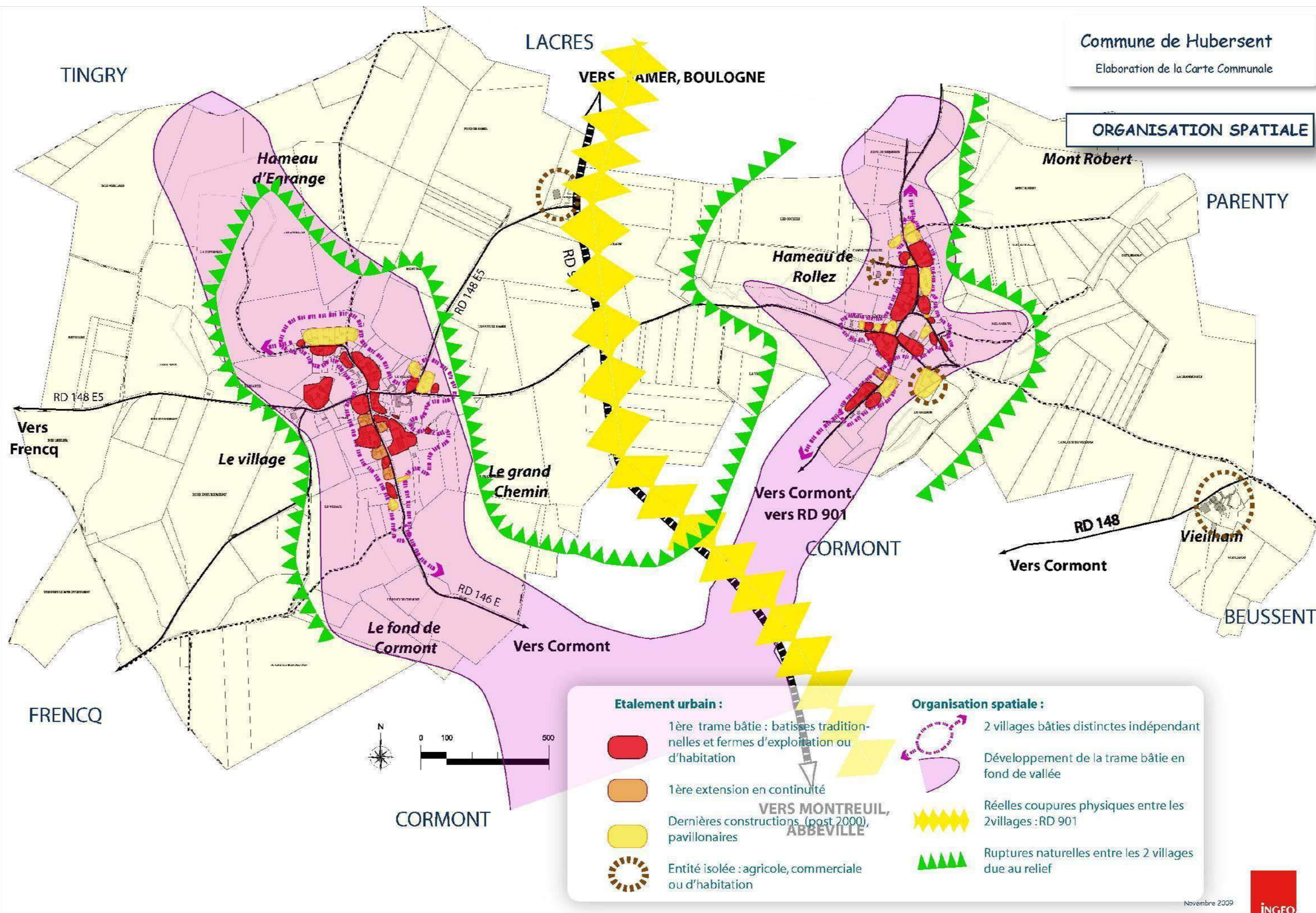
La commune dispose d'un environnement de qualité avec la présence de nombreux milieux naturels liés au fond de vallées : prairies, unité de boisements et maillage bocager des coteaux, attenant à la trame bâtie.

Le réseau bocager est important autour des trames bâties, le maillage des haies y est important, on y observe également des bosquets épars.

La commune compte peu d'habitat dispersé ou isolé outre le hameau du Vielham, de caractère agricole. Le reste du territoire communal est composé de terres de grande culture.

Bâtiments agricoles et exploitations. - Haies bocagères, talus importants, accotements enherbés, masse boisée et arborée des pourtours des hameaux et hauts plateaux agricoles.





II. Infrastructures et réseaux

II. 1. Les entrées de commune

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain incite à apporter une attention particulière aux entrées de commune. De plus, celles-ci constituent des éléments identifiants et identitaire en milieu rural.

Hubersent étant un village divisé en deux entités caractéristiques, on note sur la commune une entrée de cœur de village et une entrée de hameau.

Le cœur de village possède deux entrées principales :



- En venant de la Rd 901:

Les flux routiers principaux et les échanges avec les territoires adjacents se réalisent par la N1. Aussi l'entrée principale est celle sur la RD 148 E5 venant de la RD 901.



- En venant de Cormont par la RD 146 E2:

Desservant l'ensemble de la vallée de la Dordogne, la RD 146 E 2 est importante pour la liaison d'Hubersent avec les communes avoisinantes.



- en venant de Frencq par la 148^E:

Cette entrée concerne des trajets locaux. L'arrivée sur le village offre une ouverture sur le cœur de village caractéristique avec la ferme fortifiée à préserver.

Le hameau de Rollez possède deux entrées principales :



- Celle venant du cœur de village, traversant la RD 941 :

Cette entrée de hameau est banale, elle est encadrée par des maisons de style disparate. Cependant les talus devront être conservés et pourront faire l'objet d'un boisement afin de renforcer l'ambiance bocagère du hameau.

- entrée venant du sud depuis Cormont :

On entre aussi au hameau de Rollez par le Cormont. Longeant le fond du bois de Camp, entrée de hameau est aussi typiquement les exploitations nous accueillent de part et la route.



village de
cette
rurale :
d'autre de

II. 2. Les infrastructures et la hiérarchie des voies

➤ L'axe RD 901 et N1

La Nationale 1 établie une coupure nette entre les deux entités bâties du cœur de village et de Rollez. Cette route nationale (N1) déclassée départementale, relie Montreuil à Boulogne sur mer en passant par Samer. La Rd 901 subit un trafic important et présente un gabarit important. Cette infrastructure est une réelle coupure entre les deux entités bâties du cœur de village et de Rollez.



➤ L'axe majeur de desserte : la RD 148 E5

Cette route départementale permet l'accroche à la RD 901 et la desserte des villages à l'ouest de la N1 : Frencq...

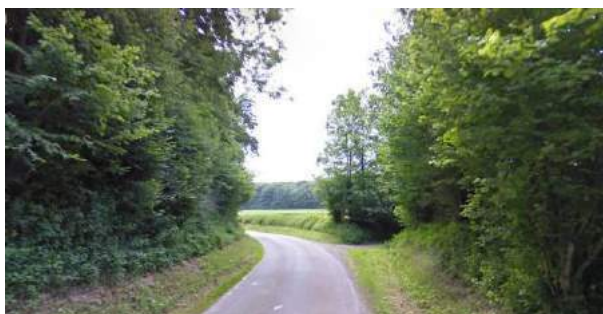
Cet axe ne présente pas un gabarit très important et a gardé des accotements enherbés (voire naturel).



➤ L'axe secondaire de desserte : la RD 146 E 2

Cette route départementale permet de desservir le cœur de village et de relier entre elles, les communes voisines de la vallée de la Dordogne : Cormont, Longvilliers...

Cet axe ne présente pas un gabarit très important et a gardé des accotements enherbés (voire naturel).



RD 129, traversée du centre bourg, le long du bras de Bronne

➤ Les voies secondaires

Des voies secondaires permettent de relier le cœur de village au hameau de Rollez. Deux routes traversent la RD901. Ces voies ont gardés leurs caractéristiques rurales en arrivant de l'autre côté de la route départementale : sinueuses, étroites, accotements enherbés, accompagnées par une trame arborée et/ou arbustive.



Route de desserte du hameau de Rollez.

➤ Les voies de desserte résidentielle

Quelques voies de desserte sont visibles sur la commune. En général en impasse, elles ont permis à la commune de se développer en épaisseur.



Voie descendant de l'église, même voie en remontant, impasse en direction de l'école et du nouveau litissement.

Ces voies résidentielles ont permis le développement du cœur de village d'Hubersent sur les premiers contreforts de la vallée, en direction de l'église, et au nord. Ce sont des voies à caractère étroit qui sont marquées par une absence de bordurations.



Dessertes interne du hameau de Rollez.

➤ Les chemins d'exploitation

De nombreux chemins d'exploitations sont autant de support aux promenades piétonnes. La commune présente quelques chemins d'exploitation, en étoiles autour de la commune, partant de la partie urbanisée en direction des terres agricoles.



II. 3. Les réseaux

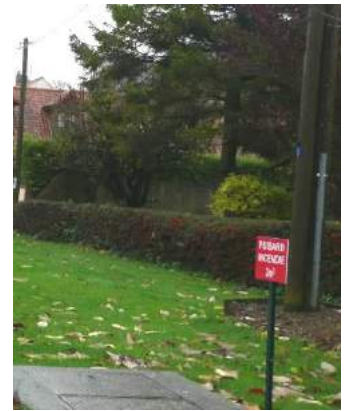
➤ Le réseau d'eau potable

La gestion et la distribution d'eau potable sont assurées par le syndicat intercommunal d'adduction et de distribution d'eau potable d'eau potable de la région de Widehem.

La desserte en eau potable est aujourd'hui suffisante pour les 108 logements d'Hubersent.

Une étude a été réalisée par le SEMPACO pour le renforcement de la distribution d'eau potable et mis à jour le 1^{er} décembre 2009 sur site.

(cf. annexes)



➤ Le réseau d'assainissement

La commune ne dispose pas de système d'assainissement collectif. L'ensemble de la trame bâtie est en assainissement autonome, les eaux usées sont traitées de manière individuelle à la parcelle.

➤ La défense incendie

(cf. cartes en annexes)

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre, et définis par la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951. Il en ressort que les sapeurs pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

En ce qui concerne les risques importants, les moyens de défense extérieurs contre l'incendie doivent être en fonction du nombre de lances que comporte le plan d'attaque des Sapeurs Pompiers.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

La défense contre le risque d'incendie est assurée à partir du réseau d'eau potable de la commune.

La défense incendie sera renforcée dans le cadre d'un programme de renforcement du réseau d'eau potable, cependant, les constructions nouvelles devront être situées à moins de 200m d'une borne incendie ou d'un réservoir de taille suffisante.



➤ La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sur la commune est assurée le lundi par la Communauté de Communes du Montreuillois.

Le tri sélectif a été instauré sur la commune d'Hubersent. Les bacs de tri sont sur la place principale face à l'actuelle mairie.

Ce système est aujourd'hui suffisant, cependant la collecte sélective pourra être améliorée. Les projets de constructions nouvelles devront prévoir un espace non clos sur l'emprise de la parcelle afin de faciliter la collecte des déchets.



III. Economie et équipements

III. 1. Les activités

➤ **Commerces et activités**

La commune ne compte aucun commerce sur son territoire. On note toutefois la présence d'un gîte rural, activité autres que l'agriculture.

Gîte dans une partie de la ferme du Vieham



➤ **L'activité agricole**

La problématique agricole est un réel enjeu pour la commune d'Hubersent. De nombreuses exploitations agricoles existent encore sur le territoire. L'organisation spatiale et l'histoire même de la commune sont liées à l'activité.

Au fil des années le hameau du Rollez, a pris de l'importance et a accueilli de plus en plus d'habitations autour des exploitations agricoles. Toutefois, le hameau de Rollez possède un fort caractère rural qui fait son identité.

Le cœur de village accueille aussi des exploitations agricoles au sein de sa trame bâtie (trame initiale). L'activité agricole fait partie intégrante de la vie de la commune : les exploitations sont toutes (sauf une) au cœur même de l'enveloppe urbaine du centre village ou du hameau. Ainsi, l'activité agricole encore soutenue affirme l'identité rurale de la commune.



L'agriculture est l'activité majoritaire sur la commune. Plusieurs exploitations sont présentes sur le territoire, sept bâtiments sont des Installations Classées Pour l'Environnement Agricoles (ICPEa) Elles se répartissent entre quatre exploitations, deux en cœur de village, 1 au hameau du Rollez et l'exploitation isolée au Vielham. Les périmètres d'inconstructibilité seront revues par le dossier de dérogation joint au dossier qui imposeront un périmètre d'inconstructibilité.



Le tracé des périmètres de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés qui sont joint au zonage a un caractère indicatif. Ils ont servi de base à l'établissement du projet communal.



Ci-contre :

Ensemble des corps de ferme, pâtures, bâtiments et exploitations d'Hubersent et du



hameau du Rollez

La préfecture détaille le nombre d'animaux déclarés pour le classement des exploitations (ces données datent de 2009) :

- EARL FOURCROY : 50 vaches laitières, cette exploitation à d'ores et déjà fait l'objet d'un arrêté de dérogation à distance qui supprime le recul par rapport à l'exploitation.
- GAEC de SAINTE MARESVILLE : 50 vaches laitières
- GAEC des MARRONNIERS : 42 vaches allaitantes
- GAEC du VIELHAM : 60 vaches laitières et 50 bovins
- GAEC FOURDNINIER : 58 vaches laitières sur paille
- M.. Jean –Luc MARTEL : 320 porcs
- M. Robert TARDIEU : 120 porcs

III. 2. Les équipements publics

Les équipements communaux sont sommaires mais répondent aux besoins de la commune.

La commune compte :

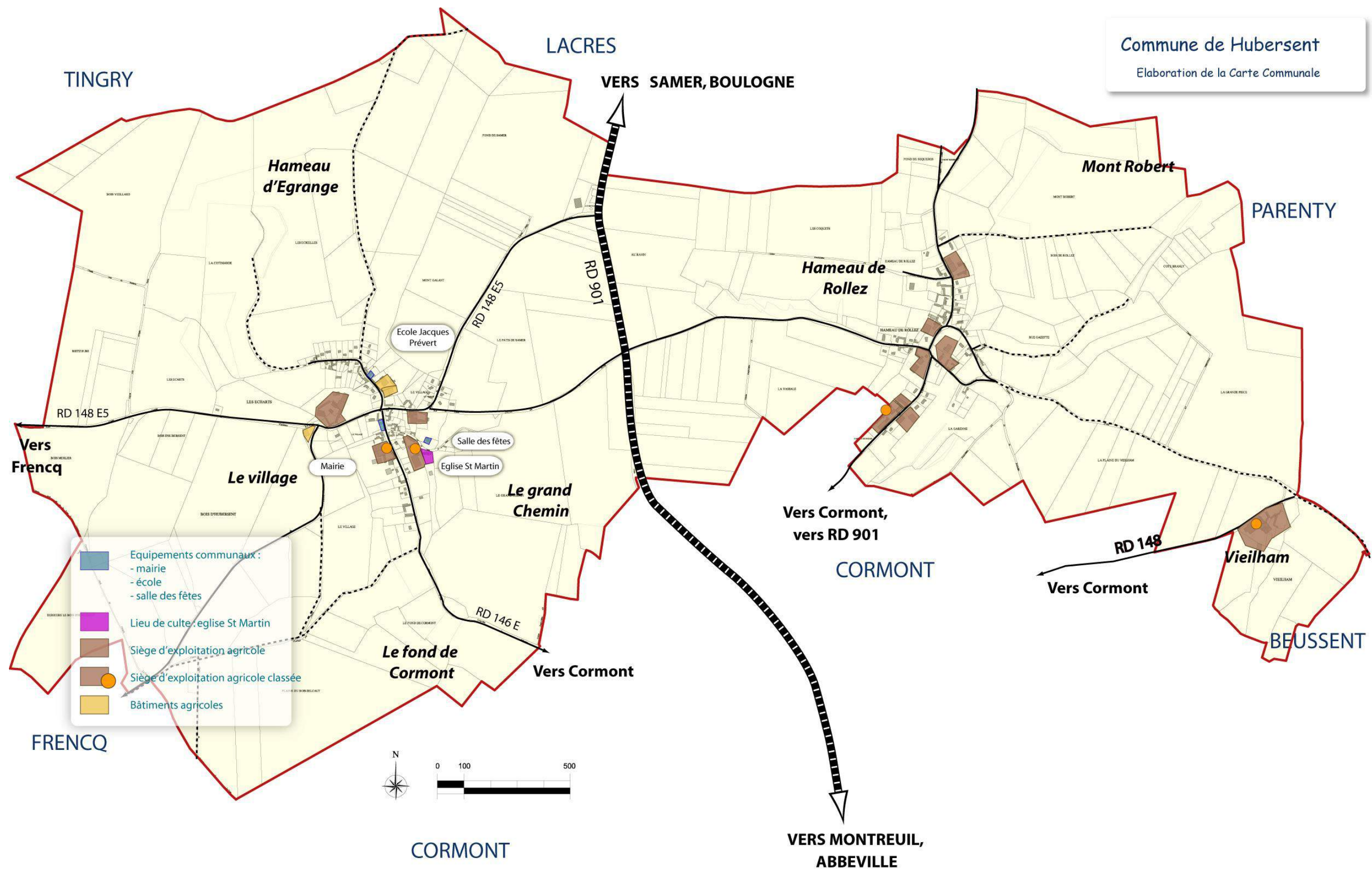
- une église,
- un cimetière,
- une mairie,
- une école,
- une salle des fêtes municipale.

La salle municipale, sur les 1^{er}s contreforts face à l'église, La mairie, L'école



L'église Saint Martin et les espaces publics centraux de Rollez (arrêt de bus) et du cœur de village (stationnements)





IV. Architecture et patrimoine

La commune d'Hubersent possède sur son territoire un tissu traditionnel. Ce bâti se mêle aux entités naturelles des coteaux et des plateaux qui l'accompagnent. La commune bénéficie d'une architecture traditionnelle associée et mise en valeur par des paysages et un environnement de qualité.

IV.1. Des typologies distinctes

➤ Le tissu traditionnel

La commune de Hubersent possède une identité rurale structurée autour des exploitations agricoles.

La commune a su garder un patrimoine architectural de qualité. On recense des corps de ferme présentant un intérêt architectural ainsi que des habitations traditionnelles. Leur préservation et valorisation est un réel enjeu pour la commune.

Les constructions du tissu du cœur de village, se sont implantées aux pourtours des exploitations agricoles existantes. On retrouve des pignons sur rue, et un alignement le long des dessertes communales.

Même le corps de ferme à cour carré répond à un alignement par la façade ou le pignon aveugle. Le tissu traditionnel se retrouve le long des dessertes, où des bâtisses à cour carré se font face, pignon sur rue.

L'ensemble des bâtisses traditionnelles respecte la topographie du territoire : si celles-ci sont, par endroit, sur de grande pente, l'assise est le plus souvent au niveau du sol, et les bâtiments sont fractionnés. Les gabarits et matériaux utilisés sont typiques et issus de la région : gabarit bas et allongé, torchis, silex, briques et pierres.

➤ Les premières extensions bourgeoises

Les premières extensions autour du tissu traditionnel s'observent ça et là décousues.

Le tissu le plus ancien se mêle aux bâtisses bourgeoises du début du siècle et aux exploitations agricoles. Ces bâtisses s'observent sur de grandes parcelles et disposent de gros volumes.

Maison de maître longère.



➤ Les constructions contemporaines en rupture avec le tissu traditionnel

Le développement récent a introduit une nouvelle typologie : le pavillon. Celui-ci vient en rupture avec les constructions anciennes : tant par son implantation sur la parcelle que par l'architecture même du bâtiment. On note que contrairement au bâti traditionnel, cette typologie est



en général en rupture avec la morphologie du site ; faisant fit de la topographie, le pavillon entaille les talus et les pentes afin d'accéder à sa parcelle.

Le pavillon se retrouve sur les espaces disponibles au sein de la trame bâtie ou s'organise en appendice en lotissement. Ces constructions pavillonnaires peuvent se visualiser dans le cœur de village au nord et dans le hameau de Rollez.

Elles ont un gabarit différent du tissu traditionnel : volume unique contrairement aux bâtisses traditionnelles tout en long. Ces constructions s'implantent façade principale orientée sur la voie de desserte, indépendamment de l'environnement immédiat.

Habitations récentes à l'entrée nord est du cœur de village d'Hubersent :

Pavillonnaire, gros volume et entaille dans le terrain naturel.



IV.2. Un patrimoine architectural de qualité



La commune ne compte pas d'édifice répertorié au titre des monuments historiques. Elle est toutefois dotée d'un patrimoine que l'on peut identifier.

Il convient de noter la présence de quelques belles bâtisses, fermes à cour carré, liées à l'exploitation agricole. Une ferme de taille, ancien château, domine le cœur de village.

La cloche en bronze de l'église Saint Martin est classée en objet monument historique. Propriété de la commune elle a été classée le 20/09/1943 au titre des monuments historique et date du 2e quart du 17e siècle (1628 exactement).



La commune compte également quelques éléments ponctuels pouvant être recensés comme patrimoine communal :

- Un calvaire au croisement de la RD 146 E2 et de la RD 148 E5,
- Une chapelle au croisement de la route allant vers le Rollez et la RD 148 E 5 (vers Samer),
- un autre calvaire sur la route du Rollez en descendant vers le hameau depuis le cœur de village,
- L'église Saint Martin en centre village attenante au cimetière,
- Les vestiges de l'ancien château transformé en ferme dont une grange du XVI^e siècle et une datant de 1789,
- La chapelle de Rollez.
-

Des éléments de paysage peuvent être répertoriés à des fins de préservation au titre de l'article R 421-17 e et R 421 – 23 i du code de l'urbanisme.



Panoramas et cônes de vue



Coupure d'urbanisation



Talus, haies champêtres et éléments naturels ponctuels



Chapelles et calvaires

V. Bilan des contraintes, servitudes et risques sur Hubersent

➤ Servitudes d'utilité publique (voir annexes)

- Etablissement de canalisations électriques
 - o Ligne 225 kv
 - o Ligne 90 Kv
- Servitude d'alignement sur :
 - o la RD146 E 2 du PR22 + 696 au PR 23 + 160
 - o la RD 148 E 5 du PR44+874 au PR45+458

➤ Informations et obligations diverses

- Axe terrestre bruyant la RD 901 (ex Nationale 1) : niveau 3 largeur 100 mètres
- ZNIEFF de type 2 «La vallée de la Course leur versants boisés »
- Autorisation de défrichement (superficie supérieur à 2 ha) (voir carte annexe).
- Itinéraires cyclotouristiques :
 - o cycloo58 « Mont Violette », secteur « Audomarois, 29 km, 2h50 départ : place de Samer.
- Itinéraire de grande Randonnée :
 - o GR 121
- Edifice à valeur patrimonial :
 - o L'église Saint Martin
 - o La Chapelle de Rollez
 - o Les vestiges de l'ancien château transformé en ferme, dont une grange du XVIème siècle et une autre datant de 1789.
- Plusieurs installations agricoles classées pour l'environnement sont répertoriés sur la commune.

➤ Risques naturels liées aux inondations et coulée de boues sur la commune

La commune est concernée par plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations, coulées de boue. L'arrête de 1999 est un arrête national.

Ces risques recensés et avérés représentent une donnée importante à intégrer dans la réflexion concernant le projet de développement de la commune.

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPRn Inondation (Par ruissellement et coulée de boue)	-	30/10/2001	-	-

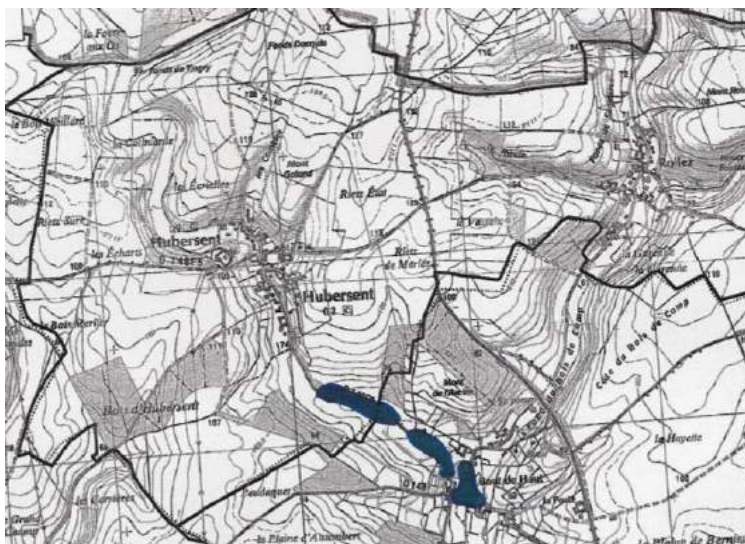
Les éléments relatifs aux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont réputés fiables car directement issus du secrétariat de la commission nationale. Par contre, les informations sur les PPR de cette page ne peuvent servir de base pour la mise en place de l'information aux acquéreurs et locataires. Seuls les arrêtés préfectoraux, publiés sur les sites des préfectures, offrent la garantie d'exhaustivité nécessaire.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	20/01/1988	25/02/1988	02/08/1988	13/08/1988
Inondations et coulées de boue	13/11/1991	15/11/1991	21/09/1992	15/10/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	09/05/2000	09/05/2000	03/08/2000	23/08/2000
Inondations et coulées de boue	01/03/2002	01/03/2002	01/08/2002	22/08/2002
Inondations et coulées de boue	27/11/2009	28/11/2009	30/03/2010	02/04/2010

Mise à jour : 15/06/2010

Source : primnet.com



Zone d'inondation constatée
Source BD carto DDTM62 – Mars 2011

➤ Risques naturels de sismicité présents sur la commune

La commune est concernée par un risque de sismicité de niveau faible, (zone de sismicité 2). L'arrêté du 22 octobre 2010 prescrit des règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal qui fixe des règles de construction des bâtiments. En fonction de la classification d'un bâtiment à créer à l'occasion d'un projet, des règles de constructions parasismiques ci-dessous doivent être intégrées.

Bâtiments neufs : les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de bâtiment de catégorie d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R563-4 du code de l'environnement.

Bâtiments existants : pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues par la norme NF EN 1998-1 Septembre 2005 pour ces éléments.

Pour les bâtiments de catégorie d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SCHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 Septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr}=0.42m/s^2$

➤ Risques technologiques présents sur la commune

La commune est concernée par le risque lié à la présence de munitions de guerre dans le sol. Le Pas-de-Calais ayant été fortement impliqué lors des deux Guerres Mondiales, l'ensemble du département et en conséquence, la commune d'Hubersent sont concernées par le problème des obus, des mines et autres engins.

Le risque de transport de matières dangereuses concerne l'ensemble des communes du Pas de Calais, il concerne donc la commune d'Hubersent. Ce risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses qui peut avoir des conséquences graves pour la population, les biens et l'environnement.

Les accidents peuvent se produire pratiquement n'importe où. Toutefois l'attention et la prévention ont porté sur les grandes infrastructures de transport qui supportent les flux de trafic les plus importants. Aucun développement d'activités ou de zone d'habitations n'est prévu aux abords de cette voie à grande circulation.

L'ensemble des risques recensés et avérés représentent une donnée importante à intégrer dans la réflexion concernant le projet de développement de la commune.

Commune d' HUBERSENT (62460)



ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

Plan des Servitudes d'utilité publique
Informations et Obligations diversesDirection Départementale
de l'Équipement du Pas-de-Calais

Docu n° : 15/06/2008

Échelle : 1 / 7 500

Date : Août 2008

Dessiné : S. PÉQUIGNY

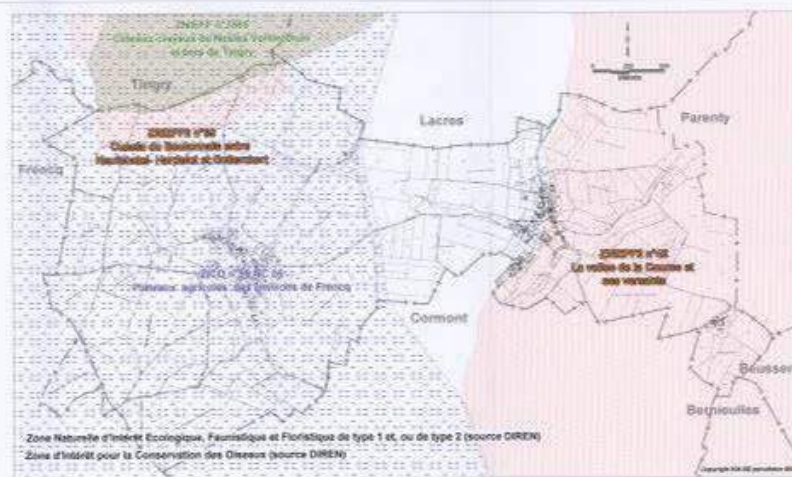
N° de plan : 1

1) Servitudes d'utilité publique

- EL7** Négociation
- I4** Ligne ou canalisation électrique HT

2) Informations et Obligations diverses

- AD** Autorisation de Déchetterie
- ATB** Avenant de Travaux
- CYCLO** itinéraire Cyclotouristique
- EP** Espace à valeur patrimoniale
- GR** itinéraire de Grande Randonnée et de Promenade
- ILE** itinéraire de Ligne Éclairée
- ZICO** Zone d'intérêt pour la Conservation des Oiseaux (source DIREN)
- ZNIEFF1** Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (source DIREN)
- ZNIEFF2** Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (source DIREN)



IV^{EME} PARTIE : LE PROJET COMMUNAL

I. La prise en compte des documents supra communaux

Comme il a été précisé en avant propos, la carte communale se doit d'être compatible avec d'autres documents de planification et d'organisation du territoire (SCOT, PDU, PLH...)

Hubersent fait partie de la Communauté de Communes du Montreuillois, canton d'Etaples, arrondissement de Montreuil.

La communauté de communes du Montreuillois regroupe 11 communes et près de 11 000 habitants dont Montreuil est la ville centre : Attin, Beaumerie-Saint-Martin, Bernieulles, Beutin, Campigneulles-les-Grandes, Campigneulles-les-Petites, Écuire, Estrée, Estréelles, Hubersent, Inxent, La Calotterie, La Madelaine-sous-Montreuil, Lépine, Montcavrel, Montreuil-sur-Mer, Nempont-Saint-Firmin, Neuville-sous-Montreuil, Recques-sur-Course, Sorrus, Wailly-Beaucamp.

➤ Le schéma de cohérence territoriale du Pays maritime et rural du Montreuillois(Scot)

La commune est dans le périmètre du SCOT du Pays maritime et rural du Montreuillois.

Le périmètre du SCOT regroupe quatre Communautés de Communes qui forment le Pays du Montreuillois :

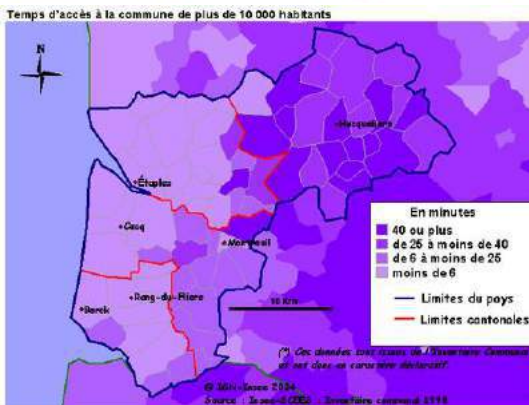
- la Communauté de Communes du canton d'Hucqueliers,
- la Communauté de Communes du Montreuillois,
- la Communauté de Communes Opale sud,
- la Communauté de Communes Mer et Terre d'Opale.

Le développement durable est au cœur des projets portés par le schéma de cohérence territoriale (Scot) de Pays maritime et rural du Montreuillois. Ce SCOT permettra de définir une vision partagée du territoire en vue de son développement et une meilleure structuration politique de ce territoire.

Situé au sud d'une ligne Calais-Arras-Cambrai-Maubeuge, et donc à l'écart des grandes agglomérations du Nord-Pas-de-Calais, le Pays du Montreuillois présente à la fois des caractéristiques d'un territoire rural, par sa densité de population, son maillage de petites communes, et des caractéristiques d'un territoire à dominante urbaine sur le littoral.

En 1999, le Pays du Montreuillois regroupe 70 communes et compte un peu plus de 70 000 habitants. C'est la réunion de quatre communautés de communes (communauté de communes Mer et Terres d'Opale, communauté de communes Opale Sud, communauté de communes du canton d'Hucqueliers et environs, communauté de communes du Montreuillois).

L'atout essentiel du réseau de communications routières (cf. carte 1) est l'autoroute A16, parallèle à la RN1, qui favorise les rapprochements avec les pôles urbains les plus proches (Boulogne-sur-Mer, Calais, Abbeville, etc.) et qui assure désormais une liaison rapide avec Paris. La RN39 traverse



Sources : <http://www.insee.fr/fr/regions/nord-pas-de-calais/>

d'ouest en est le Pays et relie Le Touquet-Paris-Plage à Arras via Montreuil-sur-Mer. Les temps d'accès aux villes côtières depuis le nord-est du Pays atteignent parfois plus de quarante minutes (cf. carte 2).

Son littoral est principalement organisé autour de deux aires urbaines mitoyennes de taille relativement modeste, Berck et Étaples (cf. carte 3). L'espace rural est structuré autour de la sous-préfecture de Montreuil-sur-Mer, qui constitue un pôle de services et un petit pôle d'emploi. Plus à l'est, le territoire est essentiellement rural et s'organise autour du pôle de services d'Hucqueliers.

Le syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Maritime et du Montreuillois, structure créée le 9 avril 2009 aura pour mission la réalisation de ce SCOT.

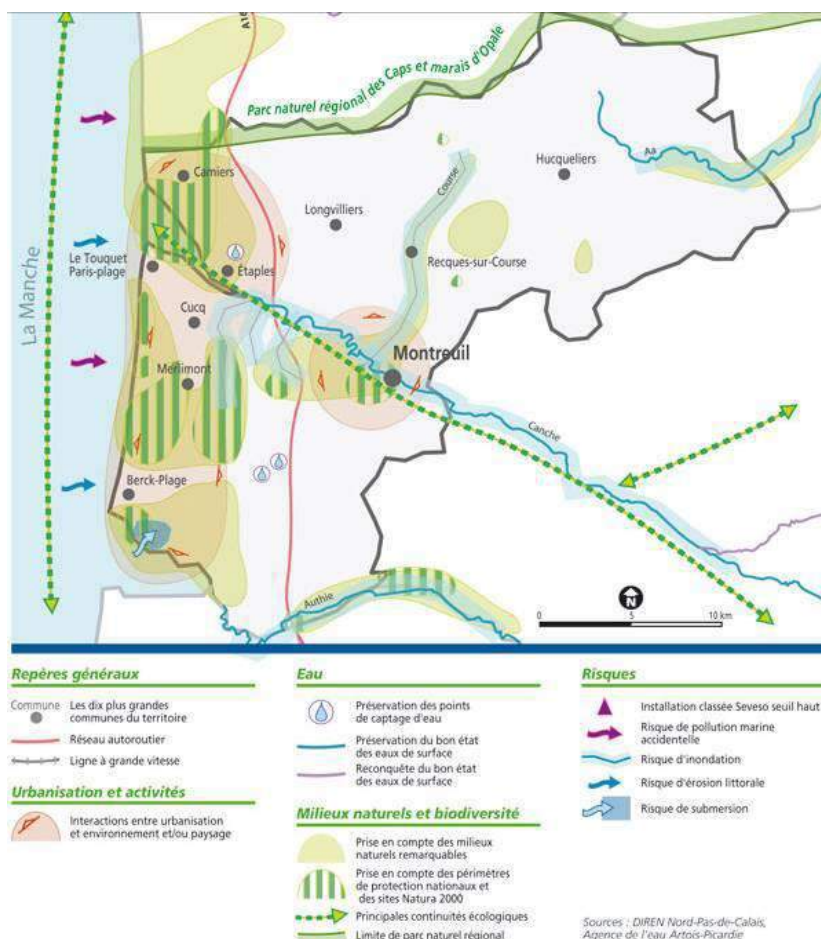
Le but sera de conduire une réflexion globale sur l'économie, l'habitat et les déplacements sur les quatre intercommunalités de Berck, Étaples-le Touquet, Hucqueliers et Montreuil en intégrant la démarche de développement durable sur l'ensemble du territoire.

Environnement, emplois, logements, déplacements, loisirs..., les problématiques traitées par le SCOT-ci concernent les principaux aspects de la vie quotidienne des habitants de ce territoire contrasté.

Une attention particulière sera portée à la préservation des espaces naturels, dues à la proximité du littoral et à la transition entre espace urbain et ruraux, en raison de la diversité des communes visibles sur le territoire.

Dès l'approbation du SCOT, la carte communale d'Hubersent devra être rendue compatible avec ce document dans un délai de 3 ans.

Aperçu des enjeux environnementaux identifiés



à l'échelle du pays du Montreuillois.

➤ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux d'Artois Picardie**

Hubersent appartient au bassin versant de la vallée de la Canche et au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Artois Picardie.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, approuvé le 20 novembre 2009, détermine pour le bassin Artois –Picardie les objectifs concernant la gestion des eaux.

Ce schéma fixe des orientations très générales suivant 6 thèmes :

- la garantie de l'alimentation en eau potable ;
- l'amélioration de la qualité des eaux de rivière ;
- l'intégration de l'eau dans la ville ;
- la reconquête du patrimoine écologique ;
- la valorisation du littoral ;
- la maîtrise des usages de l'eau.

Les préconisations du SDAGE peuvent être regroupées en 7 thèmes distincts avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles. Chacun de ces thèmes se décline en orientations à traduire dans les documents d'urbanisme.

➤ **Sur la ressource en eau**

- Assurer la protection des aires d'alimentation des captages d'eau potable,
- Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée de la ressource en eau,
- Développer l'approche économique et améliorer les systèmes d'évaluation des actions,

➤ **Sur les eaux usées**

- Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux,
- Développer l'approche économique et améliorer les systèmes d'évaluation des actions.

➤ **Sur les eaux pluviales**

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives et préventives,
- Adapter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants,
- Limiter les ruissellement en zone urbaine et rurale pour réduire les risques d'inondation,
- Développer l'approche économique et améliorer les systèmes d'évaluation des actions.

➤ **Sur les inondations**

- Limiter les dommages liés aux inondations,
- Se protéger contre les crues,
- Se préparer aux risques de submersion marine,
- Maîtriser le risque d'inondation dans les cuvettes d'affaissement minier et dans le polder des wateringues,
- Préserver et restaurer la dynamique des cours d'eau.

➤ **Sur les zones humides**

- Préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques dans le cadre d'une gestion concertée,
- Stopper la disparition, la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

➤ **Sur le littoral**

- Respecter le fonctionnement dynamique du littoral dans la gestion du trait de côte.

➤ **Sur la gestion des sédiments**

- Assurer une gestion durable des sédiments dans le cadre des opérations de curage et de dragage.

➤ **Le SAGE de la Canche**

203 communes font partie du périmètre du SAGE de la Canche en cours d'élaboration.

Les orientations stratégiques :

- orientation stratégique 0 : mettre en œuvre le sage de la canche en mobilisant l'ensemble des partenaires
- orientation stratégique 1 : sauvegarder et protéger la ressource en eau souterraine
- orientation stratégique 2 : reconquérir la qualité des eaux superficielles et des milieux aquatiques
- orientation stratégique 3 : maîtriser et prévenir les risques à l'échelle des bassins versants ruraux et urbains
- orientation stratégique 4 : protéger et mettre en valeur l'estuaire et la zone littorale

Le programme d'actions associées :

- Programme 1 : Coordonner la gestion de l'eau à l'échelle du bassin ou des sous-bassins

II. Enjeux communaux et perspectives de développement

La commune d'Hubersent ne dispose pas de document d'urbanisme. La commune est donc soumise aux règles du règlement national d'urbanisme et de la constructibilité limitée.

La commune accuse une hausse constante de population depuis 1968 et une croissance plus accrue depuis 1999. La commune souhaite pouvoir accueillir une nouvelle population tout en préservant le cadre de vie et l'activité agricole, caractéristique de son identité. **Ainsi afin de ne pas dénaturer l'ensemble, le projet se veut mesuré.**

II.1. Enjeux communaux

La richesse paysagère et environnementale du territoire est un patrimoine caractéristique à prendre en compte. De plus, l'identité rurale de la commune, caractérisée par peu de desserte, étroites aux accotements enherbés et des bâtisses traditionnelles encore intactes, se doit de ne pas être dénaturée par le développement.

La commune souhaite un développement raisonné de sa trame urbaine et souhaite traiter des enjeux suivants :

- **Permettre un développement en cohérence avec le territoire afin d'accueillir une nouvelle population :**

La commune souhaite maîtriser l'étalement urbain et limiter l'urbanisation linéaire, en comblant le tissu afin de concentrer au maximum le bâti existant. La commune compte 4 exploitations agricoles classées pour l'environnement. Cette protection implique une inconstructibilité réciproque vis-à-vis d'un tiers de 100 mètres du bâtiment.

Pour rester cohérent avec la démarche de renforcer le centre, l'urbanisation de ces espaces disponibles au sein des périmètres a été réfléchi avec la chambre d'agriculture.

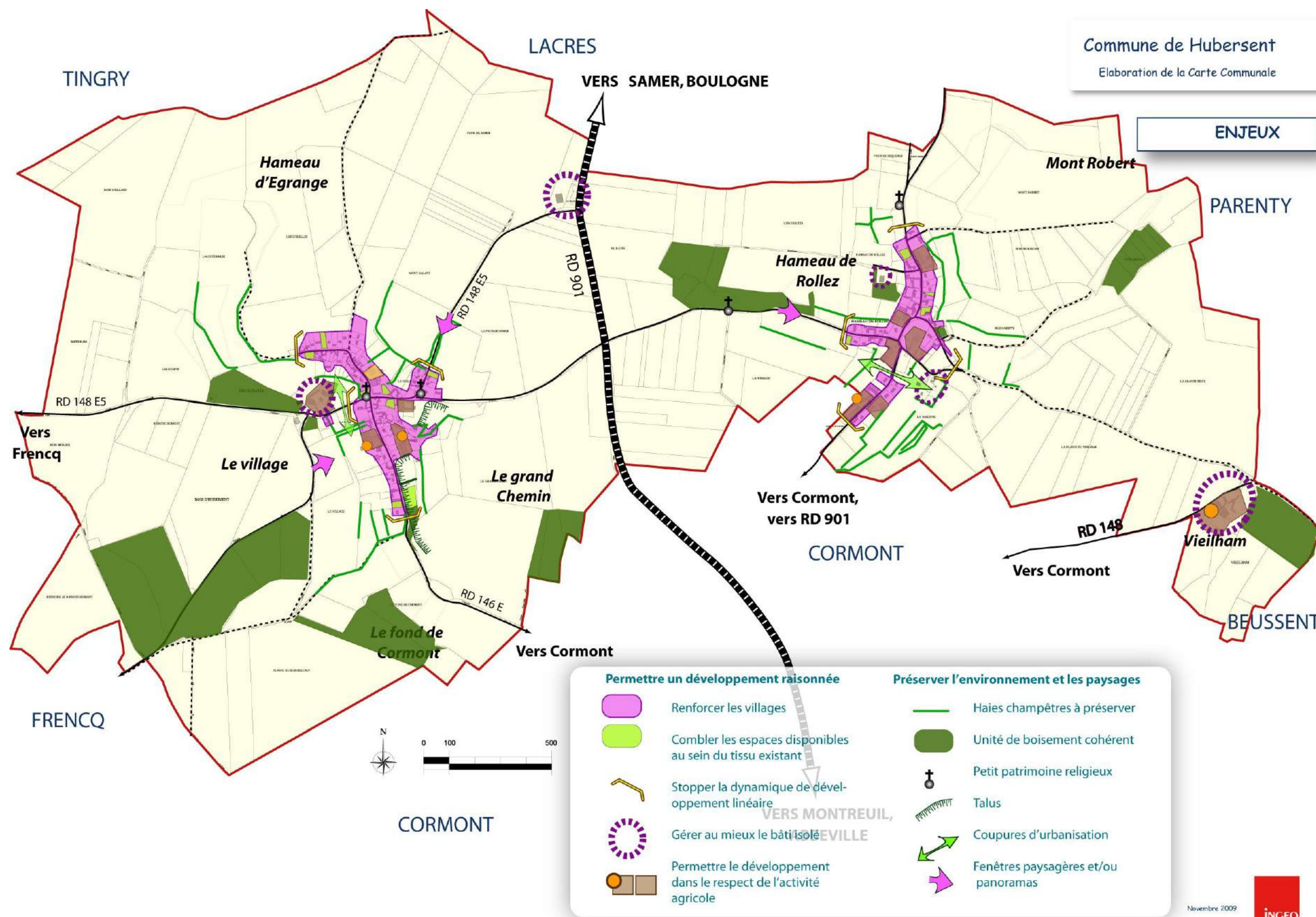
- Comblant le tissu urbain existant (dents creuses)
- Terminer le développement des 2 villages
- Limiter l'extension linéaire le long des voies
- Permettre l'existence de l'activité agricole dans l'enveloppe bâtie. Permettre la préservation de l'activité agricole et son développement le cas échéant. Prendre en compte les ICPE dans le développement.

- **Préserver les milieux et les paysages caractéristiques d'Hubersent**

Valoriser et identifier le bâti traditionnel afin de réfléchir à un développement intégré au territoire. La valorisation de la commune passera par la mise en scène des entrées de commune.

La commune souhaite préserver le bâti et le développement de tous risques d'inondations (essentiellement ruissellement et coulées de boues).

- Préserver les espaces boisés et préserver les fonds de vallon et coteaux
- Prendre en compte la présence de l'eau et les potentiels ruissellements et préserver les secteurs à risque
- Maintenir certaines coupures d'urbanisation et préserver des fenêtres paysagères, importantes pour l'environnement (échanges faune/flore). Le développement se réalisera mais tout en préservant les coupures d'urbanisation/fenêtres paysagères recensées.
- Préserver certaines fenêtres paysagères intéressantes sur les fonds de vallons



II.2. Estimation des besoins et perspectives d'évolution

1) PRISE EN COMPTE DU PHENOMENE DE DESSERREMENT DES MENAGES POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION

La commune d'Hubersent connaît une hausse constante de sa population entre 1968 et 1999 qui s'accroissent entre 1999 et 2006 pour arriver à 1.5%.

Les résidences principales augmentent plus vite que la population ce qui creuse le taux d'occupation, qui est passé de 3.5 en 1990, à 3 en 1999 à 2.6 habitants par logement en 2006.

Les logements vacants augmentent en passant de 1 à 5, cela est probablement à mettre en parallèle de la baisse du nombre de résidence secondaire qui passe de 15 à 11 entre 1999 et 2006. Le nombre de résidences secondaires est plutôt en croissance dans le secteur d'Hubersent. La tendance n'est pas à une transformation de résidences secondaires en résidences principales, dans cette zone arrière littorale, nous trouvons plutôt dans une dynamique inverse.

On observe une baisse du taux d'occupation marginal, ce taux est plus faible que le taux brut. Cela annonce une tendance à la baisse du taux d'occupation à l'avenir.

Le desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logements) a un impact important sur le lien entre le nombre de logements et le nombre d'habitants. La diminution du taux d'occupation des logements risque de se poursuivre en raison du vieillissement progressif de la population. **Les projections effectuées découlent alors de plusieurs hypothèses d'évolution du taux d'occupation.**

- **1^{er} scénario : une stabilité du nombre d'habitants par logement (taux d'occupation de 2006)**

Années	1999	2006	2019
Taux d'occupation	3	2.6	2.6

- ◆ Ainsi, pour maintenir la population à 248 personnes, la commune doit avoir au moins 96 résidences principales sur son territoire ($248 \text{ personnes} / 2.6 = 95.38$ logements).

En 2006, la commune recensait 106 logements dont 92 résidences principales, 5 logements vacants et 11 résidences secondaires.

- ◆ Pour maintenir la population en 2019, les logements déjà construits suffiront.

- **2ème scénario Un scénario au fil de l'eau avec la même baisse observée entre 1999 et 2006**

Années	1999	2006	2019
Taux d'occupation	3	2.6	1.85

On estime que le taux d'occupation ne pourra baisser plus bas que 2 personnes par foyer en moyenne. Aussi, l'apport de nouvelles zones à construire a pour ambition d'accueillir des familles avec enfants. Dans cet optique, le scénario le plus crédible est un ralentissement de la baisse du taux de cohabitation.

- **3^{ème} scénario : Une baisse à 2,3 (moyenne nationale en 2005)**

Années	1999	2006	2019
Taux d'occupation	3	2.6	2.3

Ce scénario est celui le plus adapté au territoire : un taux d'occupation encore en baisse mais équilibré par l'apport d'une nouvelle population.

- ◆ Ainsi, pour maintenir la population à 248 personnes, la commune doit avoir au moins 108 résidences principales sur son territoire ($248 \text{ personnes} / 2.3 = 107.82$ résidences principales).

- ◆ **Pour maintenir la population à 248 habitants en 2019, la commune devra compter 19 résidences principales supplémentaires afin de prendre en compte le desserrement des ménages.**

Le scénario n°3 est celui qui est retenu par la commune, c'est celui qui lui semble le plus vraisemblable au vue des évolutions de sa population et des moyens dont dispose la commune pour agir sur le foncier et l'offre immobilière. Il sera nécessaire d'accueillir 16 logements supplémentaires d'ici à 2019 pour permettre de maintenir la population à son niveau de 2006 (248 habitants).

	Tx d'occupation	Nombres logements	Surfaces estimées
Baisse jusqu'à moyenne nationale	2.3	16	1.28ha

2) **POTENTIEL FONCIER : ESTIMATION DES DENTS CREUSES⁹**

L'évaluation de la rétention foncière est toujours délicate car elle dépend de la conjoncture sociétale, et du contexte territorial. Les propriétaires restent non vendeurs, ce qui conduit la commune à refuser un nombre important de demande de constructions ces dernières années.

Le potentiel foncier actuel a été estimé à partir des terrains libres de construction situés au sein du tissu urbain existant. Hubersent compte encore quelques terrains au sein de l'enveloppe bâtie sa des deux entités du cœur de village et du Rollez.

L'estimation en surface des espaces disponibles a été réalisée en envisageant une urbanisation des dents creuses :

- sur un seul front bâti
- sous forme d'habitat pavillonnaire contemporain (majoritaire sur la commune)
- et sur des parcelles moyenne de 800 m2 maximum (base moyenne pour l'estimation du besoin en espace pour un logement).

En effet en carte communale, vu le peu d'outil et de maîtrise de la municipalité sur les zones ouvertes à l'urbanisation, il s'agit de savoir quel est la typologie que l'on pourra retrouver sur les parcelles prochainement ouverte.

1

ESPACES DISPONIBLES A COMBLER, DANS LA PAU :

Ces espaces disponibles que l'on appelle des dents creuses ont été identifiés tout en prenant en compte les parcelles soumises aux enjeux prioritaires sur Hubersent qui sont :

- ◆ **enjeux de préservation de l'environnement et des paysages :**
 - des talus, des haies et des coupures d'urbanisation ont été répertoriés sur le zonage afin qu'elle puisse accompagner l'ensemble des parcelles reconnues comme à urbaniser. Ainsi, une coupure d'urbanisation liée à l'intérêt écologique des échanges entre les parcelles de part et d'autre de la route a été répertoriée en entrée de commune à l'ouest.
 - Des parcelles soumis aux ruissellements pouvant être identifiés dans la partie de l'enveloppe urbaine ont été non comptabilisés dans les zones comme potentiellement urbanisable.
- ◆ **enjeux de préservation de l'activité agricole :**
 - les périmètres des ICPEs on été pris en compte dans les réflexions de territoire. Néanmoins, la commune possède 2 exploitations classées en plein cœur de village qui empêche la reconnaissance de certaines parcelles, pourtant très bien placées, en dents creuses. Ainsi la

⁹ Le terme « dents creuses » désigne les terrains qui sont déjà insérés dans le tissu urbain, dont les terrains contigus de part et d'autre sont déjà construits.

municipalité a souhaité établir une dérogation, afin de prioriser le développement de l'urbanisation en concentration sur le cœur de village.

- La préservation de l'activité agricole est néanmoins une priorité sur la commune et le traitement hors du secteur centre des espaces libre de constructions a été en faveur de l'activité agricole.

- ☐ En cœur de village : **3 400 m2 au centre village**
- ☐ Au Rollez : **3 200 m2 à Rollez**
- ☐ SURFACETOTALE DES DENTS CREUSES A COMBLER : **6 600 m2 DE SURFACE**
- ☐ *RETENTION FONCIERE ESTIMEE A 30 % (0.2 ha)*
- ☐ SURFACES POTENTIELLEMENT DISPONIBLES : **ENVIRON 0.46 HA IMMEDIATEMENT**

Le comblement des dents creuses constitue la première possibilité de développement de la commune.

Cependant, au vue de la rétention foncière (30%), et des souhaits de développement de la commune, les possibilités de constructions sont insuffisantes pour répondre aux objectifs de développement communaux.

Les 0.46 hectares réellement disponibles ça et là en dents creuses correspondent à l'accueil d'environ 6 maisons individuelles.

Les dents creuses ne suffisent pas pour répondre au maintien de la population et au souhait de développement.

3) ESTIMATION DES BESOINS COMMUNAUX (POPULATION - LOGEMENTS - SURFACES) :

La commune d'Hubersent a connu une croissance d'environ 10% de sa population entre 1999 et 2006 (en 7 ans). Il est souhaitable, afin de continuer l'effort d'accueil et de renouvellement de la population entamé, de prolonger cette croissance en proposant une croissance de 10% sur une période de 10ans. L'objectif est de lutter contre le vieillissement de la population et d'accueillir les familles qui travaillent sur Boulogne et Etaples qui ne peuvent pas devenir propriétaire sur la côte.

Cela porte l'objectif d'augmentation de la population à 25 habitants supplémentaires en 10 ans.

Malgré le nombre de terrains disponibles en dents creuses sur la commune, il convient de dégager de nouvelles surfaces urbanisables pour permettre l'accueil d'une nouvelle population sur Hubersent en prenant en compte la rétention foncière communale.

De ce fait, d'autres zones de développement ont été définies dans le projet communal. Ces zones ont été définies en conformité avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et Urbanisme et Habitat de 2003 et avec les enjeux priorités sur la commune.

2

Selon la morphologie, le caractère de « village rue » d'Hubersent et le caractère contraignant du développement en carte communale, a été estimé une surface moyenne pour un logement de 800m2 (surfaces minimales pour un assainissement autonome).

Une estimation de la surface nécessaire a été réalisée sur la base de l'ensemble des données générales communales à considérer (cf. p28) :

- Rythme de développement observé à reconduire de 2 à 2.5 logements /an,
- Divers scénarios à prendre à compte selon le taux d'occupation.

La volonté municipale est d'atteindre une population de 260 habitants dans les 10 prochaines années. Pour cela il sera nécessaire de produire :

16 logements sont nécessaires pour maintenir la population.

11 logements pour accueillir pour une nouvelle population.

Scénarii pour accueil d'une nouvelle population :

	Population estimée	Tx d'occupation	Nombres logements	Surfaces estimées
Baisse jusqu'à moyenne nationale	25 personnes	2.3	11	1ha

3 Les données des divers scénarios d'évolution du taux d'occupation sont croisées avec l'estimation de la population pour le maintien, dans un premier temps, mais aussi pour l'accueil d'une nouvelle population :

- ◆ La surface à ouvrir à l'urbanisation doit permettre le maintien de la population selon le pire des scénarios,
- ◆ Et l'accueil d'une nouvelle population.

LES BESOINS EN SURFACE JUSQU'A 25 LOGEMENTS:

- ◆ D'UNE PART, POUR MAINTENIR LA POPULATION SELON LE SCENARIO VALIDE (16 logements)
 - ◆ D'AUTRE PART, POUR L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION (11 logements pour accueillir 25 personnes en 10 ans)
- SONT ESTIMES JUSQU'A 2 HA.**

Le rythme de développement de 20 à 25 logements suffira à l'échéance du PLU.

4) OUVERTURE A L'URBANISATION NECESSAIRE ET CHOISIE :

Cette surface à ouvrir pour accueillir les 20 à 25 logements voulus doit être ajustée avec la surface estimée disponible dans l'immédiat (dents creuse).

1+2+3

- SURFACES ESTIMEES NECESSAIRES pour maintenir la population : **1.28 hectares**
 - SURFACES ESTIMEES pour l'accueil 25 nouveaux habitants à horizon 2021, soit 11 logements : **1 hectare ,**
 - **Soit une surface totale estimée à 2.28 hectares pour 27 logements**
 - **auquel il faut retrancher les 0.46hectares de dents creuses disponibles qui correspondent à 6 logements.**
- Le potentiel de rénovation ou de réhabilitation est faible voir nul suivant la croissance de la demande en résidences secondaires**

- LES SURFACES A OUVRIR A L'URBANISATION SONT DE L'ORDRE DE 1.85 HECTARE

LE PROJET D'AMENAGEMENT CONTENU DANS LA CARTE COMMUNALE REpond A CES BESOIN.

IL PREVOIT L'URBANISATION SUPPLEMENTAIRE :

- DE 10.000m² DANS LE BOURG
- DE 7000m² DANS LE VILLAGE DE ROLLEZ

LA REPARTITION DE CES ESPACES S'ADAPTE AU MIEUX A LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE



III. Le projet communal

La recherche d'espaces disponibles au sein de la trame urbaine a permis de dégager les surfaces nécessaire afin d'accueillir les **27 logements de plus** souhaités pour maintenir la population malgré la baisse du taux d'occupation et l'accueil de 25 **personnes** de plus avec le taux d'occupation de 2.3 nationale à 2.6 observé en 2006).

Selon ces besoins estimés de maintien de la population et de développement, le projet a dû s'adapter au territoire afin de prendre en compte au mieux l'ensemble des enjeux identifiés et la morphologie spécifique de la commune.

Les zones à ouvrir à l'urbanisation sont projetées alors au mieux afin de minimiser au maximum l'impact potentiel du projet sur l'environnement et les paysages et répondent aux notions de développement durable.

Ainsi, le choix a été fait :

- De favoriser l'accueil de nouvelles constructions dans le bourg cependant celui-ci est fortement contraint par les ICPEs (dans cet optique, une dérogation a été prises) ;
- de permettre d'accueillir des constructions au Rollez, de manière mesurée et principalement dans la trame bâtie afin de la structurer tout en minimisant l'impact sur les paysages et en respectant le caractère agricole du village.

III.1. Permettre un développement mesuré en cohérence avec la morphologie de la commune

Hubersent présente la structure et la morphologie d'une commune rurale, et présente une dualité dans son urbanisation. Le projet communal prend en compte l'ensemble de la géomorphologie du territoire et prévoit un développement en cohérence avec celles-ci.

- Le centre village :

La commune compte encore quelques dents creuses sur son territoire. La commune possède une activité agricole importante. Quatre exploitations agricoles sont classées sur le territoire dont deux dans le centre village qui génèrent des périmètres d'inconstructibilité.

Il s'agit de prendre en compte la préservation des espaces ouverts de cultures et des pâtures ainsi que de repérer les ICPEs. Le projet communal a pris en compte la présence de ces exploitations ainsi que leurs éventuelles perspectives de développement.

Les dents creuses potentielles du centre village se retrouvent dans des périmètres ICPEs.

La commune souhaite prioriser le développement tout en préservant l'activité agricole.

En concertation avec la chambre d'agriculture et pour l'intérêt général de la commune, les dents creuses du cœur de village pourront être constructibles afin de répondre aux notions de développement durable et répondre à la loi de Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 (loi SRU).

Les dents creuses du centre ont donc fait l'objet d'une dérogation alors que l'ensemble des espaces agricoles au sud de l'église, et dévolu à l'exploitation classée, a été préservé en agricole.

De plus, au vu des contraintes naturelles et techniques de développement du secteur du centre village (topographie, ruissellement important...), il est choisi de permettre encore quelques constructions de plus au Rollez, afin de répondre aux besoins estimés de développement.

- Le hameau du Rollez :

Le hameau du Rollez est aujourd'hui aussi important que le centre village. Ce hameau a accueilli ces dernières années l'ensemble de la nouvelle population d'Hubersent. Il est choisi de limiter son développement afin de garder les caractéristiques rurales de ce hameau, réel petit village.

La commune souhaite prioriser ici l'enjeu agricole.

Ainsi, alors que les surfaces exploitables pour le développement sont grandes, il est choisi de préserver des zones tampons entre les exploitations en place et les maisons des tiers. Les zones identifiées en constructibles au zonage de la carte communale, sont essentiellement des zones, sur lesquelles un certificat d'urbanisme a été délivré et possède un droit en cours à l'heure de l'étude, ou dans leur continuité direct.

- Synthèse :

Il est choisi de mesurer le développement et de pondérer l'accueillir des constructions nouvelles entre le cœur de village qui bénéficie d'environ 10.000m² de surfaces à urbaniser supplémentaires (en dépit des contraintes fortes) et le village de Rollez, qui pourra accueillir de manière mesurée de nouvelles constructions sur environ 7000m² afin de répondre aux besoins estimés.

- Combler le tissu urbain existant (dents creuses)
- Terminer le développement des 2 villages
- Limiter l'extension linéaire le long des voies
- Permettre de maintenir la population et l'accueil d'une nouvelle population
- Permettre l'existence de l'activité agricole dans l'enveloppe bâtie. Permettre la préservation de l'activité agricole et son développement le cas échéant. Prendre en compte les ICPE dans le développement.

Les surfaces définies comme potentiellement urbanisables, dans le projet communal répondent aux besoins estimés de la commune en terme de surfaces nécessaires définis précédemment,

- pour d'une part maintenir la population
- d'autre part pour accueillir une nouvelle

1.70 hectares dispersés au sein de l'enveloppe urbaine.

Cette estimation répond aussi à l'évaluation d'une rétention foncière sur les espaces à ouvrir et aux décomptes des surfaces estimés en dents creuses.

III.2 Préserver les milieux et les paysages caractéristiques d'Hubersent

Valoriser et identifier le bâti traditionnel afin de réfléchir à un développement intégré au territoire. La valorisation de la commune passera par la mise en scène des entrées de commune et de ses espaces publics déjà mis en valeur.

La commune souhaite préserver le bâti et le développement de tous risques d'inondations.

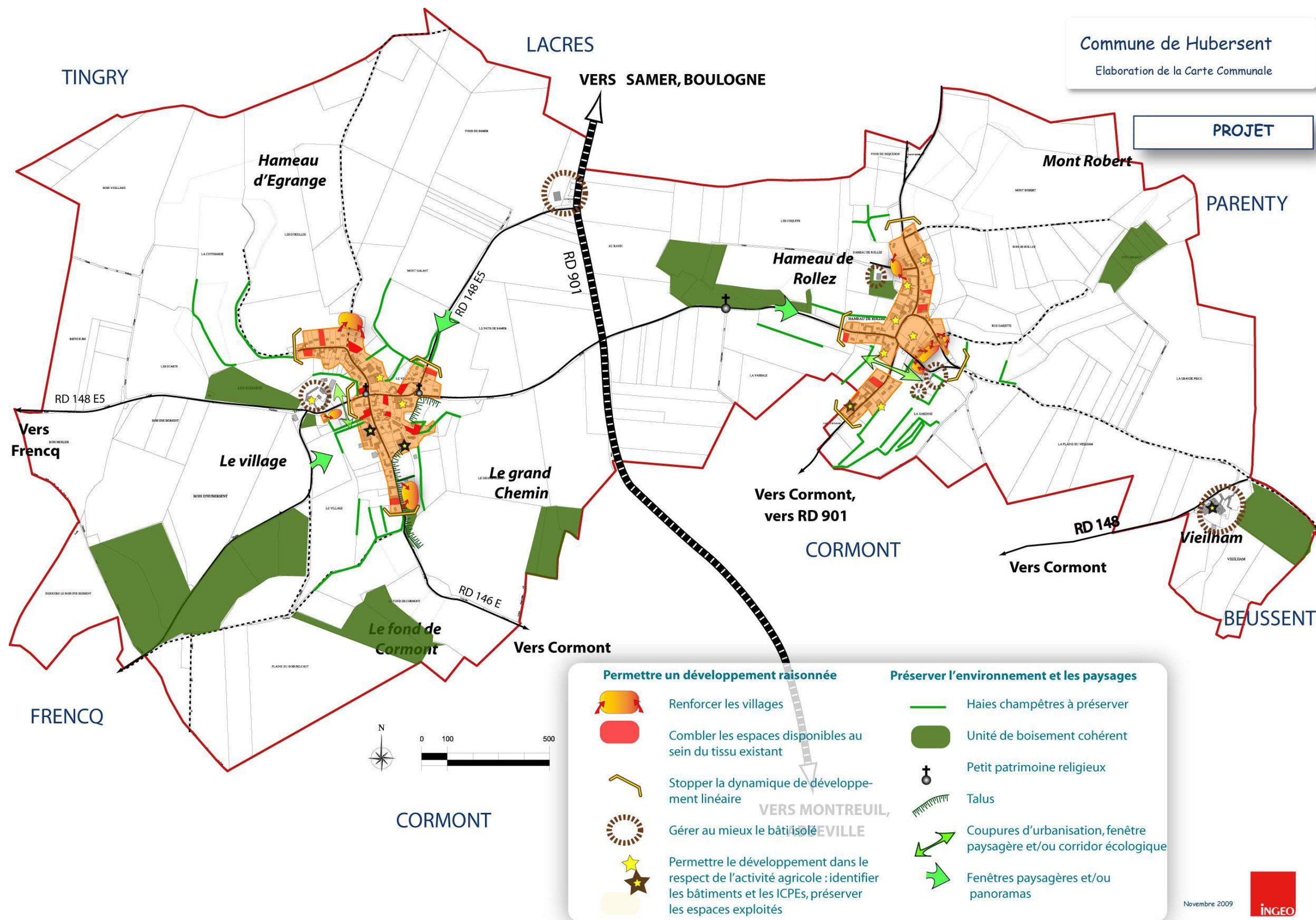
La commune d'Hubersent dispose d'un environnement de qualité. Le projet communal prévoit sa préservation et sa valorisation en protégeant notamment certains talus, haies champêtres ou fenêtres paysagères/corridor écologique potentiel qui participent aux caractéristiques de l'ensemble communale, à la gestion de la ressource en eau et à la gestion des eaux de ruissellement. De plus, ces éléments ponctuels participent aux espaces relais potentiels pour la faune, dont les oiseaux.

L'environnement immédiat des entités bâties ainsi que l'ensemble des périmètres identifiés ont été pris en compte dans le projet de développement (ZICO, ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2). Ainsi, la définition et la préservation des éléments ponctuels ainsi que la minimisation de l'artificialisation des deux trames bâties a été un des principes de développement de la commune.

Le développement a été réfléchi de telle sorte à préserver certaines coupures d'urbanisation au sein du linéaire urbain, comme il a été mise en avant dans les enjeux, ainsi que certains panoramas et cônes de vue importants pour le territoire.

Le développement de la commune prend en compte les contraintes et les risques présents sur le territoire communal, les ruissellements dus à la proximité des coteaux, ainsi que la présence des corps de ferme en activité et les potentielles nuisances réciproques.

- Préserver les unités de boisements cohérents
- Préserver les coteaux bocagers et les hauts plateaux agricoles ouverts, richesse économique et paysagère
- Préserver au mieux les milieux naturels répertoriés (ZICO, ZNIEFF₁ et ZNIEFF₂)
- Prendre en compte la présence de l'eau et les potentiels ruissellements afin de préserver les secteurs à risque
- Maintenir certaines coupures d'urbanisation et préserver des fenêtres paysagères, importantes pour l'environnement (échanges faune/flore). Le développement se réalisera mais tout en préservant les coupures d'urbanisation/fenêtres paysagères recensées.
- Préserver certaines fenêtres paysagères intéressantes sur les fonds de vallons



IV. Justification du zonage

IV. 1. Approche générale

L'objet premier de la carte communale est de préciser les modalités d'application du règlement national d'urbanisme constitué par les règles des articles R 111-1 à R111-26 du code de l'urbanisme. Pour ce faire, la carte communale délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises » (L124-2).

IV.1.1. La zone constructible (zone C)

Ces zones regroupent les secteurs déjà urbanisés ou à proximité immédiate d'habitations. La zone constructible regroupe également les zones de développement prioritaire de la commune. La construction y est autorisée sous réserve de respecter, notamment, les règles des articles R111-1 à R111-26 du code de l'urbanisme.

IV.1.2. La zone non constructible (zone NC)

Ces zones doivent être préservées en raison de leur caractère naturel ou agricole et de leur intérêt paysager.

Les zones NC recouvrent le territoire de la commune non classé en zone constructible. Les constructions n'y sont pas admises « à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » (article L124-2 al.2 du code de l'urbanisme).

IV. 2. Justification des limites de zone

Le développement urbain d'Hubersent se veut conforme à l'esprit de la loi SRU. Le projet communal résulte d'un consensus entre les volontés de la municipalité et l'ensemble des contraintes présentes sur le territoire d'Hubersent.

IV.2.1. LA TRAME URBAINE EXISTANTE ET LES ZONES CONSTRUCTIBLES :

L'ensemble de la trame urbaine existante a été identifiée en espace constructible au plan de zonage. Aussi, l'ensemble du bâti ainsi que les fonds de jardins des parcelles concernées ont été tracé en zone constructible selon l'environnement immédiat et les constructions contigües.

La profondeur constructible a été adaptée selon la morphologie et l'environnement immédiat de la zone concernée. Pour la plupart des zones, c'est une profondeur de 50 mètres qui a été appliqué sur les zones urbaine.

Le peu d'espace disponible dans le cœur de village a été identifié dans des périmètres d'installation classée. Afin de clarifier le statut d'occupation du sol et de permettre leur constructibilité, ces parcelles ont été soumises à dérogation sur avis de la chambre d'agriculture. L'ensemble des dents creuses a donc été identifié en espace constructible.

La justification des limites a été découpée en deux secteurs et selon les enjeux prioritaires :

1. Equilibre entre enjeux de développement et enjeux de préservation,
2. Préservation de l'activité agricole.

◆ OBJECTIFS GENERAUX :

1. Equilibre entre enjeux de développement et enjeux de préservation

Des éléments de paysage et de patrimoine ont été repérés dont l'église, des talus, des haies bocagères, des unités de boisement et des cônes de vues. Ces cônes sont à des endroits stratégiques où les panoramas sont caractéristiques de la commune, et la préservation de l'identité du village passe par la préservation de ces fenêtres paysagères.

Les haies bocagères les plus pertinentes (en maillage) ont été recensées à des fins de préservation.

L'identification en ZNIEFF 2 de l'ensemble de l'Est du hameau permet de supposer un rôle écologique et de permet de supposer un rôle écologique de liaisons potentielles avec les éléments naturels en présence de la vallée de la Course et de ses versants. De plus, les coteaux naturels participent aux paysages.

2. Préservation de l'activité agricole

Toutes les dents creuses a été repérée en zone constructible. L'ensemble des haies bocagères des fonds de parcelles ou des façades ont été repérés à des fins de préservation de l'ensemble paysager de la rue et du territoire.

Les secteurs dans le périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres autour des exploitations classées pour l'environnement (ICPEa), ont été sortis de la zone constructible afin de préserver l'activité et laisser la possibilité aux agriculteurs d'exploiter les pâtures pour leurs activités.

Toutefois, le cœur de village et l'ensemble des dents creuses, se retrouve dans un périmètre d'exploitation classée. Il a été jugée en commission, en étroite concertation avec la chambre d'agriculture, que l'urbanisation de ces parcelles ne causerait pas de nuisances ou ne contraindrait pas plus l'exploitant en place.

Aussi, pour l'intérêt général du territoire et pour le développement au plus proche des notions de développement durable, le projet souhaite reprendre ces parcelles en constructible. La commune a donc souhaité prendre une dérogation sur ce secteur, avec l'avis de la chambre d'agriculture.

Toutefois, l'activité agricole est un fort enjeu sur le territoire. Le projet intègre la préservation de l'activité en répertoriant l'ensemble des exploitations en NC (zones constructibles seulement pour l'activité agricole et la construction d'équipements publics), identifie l'ensemble des espaces dévolus à l'activité agricole en NC aussi.

Dans le respect des principes de développement durable et ceux de la loi SRU, le projet s'arrête à la dernière construction existante et identifie les vis-à-vis, tout en restant dans l'enveloppe urbaine.

L'urbanisation au-delà aurait été contraire au principe de minimisation de la consommation de l'espace, contraire aux principes de la loi SRU du non étalement linéaire, et de l'urbanisation hors PAU (partie actuellement urbanisée).

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation ont été réfléchi afin de répondre aux besoins estimés de surface, de logements et de population à accueillir à échéance de la carte communale.

Le principe phare a été de minimiser le développement du hameau de Rollez et d'accueillir le maximum de construction sur le cœur de village en dépit des contraintes existantes.

Pour ce, la municipalité a réalisé une dérogation pour les dents creuses du cœur de village.

◆ CŒUR DE VILLAGE :

1. Nord du cœur de village :

Des permis de construire ont été donnés sur la parcelle 38 où 3 constructions nouvelles non intégrées dans le cadastre sont figurées sur le plan au zonage. La zone en vis-à-vis a été reprise dans la trame constructible. Il a néanmoins été répertorié des haies intéressantes à préserver au mieux sur la zone. Il s'agira de préserver la majorité du linéaire. Les réseaux sont présents aux abords de la parcelle.

2. Extension en cœur de village hors de la zone dévolue à l'exploitation agricole :

La seule zone encore urbanisable se trouve au sud du territoire du cœur de village. Néanmoins, une exploitation en plein cœur contraint l'implantation de maisons et d'habitation de tiers. La municipalité a choisi de préserver une zone tampon essentielle pour l'exploitation et de permettre l'urbanisation au-delà, dans les limites de l'enveloppe urbaine du cœur de village.

Cette zone possède un talus arboré important, que la commune a souhaité repérer comme à préserver. Cette disposition permet à la commune de préserver le paysage de l'entrée et de veiller sur l'urbanisation de cette zone.

3. Entrée ouest :

Le développement permis à l'ouest est basé sur le bâti existant. Cette disposition se veut limitée et s'étend entre la maison existante et la parcelle, en partie boisée.

Une coupure d'urbanisation est repérée à préserver entre cette fameuse parcelle et le nord de la zone : il s'agit de préserver les liens potentiels et les échanges faune/flore entre le nord et le sud de la zone.

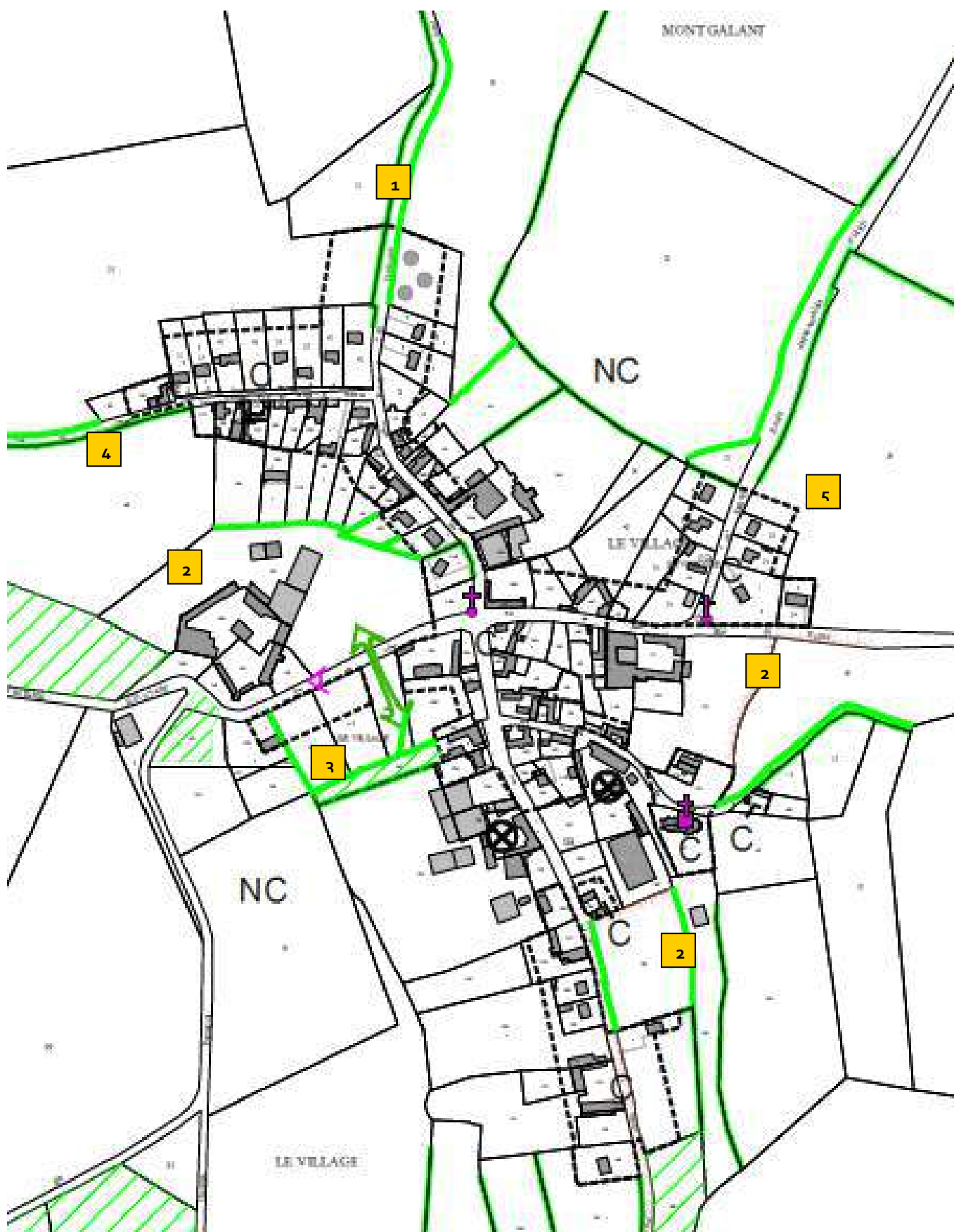
De nombreux éléments de paysage naturels ont été repérés à des fins d'accompagnement de la trame bâtie et valorisation de l'environnement et du cadre de vie.

4. Zone sortie ouest :

Cette zone d'urbanisation récente peut accueillir des parcelles constructibles au sein de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, on observe de forts ruissellements sur l'ouest de la zone et dans cette idée n'a pas été repris, l'espace au-delà de la parcelle 337. Aussi, le vis-à-vis de la parcelle 129 est identifié en zone NC.

5. Entrée de commune nord :

Il s'agit de ne pas étaler le développement sur les entrées de commune. Néanmoins, dans l'idée de finir et clôturer l'entrée de commune, le vis-à-vis de la parcelle 41 est repris en constructible. Il s'agit de ne pas sortir et de ne pas s'étaler hors de l'enveloppe urbaine existante.



◆ HAMEAU DE ROLLEZ :

1- Extension limitée profitant de l'accès au site :

Deux CU ont été donnés sur ces parcelles. Il était donc question de faire valoir les droits acquis de ces CU. De plus, une desserte existe et les réseaux sont au droit du carrefour. Ces parcelles sont donc repris en constructible.

2- Parcelle 27 :

Une partie de la parcelle 27 a été reprise en zone constructible, en aval d'une maison existante. Une construction est aujourd'hui en cours. Néanmoins a été préservée en zone non constructible la parcelle 115. Cette parcelle est boisée et cet élément est repéré au zonage.

3- Une partie de la parcelle 123 :

Afin de prendre en compte les paysages et l'environnement remarquable du hameau du Rollez, une partie seulement de la parcelle a été reprise en constructible. L'ensemble de la parcelle avait été réfléchi pour accueillir des extensions bâties mais oublié de par leur situation en contreforts des coteaux, de leur qualité paysagère et environnementale. L'ensemble des coteaux bocager, reconnue d'ailleurs en ZNIEFF 1 est une réelle plus-value sur la commune.

En effet, la topographie du site n'est pas favorable à l'urbanisation de l'ensemble de la parcelle. Les perspectives potentielles de la zone des divers endroits de la commune ont été prises en compte ; L'urbanisation du bas de la zone n'engendrera pas de forts impacts paysagers.

De plus, on note de fort talus qui ont été répertoriés au plan de zonage. Il s'agit de ne pas dénaturer la zone qui se trouve être dans une zone d'intérêt écologique majeure. L'urbanisation de ces parcelles devra préserver au mieux les talus répertoriés et la géomorphologie de l'ensemble.

La présence des coteaux bocagers et de la zone d'intérêt écologique est valorisée par l'identification du maillage de haies, des unités de boisements et la préservation de certaines coupures d'urbanisation.

Des panoramas et/ou cônes de vue ont été identifiés sur le territoire du hameau afin de souligner l'identité rurale et la préservation d'un certain cachet et cadre de vie lié aux ouvertures paysagères et à la présence d'une géomorphologie particulière. De plus, cette zone à flan de coteaux est desservie de manière trop juste en réseaux afin d'étirer et d'accueillir des constructions sur le haut.

4- Zone récemment construite :

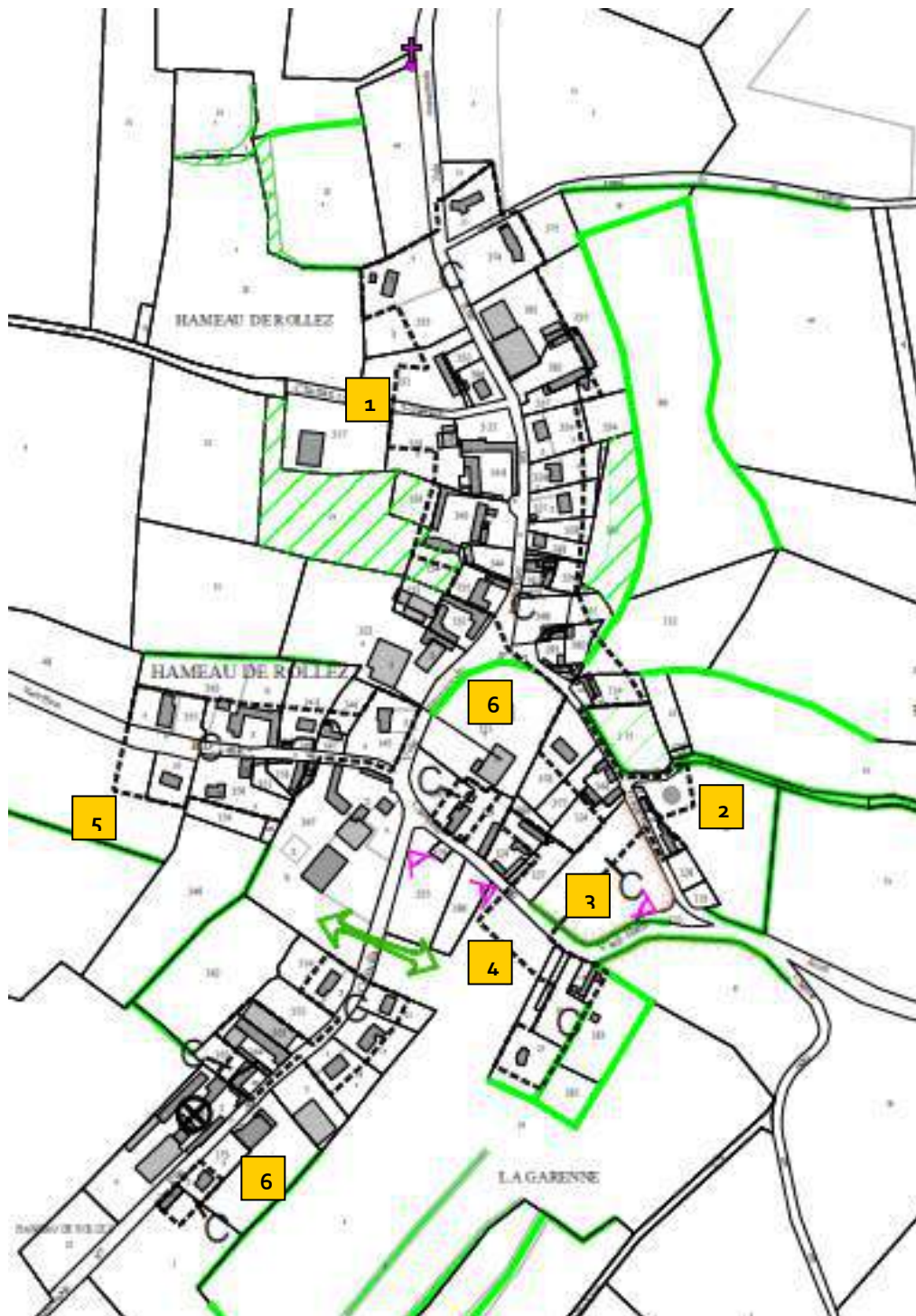
La zone aujourd'hui en train de se construire au Rollez est reprise en zone constructible. Pour faire le lien, une partie de la parcelle 29 est reprise en constructible. Néanmoins, plusieurs éléments de paysage ont été répertoriés dans cette zone (haies bocagères, talus, cônes de vue). De plus, la délimitation des secteurs s'est définie en priorisant la préservation d'un espace tampon essentiel autour des exploitations du hameau. Le caractère rural est un enjeu majeur que la commune a priorisé dans son développement. De plus, la respiration, les cônes de vue et les ouvertures sur les coteaux et l'ensemble rural est le caractère à souligner du hameau.

5- Extensions limitées en sortie ouest de commune :

Selon la philosophie de développement, la parcelle en vis-à-vis de celle bâtie, est reprise en zone constructible.. L'extension ne sort pas de l'enveloppe urbaine du hameau. Néanmoins au nord, cette démarche n'a pas été suivie puisque la présence d'une source implique d'arrêter la zone constructible à la dernière construction existante.

6- préservation au mieux de l'activité agricole :

L'ensemble des zones constructibles ont été définies afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. La dénivellation est importante à l'ouest du hameau : les ruissellements sont donc à gérer. La préservation des éléments de paysage et des pâtures tampons des pourtours des exploitations agricoles y contribuent.



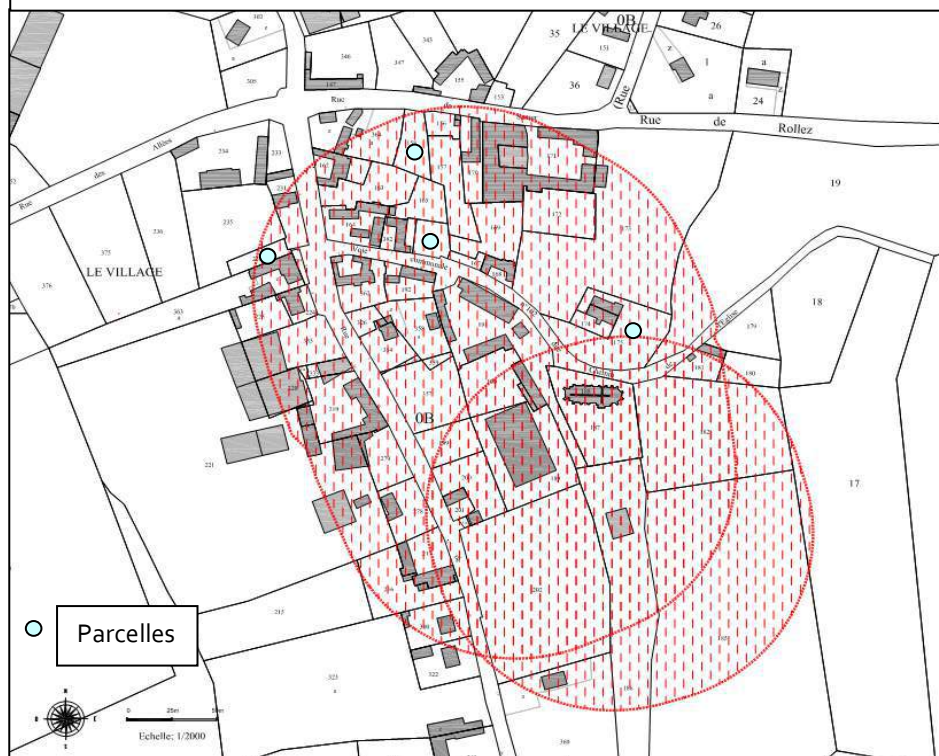
◆ **PRESERVATION DES PERIMETRES D'INCONSTRUCTIBILITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES :**

La commune souhaite concilier le développement agricole qui est la première activité sur son territoire et le développement de l'habitat en cœur de bourg et de village. Un dossier de dérogation concernant 4 parcelles en cœur de bourg est joint à la carte communale.

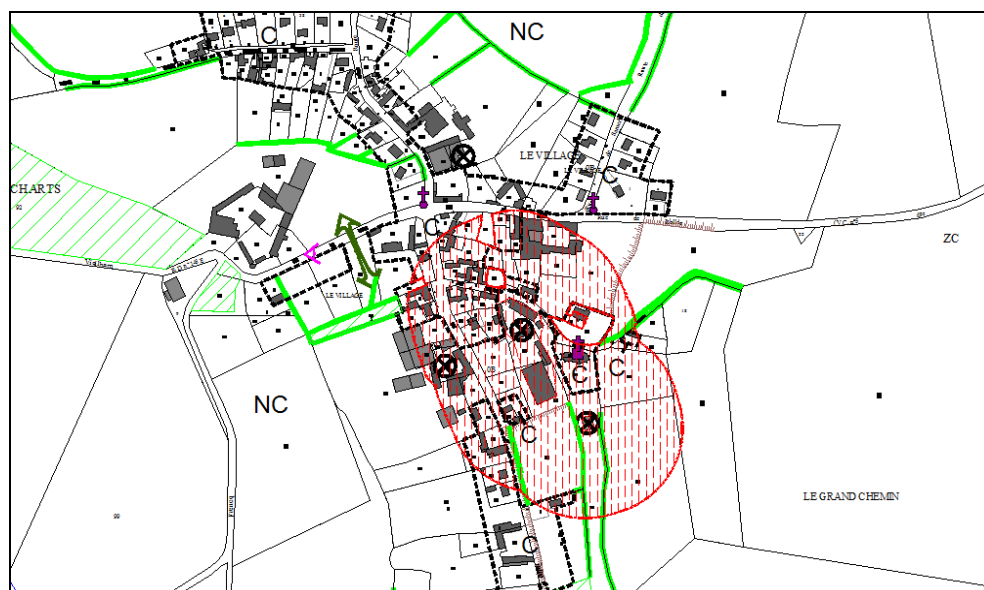
- **Cœur de village :**

Ont été identifiés au cœur de village, deux exploitations classées pour l'environnement en activité. Les périmètres de 100 mètres des bâtiments de ces exploitations, reconnues comme classées, ont été schématisés.

Les périmètres ICPE agricoles du centre bourg avant la dérogation soumise à la DDTM (ancienne DDAF) et de la chambre d'agriculture.



Visualisation schématique du périmètre approché de 100mètres suite au déclassement de 4 parcelles dans le périmètre de l'ICPE (pris sur la base de l'enveloppe totale de l'exploitation).



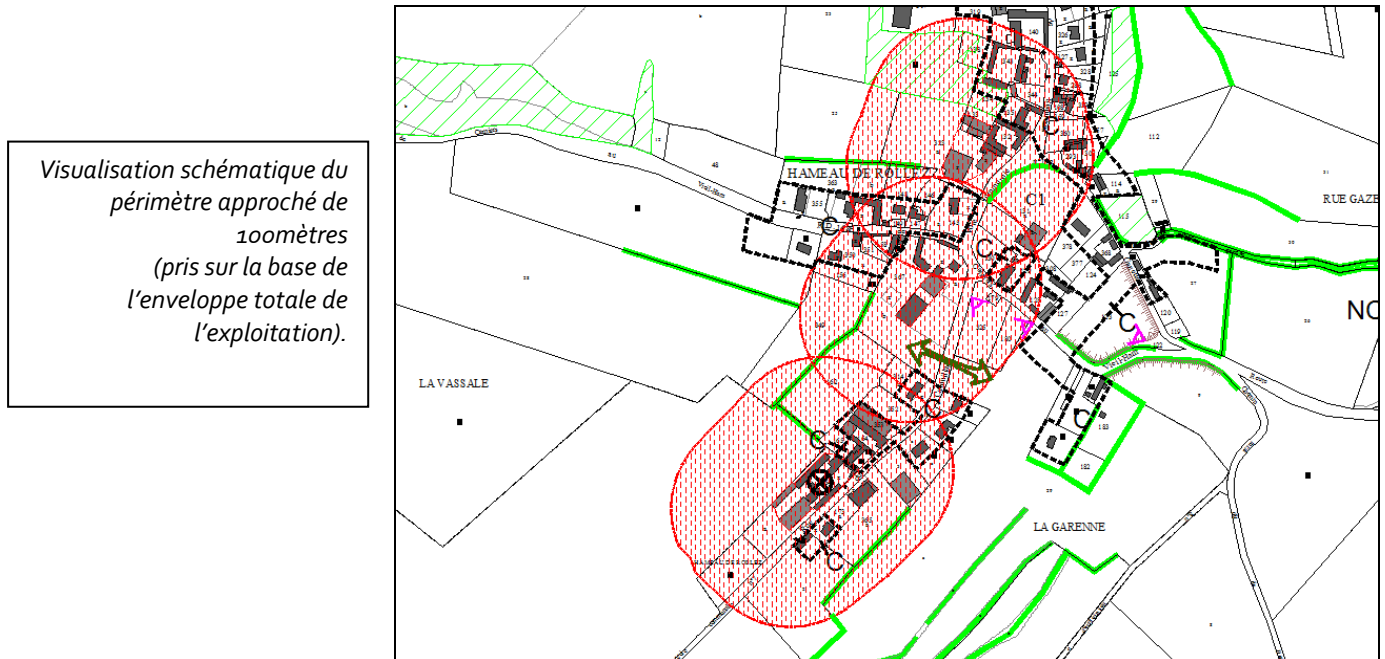
Afin de préserver l'activité sans toutefois pénaliser l'intérêt collectif et choisir le développement le plus judicieux du village, il a été choisi de déroger pour la constructibilité de l'ensemble des dents creuses les plus pertinentes du cœur de village dans le périmètre.

Toutefois, la pâture au sud de l'exploitation a été gardée en zone non constructible afin de ne pas enfermer l'exploitant.

Il a été discuté en étroite concertation avec la chambre d'agriculture de classer l'ensemble des parcelles identifiées en dents creuses en Constructible après dérogation par délibération sur avis de la chambre d'agriculture.

- **Hameau du Rollez :**

Aussi le choix de préserver les espaces tampons autour de chacune des exploitations a été fait.



En zone NC, un bâtiment agricole peut être étendu à condition que cela n'affecte pas les règles de retrait avec les bâtiments voisins. Un bâtiment d'habitation pourra être étendu pour la construction d'une annexe ou d'un garage.

Toutefois, les constructions existantes à usage d'habitation situées à proximité ont été répertoriées en constructible (Zone C) afin de permettre leur extension mesurée et la construction de bâtiments annexes de plus de 20m².

IV.2.2. Les zones non constructibles :

Toute autre zone est classée en zone non constructible.

Nous retrouvons alors l'ensemble de la zone non constructible :

- les plateaux agricoles exploités,
- les exploitations agricoles et l'ensemble des espaces de terres labourables,
- les pourtours des exploitations agricoles
- les zones naturelles à préserver
- les boisements et éléments paysagers répertoriés (ils sont visibles sur un plan de zonage).

Toute construction située en zone NC peut voir l'amélioration de ces conditions d'habitabilité :

- extensions mesurées, sans pour autant pouvoir construire un nouveau bâtiment,
- réhabilitation de l'existant et/ou reconstruction après sinistre.

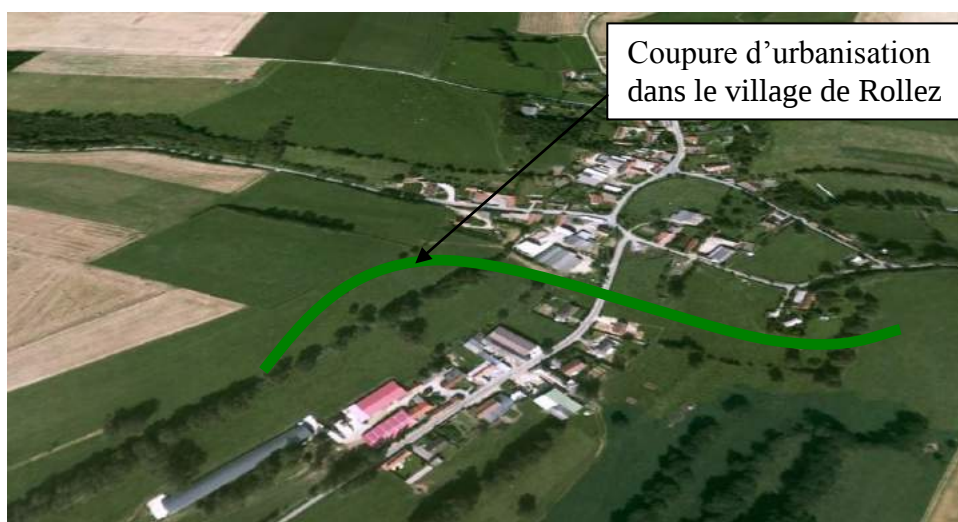
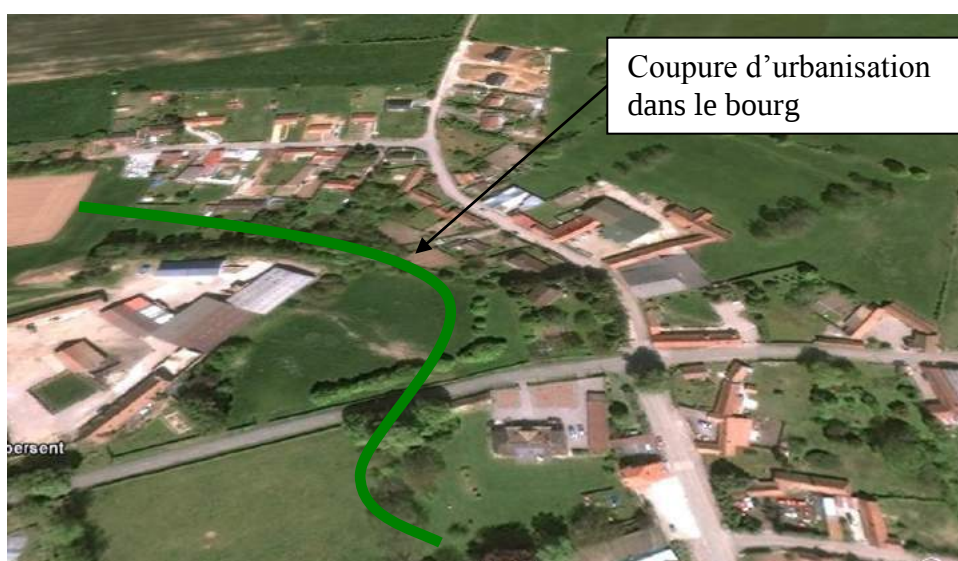
◆ **PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION ET DES PATURES :**

Certaines zones sont gardées non constructibles au sein même de la trame urbaine, avec comme ambitions affichées de préserver un corridor écologique et des échanges potentiels faune/ flore en cœur de village.

De plus, la préservation de certaines coupures d'urbanisation permet de garder des respirations essentielles et une valorisation du cadre de vie et du caractère rural du hameau du Rollez. Les pâtures exploitées permettent aussi la gestion de l'eau et des ruissellements.

Ainsi l'ensemble des éléments de paysage à préserver ont pour ambitions :

- la valorisation des paysages,
- la préservation des échanges entre les milieux en présence (potentiel corridor écologique),
- mise en défens des endroits sujets à de fort ruissellement,
- mise en défens par rapport à un espace tampon autour des exploitations agricoles et leurs éventuelles nuisances réciproques (entre tiers et exploitants),
- valorisation de l'identité rurale,
- et soutien de l'activité agricole.



V. Le repérage des éléments paysagers et patrimoniaux

La commune d'Hubersent a engagé une réflexion sur le développement communal par le biais de l'élaboration de la carte communale.

Parallèlement à la réalisation de cette dernière, le conseil municipal a souhaité valoriser et promouvoir le cadre de vie de la commune, atout principal de son attractivité. La préservation des éléments patrimoniaux identitaires de la commune, constitue un véritable enjeu et un axe du projet communal.

C'est pourquoi complémentairement au dossier de carte communale, un repérage des éléments paysagers et patrimoniaux a été réalisé conformément aux articles R 421-17e et R 421-23i du code de l'urbanisme.

La commune d'Hubersent présente, en effet, un environnement de qualité. On observe en effet des coteaux escarpés avant l'accès aux plateaux hauts agricoles. On y recense de plus, des talus importants en rapport direct avec l'activité agricole ou l'intégration du bâti sur les coteaux.

On identifie aussi de nombreuses haies bocagères en pourtours de la trame bâtie, un ensemble naturel aux pourtours du Bras de la Bronne et des boisements particuliers qui contribuent à l'ambiance de la commune et qu'il convient de protéger.

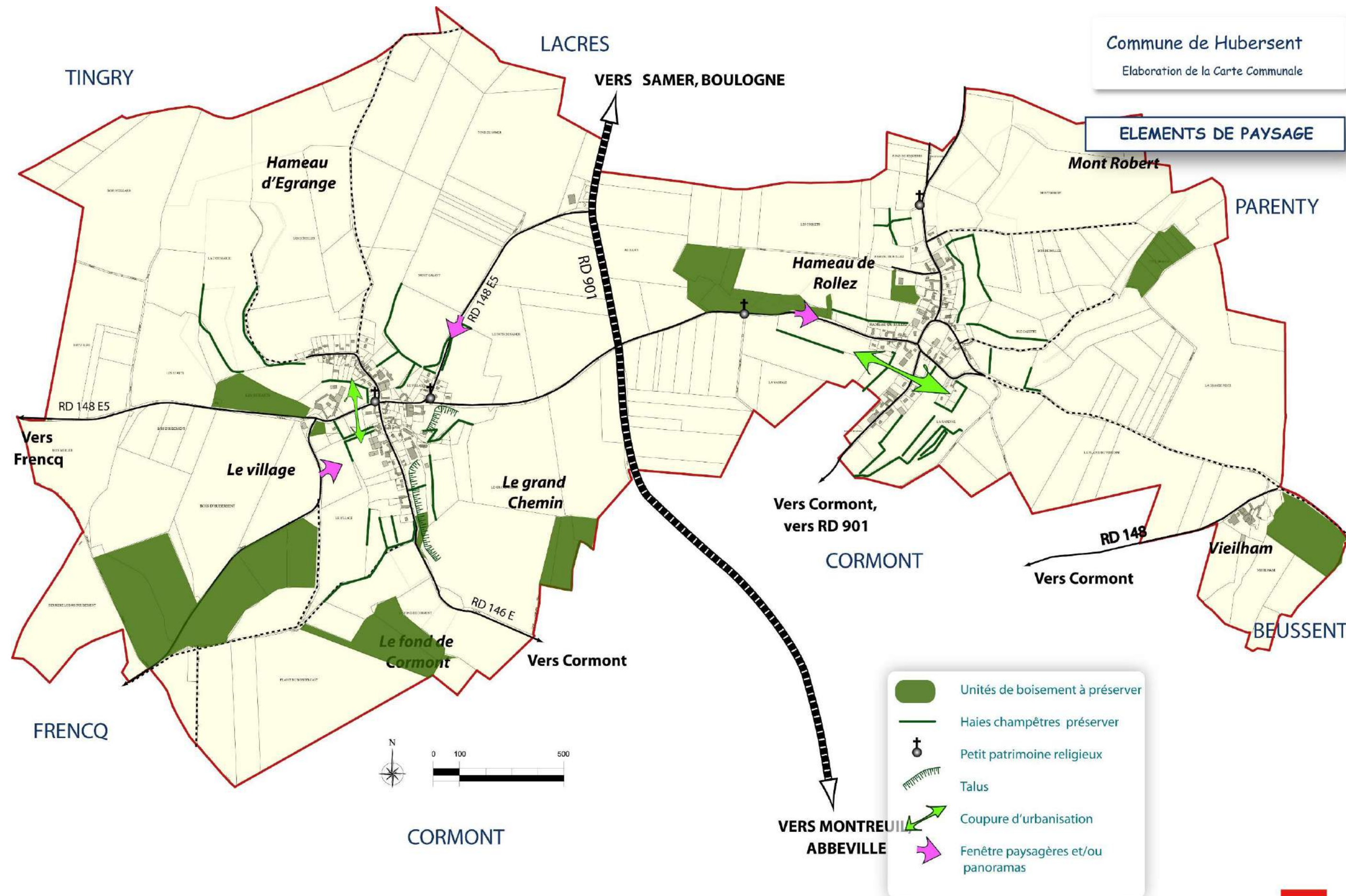
La commune compte en outre plusieurs espaces boisés de qualité qui contribuent aux liaisons écologiques du territoire et à la richesse paysagère de l'ensemble de la vallée.

Il s'agit, par le biais de ce repérage de :

- préserver l'ensemble du bocage et certains talus encore présents qui contribuent à la fois à l'image (accompagnement paysager) de la commune et à la gestion des eaux de ruissellements,
- préserver les espaces boisés en rapport, afin de garder une cohérence d'espèce,
- préserver une trame naturelle cohérente (haies, boisements, talus...) afin de préserver les liaisons écologiques potentielles sur la commune,
- sensibiliser l'ensemble des habitants à la qualité paysagère de la commune,
- informer clairement les administrés quant à la richesse naturelle et paysagère existante sur la commune et sur l'ensemble du territoire.

Outre la qualité paysagère, la commune présente également un patrimoine bâti identifiable. Ce patrimoine est recensé afin de pouvoir maîtriser tout changement. Il s'agit de pouvoir maîtriser toutes actions sur ces entités patrimoniales.

Ces différents éléments paysagers ont été recensés, identifiés, répertoriés et repris sur le plan de zonage.



Novembre 2009



VI. Impact de l'urbanisation sur l'environnement et mesures compensatoires

Le projet communal de développement tend à préserver l'ensemble des richesses de Hubersent en terme d'environnement et de paysages. Le développement se veut durable et prend en compte l'état initial de l'environnement afin de minimiser au maximum les impacts.

Les études associées au diagnostic de la carte communale ont permis de minimiser et d'éviter les impacts top importants sur les écosystèmes, les paysages ainsi que sur l'activité agricole. Seule la mutation de certains espaces agricoles pâturés s'avèrent nécessaire pour assurer l'évolution démographique et économique de la commune.

VI. 1. Incidence du développement communal sur l'environnement et sur les paysages

1) Incidence sur le caractère d'Hubersent :

La qualité et la diversité du territoire de l'ensemble de la vallée de la Dordogne et ses amonts, sont dépendantes de l'occupation des sols des versants (naturelle ou artificialisée) et de la présence des activités humaines.

Le développement maîtrisé de l'urbanisation, en accord avec le fonctionnement écologique, participe à l'équilibre général du territoire habité.

L'identité de la commune est aussi grandement liée à son architecture. Le développement de l'habitat résidentiel devra s'intégrer au mieux aux anciennes constructions et à l'environnement immédiat.

2) Confort des richesses environnementales et paysagères

La commune d'Hubersent, a choisi de préserver les richesses naturelles et paysagères qui font de la commune un village de caractère. L'ambiance du village restera donc en cohérence avec l'ambiance actuelle.

Ainsi le projet de développement assure :

- **la protection des secteurs caractéristiques du territoire** tel que les coteaux bocagers, les prairies pâturées et les secteurs boisés et naturels des pourtours du hameau,
- **une valorisation de la trame urbaine** existante avec la mise en valeur de manière naturelle des entrées de village : préservation des éléments naturels accompagnant les entrées et sorties, respect des ouvertures et de certaines perspectives vues des dessertes,
- **la préservation de coupures d'urbanisation, permettant respirations et ouvertures à des endroits stratégiques pour garder un rythme paysager** ; notamment en entrée ouest du cœur de village et du hameau, potentielle liaison écologique,
- **la préservation des petites unités naturelles** dont le rôle est important pour l'équilibre des écosystèmes en place, en les répertoriant sur le zonage de la carte communale et faisant l'objet d'une protection particulière pris par délibération en conseil municipal après enquête publique,
- **protection du bâti identifié** jouant un rôle patrimonial au sein de la commune, en les identifiant le zonage et faisant l'objet d'une protection particulière pris par délibération en conseil municipal après enquête publique,

- **Préservation des espaces de transition faune/flore potentiels:** Il convient d'anticiper des éventuelles coupures de liaisons biologiques entre chacun des milieux en place. Aussi, les haies, talus, arbres têtards et alignements de haut jet présents sur le territoire (même non visible de la voie publique) sont autant d'éléments naturels ponctuels à préserver afin de permettre un potentiel passage pour la faune et la flore. Ces éléments sont annexés au règlement graphique selon la volonté communale. Les haies bocagères et les espaces boisés sont répertoriés et permettent de maintenir les écosystèmes en place.

3) Incidences contenues du projet de développement :

En dépit des précautions et des volontés communales de préservation, il sera toutefois nécessaire d'apporter une grande attention à la qualité des extensions urbaines prévues.

Il s'agira de penser aux traitements des franges des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ainsi qu'à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement immédiat (accompagnement végétal d'essence locale, hauteur maximum des constructions de R+comble selon la topographie...). En ce sens, le repérage des éléments naturels existants informera et aidera les administrés.

1. Minimisation de la consommation d'espace : urbanisation des dents creuses et extensions

Le comblement des espaces disponibles au cœur du village a pour but de construire sur l'existant et d'intégrer au maximum le nouveau bâti dans la trame urbaine existante. Sans aucune incidence sur l'environnement immédiat et les paysages, ces comblements sont, de plus, en accord avec le respect des principes de la loi SRU de renouvellement urbain et des principes de concentration. Dans cette optique, la municipalité a choisi de prendre une dérogation sur ces espaces.

2. Minimisation des impacts paysagers :

Le projet prévoit la préservation des éléments qui crée le paysage, tel que talus ou haies champêtres. Ainsi, en préservant dans le projet les éléments de paysage, la municipalité a choisi de minimiser l'impact des nouvelles constructions sur ses paysages.

De plus, les zones de développement ont été réfléchies afin de minimiser les impacts sur l'environnement immédiat : selon les vues et perspectives des axes de dessertes ainsi que des co-visibilités potentielles entre éléments bâtis et naturels.

Afin d'éviter un étalement linéaire, le projet prévoit de terminer le développement selon l'enveloppe urbaine identifiée des deux hameaux.

Ainsi, le projet s'arrête à la dernière construction existante et à leur vis-à-vis.

Les talus importants et haies de façade ont été identifiés à des fins de préservation. Ceci permet l'urbanisation tout en préservant l'accompagnement naturel participant au paysage et à la mise en valeur du village d'Hubersent.

Les espaces choisis pour être ouverts à l'urbanisation, reste dans l'enveloppe urbaine et ne dépasse pas une certaine altitude afin d'éviter les co-visibilités.

La topographie sera à prendre en compte sur la zone afin d'accueillir des constructions qui soient au plus proche du terrain naturel et ne dénature pas l'environnement immédiat de la zone.

3. Gestion des eaux :

Les espaces soumis à fort ruissellement ont été identifiés et n'accueille pas de projet de développement.

Le projet prévoit de laisser naturel le passage de l'eau au nord du centre village. De plus, les sources et les zones de proximité de l'eau ont été identifiés et préserver au sein du projet.

La préservation des haies champêtres et boisements, permet aussi d'anticiper la participation de ces éléments à l'infiltration des eaux de ruissellement.

4. Préservation des entités naturelles et des milieux en présence :

Le choix a été fait de minimiser le développement au hameau de Rollez. La partie est de l'entité bâtie du hameau est répertorié en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF de type 2 « la vallée de la Course et ses versants »).

Ainsi le caractère naturel et agricole du hameau est préservé au mieux. Le potentiel écologique de la zone est de plus, souligné par la préservation des éléments naturels ponctuels répertoriés.

Aucune densification de la trame bâtie existante n'a été voulue. Seule la surface nécessaire aux besoins a été ouverte à l'urbanisation.

Il est important de préserver des passages potentiels entre cette zone répertoriée et les autres entités naturelles du territoire. Dans ce sens, il est important de préserver de réelles coupures d'urbanisation et/ou l'ensemble des éléments naturels en présence (haies, boisements...).

VI. 2. Incidence sur les équipements et la desserte des habitations

Les zones identifiées en constructible au projet de carte communale, sont essentiellement dans la trame urbaine existante.

Les zones ouvertes à l'urbanisation doivent aussi être desservies de manière suffisantes afin d'accueillir des nouvelles constructions.

Le projet de renforcement de distribution en eau potable de la commune devrait permettre d'amplifier les potentialités de raccordement et la défense incendie pour l'accueil des constructions futures.

L'ensemble des réseaux (eau potable, électricité et défense incendie) sont à proximité ou au droit de l'ensemble des parcelles inscrites en constructibles.

La commune d'Hubersent a un projet de construction d'une nouvelle mairie proche de la salle communale existante ainsi que la construction de nouveaux locaux pour la mairie derrière l'actuelle mairie.

VI. 3. Incidence du développement communal sur le milieu agricole

La délimitation du zonage a tenu compte de l'emplacement des exploitations agricoles et des principes de l'article L.111-3 du Code Rural.

Malgré un nombre d'actif en diminution, l'agriculture prend encore une grande place dans les paysages de la commune. Les exigences du milieu agricole ont été évaluées en concertation avec les représentants du secteur (Chambre d'Agriculture).

Les exploitations ont été identifiées et leurs perspectives de développement prises en compte dans un souci de ne pas contrarier :

- soit leur développement futur,
- soit leur reconversion lorsque l'exploitation est amenée à s'arrêter ou n'a pas de perspectives de développement à court terme.

Deux exploitations classées, composées de plusieurs bâtiments, ont été répertoriées sur le territoire du cœur de village et une à Rollez. Ces exploitations sont pastillées à titre informatif et le périmètre soumis à l'article R111.3 du code rural figure sur le plan de zonage.

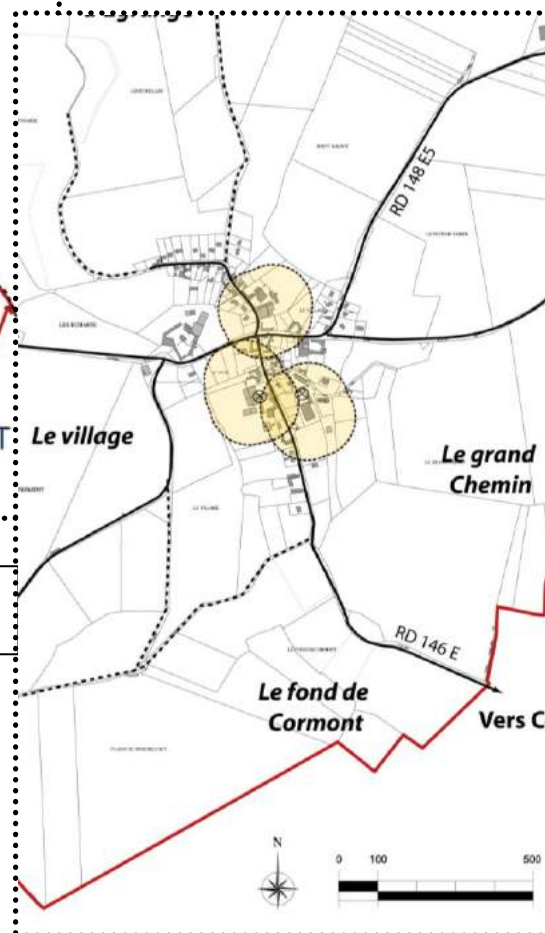
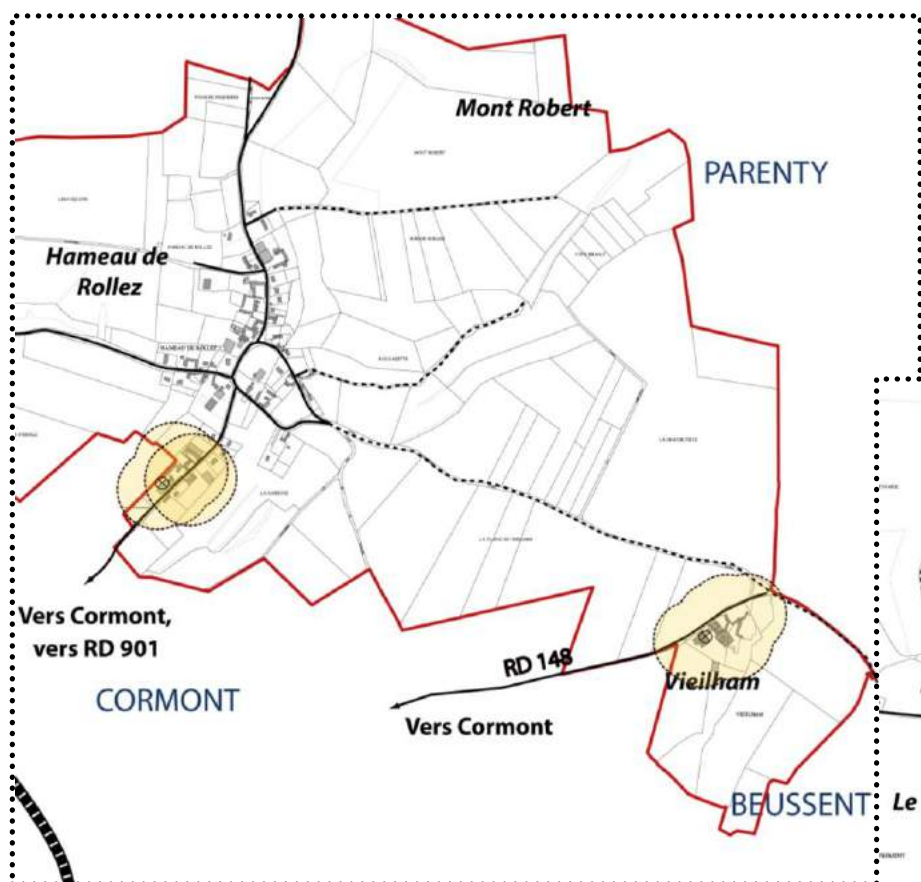
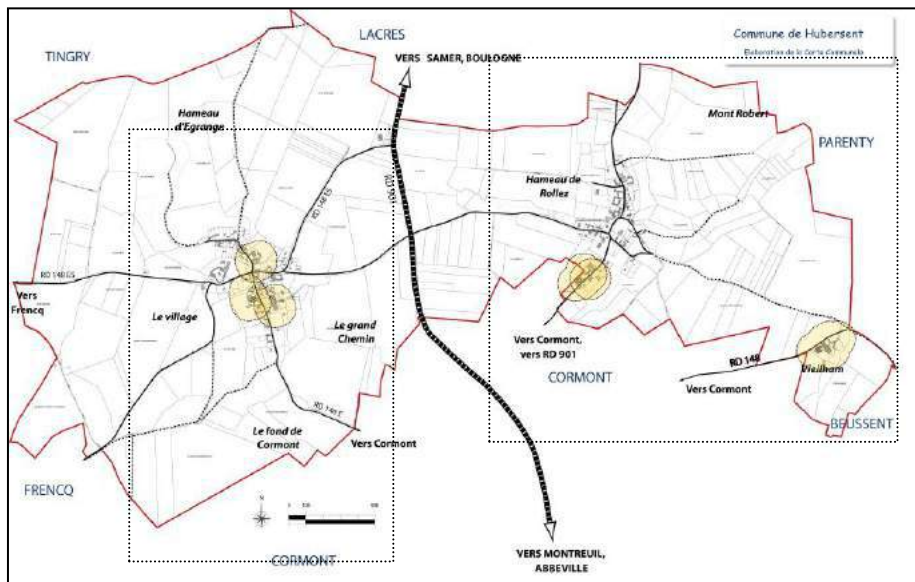
Le périmètre estimé des 100 mètres des bâtiments classés a permis à la commission de réfléchir aux impacts réciproques entre à l'activité agricole et l'urbanisation (tracé indicatif appliqué sur l'ensemble des bâtiments de l'exploitation reconnue comme classée).

Le développement de l'habitat de tiers ne peut se faire à moins de 100 m de ces exploitations. Le projet de la commune tient compte de cet inventaire.

Aussi la commune souhaite pouvoir accueillir des nouvelles constructions en plein cœur de village, au plus proche des pôles structurant dans le respect des notions de développement durable et de la loi SRU.

Dans cet optique, la commune en étroite concertation avec la chambre d'agriculture a désiré établir une dérogation sur le secteur centre, concernant l'ensemble des dents creuses susceptibles d'être bâties et dans un périmètre ICPE, et ce, afin de répondre aux besoins de développement au plus proche des notions de développement durable.

(Avis de la chambre d'agriculture positif pour dérogation du secteur de centre village).



Cette cartographie est à titre informative. Elle visualise les périmètres par défaut autour des bâtiments classés à ce jour.