



Commune de Tubersent

Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :



Sommaire

Sommaire	2
PREAMBULE	3
A. La notion de projet dans les documents d'urbanisme	3
B. Le Grenelle de l'environnement et l'enrichissement du PADD	4
C. La commune de Tubersent.....	5
AXE 1 : PRESERVER LE CARACTERE NATUREL AGRICOLE ET RURAL DE LA COMMUNE	6
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE PROTECTION ECHELONNEE DES ESPACES NATURELS.....	6
ORIENTATION 2 : FAVORISER LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS.....	6
ORIENTATION 3 : FAVORISER LA PROTECTION DES BÂTIMENTS DE QUALITE ARCHITECTURALE IDENTIFIEE ET DES CONES DE VISIBILITE	7
AXE 2 : ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT ET QUALITE DE VIE	9
ORIENTATION 1 : RELOCALISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE.....	9
ORIENTATION 2 : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT DE QUALITE AU BOURG	9
ORIENTATION 3 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT QUI RESOLVE LES DIFFERENTS DEFIS DE MOYEN TERME DE LA COMMUNE.....	10

PREAMBULE

A. La notion de projet dans les documents d'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durable est un document constitutif du Plan Local d'Urbanisme depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain votée le 13 décembre 2000. Cette dernière enrichit le contenu des documents d'urbanisme en les dotant d'un projet global redéfini par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) qui restreint le champ de la réglementation qui concourait initialement à ce projet.

Le document d'urbanisme n'est donc plus un simple outil de politique foncière. L'attention est portée sur la reconstruction de la

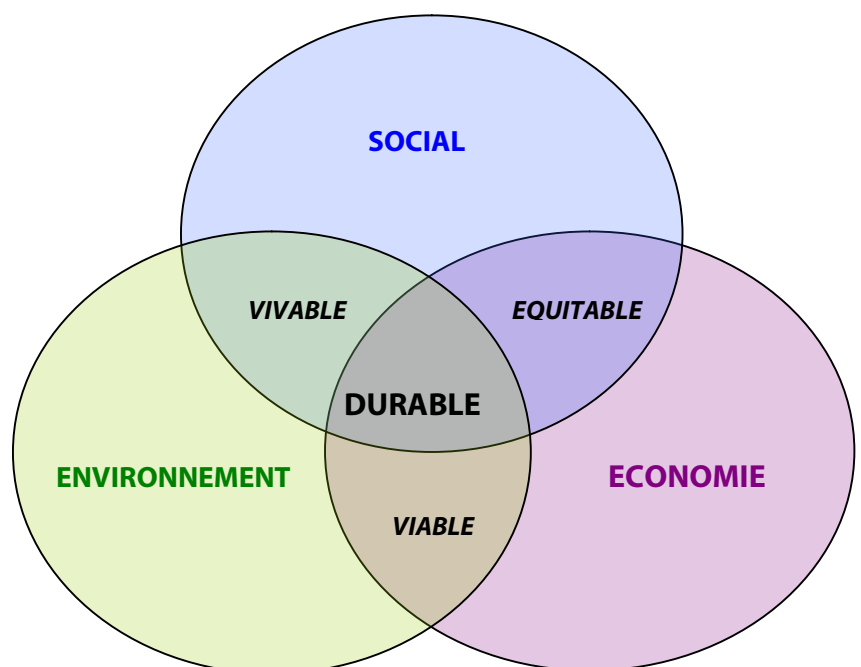
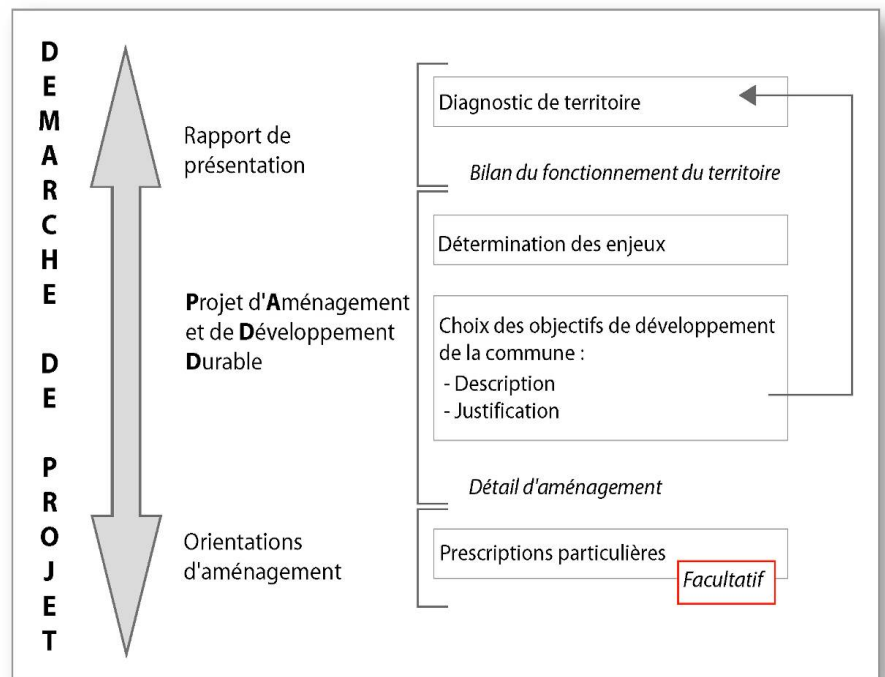
ville sur elle-même induisant des actions plus fines et diversifiées s'inscrivant dans une vision globale du devenir du territoire communal. La relation entre le plan et le territoire se trouve ainsi renforcée. Le territoire n'est plus un élément du champ d'application mais devient l'objet même d'un projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit dans le respect des objectifs et principes des articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (Art. R.123-3).

La notion de développement durable :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit permettre d'inscrire le projet communal dans la durée en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable : l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique.

Le développement de la commune doit pouvoir s'inscrire dans un projet transversal qui prend en compte l'ensemble des critères ci-dessus de la manière la plus équilibrée.



B. Le Grenelle de l'environnement et l'enrichissement du PADD

L'imprégnation du document de base de la planification urbaine par des considérations environnementales a commencé avec une loi du 31 décembre 1976, elle s'est poursuivie notamment avec la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale. La loi Grenelle 2, votée en juillet 2010, marque une nouvelle avancée.

En effet, la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 « portant Engagement national pour l'environnement » poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle Environnement. Toutes les principales composantes de la planification sont touchées ; elles le sont dans le but d'ajuster ces instruments aux besoins du développement durable.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme est remanié, et redéfinit les missions des Plans Locaux d'Urbanisme :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la préservation et la restauration des continuités écologiques, la trame verte et la trame bleue contribuent à la réalisation d'un maillage écologique du territoire aujourd'hui très fragmenté, reposant sur des corridors écologiques reliant les espaces préalablement identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. La trame verte est conçue comme un instrument décentralisé d'aménagement durable et de concertation, favorable à une densification urbaine, permettant une gestion intégrée du territoire qui préserve la biodiversité ordinaire, les fonctions des écosystèmes et les capacités d'adaptation de la nature.
- le renforcement des missions d'amélioration des performances énergétiques (ne fait plus l'objet de simples recommandations mais de prescriptions) ; il ne s'agit plus seulement de « maîtriser des besoins de déplacements », il faut viser la « diminution des obligations de déplacements ».
- Egalement remarquable l'obligation faite au PLU, comme au SCOT, de justifier la gestion économe du sol. Selon le projet de loi, le plan doit rendre des comptes et établir qu'il ne se contente pas d'être compatible avec l'objectif de gestion économe ; il doit démontrer qu'il met en œuvre, en la matière, une politique active : les « orientations d'aménagement et de programmation » fixent des « objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques » et le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Là où l'article L. 123-1 dans sa rédaction actuelle indique simplement que le PADD « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune », le nouvel article L.123-1-3 développe :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de restauration des continuités écologiques retenues pour le territoire couvert par le plan ».

Le PADD voit donc son contenu enrichi. Il devra comporter la fixation des « objectifs de modération de la consommation de l'espace » et définir « les orientations générales concernant l'habitat les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

C. La commune de Tubersent

La commune de Tubersent compte 528 habitants en 2007. Cette population peut atteindre 700 habitants en période estivale compte tenu des résidences secondaires. En tant que commune arrière littorale, la commune de Tubersent est soumise à une pression foncière et immobilière importante aussi bien sur le plan des résidences secondaires que principales.

La morphologie communale se définit par plusieurs entités distinctes : le bourg et le village de Courteville et du hameau de Zelucq.

Ce présent PADD se veut être un consensus abouti des divers enjeux complexes de la commune :

L'axe 1 : les enjeux de préservation des éléments naturels remarquables

Le PADD s'attache à un strict respect des zones humides, inondables et des zones concernées par des inventaires définissant un intérêt important pour la défense de l'environnement dans un secteur donné. Des secteurs fortement protégés à vocation de renaturation seront distingués de secteurs naturels constitués d'espaces à vocation agricole. Des préconisations fortes à portée environnementales sont déclinées dans le PADD et reprises dans les orientations particulières d'aménagement.

Ainsi de larges coupures d'urbanisations permettront la circulation des espèces et des milieux dans les ZNIEFF2. Les ZNIEFF de type 1, les zones humides et les espaces concernés par la Trame Verte et Bleue sont valorisées en favorisant une ouverture au public encadrée. Une protection forte des grands ensembles naturels et des corridors biologiques est affirmée, la découverte de ces milieux est encadrée. Les berges des cours d'eau et les espaces de transition entre milieux naturels et milieux urbanisés sont mis en valeur.

Le respect des milieux naturels s'appuie également sur la prise en compte des risques naturels, principalement les risques liés à l'eau (inondations, crues) et au retrait / gonflement des argiles

L'axe 2 : Organisation du développement et qualité de vie

Il s'agit d'un enjeu capital car il touche à la vie quotidienne des habitants. Ainsi le projet propose le renforcement du bourg autour des équipements existants afin de permettre leur confortement.

La commune est située aux abords de la ville d'Étaples sur Mer, il n'est pas prévu de développer les services et le commerce de proximité sur la commune. Cependant, ceux qui existent seront intégrés dans le projet communal afin de renforcer leur fonction sociale et de les intégrer dans le projet de développement de la commune.

La qualité de vie est une des cartes de la commune pour se développer. Le caractère agréable des espaces publics et les vues sur la campagne seront préservées afin de conserver l'attractivité de la commune.

La zone de développement principale de la commune sera située sur l'Est de la commune aux abords de l'ancien pompage. Cette zone du bourg n'est pas comprise dans des périmètres de préservation écologique, risques naturels, agricole. Une orientation d'aménagement permet de phaser le développement de ce secteur.

L'activité agricole est une des activités les plus présentes sur la commune. L'ensemble des secteurs protégés et les abords des exploitations non classées seront protégés afin de ne pas obérer de leur développement futur. Le développement de la commune.

Le potentiel de croissance de la commune est de 1%/an pour les dix prochaines années.

AXE 1 : PRESERVER LE CARACTERE NATUREL AGRICOLE ET RURAL DE LA COMMUNE

Enjeux : La préservation des milieux naturels est une priorité de la commune. L'environnement constitue un des atouts majeurs du territoire tant en terme de ressource écologique, agricole qu'en terme de qualité de vie. Il s'agit donc de protéger de façon échelonnée les différents milieux sur la commune, tout en protégeant l'agriculture et la qualité de vie des habitants qui se sont installés depuis les années 80.

Le territoire de la commune se répartie entre 3 types de milieux :

- Le plateau agricole
- Les coteaux
- La basse vallée humide du Witrepin

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UNE PROTECTION ECHELONNEE DES ESPACES NATURELS

• ACTION 1 : Protection des espaces inondables, des zones de protection centrale

La commune dispose de très nombreux milieux présentant un intérêt écologique et environnemental majeur. Ces milieux n'ont jusqu'à récemment pas fait l'objet de protection particulière. Dernièrement, l'identification par le SAGE de zones humides et la mise en œuvre de la trame verte et bleue ont permis de mieux connaître le potentiel écologique de la commune. Ainsi, les zones humides et les corridors biologiques majeurs sont protégés de toute urbanisation supplémentaire.

• ACTION 2 : Prise en compte des périmètres environnementaux, Espaces relais, ZICO, ZNIEFF de type 2

La trame verte et bleue identifie également des zones relais, espaces tampon et/ou de transition, naturels, semi-naturels ou agricoles jouant un rôle au sein des continuités écologiques majeures : la commune de Tubersent est un réel territoire relais en terme de continuités biologique de zones humides (périmètres ZICO et ZNIEFF de type 2). C'est dans l'optique de préserver l'ensemble des espaces dits relais que les éléments naturels ponctuels relevés dans ces espaces (tels que bosquets, haies, marres...) garantissant une certaines continuités et refuges pour la faune et la flore, seront préservés au mieux.

• ACTION 3 : Protection des berges du Witrepin

La commune est traversée par le Witrepin qui serpente le long des voies, dans le village de Courteville. Le Witrepin passe ensuite par le site du moulin et passe ensuite derrière le bourg, il alimente ensuite la nappe des étangs situés aux abords du terrain de sport.

La commune souhaite protéger et mettre en valeur les abords du Witrepin en protégeant les berges de la rivière depuis le hameau de Courteville jusqu'à la confluence avec la Canche. Le SAGE sera associé à l'amélioration de la qualité des eaux.

ORIENTATION 2 : FAVORISER LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS

- ACTION 1 : Améliorer le maillage des chemins de découverte

La commune est maillée par un réseau de chemins piétons, l'objectif est d'augmenter le linéaire en remettant en état des chemins existants dans les espaces ruraux et en créant des liaisons fonctionnelles entre le bourg, les équipements et les pôles générateurs de trafic comme les arrêts de bus.

- **ACTION 2 : Créer un chemin de découverte du Witrepin entre la zone à urbaniser et le stade de football (cœur de ville)**

La commune souhaite développer un espace de loisir et de détente en cœur de bourg en lien avec les infrastructures existantes et la création d'un chemin piéton le long du Witrepin. L'objectif est d'en faire un espace attractif pour la population de la commune dans lequel des activités et des événements pourront prendre place.

- **ACTION 3 : La mise en valeur agricole de l'espace rural**

Tubersent est une commune rurale et une commune agricole. Ainsi, la présence d'exploitation en cœur de bourg et dans les villages est un marqueur de cette ruralité. Le souhait de la commune est de développer ce secteur. C'est pourquoi de vaste secteur de la commune seront inscrit en zone Agricole afin de pouvoir y créer des infrastructures nécessaires à l'évolution de cette activité. Ces secteurs agricoles pourront également devenir des lieux de production d'énergie.

ORIENTATION 3 : FAVORISER LA PROTECTION DES BÂTIMENTS DE QUALITE ARCHITECTURALE IDENTIFIEE ET DES CONES DE VISIBILITE

- **ACTION 1 : Identifier les bâtiments de grande qualité architecturale**

La commune est fortement marquée par un passé agricole. Cela se caractérise par des bâtiments anciens de type longères ou des cours fermées. Ces bâtiments sont en général en bonne qualité de conservation car leur destination a été modifiée pour la plupart. Quelques bâtiments à usage agricole pourront faire l'objet d'une amélioration et ainsi servir à dynamiser le tourisme vert.

Ces bâtiments font l'objet d'un inventaire et sont indiqués au zonage afin que la mairie puisse avoir un droit de regard lorsqu'ils sont restaurés.












- **ACTION 2 : Mettre en valeur les perspectives paysagères et architecturales**

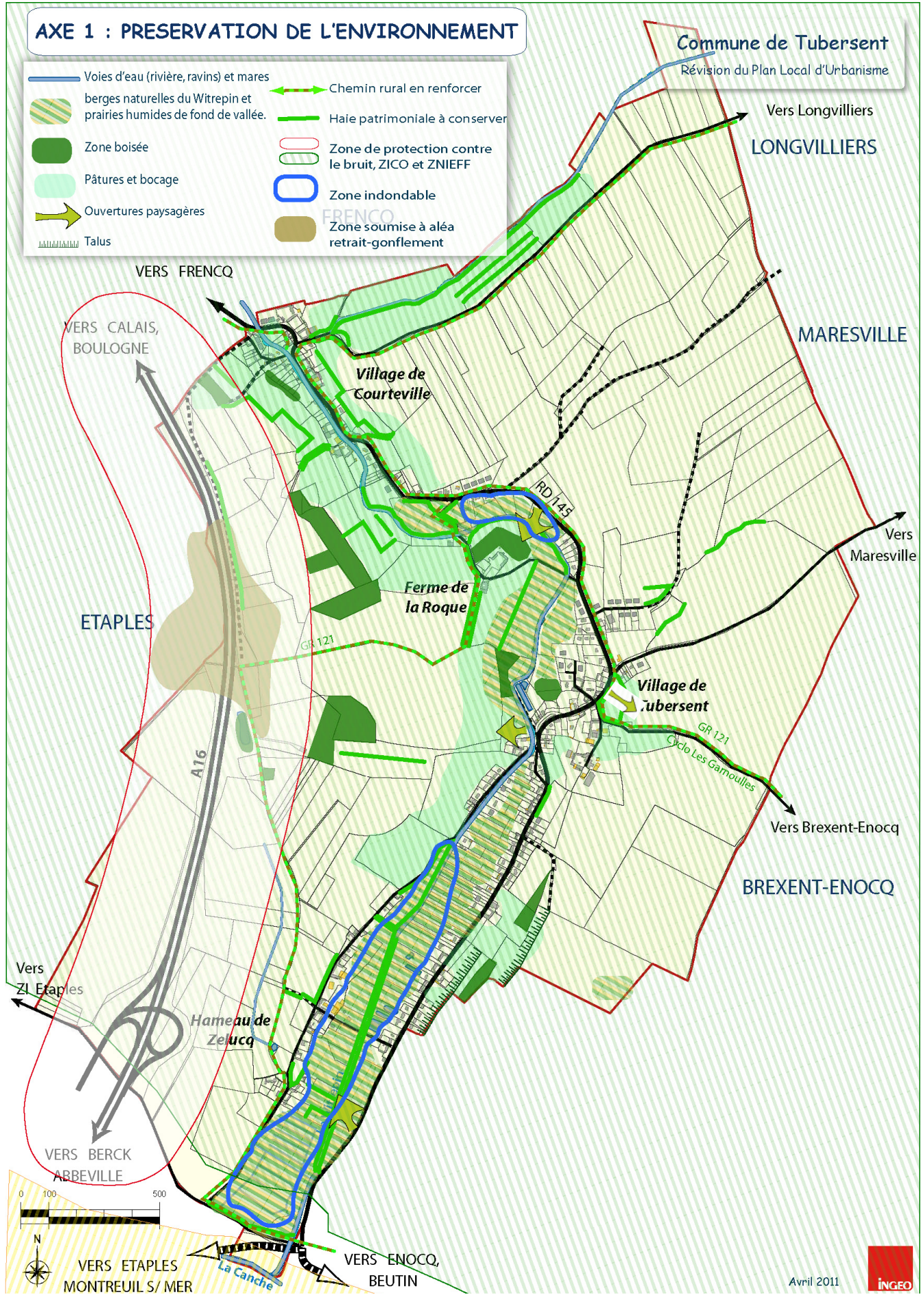
La commune est très fortement marquée par la topographie, ce qui pourrait être de nature à amplifier les enjeux de paysage. Le caractère de vallée en long limite au contraire l'impact visuel de l'urbanisation sur les coteaux. En effet, les vues sur chacun des coteaux est une vue courte à moyenne. Les vues dans les espaces urbanisés et les perspectives paysagères au sortir des espaces urbanisés sur la vallée du Witrepin sont nombreuses et de grande qualité.

Les perspectives sur des espaces bâtis particuliers sont nombreuses :

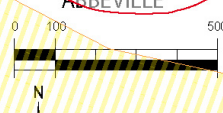
- la vue sur le secteur de la mairie à partir de l'entrée sud du bourg
- la vue sur la rue Jean Dubuffet depuis l'entrée sud de la commune
- la vue sur la maison de maître de Courteville

AXE 1 : PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

-  Voies d'eau (rivière, ravins) et mares
-  berges naturelles du Witrepin et prairies humides de fond de vallée.
-  Zone boisée
-  Pâtures et bocage
-  Ouvertures paysagères
-  Talus
-  Chemin rural en renforcer
-  Haie patrimoniale à conserver
-  Zone de protection contre le bruit, ZICO et ZNIEFF
-  Zone inondable
-  Zone soumise à aléa retrait-gonflement



Commune de Tubersent
Révision du Plan Local d'Urbanisme



VERS ETAPLES MONTREUIL S/ MER
VERS ENOCQ, BEUTIN

Avril 2011



AXE 2 : ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT ET QUALITE DE VIE

Enjeux : La commune est un espace rural en périphérie de la ville d'Étaples qui fait partie de l'agglomération littorale Cucq-Étaples-Le Touquet. Sa croissance démographique a été très de l'ordre de 1% par an depuis 35 ans. Ce boom démographique a entraîné une urbanisation déconcentrée et linéaire de la commune, en contradiction avec les principes de la législation actuelle. L'objectif est de traduire l'évolution de la législation et d'anticiper le prolongement de la croissance démographique et les projets à venir sur la commune.

ORIENTATION 1 : RELOCALISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE

- **ACTION 1 : Limiter les extensions urbaines et limiter strictement le développement des hameaux**

Le village de Courteville et de Zeluc sont des espaces qui couplent des éléments de patrimoine architectural et des extensions récentes. L'objectif est de limiter les extensions dans la limite de la partie actuellement urbanisée et de préserver les perspectives paysagères et les vues sur le patrimoine ancien. Un règlement particulier préservera le caractère des éléments d'architecture ancienne.

Un découpage sera effectué entre centre de village, hameau et habitat isolé afin de répondre au besoin de densification sectorielle.

- **ACTION 2 : Recentrage du potentiel de développement de la commune**

Le développement principal de la commune se fera au bourg afin de limiter l'étalement urbain, il sera situé aux abords des équipements existants comme l'école et la mairie. Ce développement ne sera pas situé dans les périmètres agricoles. Cette forme compacte du bourg permet de mieux le desservir en transport en commun et favorise le développement des déplacements piétons.

ORIENTATION 2 : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT DE QUALITE AU BOURG

- **ACTION 1 : Entretenir le caractère agréable du village en préservant les coupures urbaines dans les hameaux**

L'urbanisation de la zone située au sud ouest du bourg nécessite une prise en compte de la pente et des perspectives longues sur ce secteur. Il apparaît que l'impact visuel sera faible à condition que l'urbanisation à venir se confonde avec les éléments architecturaux existants. Ainsi, une orientation particulière d'aménagement précise ces éléments, les principes qui y seront défendus seront d'interdire la création de façade claire de grande taille, de ne pas augmenter les risques liés au ruissellement, de garder les boisements existants et de le renforcer en interdisant les haies mono spécifiques et en créant des axes naturels de déplacements.

- **ACTION 2 : Favoriser la mise en place d'un développement préservant le caractère paysager de bocage et l'aspect rural de la commune**

L'urbanisation de la zone située au Nord-est du bourg nécessite une prise en compte de la pente et des perspectives longues sur ce secteur. Il apparaît que l'impact visuel sera faible, car peu de perspective longue sur ce secteur, et à condition que l'urbanisation se confonde avec les éléments architecturaux existants. Ces principes qui sont contenus dans une orientation d'aménagement sont :

- L'interdiction de créer des façades claires de grande taille,
- Ne pas augmenter les risques liés au ruissellement à partir du talus,

- Garder les boisements linéaires existants et de le renforcer en interdisant les haies mono spécifiques et en créant des axes naturels de déplacements.

- **ACTION 3 : Limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles**

L'objectif de la commune est de favoriser le développement agricole. Les développements principaux prévus ne pourront s'effectuer qu'au delà d'un périmètre de 100m autour des exploitations, celles qui ne sont pas classées ICPEa peuvent le devenir. La proximité existante entre les exploitations et les habitations ne sera pas renforcée.

Des espaces de développement importants seront proposés pour le développement des agriculteurs. Ainsi, le règlement permettra aux agriculteurs de se diversifier tant dans l'éco-tourisme que dans la production énergétique.

ORIENTATION 3 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT QUI RESOLVE LES DIFFERENTS DEFIS DE MOYEN TERME DE LA COMMUNE

- **ACTION 1 : Favoriser la diversité de forme d'habitat (lots libres, accession à la propriété et locatif aidé)**

Malgré une démographie saine, la commune connaît un certain vieillissement de sa population qui entraine une baisse du taux d'occupation des logements. L'objectif du PLU est de permettre de résoudre ce défi dans les 15 prochaines années.

La morphologie urbaine de la zone à urbanisée respectera la morphologie du bourg qui alterne les constructions basses en R+C et les maisons de maître (R+1+C). L'aspect compact du bourg sera conservé en permettant des implantations en limite de parcelle afin de permettre des formes urbaines de type bâtiment basse consommation (BBC).

L'objectif est également de renforcer la densité de bâti qui est actuellement de 10 logements /ha au bourg et de 6-8 dans les villages et hameaux. Ainsi, les zones à urbaniser devront respecter une densité minimale globale de 12.5 logements / ha.

- **ACTION 2 : Favoriser les synergies entre les pôles de vie et le développement de l'habitat**

La proximité de la zone de développement de l'habitat a pour effet de recentrer les administrés vers les services. Les liens existants sont à valoriser : le projet d'espace nature, loisir et détente au bord du Witrepin est de nature à favoriser cette valorisation du cadre de vie. De plus, des liaisons piétonnes sont à prévoir entre les zones de développement et le centre. Un cheminement le long du Witrepin permettra la découverte des milieux mais aussi la liaison nord sud .

- **ACTION 3 : Renforcer le lien social et intergénérationnel**

La commune de Tubersent ne doit pas devenir un village dortoir. Le projet urbain est un projet de vivre ensemble, ainsi tous les éléments qui visent à réunir les habitants intéressent la commune, comme la création de placette, des logements mixtes intégrant plusieurs générations ou plus simplement une hauteur de haies qui permette aux voisins de se parler.

AXE 2 : ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT DU VILLAGE

