

# COMMUNE DE FRESQUIENNES

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 4 Septembre 2014 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

**2**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Fax : 02 32 97 12 54 - Email : [courriel@espacurba.fr](mailto:courriel@espacurba.fr)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 20 Février 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

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

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

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

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois, une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

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

### **1 - Renforcement du centre bourg**

Depuis près de 40 ans, FRESQUIENNES voit son nombre d'habitants augmenter progressivement. De plus, la population communale est relativement jeune. Toutefois, l'évolution des classes d'âges montre un phénomène de vieillissement de la population.

C'est pourquoi, les élus souhaitent maintenir la dynamique démographique observée afin de pérenniser les équipements publics et notamment l'école et garantir un renouvellement de la population communale.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale.

La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

### **2 - Confortement du hameau de la Cour Souveraine :**

En raison :

- de la spécificité de l'occupation des sols de FRESQUIENNES caractéristique du Pays de Caux et issue de l'histoire agricole de la commune : un centre bourg et 23 hameaux ou écarts correspondant à d'anciens clos-masures,
- du grand nombre de disponibilités foncières restantes dans le POS (près de 20 ha) et des contraintes et coûts que cette urbanisation pourrait générer : desserte par les réseaux (eau, électricité), amélioration des voiries, défense incendie, ramassage des ordures ménagères, ramassage scolaire, ...
- des réglementations actuellement en vigueur en matière d'urbanisme et notamment la loi ENE, prônant une densification des centres bourgs, la lutte contre le mitage du territoire et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,

les élus ont donc centré leur réflexion sur un seul hameau, en complément de l'urbanisation du centre bourg. Le hameau de la Cour Souveraine a été retenu.

En effet, ce hameau offre une situation géographique particulière. Il s'agit du hameau le plus proche du centre bourg (environ 200 mètres), en bordure de la route départementale en direction de Barentin.

Les habitants de la Cour Souveraine peuvent donc aisément bénéficier des équipements publics, et notamment des équipements de loisirs dont ils sont proches, mais également des services et des commerces du bourg.

Les élus ont donc souhaité gérer le confortement de ce hameau tout en limitant l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, dans un principe de densification et d'urbanisation des dents creuses.

### **3 - Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire**

La commune de FRESQUIENNES offre un cadre de vie de qualité, lié en partie à son patrimoine bâti. L'une des volontés communales est donc de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant (hameaux, écarts, constructions isolées), en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes.

De plus, les bâtiments agricoles anciens (toujours utilisés pour l'activité agricole ou ayant perdu cette vocation) présentant un caractère architectural et patrimonial intéressant ont été recensés par le groupe de travail. Ce recensement permet, d'une part de faire connaître la richesse patrimoniale traditionnelle de la commune et d'autre part, d'autoriser le changement de destination de ces bâtiments.

L'ensemble de ces éléments permettra de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

### **4 - Gestion et développement des équipements publics**

La commune de FRESQUIENNES est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, l'école, une salle polyvalente, un foyer et 2 terrains de sports.

Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants.

En outre, en parallèle de l'élaboration du PLU, suite au constat du phénomène de vieillissement de la population et d'une demande de la part des habitants, les élus sont engagés dans un projet de création de logements adaptés pour les personnes âgées.

### **5 - Pérennisation des activités économiques existantes**

La commune de FRESQUIENNES possède quelques services de proximité ou petits commerces et accueille également diverses activités artisanales, commerciales et de services sur son territoire.

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées dans les différentes zones bâties du territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant.

Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

## **6 - Pérennisation des exploitations agricoles**

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de FRESQUIENNES. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de FRESQUIENNES, à travers :

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

## **7 - Confortement des liaisons douces**

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

Plusieurs sentiers de randonnée ont été identifiés sur le territoire de FRESQUIENNES. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune et s'inscrivent comme possibilité de loisirs. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction des hameaux ou des écarts.

## **8 - Protection du patrimoine et du cadre de vie**

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de FRESQUIENNES.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers :

- une protection des éléments caractéristiques du paysage de FRESQUIENNES : les masses boisées, les alignements d'arbres, les haies bocagères. Tous ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).
- la protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales grâce à la définition d'un zonage adapté et du règlement du PLU. De plus, comme évoqué, les bâtiments agricoles anciens présentant un intérêt patrimonial intéressant ont fait l'objet d'un recensement. Ainsi un bâtiment au patrimoine remarquable, pourra être réhabilité en logements, gîtes, ou autre usage. Ce recensement est traduit sur le plan de zonage ainsi que dans le règlement. La préservation de la spécificité du parcellaire ancien (grandes parcelles sur lesquelles sont réparties les constructions) est également traduite à travers la définition de secteurs particuliers sur le plan de zonage, accompagné du règlement. Sur ces secteurs, la réhabilitation du bâti ancien est encouragée mais la densification du bâti ne sera pas possible.

## **9 - Protection des espaces naturels**

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

- protection de zones concernées par des mesures de protection réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF de type I et II),
- protection de zones concernées par des zones humides,
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés, haies, alignements d'arbres qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits,
- maintien des corridors écologiques.

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

## **10 - Gestion des entrées de commune**

Une attention particulière doit être portée aux entrées des pôles construits car elles véhiculent la 1<sup>ère</sup> image que le visiteur a de la commune.

L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées des pôles construits en terme :

- de limite d'urbanisation,
- de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole,
- de l'intégration des constructions existantes et futures.

## **11 - Prise en compte des risques naturels**

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux.

Suivant son implantation géomorphologique (zone de plateau entaillée par des vallons), la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellements. La commune travaille en collaboration avec le syndicat de bassin versant de l'Austreberthe et du Saffimbec sur ces thématiques. Une étude hydraulique a d'ailleurs été réalisée.

FRESQUIENNES est également confrontée à la problématique des cavités souterraines. Un recensement a été élaboré par un bureau d'études spécialisé.

Ces 2 principaux risques naturels sont traduits sur le plan de zonage et des prescriptions adaptées sont intégrées au règlement.

## **12 - Prise en compte des communications numériques**

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

Cette thématique a été intégrée dans les discussions du groupe de travail.

### **13 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. Dans ce cadre, le PADD identifie 5 objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- réduire les possibilités d'urbanisation rendues possibles grâce à la réglementation à laquelle est soumise la commune de FRESQUIENNES aujourd'hui : en effet dans le POS en vigueur, de nombreux hameaux sont inscrits en NB, générant de ce fait un potentiel constructible très important sur la commune,
- lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain,
- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement,
- Objectif de modération de la consommation de l'espace : réduire d'au moins 50 % le potentiel constructible pour l'habitat dans le PLU par rapport au potentiel recensé dans le POS en vigueur (19,97 ha).

Ces 5 points sont traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

**Un document graphique reprenant plusieurs thématiques du projet d'aménagement et de développement durables est joint à cette notice.**

**COMMUNE DE FRESQUIENNES**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**Projet de PADD**  
**Approbation en conseil municipal du 4 Septembre 2014**

- LEGENDE
- Renforcement du centre bourg
  - Accueil d'habitat diversifié
  - Urbanisation des dents creuses
  - Gestion du bâti existant
  - Coupure verte à préserver
  - Pérennisation des activités agricoles
  - Gestion et renforcement du pôle d'équipements
  - Gestion des équipements sportifs
  - Prise en compte de la station d'épuration
  - Intégration des contraintes hydrauliques / Prise en compte du risque "inondations"
  - Préservation des espaces boisés
- Routes départementales  
--- Voiries secondaires  
■ Autoroute

