

COMMUNE DE PONTS ET MARAIS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 27 Septembre 2018
approuvant le plan local d'urbanisme.

2

Le Président,

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 - Email : courriel@espacurba.fr

INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

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

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

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

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

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

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

1 - Gestion cohérente du développement du centre bourg et des zones urbanisées excentrées

La commune de PONTS ET MARAIS offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien.

L'urbanisation des dents creuses est à privilégier dans un principe de densification du centre bourg. Toutefois, si la surface des dents creuses n'est suffisante pour accueillir le projet communal, des zones de développement pourront être définies.

Le projet urbain de PONTS ET MARAIS autorise également une gestion des constructions excentrées situées dans la vallée.

2 - Gestion et développement des équipements publics

La commune de PONTS ET MARAIS est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'école, la salle polyvalente, équipements sportifs... Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants.

3 - Développement de l'urbanisation

Depuis près de 40 ans, la population de PONTS ET MARAIS connaît une évolution positive. Cette tendance semble se poursuivre aujourd'hui. De plus, la population de PONTS ET MARAIS est relativement jeune. Toutefois, l'évolution des classes d'âges atteste d'un phénomène de vieillissement de la population.

C'est pourquoi, les élus souhaitent maintenir la dynamique démographique observée afin de pérenniser les équipements publics, notamment l'école, et répondre à la demande en logements. Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de nouvelles familles dans une volonté d'ouvrir des zones à l'urbanisation dans un principe de densification du pôle construit.

L'organisation du développement doit également être réfléchi dans un principe de mixité sociale et urbaine : densification, proximité des équipements, renforcement des liaisons douces, limitation des déplacements via les véhicules motorisés, ...

Le projet de PLU de PONTS ET MARAIS s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 69 logements sur 10 ans de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale.

Ces 69 logements proviennent :

- du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 1%, soit 92 habitants supplémentaires ou 40 logements pour les 10 prochaines années,
- et du besoin de compenser le desserrement des ménages en construisant 29 logements.

- Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune :
 - programmer des logements en respect d'une diversité sociale et intergénérationnelle :
 - 80% de logements individuels purs, pavillonnaires,
 - 20% de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.

4 - Accompagner le renouvellement urbain d'une friche économique et créer un nouveau quartier

Les élus ont souhaité répondre à leur objectif démographique en arrêtant de développer les parcelles implantées le long de la RD 49. C'est pour cela que dans le respect de la préservation de la vallée, leur attention s'est portée sur le renouvellement urbain d'une friche économique située au Nord du centre bourg dans une réelle réflexion globale d'aménagement. Cet aménagement permettra de ne pas consommer de nouvelles surfaces à l'urbanisation et d'améliorer l'image véhiculée de cette entrée de la commune et de l'agglomération.

5 - Favoriser le développement économique multifonctionnel et intercommunal

La commune de PONTS ET MARAIS est riche en activités économiques et sera concernée par des projets intercommunaux économiques (ZAC de Gros Jacques). Il est aussi important de pérenniser les activités existantes situées dans le centre bourg mais aussi dans les écarts et permettre l'implantation de nouveaux sites : ZAC de Gros Jacques mais également des initiatives privées (en cohérence avec le tissu urbanisé riverain).

Dans cette thématique économique, la volonté communale s'adresse aussi aux commerces de proximité à pérenniser pour ceux existants et à accueillir pour les projets en réflexion.

La mutation de la friche économique présente au Nord du centre bourg se traduira par l'implantation de nouvelles entreprises et des logements.

6- Protection des zones agricoles et des corps de ferme en activité, pérennisation

L'activité agricole occupe une grande partie du territoire de PONTS ET MARAIS. 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 PONTS ET MARAIS, 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 - Protection des espaces naturels remarquables

De par son inscription dans la vallée de la Bresle, la commune de PONTS ET MARAIS est riche en éléments naturels : réseaux de haies bocagères et alignements d'arbres, masses boisées...

La volonté communale est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (centre bourg et écarts), la présence d'éléments de paysage. Les espaces boisés seront protégés dans le PLU tout comme certains alignements d'arbres qui, certes, ont un rôle esthétique car ils constituent un véritable écrin dans cette Vallée de la Bresle. Les espaces spécifiques situés en bordure de la Bresle doivent également être protégés. Bien entendu, les espaces concernés par des mesures de protection règlementaires des milieux naturels (ZNIEFF, NATURA 2000), feront l'objet d'une attention particulière.

8 - Promouvoir le tourisme

Intégrée dans la Vallée de la Bresle, la commune de PONTS ET MARAIS dispose d'un patrimoine naturel remarquable et d'un réseau viaire doux important. Le PLU doit être l'occasion de protéger cette vallée afin de la préserver pour une meilleure découverte.

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

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le document graphique du PLU à travers une protection des alignements d'arbres au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et des masses boisées, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

9 - Confortement des liaisons douces et des déplacements

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. La reconversion du site industriel devra intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

Plusieurs sentiers de randonnée ont été identifiés sur le territoire de PONTS ET MARAIS. 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 de la vallée. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction des hameaux ou des écarts.

Concernant les déplacements motorisés et la traversée du territoire, la commune de PONTS ET MARAIS a réfléchi à aménager le carrefour de la rue principale Legout Lesage et de la RD 1015. Ce carrefour représente un enjeu sécuritaire pour l'ensemble des personnes l'empruntant et qualitatif pour cette entrée de l'agglomération. Cet aménagement routier sera à réfléchir en même temps que la mutation de la friche économique.

10 - Protection de l'environnement et du cadre de vie

La protection de la ressource en eau est essentielle en respect avec le SDAGE. A ce sujet, PONTS ET MARAIS accueille plusieurs captages d'alimentation en eau potable. Ces équipements seront protégés dans le PLU et les périmètres de protection limiteront l'urbanisation à proximité (en respect avec la DUP). La gestion des eaux pluviales et usées est également un gage de respect de la ressource en eau. Cette thématique sera abordée dans le PLU.

La zone de renouvellement devra être accompagnée d'un volet paysager de manière à maintenir le couvert végétal de PONTS ET MARAIS. Les orientations d'aménagement et de programmation sont une garantie de réalisation : elles délimitent une bande de protection de 10 mètres des berges de la Bresle.

De nombreux cheminements sont encore présents sur l'ensemble du territoire et se poursuivent sur les communes voisines et tout au long de la Vallée de la Bresle. Une des volontés des élus est de mettre en valeur ces cheminements. Cette mise en valeur s'inscrit dans un principe de renforcement des liaisons douces autour du centre bourg, lesquelles permettront également une découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de PONTS ET MARAIS.

11 - Protection des personnes et des biens

La commune est confrontée principalement à 2 risques : des problématiques hydrauliques (axes de ruissellements et zones inondables liées à la présence de la rivière La Bresle) et un risque de cavités souterraines.

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.

Il est à noter, également, la présence d'une ligne électrique haute tension. Cette dernière conditionne le développement de PONTS ET MARAIS. Sa prise en compte dans le projet urbain est essentielle.

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 prise en compte.

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 4 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 PONTS ET MARAIS aujourd'hui (POS),
- lutter contre l'étalement urbain,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement,
- réduire la surface consommée de 20%. Cette consommation de l'espace a été estimée à l'échelle des 10 dernières années, soit environ **6.30 hectares** ont été aménagés.

Ces 4 points sont traduits à travers la délimitation des différents zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

En conclusion, le PADD s'oriente vers un développement du centre bourg en prenant également en compte le renouvellement urbain de la friche économique. Le PLU permettra ainsi d'accueillir des zones d'urbanisation en dents creuses mais également en renouvellement urbain (peu consommateur d'espace), en respect avec l'ensemble des contraintes analysées sur le territoire communal.