COMMUNE DE QUINCAMPOIX

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

DOSSIER DE RELECTURE
DU 13 SEPTEMBRE 2013

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SARL Espac'urba

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

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.

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 ville.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4.
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de QUINCAMPOIX affirme les principes majeurs des Lois SRU et ENE 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.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le fil directeur de l'élaboration du PLU de QUINCAMPOIX a été la volonté communale d'apporter une plus-value au cadre de vie des habitants. Ce cadre de vie tend vers une politique d'urbanisation de qualité, en gérant l'espace de manière économe, en accueillant une population intergénérationnelle, en protégeant les personnes et les biens des risques naturels, en créant des espaces de rencontre, de vie, en préservant le patrimoine, la mémoire communale,…, en assurant les besoins des habitants. Pour cela, les principes de développement se sont concentrés autour du bourg. La priorité est donnée à la densification du centre bourg à proximité des réseaux, services et équipements publics présents.

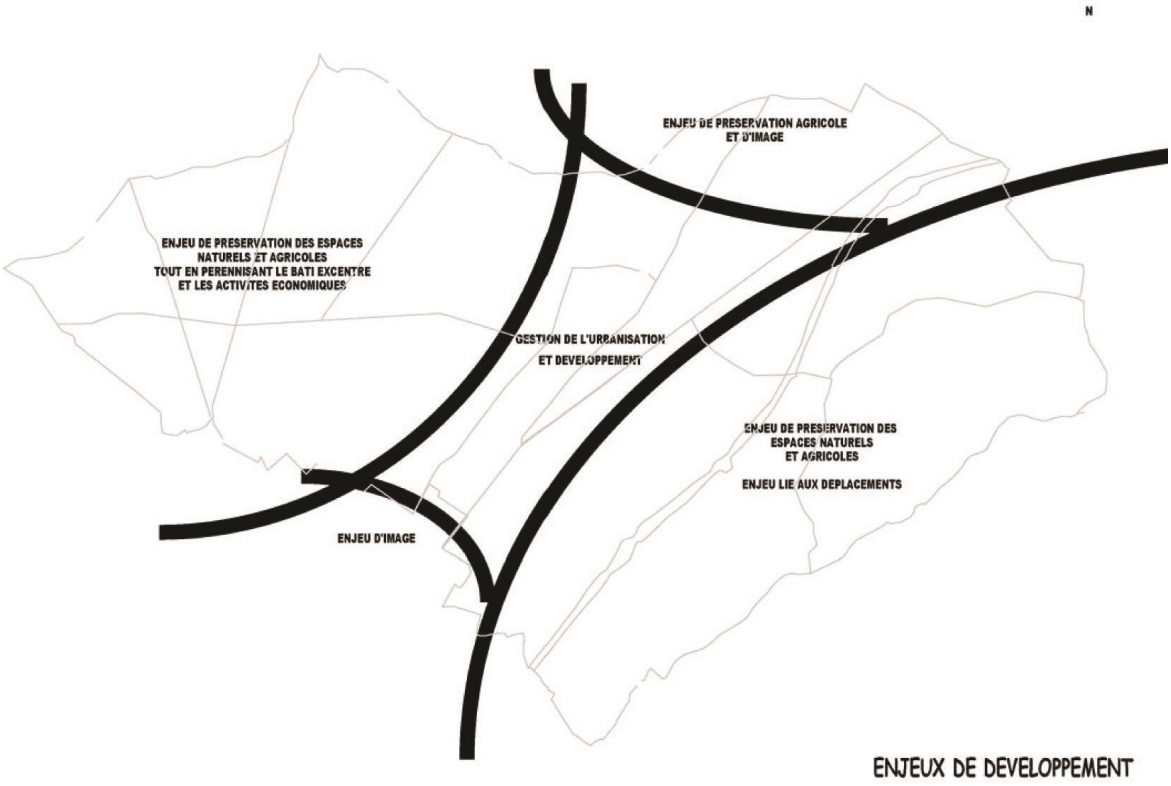
A travers le PLU, le développement de QUINCAMPOIX s'organise en effet à l'intérieur des limites urbanisées. Aucune zone d'extension n'est envisagée. Il s'agit de reconstruire la ville sur elle-même. Des dents creuses existent, leur aménagement contribuera à cette densification de l'urbanisation en respect avec le souhait des élus et les règlementations en vigueur.

Un phasage a été abordé tout au long de la révision du POS en PLU : la priorité est donnée au centre bourg pour un aménagement à court et moyen terme. Ensuite le hameau « Les Hauts Poiriers », structuré, situé entre QUINCAMPOIX et ISNEAUVILLE pourra faire l'objet d'une autre phase d'urbanisation, à long terme lors d'une prochaine révision du PLU.

Les autres hameaux et écarts n'ont pas pour vocation à être confortés afin de préserver les espaces agricoles et naturels présents sur QUINCAMPOIX. Les réseaux ne sont pas présents ou en capacité pour accueillir de nouvelles constructions et la poursuite du mitage du paysage n'est pas une volonté communale.

Ce projet urbain n'oublie pas l'outil économique : les activités existantes seront pérennisées, d'autres pourront s'implanter à QUINCAMPOIX et cela dans le respect des exploitations agricoles installées et pratiquant le territoire. Le développement de QUINCAMPOIX doit également être réfléchi en fonction de la création des zones tertiaires sur la ceinture nord de l'agglomération, afin de fixer les populations sur le plateau et ainsi minimiser l'impact sur les déplacements en direction de l'agglomération. Le développement communal doit assurer aux équipements publics en place et aux associations sportives et culturelles une certaine pérennité.

A travers ce projet de PLU, l'image de ruralité sera préservée à travers le projet de développement, dans cette lecture Nord du territoire de QUINCAMPOIX. Ce PLU s'inscrit dans une démarche durable et environnementale pour la préservation du cadre de vie des habitants de QUINCAMPOIX. Le PLU s'oriente sur plusieurs thématiques : qualité d'environnement, prise en compte des modes doux, requalification des espaces, mais aussi promotion des commerces, valorisation des nouvelles formes urbaines et développement du logement locatif aidé pour toutes les générations.



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Ainsi, suivant le constat dressé dans le diagnostic et les principes de développement définis précédemment, les objectifs communaux sont les suivants :

1 - Gestion cohérente du centre ville ancien, du tissu récent et des zones urbanisées excentrées,

La commune de QUINCAMPOIX offre un cadre de vie de qualité, lié en partie à son patrimoine bâti et végétal. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par exemple par la réhabilitation des constructions existantes. La préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien est une volonté des élus. D'autre part, l'urbanisation des dents creuses est à privilégier dans un principe de densification du centre bourg.

Les équipements publics sont concentrés dans le centre bourg, au pourtour de la mairie.

Il est important de maîtriser l'urbanisation afin de préserver le grand paysage. En effet, la situation géographique de plateau engendre des impacts sur le paysage en cas d'extension de l'urbanisation. Il faut donc préserver la ceinture végétale existante, dans un rôle d'intégration et de protection, et reconstituer une frange paysagée pour les futures zones d'urbanisation situées hors tissu bâti existant. C'est pour cela que les hameaux et les constructions isolées ne doivent pas être développés.

Cet objectif général reprend donc :

- aménager les dents creuses de manière à conforter l'enveloppe bâtie existante : la commune souhaite répondre à la pression foncière afin de prévenir un vieillissement de sa population et pérenniser ses équipements.
- une gestion et un développement du tissu ancien grâce aux réhabilitations (évolution du parc de logements existants) et à l'imposition de prescriptions architecturales et paysagères,
- une poursuite de la centralité : développer, conforter les équipements et services autour du pôle « mairie »,

2 - Préservation du patrimoine (bâti et végétal) et du cadre de vie,

La commune de QUINCAMPOIX offre un cadre de vie de qualité, lié en partie à son patrimoine bâti et naturel, typiques du Pays de Bray. L'une des volontés communales est donc de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant (hameaux, constructions isolées), en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation, le changement de destination des constructions existantes. La densification du bourg et le non développement des hameaux et écarts viendra conforter cette volonté de protection (pas d'extension urbaine).

La préservation du patrimoine est également un enjeu fort de préservation du territoire de QUINCAMPOIX. A ce sujet, les grandes propriétés bâties caractéristiques du Pays de Bray (non inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques). L'établissement d'un cahier de prescriptions architecturales doit être engagé de manière à préserver le centre bourg dans son architecture locale. La protection du patrimoine bâti s'applique également au petit patrimoine et aux bâtiments agricoles, pour ceux d'entre eux disposant d'un patrimoine architectural intéressant, pouvant être réhabilités en logement, et autres usages. Pour cela, un recensement sera réalisé.

Le couvert végétal est indissociable de ce patrimoine minéral, aussi les alignements d'arbres, haies doivent être protégés. En accompagnement du couvert végétal existant, la commune souhaite recréer des espaces de respiration et de rencontres dans son tissu urbain. Pour cela un parc paysager sera réalisé au cœur du centre bourg.

Une attention particulière doit être également portée aux entrées des pôles construits car elles véhiculent la 1ère image que le visiteur se fait de la commune. Le cadre de vie des habitants en dépend également. L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées des pôles construits en terme de limite d'urbanisation et de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole.
La volonté de la commune est de préserver des cônes de vue sur le paysage.

Le maintien du cadre de vie dépend également de la protection de la ressource en eau englobant plusieurs thèmes et notamment la gestion de l'eau de pluie : le règlement du PLU veillera à la limitation de l'imperméabilisation des sols et favorisera l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3 - Gestion des équipements publics : pérennité et développement,

La commune de QUINCAMPOIX possède un véritable tissu d'équipements publics, présents en position centrale du bourg, autour de la mairie. Ce pôle constitue une centralité autour duquel les habitants peuvent se retrouver.

Ce pôle d'équipements est composé de la mairie, d'une bibliothèque, de l'église, du cimetière, d'un pôle scolaire, d'une résidence pour personnes âgées, de terrains de sport, …
Les élus souhaitent préserver ces structures : la conception architecturale de l'école (en étoile) permet encore son développement.

La volonté de développer les équipements est aussi de créer des espaces de rencontre, de promenade, un parc paysager manquant actuellement sur le territoire.

Cet objectif général veillera donc à :

- renforcer la centralité des équipements au sein des zones d'habitat et des commerces,
- pérenniser à long terme ce pôle d'équipements et permettre son évolution,
- réfléchir à la création d'espaces de stationnement complémentaires selon les différents besoins et utilisateurs : terrains de sport, école, salle polyvalente, cimetière…
- créer un parc paysager au cœur du bourg et des zones futures d'habitat,

4 - Prise en compte des activités économiques existantes (artisanat, industrie, commerces),

La commune de QUINCAMPOIX possède de nombreux services de proximité ou petits commerces ; et accueille diverses activités artisanales et commerciales sur son territoire, dont une zone d'activités située à l'Ouest du territoire. La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités situées sur l'ensemble 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 ou celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant.

La commune réfléchit à un projet de construction de bâtiment pouvant accueillir des commerces en rez-de-chaussée et des logements à l'étage. La localisation sera en bordure de la RD 928 à proximité du carrefour dirigeant vers le centre. Il s'agit d'offrir une offre complémentaire aux services proposés à la population.

5 - Mise en place de liaisons douces entre les équipements publics et les zones bâties du centre bourg et des Hauts Poiriers,

Des liaisons piétonnes existent déjà en nombre sur tout le territoire. L'objectif du PLU est de poursuivre cet état des lieux en créant de nouvelles liaisons entre les zones à urbaniser et le centre accueillant les équipements publics, commerces et services.

6 - Gestion des entrées de ville,

Une attention particulière doit être portée aux entrées des pôles construits car elles véhiculent la 1ère 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.

Les zones de développement devront être accompagnées de structures végétales afin d'assurer l'intégration visuelle et la protection des intempéries.

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

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de QUINCAMPOIX. 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 communal, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole réalisée par Espac'urba. L'idée est également de permettre une évolution du bâti existant, à travers notamment une diversification des usages.
- 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.

8 - Développement de l'urbanisation :

La commune de QUINCAMPOIX souhaite répondre à la demande en logements afin de lutter contre le vieillissement de sa population et maintenir les jeunes sur le territoire communal. L'organisation du développement se fera dans un principe de mixité sociale, intergénérationnelle et urbaine.

Comme il a été expliqué précédemment, le centre bourg est le pôle principal d'accueil des futurs habitants. Pour cela, la réflexion s'est portée sur l'ouverture de terrains à construire : en effet, un bilan des dents creuses a été dressé.

Ainsi, la réflexion s'est portée sur des terrains situés à proximité des équipements, dans l'enveloppe bâtie du bourg et sur des parcelles n'ayant pas d'impact sur la vocation agricole.
L'accueil de logements s'oriente vers l'accession à la propriété et les résidences principales pour 70% du parc de logements à accueillir. La mixité sociale est un élément fort de ce projet de PLU de manière à organiser la vie quotidiennement en pérennisant les services et équipements : les nouvelles formes urbaines prônant la densification et les logements locatifs aidés seront à prévoir sur chaque zone de développement à équivalence de 30%.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains doit se réaliser de manière respectueuse avec les autres opérations urbaines : les dessertes piétonnes et routières doivent être organisées, le paysage doit être respecté, …, et en cohérence avec les équipements publics tels que l'école.

Une diversité des usages : habitat, services, équipements, zone de respiration, cadre de vie devra être étudiée pour chaque projet.

La volonté communale de créer un parc urbain en tant qu'espace de rencontre est primordiale pour le PLU et le maintien du cadre de vie des habitants.

9 - Prise en compte des infrastructures routières

La gestion des déplacements est un thème pour lequel les élus sont sensibles. La traversée du territoire est importante. Tout projet veillera à ne pas multiplier les accès individuels. Une réflexion globale cohérente devra être recherchée.

Les liaisons piétonnes existantes seront à poursuivre entre les zones de développement et le tissu existant.

Des aires de covoiturage seront à réfléchir pour accompagner la limitation des déplacements routiers. A ce sujet, les autorités compétentes en matière de transports seront associés au projet de PLU.

10 - Protection des espaces naturels remarquables : bois, haies, alignements d'arbres et zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique,

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 QUINCAMPOIX.

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 :

- un recensement et une protection des alignements d'arbres, des haies et des masses boisées, dans le document graphique,
- la protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales grâce à la définition d'un zonage adapté et du règlement du PLU. A titre d'exemple, le petit patrimoine sera recensé pour être protégé tout comme les grandes propriétés,
- 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 règlementaires des milieux naturels à une échelle extra communale.

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

11 - Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,

La gestion des eaux pluviales et usées, la végétalisation des zones de développement, la création d'une ceinture végétale au pourtour du pôle urbain et des futures zones d'aménagement ainsi que la protection de la ressource en eau font partie des principales thématiques.

Les entrées dans le centre bourg ou dans les hameaux sont marquées par la présence importante du végétal (haies, bosquets, bois, …) et offrent ainsi une vision qualitative du site. Cette ceinture végétale possède une double fonction : intégration des pôles construits derrière cet écran végétal et protection du bâti contre les intempéries.

Plusieurs zones boisées sont réparties sur le territoire communal.

QUINCAMPOIX bénéficie d'un cadre de vie de qualité lié à la présence de nombreuses haies, alignements d'arbres, bosquets implantés non seulement en entrées de commune mais également au cœur même des pôles construits.

Cet objectif veillera donc à :

- préserver les coupures vertes existantes entre le centre bourg et les écarts,
- préserver la structure végétale en entrées de commune afin de pérenniser l'image végétale de la commune,
- protéger les grandes bâtisses et le petit patrimoine,
- protéger les espaces boisés présents sur le territoire communal : ces espaces boisés ont été classées dans le PLU (article L.130-1 du code de l'urbanisme),

12 - Protection des biens et personnes

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 sa situation sur le plateau, la commune est peu confrontée à des problématiques hydrauliques : il existe toutefois des axes de ruissellements. La commune travaille en collaboration avec le SAGE sur ces thématiques. Un schéma de gestion des eaux pluviales a d'ailleurs été réalisé.

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

13 - 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, …

Le schéma directeur d'aménagement numérique de la Seine Maritime devra être intégré à la réflexion du plan local d'urbanisme.

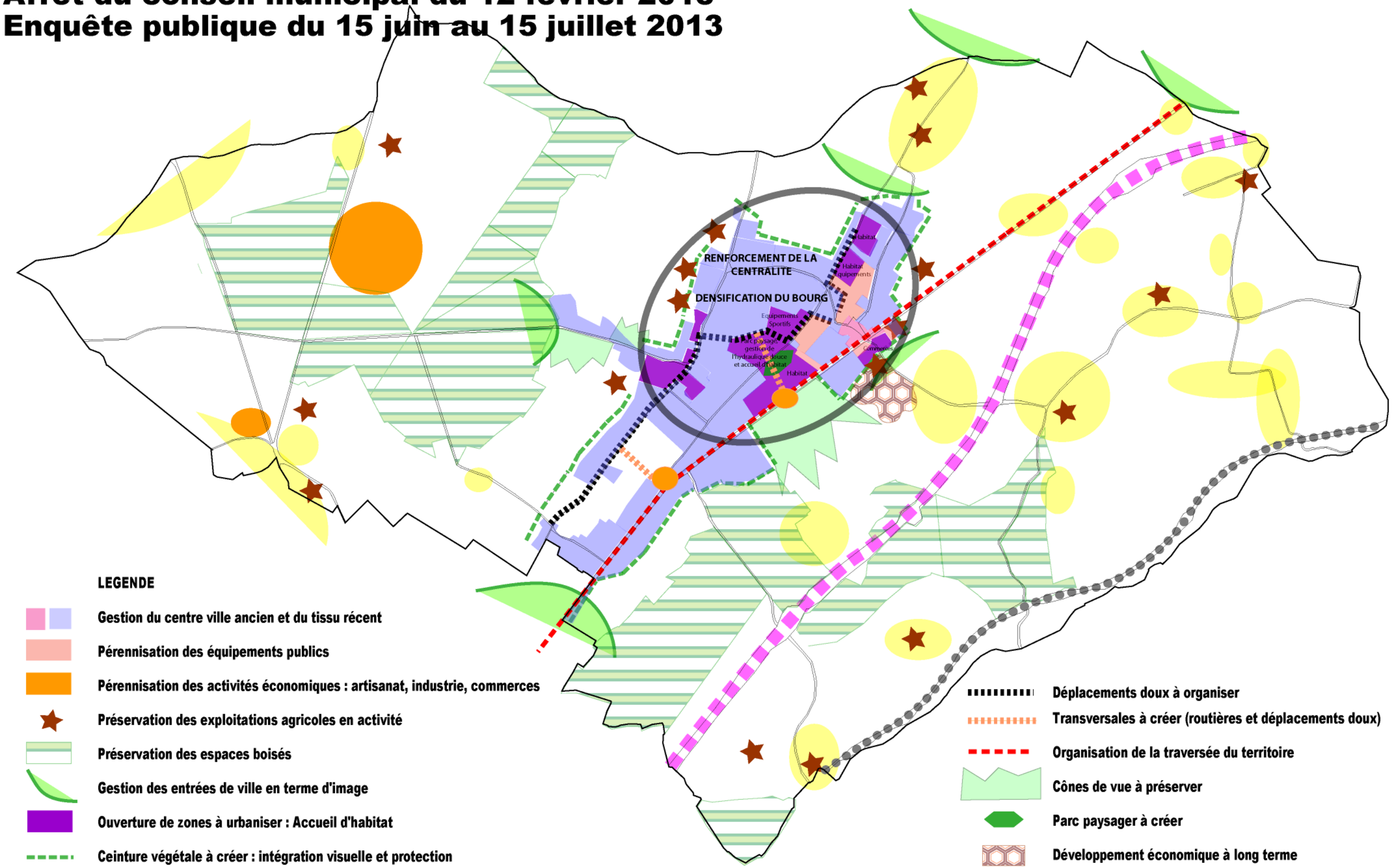
14 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

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 dans les hameaux et écarts grâce à la règlementation à laquelle est soumise la commune de QUINCAMPOIX aujourd'hui (Plan d'Occupation des Sols),
- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- limiter toute nouvelle habitation sur les autres hameaux ou écarts de la commune,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement et d'une localisation prioritaire des logements à proximité des équipements et services.

Un document graphique retraçant ce projet d'aménagement et de développement durable est joint à cette notice.

Commune de QUINCAMPOIX - Elaboration du P.L.U - PADD
Arrêt du conseil municipal du 12 février 2013
Enquête publique du 15 juin au 15 juillet 2013



Espac'urba - Diagonale Environnement - ALISE Environnement