



COMMUNAUTE DE COMMUNES INTER CAUX VEXIN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA RUE SAINT PIERRE

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 06 Décembre 2022 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Président,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Espac'urba - Etudes et Conseils en Urbanisme
2, Rue Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

A travers le diagnostic et des enjeux définis, le projet d'aménagement et de développement durables se décline comme suit :

1. Recherche d'un développement raisonnable

A. Renforcement du centre bourg

La commune de LA RUE SAINT PIERRE 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. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

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, personnes handicapées).

L'urbanisation des dents creuses est à privilégier dans un principe de densification du centre bourg.

B. Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire

L'une des volontés communales est de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes dans les hameaux et écarts.

Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

Suivant la capacité foncière du centre bourg, le hameau de l'Epinay pourra être densifié. Pour les autres hameaux, leur configuration et localisation éparse sur le territoire ne permet pas une densification et qui serait contraire à la loi prônant la réduction des gaz à effet de serre. Le déficit en réseau et en défense incendie a conduit également à ce choix de privilégier le centre bourg et le hameau de l'Epinay.

Depuis près de 40 ans, LA RUE SAINT PIERRE voit son nombre d'habitants progresser fortement à la hausse. A cela, s'ajoute une population communale relativement jeune.

C'est pourquoi, les élus souhaitent trouver un équilibre démographique afin de pérenniser les équipements publics 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, personnes handicapées).

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.

- **Le projet démographique :**

Le projet de PLU s'oriente vers un rythme de construction de l'ordre de 6 logements par an (ou 63 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 63 logements proviennent :

- du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 1,20%, soit 112 habitants supplémentaires ou 40 logements pour les 10 prochaines années,
- et du besoin de compenser le desserrement des ménages en construisant 23 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.

- **Harmoniser le développement de LA RUE SAINT PIERRE dans sa trame historique et protéger le patrimoine architectural et paysager :**

- réduire le nombre de terrains constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux,
- privilégier la construction du centre-bourg,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : exiger une moyenne de 17 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations,
- privilégier la réhabilitation et la construction dans les dents creuses,
- accompagner la centralité du bourg : accueillir des logements à proximité des équipements publics,
- densifier la trame urbaine à travers l'aménagement des espaces mutables.

Le besoin foncier est estimé à 4,81 ha dans le respect de la densité du SCOT de 17 logements à l'hectare et d'un ajout de 30% d'espace supplémentaire pour la gestion du pluvial, du paysage, du cadre de vie. A noter que des dents creuses et espaces mutables permettent de densifier la trame urbaine et de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers : leur surface s'élève à environ 2,02 hectares. Le PLU doit donc s'attacher à ouvrir à l'urbanisation environ 2,79 hectares pour répondre au projet communal.

2. Pérennisation des activités et services

A. Pérennisation des activités économiques

La commune de LA RUE SAINT PIERRE ne possède pas de services de proximité ou petits commerces mais accueille la zone d'activités du Moulin d'Ecalles. Le SCOT a reconnu cette zone d'activités en zone stratégique de niveau Pays et une programmation foncière de 25 hectares a été actée pour son développement économique.

D'autres activités industrielles, artisanales, commerciales et de services sont présentes sur le territoire mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat.

La volonté des élus est, tout d'abord,

- d'accompagner le développement de la zone communautaire à court, moyen et long terme en s'appuyant sur les études de faisabilité réalisées par la communauté de communes compétente,
- ensuite de préserver les activités implantées dans les différentes zones bâties du territoire,
- et 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.

B. Pérennisation des exploitations agricoles

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de LA RUE SAINT PIERRE. 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 LA RUE SAINT PIERRE, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole,
- 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.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

3. Préservation du cadre de vie

A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale :

Protection de l'environnement 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 LA RUE SAINT PIERRE. 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 communal : les masses boisées, les alignements d'arbres et les cônes de vue ou percées visuelles. 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 règlementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour végétaliser les zones d'extension et accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural peuvent être préservés (présence de châteaux) et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Valorisation des paysages : La commune de LA RUE SAINT PIERRE a le privilège d'être concernée par plusieurs typologies de paysage distinctes. Le diagnostic a permis de révéler les particularités propres aux paysages de plateau. Il est essentiel de préserver chaque typologie de paysage dans ce qu'elle a de spécifique en préconisant des aménagements et des plantations adaptées. Les modalités de mise en œuvre seront détaillées dans les orientations d'aménagement et dans le règlement.

De la même manière les cônes de vue qui ont été identifiés dans le diagnostic sont repérés sur la carte du PADD et devront être préservés afin de maintenir la qualité des perceptions que l'on a de la commune.

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit. Des captages d'eau potable alimentent les foyers de LA RUE SAINT PIERRE. Le PLU devra protéger ses captages d'eau potable et leur périmètre. La maîtrise de la consommation d'eau pourra être vérifiée par la promotion des bâtiments HQE. Les eaux pluviales doivent aussi être gérées : limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables : 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),
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés et des 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.

B. Gestion des équipements publics :

La commune de LA RUE SAINT PIERRE est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, la salle polyvalente, les équipements sportifs, l'école, ...

Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

Le renforcement des équipements publics concourt également à la signalisation de la centralité du bourg qui pourra être accompagnée par un aménagement urbain limitant la vitesse sur la traversée du bourg.

C. Gestion des déplacements sur le territoire communal :

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.

La création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchi dans chaque projet. Ces liaisons pourront être aménagées dans les espaces publics existants sans nécessité des acquisitions foncières.

Plusieurs sentiers de randonnée ont été identifiés sur le territoire de LA RUE SAINT PIERRE. 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. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction de la vallée du Cailly et des communes voisines.

D. 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.

E. 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 son implantation géomorphologique (zone de plateau), la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellements. Un schéma de gestion des eaux pluviales a d'ailleurs été réalisé définissant les ruissellements. Un inventaire des cavités souterraines a également été réalisé.

4. 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 a identifié plusieurs 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 LA RUE SAINT PIERRE aujourd'hui (plan d'occupation des sols caduque donc commune soumise au règlement national d'urbanisme RNU),
 - dans le centre bourg : définir des limites d'urbanisation (interdire toute nouvelle construction au-delà de la dernière habitation existante) et urbaniser les dents creuses.
 - au niveau des hameaux : aucun développement de l'urbanisation / gestion des constructions existantes.
- 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,
- réduire d'au moins 20% la consommation de l'espace, constatée depuis 10 ans. 20,44 hectares ont en effet été aménagés depuis 10 ans, dont 14,26 hectares consacrés à l'habitat et 5,85 ha pour la zone économique. Le projet de PLU s'attachera à modérer la consommation de l'espace comme suit :
 - environ 2,79 hectares de surface dédiée à l'accueil d'habitat, hors surfaces des dents creuses et espaces mutables (ou 4,81 ha au total dont 2,02 ha relevés en dents creuses et espaces mutables), soit 5 fois moins que la consommation précédente,
 - définir une surface consacrée au développement économique de la zone du Moulin d'Ecalles à court et moyen terme et une autre destinée au développement à moyen et long terme.

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