

CA2BM
Communauté d'Agglomération
des 2 Baies en Montreuillois

COMMUNE DE SAINT-AUBIN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II : PADD

Plan d'Aménagement et de Développement Durables

APPROBATION

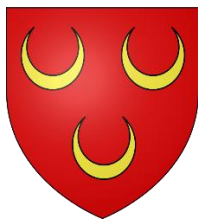
Vu pour être annexé à la délibération
n°2019-59 en date du 14 mars 2019.

Le Président de la CA2BM,

Bruno COUSEIN



Agence Diverscités
4 route de Glisy 80440 Boves
Tél : 03.22.72.73.81 contact@diverscites.com



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D.
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

Préambule

LE PADD ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document juridique qui encadre l'utilisation des sols sur l'ensemble de la commune. Il permet d'éviter le gaspillage du foncier, de préserver les ressources de la commune et de prévoir les aménagements d'intérêt collectif à mettre en œuvre.

Les orientations en termes d'aménagement du territoire retenues par l'équipe municipale sont exposées dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui présente le projet communal pour les années à venir de façon claire, concise et non technique.

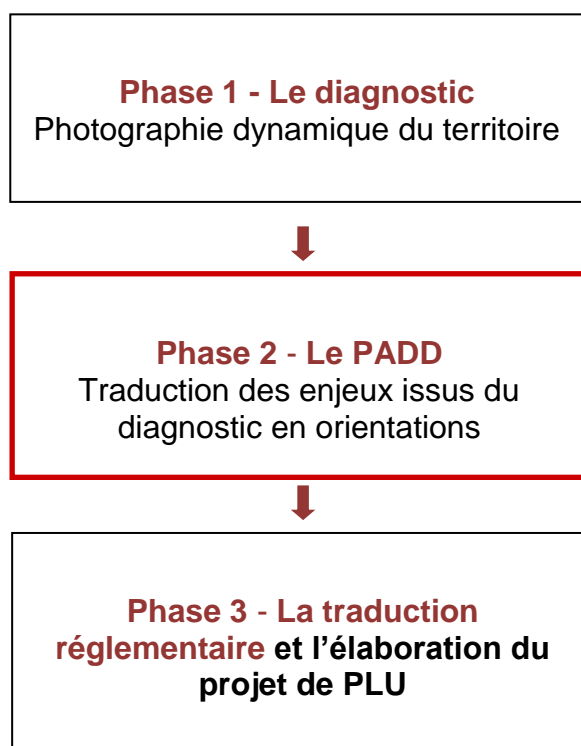
Le PADD est composé d'orientations générales, il est la « clef de voûte » du PLU et doit respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement.

Il sert de guide à l'élaboration des règles d'urbanisme.

Il n'est pas opposable aux permis de construire.

Il doit demeurer général et concerner l'ensemble du territoire.

Une démarche de projet en 3 temps :



UNE DEMARCHE REGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000),
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003),
- Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- Loi de Modernisation de l'Économie (LME) du 04 août 2008,
- Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE, dite "loi Boutin") du 25 mars 2009,
- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 13 juillet 2010.
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement "Grenelle 2", promulguée le 12 juillet 2010 et adoptée le 14 janvier 2011. Cette loi vise à mieux prendre en compte l'environnement, en luttant contre les gaz à effet de serre, la consommation d'espace et en préservant la biodiversité.

Le projet d'aménagement et de développement durables s'inscrit dans une évolution marquée par :

- La promulgation, le 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Loi «Grenelle II», qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et récemment la loi Accès au logement pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.
- Le décret du 28 décembre 2015
- L'inscription de la commune notamment dans le Schéma de Cohérence Territorial du Montreuillois.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

(L151-5 du CU) Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

LES ENJEUX DU PADD

Les objectifs des documents d'urbanisme depuis les lois Grenelle, portant Engagement National pour l'Environnement, la loi Alur et récemment le décret de décembre 2015 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Orientations générales définies par la commune

Le PADD se décline autour de 3 grandes thématiques :

Saint-Aubin : une commune rurale en rétro-littoral

ORIENTATION 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune souhaite s'engager dans une réflexion globale visant à intégrer le principe de gestion économe de son territoire. Elle choisit donc de densifier le tissu en proposant une urbanisation dans les limites actuelles, sans perdre de vue ce qui fait son identité.

ORIENTATION 2 : PERENISER ET ENCOURAGER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune possède des atouts économiques qu'elle souhaite maintenir voire renforcer comme des activités agricoles encore bien présentes et quelques activités artisanales et commerciales présentes dans l'enveloppe villageoise.

ORIENTATION 3 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

La commune s'identifie comme une commune rurale rétro-littorale. Cette définition s'accompagne d'éléments du paysage et environnementaux qui participent à l'identité de la commune. Ce sont tous ces éléments fragiles qui participent au cadre de vie qualitatif que la commune entend préserver voire renforcer tout en prenant en compte les risques et les nuisances.

ORIENTATION 1 :
MAITRISER ET ORGANISER LE
DEVELEOPPEMENT COMMUNAL

Conforter l'image communale et la qualité du cadre de vie :

L'identité de Saint-Aubin s'affirme comme une commune attractive du fait de son positionnement rétro-littoral. De même, son caractère rural doit être préservé compte tenu des enjeux paysagers, environnementaux. Ceci constitue à long terme un enjeu important pour Saint-Aubin en termes d'image, d'évolution socio-économique et de sa structure villageoise.

Il s'agit ainsi pour la commune de renforcer ses polarités autour d'un projet global en conservant les différentes entités urbaines les unes par rapport aux autres notamment en :

- Préservant et renforçant les entités urbaines du centre-bourg et celle du Mont Pourri.
- Veillant à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti notamment en centre-bourg.
- Préservant les vues sur le paysage depuis les points hauts des parties urbanisées telles que depuis l'église par exemple.

Renforcer l'armature des services et des équipements :

Le développement économique et social de la commune suppose une constante mise à niveau des services existants, et des équipements publics en :

- consolidant le commerce de proximité présent en centre-bourg
- en anticipant l'extension du cimetière

Protéger le patrimoine architectural de la commune

Un patrimoine architectural facteur d'identité : La commune compte un patrimoine architectural de qualité qu'elle entend préserver :

- Les jardins, les murs et les constructions identifiées participent au maintien du cadre de vie : il est important que ces éléments ne fassent pas l'objet de dénaturation ou de densification massive.
- La préservation du centre-bourg autour de la mairie et de l'église où les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans ce cadre identitaire de qualité

Un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire

Un développement urbain maîtrisé sous forme d'intervention organisée répondant aux enjeux sociaux, environnementaux, paysagers, d'identité, ... Ainsi les constructions en

second rang seront donc interdites.

Privilégier la densification de l'enveloppe actuelle par le biais du comblement des dents creuses.

Conserver les ruptures d'urbanisation entre le centre-bourg et le Mont Pourri

La densité sera affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation avec une densité à l'échelle de la commune de minimum 20 logements/hectare (en compatibilité avec les orientations du SCoT).

Le droit de préemption urbain sera reconduit

Pour répondre à cet objectif sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) et pour constituer progressivement une réserve foncière communale notamment dans les secteurs de projet.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace avec une consommation, compatible avec le SCoT, envisagée à 15 ans (hors densification) divisée environ par 8 soit 4% (soit environ 1ha à vocation de logements et 0.1ha à vocation économique) de la surface urbanisée (environ 30 ha) contre une consommation de 34.85% de la surface urbanisée entre 2004 et 2017

Développer l'habitat sur la commune et équilibrer l'offre de logements

Dans un principe de développement maîtrisé de la commune, la commune s'oriente vers la construction d'environ 30 logements sur une quinzaine d'années (2017-2032) intégrant une offre diversifiée, en cohérence avec le SCoT.

Le rythme de constructions neuves peut s'estimer à environ +2 logements / an en intégrant le desserrement de population (la taille des ménages diminuant, il faut davantage de logements pour maintenir la population).

Ainsi la population communale atteindrait environ 346 habitants vers 2032, soit environ 80 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement (266 habitants en 2013) soit une augmentation d'environ de la population de 0.5%/an sur une quinzaine d'année.

Prévoir une offre diversifiée de logements pour tous les âges de la vie en favorisant "le parcours résidentiel"

Afin d'éviter les inconvénients d'un développement démographique et social trop homogène, les opérations d'urbanisme devront veiller à la diversité de l'offre de logements dans une perspective de mixité générationnelle et sociale. Il s'agit

d'accompagner le "parcours résidentiel" qui permet à tous de trouver des logements répondant à leurs besoins et leurs attentes.

La commune souhaite ainsi continuer à favoriser une mixité d'offres de logements dans les nouvelles opérations notamment l'accueil de jeunes ménages et le maintien des seniors autonomes.

.

Réseau Numérique :

Il convient d'intégrer la mise en place de la fibre optique. Le déploiement du réseau se fait souvent en parallèle à la réalisation de travaux d'infrastructures (pose de canalisations, réfection de chaussées, etc.), permettant ainsi de mutualiser les coûts et les moyens mis en œuvre.

Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables / Réseau d'énergie

Inscrire le territoire dans la transition énergétique, c'est aussi promouvoir l'amélioration de l'efficacité énergétique des modes de vie (transports, consommation, ...) comme celle du parc bâti public et privé. L'intégration plus fréquente des énergies renouvelables dans ce parc bâti existant ou en projet permet de tendre vers cet objectif.

ORIENTATION 2 :
MAINTENIR ET POURSUIVRE LE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Permettre et consolider la présence et l'implantation de commerces et/ou de services.

Les activités commerciales notamment dans le centre bourg seront pérennisées voire encouragées

Préserver les activités agricoles et maraichères

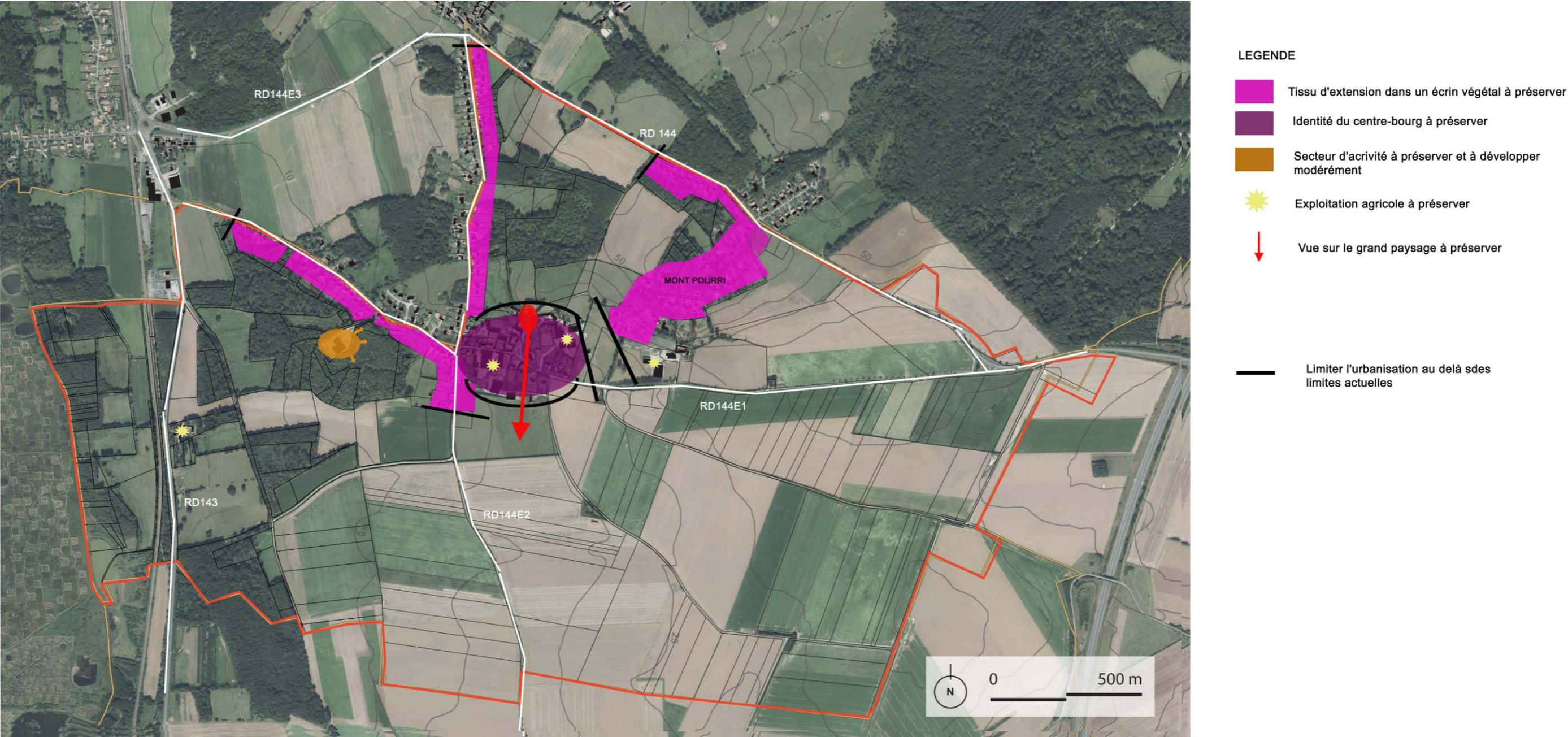
La commune souhaite permettre le maintien de leur(s) activité(s). Dans les périmètres des Installations Classées Pour l'Environnement, les constructions neuves seront proscrites.

Les nouvelles installations feront l'objet de prescriptions paysagères visant à une meilleure intégration au grand paysage.

Pérenniser la zone d'activités

La commune souhaite intégrer le développement modéré de la zone d'activité en respectant le caractère environnementale et paysagère du lieu notamment la ceinture boisée et les accès et/ou le stationnement plus aisé.

Orientations 1 et 2



ORIENTATION 3 :
**PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE
PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE
LA COMMUNE**

Protéger et valoriser la trame verte et bleue

- **Préserver le caractère et l'image d'une commune rurale** qui reposent notamment sur la présence de relations paysagères entre la plaine agricole, le coteau et le marais.

- **Préserver les éléments structurants du paysage**

Le marais de Balançon présente des qualités paysagères et environnementales (identifiée au Schéma de Cohérence Territoriale et au Schéma Régional de Cohérence Écologique) que le PLU entend préserver de l'urbanisation. Développer la biodiversité de ces milieux en favorisant une gestion écologique de ces milieux (gestion extensive).

Les éléments paysagers repérés sur le territoire communal seront préservés notamment afin de :

- Protéger et renforcer les haies d'essences locales participant à l'identité communale et limitant les ruissellements sur le territoire,
- Favoriser les essences locales,
- Maintenir le paysage ouvert des surfaces agricoles,
- Préserver les qualités paysagères du Mont Pourri,
- Préserver les vues lointaines depuis et vers le village (notamment depuis l'église),
- Renforcer les liaisons écologiques et paysagères à travers et autour de la commune : jardins, espaces boisés, zones humides, mares...
- Préserver les zones humides,
- Les coupures d'urbanisation seront traitées de façon à préserver le paysage en favorisant les continuités paysagères,
- Préserver et renforcer les entrées de ville de la commune.

- **Penser de façon prospective les limites d'urbanisation, afin de préserver les continuités paysagères et renforcer l'identité communale**

La couronne végétale de la partie villageoise sera préservée de façon à préserver les continuités paysagères révélées, pour permettre la lecture du grand paysage et le

maintien des corridors écologiques.

Les limites d'urbanisation seront préservées de manière à maintenir les effets de coupure entre les territoires communaux.

- **Gérer le ruissellement des eaux pluviales**

Les éléments réduisant les écoulements ou favorisant l'infiltration comme les boisements ou les haies seront préservés.

Des espaces potentiels pour la gestion des eaux seront réservés, en limitant les surfaces imperméabilisées et en favorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Intégrer les risques et les nuisances

- **Le projet prend en compte les risques et les nuisances**

La commune est concernée par des risques :

- d'Inondation
- de Mouvement de terrain
- de Séisme Zone de sismicité : 1
- de Transport de marchandises dangereuses

- **Limitier les dommages liés aux inondations**, en interdisant toute urbanisation nouvelle dans les zones humides et en préservant les éléments paysagers limitant le ruissellement.

Une mobilité et des déplacements contribuant à une réduction des émissions de gaz à effet de serre

- **Un urbanisme favorisant les déplacements en mode doux**

L'aménagement urbain devra réduire la dépendance à l'automobile, source de pollution atmosphérique et de consommation de territoire.

- **Préserver et développer les modes doux**

La commune souhaite préserver voire développer les modes doux notamment entre le Mont Pourri et le centre-bourg.

Orientation 3

