

# COMMUNE DE MOTTEVILLE

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### Débat du conseil municipal

Réunion du 14 Mars 2017



**Espac'urba** - 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](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 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 MOTTEVILLE 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.

## LE PROJET COMMUNAL

---

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.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

**3 grands axes de réflexion** ont été retenus :

- 1 - Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti et naturel
- 2 - Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère rural communal
- 3 - Pérenniser les activités économiques

### 1. Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti et naturel

---

#### **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 MOTTEVILLE.

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,
- 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 doivent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Une identification des constructions méritant d'être préservés a été dressée pour conserver le caractère de MOTTEVILLE : murs de clôture, grilles, habitations anciennes de style régional, protection des grandes propriétés, ..., bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

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, raccordement au réseau collectif des eaux usées, 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 des espaces boisés, des haies 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 du centre bourg,
- maintien des corridors écologiques.
- protection des clos-masures, identité rurale du Pays de Caux, ainsi que les talus cauchois.

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

Protection du patrimoine végétal ordinaire :

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel ordinaire est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de MOTTEVILLE : les masses boisées, les alignements d'arbres, les talus cauchois, les mares et les haies. 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). Le maintien des clos mures et des talus plantés est aussi une forte volonté des élus. Le PLU donnera aussi la possibilité de créer de nouveaux talus sans toutefois perturber l'écoulement des eaux pluviales : l'objectif sera d'intégrer visuellement les constructions existantes et/ou futures.

**B. 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.

Plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire de MOTTEVILLE. 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 des communes voisines.

La commune dispose d'une gare sur son territoire. Celle-ci draine un trafic important de voyageurs. Le renforcement de la polarité de cette gare est au cœur du projet de MOTTEVILLE, tout en harmonisant les moyens de transports autour : vélos, voitures, piétons. Un projet de parking est également à l'étude à proximité de la gare.

**C. 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, ...

**D. Protection des personnes et des biens**

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 liées aux cavités souterraines et aux inondations par ruissellement. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux. Le plan de prévention des risques inondations sera à respecter lorsqu'il sera approuvé.

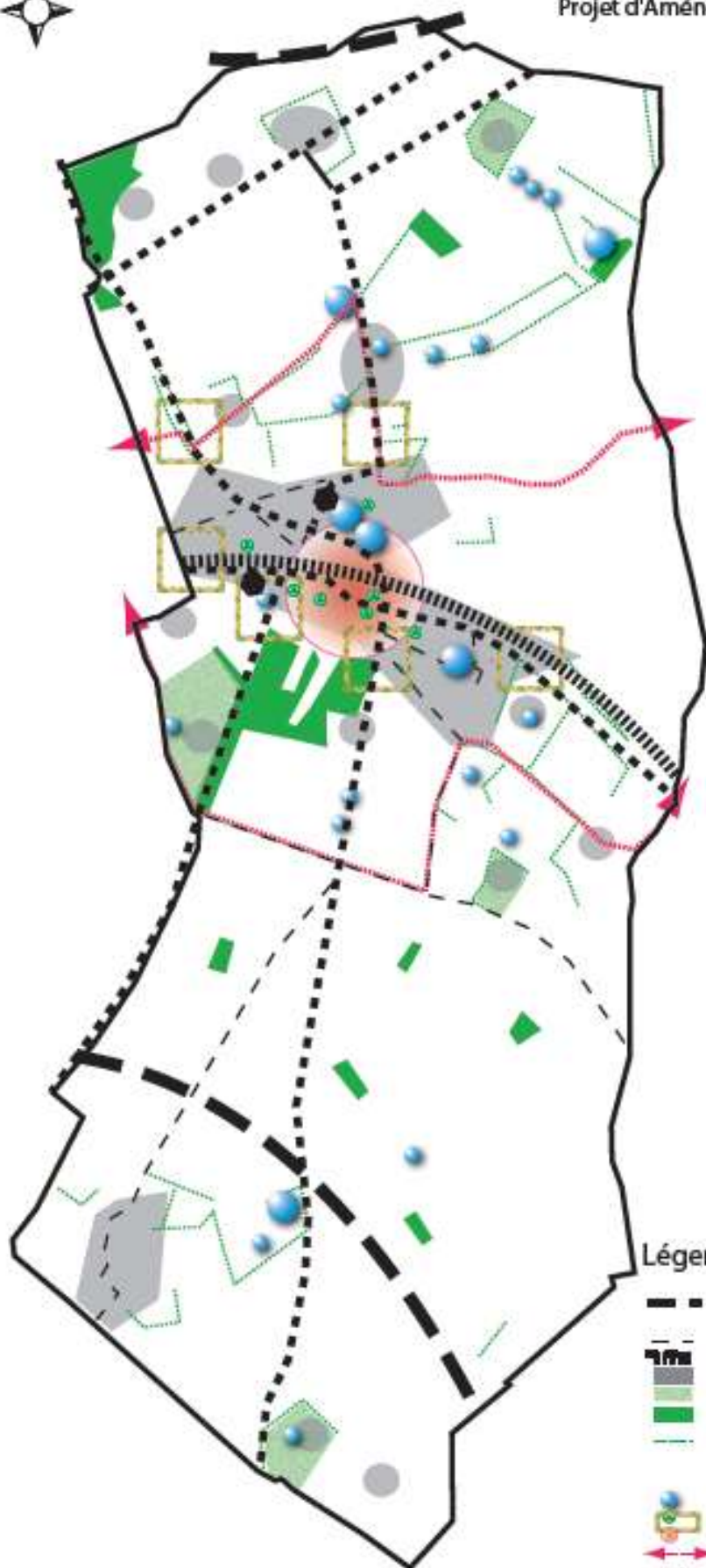
**E. Pérennisation des équipements publics :**

La commune de MOTTEVILLE est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, la salle polyvalente, l'école, la gare, ...

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.

Comme indiqué précédemment, un projet de parking pour les usagers de la gare, est à l'étude. Le PLU doit en tenir compte.

Commune de MOTTEVILLE  
 Elaboration du plan local d'urbanisme  
 Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Légende

- Autoroute
- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie fermée
- Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et de l'identité rurale
- Préservation des clos-masures
- Préservation des masses boisées
- Protection des haies, alignements d'arbres et talus cauchots (paysage / trame verte)
- Protection des mares (trame bleue)
- Préservation des équipements publics
- Renforcement de la centralité
- Gestion et requalification des entrées
- Préservation des itinéraires doux (chemins de randonnée)
- Création d'un parking pour la gare
- 2 propositions de terrain

## **2. Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère rural communal**

---

### **A. Renforcement du centre bourg**

La commune de MOTTEVILLE 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, espaces mutables 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.

### **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 isolées et la construction d'annexes jointives ou non. Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune. Ces dispositions s'appliqueront à l'ensemble des parcelles bâties présentes à la fois dans le centre bourg mais également les hameaux et écarts.

### **C. Développement de l'urbanisation**

Depuis le dernier recensement, MOTTEVILLE voit sa population progresser. Cette tendance fait suite à des opérations d'aménagement accueillant de l'accession à la propriété.

Au regard de cet état, les élus souhaitent maintenir et conforter cet 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. Les hameaux ne pourront pas se développer mais connaître une densification à travers les dents creuses et espaces mutables. Deux projets de lotissement sont en cours de viabilisation dans le centre-bourg de MOTTEVILLE pour 29 parcelles au total. Ces deux projets d'habitat viendront renforcer le cœur de bourg.

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 :**

La commune de MOTTEVILLE offre un cadre de vie de qualité, lié à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est de permettre une évolution raisonnable du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal.

Pour cela, le projet de PLU s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 3 logements par an (ou 30 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 30 logements proviennent du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 0,8%, soit 72 habitants supplémentaires ou 30 logements pour les 10 prochaines années.

Un bilan des constructions passées et à venir a été dressé et a permis de vérifier l'attractivité du territoire de MOTTEVILLE :

- de 2012 à 2015 : 2 permis de construire ont été accordés,
- en 2016 : 2 permis d'aménager ont été délivrés pour la réalisation de 29 parcelles,
- en 2016 : la création de 4 parcelles à lotir,
- en 2016 : un certificat d'urbanisme délivré pour une parcelle,
- soit au total 36 constructions en projet ou réalisées depuis 2012.

Ce projet de 30 nouveaux logements reste ainsi compatible avec le SCOT indiquant que MOTTEVILLE, appartenant au Groupe 4 des Communes rurales en développement du fait de la présence de la gare, peut construire 65 logements sur la période 2012 - 2025. En effet, 36 logements en cours et 30 logements à créer nous permettent d'être compatibles avec le SCOT et de pérenniser la commune et ses services.

- **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 MOTTEVILLE 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
    - 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,

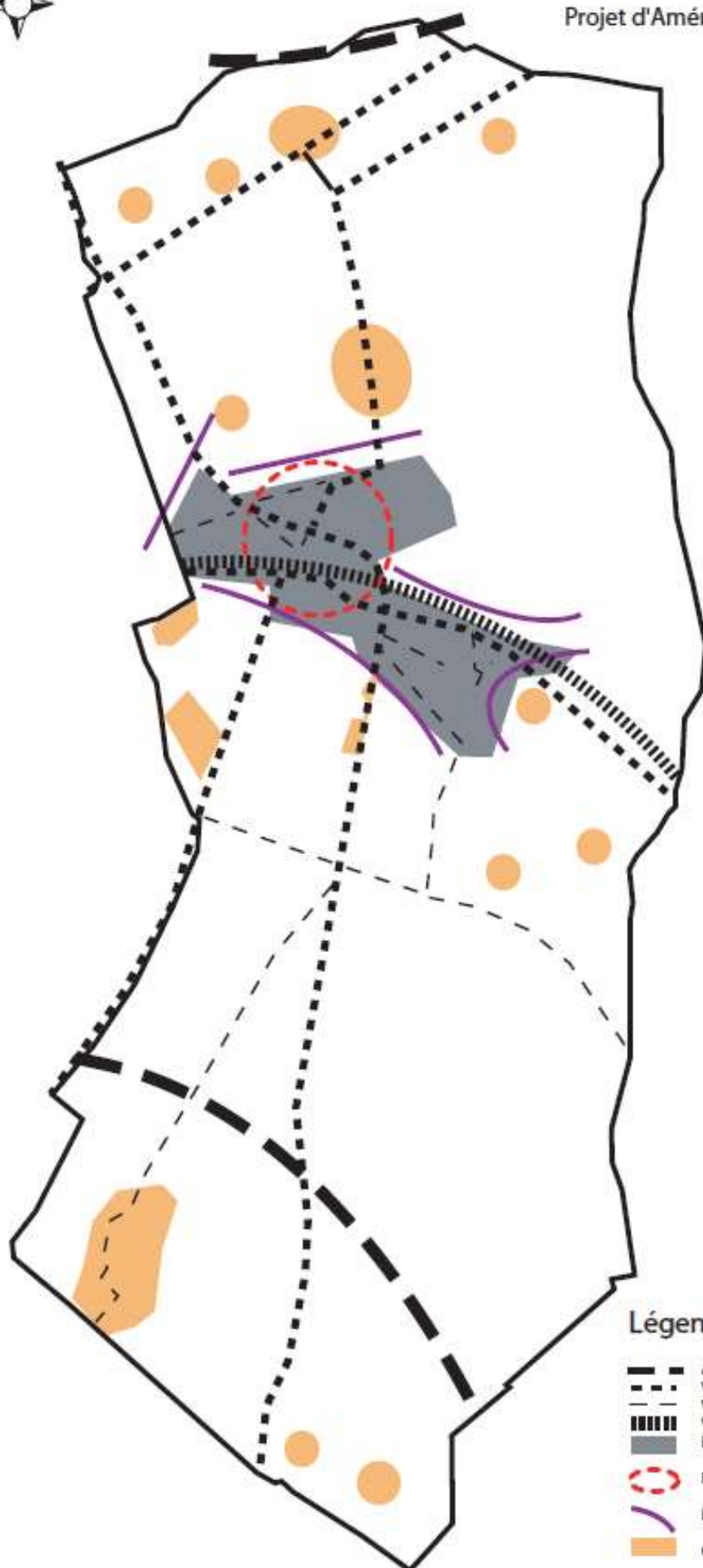
#### **D. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

Le besoin foncier pour répondre au projet démographique est estimé à environ 3 hectares, en prenant une surface moyenne de 800m<sup>2</sup>, complétée de 30% pour la gestion des pluviiales, le cadre de vie, les réseaux, ...









Pour cela, 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 le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- privilégier la densification du centre bourg en préservation des hameaux,
- fixer une densité maximale de 12 logements à l'hectare,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : passer d'environ 900 m<sup>2</sup> constatée sur le territoire à 800 m<sup>2</sup> de moyenne parcellaire dans l'estimation du besoin foncier,
- réduire d'au moins 20% la consommation de l'espace, constatée dans le POS : la consommation foncière depuis 10 ans a été chiffrée à 22 hectares dont 7 hectares pour l'habitat.

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



### Légende

-  Autoroute
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Voie ferrée
-  Enveloppe urbaine du centre-bourg/Urbanisation des dents creuses
-  Densification du coeur du bourg - Confortement de la centralité
-  Limites d'urbanisation
-  Gestion des constructions des hameaux et des écarts



### **3. Pérenniser les activités économiques**

---

#### **A. Pérennisation des activités économiques :**

La commune de MOTTEVILLE accueille des activités artisanales mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat. La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités 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.

#### **B. Pérennisation des exploitations agricoles :**

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de MOTTEVILLE. 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 MOTTEVILLE, 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.

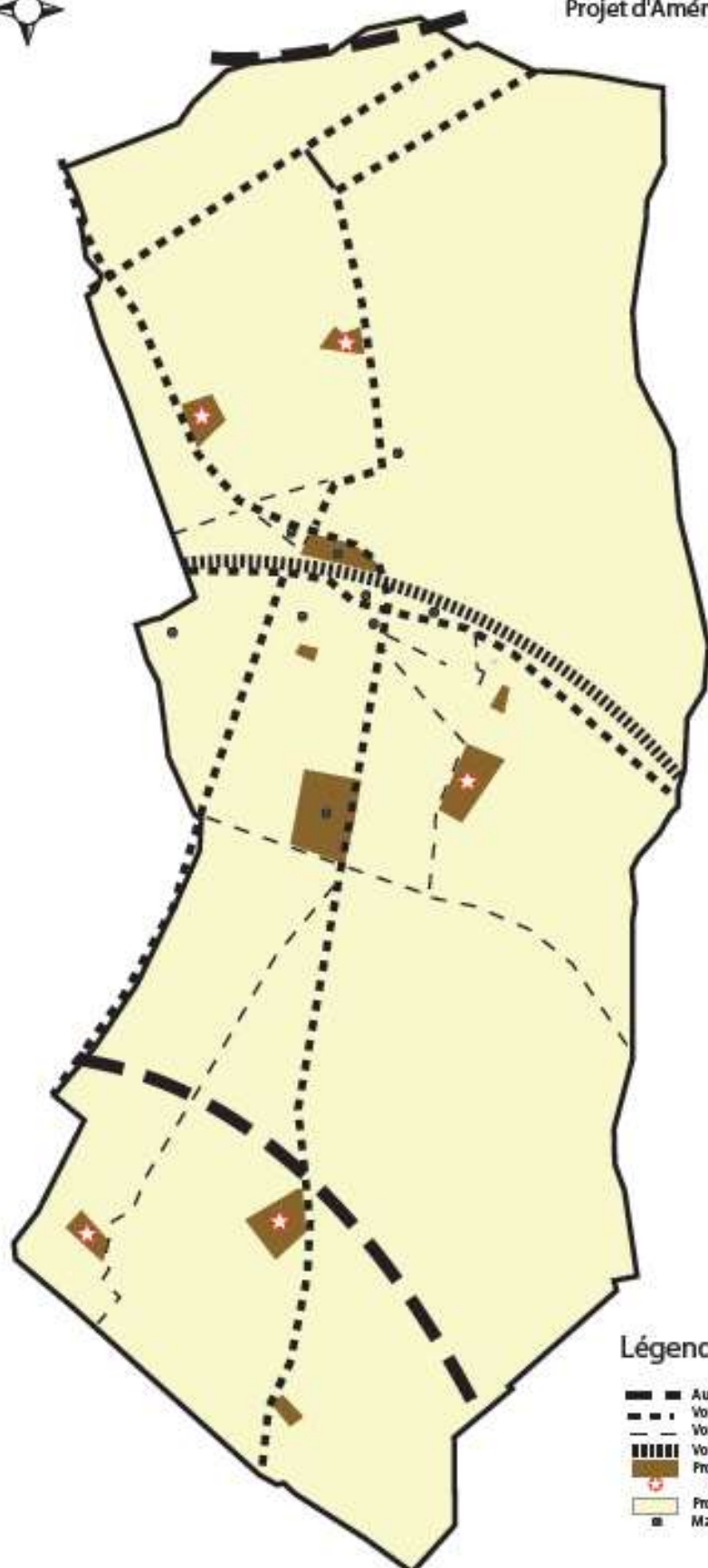
#### **C. Pérennisation et développer les activités touristiques :**

La commune de MOTTEVILLE dispose de quelques chemins de randonnées comme celui créé en place par la communauté de communes : « Sur les traces des seigneurs d'Esneval ». La commune de MOTTEVILLE dispose également d'une aire de détente près d'un étang aménagé.

Ces éléments permettent donc de développer le tourisme rural, en promouvant le tourisme communal et intercommunal. Cela peut être un élément fort avec la présence également de gîtes, d'un équipement hôtelier et de restauration déjà présent au cœur du bourg.

Le lien entre randonnée, économie, hôtellerie et restauration peut renforcer l'aspect touristique communal à travers une thématique basée sur la ruralité.

Commune de MOTTEVILLE  
Elaboration du plan local d'urbanisme  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Légende

- Autoroute
- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie fermée
- Protection des sites d'activités agricoles
- Protection des terres agricoles
- Maintenir les activités artisanales, commerciales et de services existants