

# COMMUNE DU FAY SAINT QUENTIN

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

**2**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12 mars 2019 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

LE MAIRE  
NELLY DEBRYE



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



**Espac'urba - Etudes et Conseils en Urbanisme**  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - 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 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 du FAY SAINT QUENTIN 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 et les équipements publics

### **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 du FAY SAINT QUENTIN.

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 du FAY SAINT QUENTIN : murs de clôture, grilles, habitations anciennes de style régional. Tout projet réalisé dans le corps de ferme en mutation au cœur du bourg et contigu au monument historique devra être respectueux du site et des bâtiments.

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 : assainissement individuel des eaux usées, limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent aussi être gérées : limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

#### Protection du patrimoine végétal ordinaire :

En l'absence d'enjeux environnementaux liés à la présence de ZNIEFF du fait d'une forte présence agricole, les élus souhaitent toutefois préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel ordinaire. Cela sera traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage du FAY SAINT QUENTIN : certaines masses boisées, alignements d'arbres, mares et 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 réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Traitement qualitatif des entrées de commune : Une attention particulière doit être portée aux entrées du pôle construit car elles véhiculent la 1<sup>ère</sup> image que le visiteur se fait de la commune. L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées en terme de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole / zone naturelle.

Certaines entrées méritent une attention toute particulière, le PLU doit être un outil pour remédier à certains maux ou accompagner des objectifs communaux :

- entrées de commune (Ouest et Nord) depuis les rues de Fouquerolles et Hinaut : intégrer visuellement les constructions récentes implantées en extension de la trame historique du bourg,
- entrées de commune (Ouest et Sud) depuis la rue d'Essuilles, le chemin du tour de village, la rue Coulangue et la rue du chemin de Bresle : maintenir le tissu urbain dans ses limites bâties définies par le tour de village dans le respect des prescriptions du service territorial de l'architecture et du patrimoine.

### **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 du FAY SAINT QUENTIN, dont le tour de village très fréquenté. Ce dernier est une trace de l'histoire collective qu'il faut préserver. La volonté des élus reprend le confortement de ces cheminements participant à la découverte de la commune.

### **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, ... Cette compétence n'étant pas communale, les projets communautaires, départementaux voire régionaux devront être mis en œuvre sur le territoire du FAY SAINT QUENTIN.

### **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. 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, la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellement et remontées de nappe. En ce qui concerne les cavités souterraines, la commune n'est pas concernée.

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

---

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

La commune du FAY SAINT QUENTIN offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel ordinaire et bâti de son centre ancien. 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. Développement de l'urbanisation**

Depuis le dernier recensement, LE FAY SAINT QUENTIN 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.

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**

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, sur la période 2015-2030, 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 0,9%, soit 77 habitants supplémentaires ou 30 logements à l'horizon 2030.

#### **• 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 du FAY SAINT QUENTIN dans sa trame historique et protéger le patrimoine architectural et paysager**
  - réduire le nombre de terrains constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux,
  - 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.

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

Le besoin foncier pour répondre au projet démographique et au point mort est estimé à environ 3,20 hectares, sur la période 2015-2030 et en prenant une surface moyenne de 600 m<sup>2</sup>.

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,
- fixer une densité maximale de 15 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 920 m<sup>2</sup> constatée sur le territoire à 600 m<sup>2</sup> de moyenne parcellaire dans l'estimation du besoin foncier,

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

### **3. Pérenniser les activités économiques et les équipements publics**

---

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

La commune du FAY SAINT QUENTIN ne possède pas de services de proximité ou petits commerces, mais accueille des activités artisanales mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat.

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées dans les différentes zones bâties 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 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 du FAY SAINT QUENTIN. 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 du FAY SAINT QUENTIN, 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. Promotion du tourisme**

La commune accueille un monument historique au cœur du bourg. Ce monument est un vecteur du patrimoine local et donc touristique. Les projets réfléchis dans les zones bâties environnantes, permettant de densifier ou de changer la destination de bâtiments agricoles, devront prendre en considération cet édifice afin de ne pas nuire à son architecture et ses perspectives.

#### **D. Pérennisation des équipements publics**

La commune du FAY SAINT QUENTIN est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, l'école, la salle polyvalente, ... 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.