

**Plan Local
d'Urbanisme**
APPROBATION

2 - PADD

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

Orientations générales du territoire

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 9 juillet 2015

INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable, une démarche de qualité

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune, exposés dans le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD - **exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune doit s'engager**. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU, son contenu est défini aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme. Sa portée réglementaire est établie à l'article R.123-1.

Le PADD a donc pour mission de clairement définir les orientations générales de la politique urbaine dans le respect des objectifs généraux définis aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles, modifiés par la loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, ainsi que par la loi Urbanisme-Habitat, précisent que les objectifs du développement durable doivent permettre d'assurer :

- "l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la protection des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain, et l'habitat rural
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux."

Dans le développement durable, la notion de durabilité est envisagée d'un point de vue spatial, environnemental, social, économique et culturel.

Des enjeux existent sur la commune de FRETTEMEULE. Il est nécessaire de les concilier à travers un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit répondre à quatre questions :

- *Comment respecter et préserver les espaces naturels sensibles ?*
- *Comment ordonner le territoire, pour qu'il conserve sa cohérence ?*
- *Comment envisager un développement et l'intégrer dans son environnement (grands paysages, perspectives ...) ?*
- *Comment développer les fonctions économiques (agriculture, activités artisanales, industrielles...) en préservant un cadre de vie de qualité ?*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit ainsi, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver et mettre en valeur les qualités architecturales et environnementales des sites.

OBJECTIFS DU P.A.D.D. DE FRETTEMEULE

Une politique d'aménagement conditionnée par son patrimoine et sa géographie

La commune de FRETTEMEULE expose un tissu bâti rural encore préservé, véritable patrimoine, associé à un site géographique d'exception. Le bâti s'y décline en séquences et en entités admirables, tandis que le site propose éléments naturels, paysages et perspectives d'exception.

Au vu de l'attractivité communale et de l'intérêt porté à la commune, la municipalité souhaite non seulement permettre l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions mesurées, conforter les activités économiques en place mais également préserver et mettre en valeur ses particularités tant bâties que paysagères.

Les extensions urbaines passées et à venir ne doivent pas être source de contradiction : en effet, les exemples sont nombreux dans différentes communes où centre ancien et nouveaux quartiers se sont inscrits en rupture l'un avec l'autre et parfois aussi au détriment du paysage.

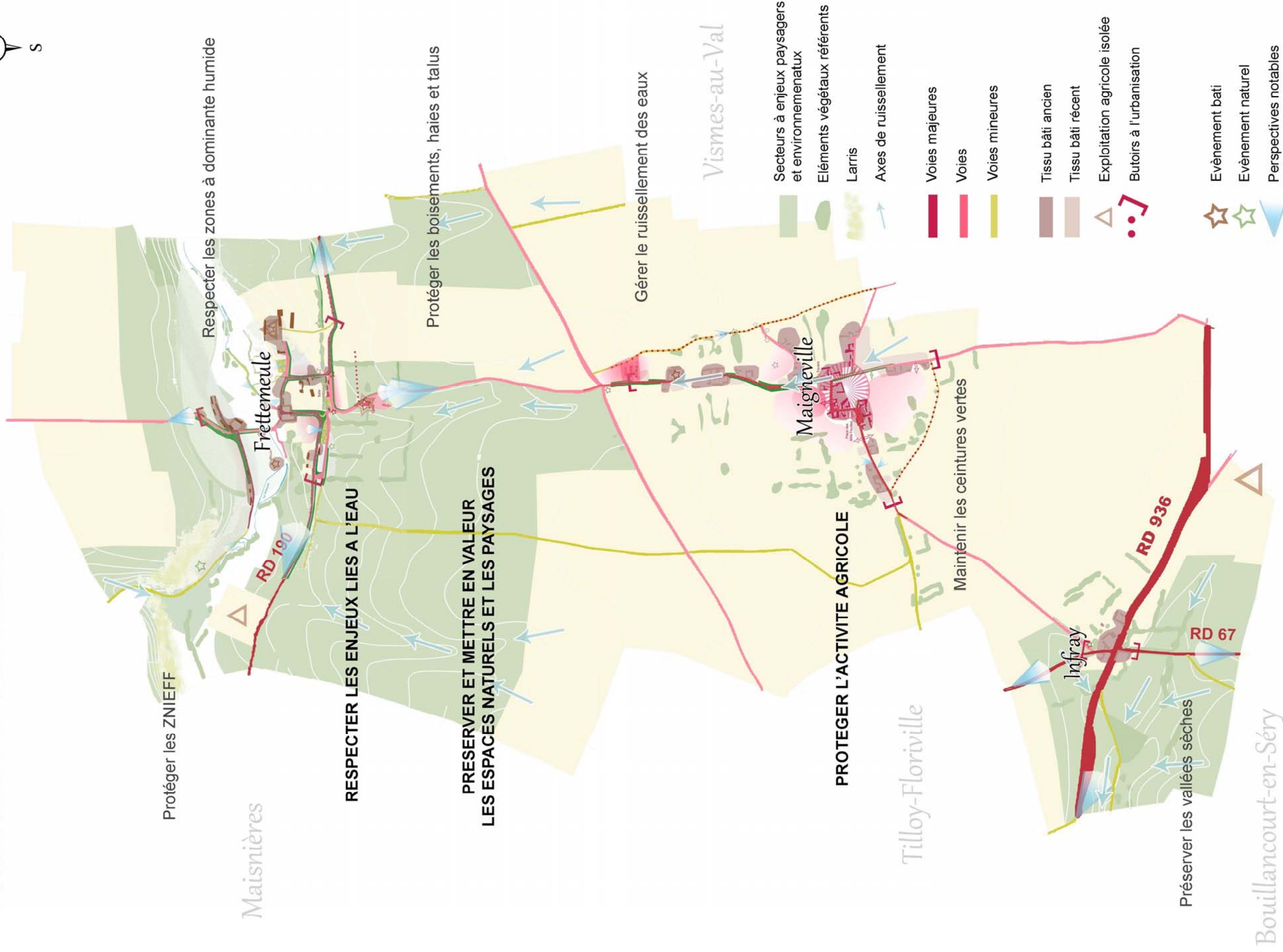
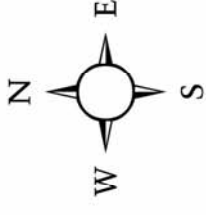
Assurer l'intégration des quartiers de développement dans l'organisation, la structure et le paysage des villages, tout en préservant et en valorisant les spécificités locales constitue donc un objectif essentiel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La commune souhaite donc particulièrement s'engager dans la préservation des richesses qui lui reviennent, et assurer une qualité des futurs projets en harmonie avec leur environnement, qu'il s'agisse d'un patrimoine bâti comme naturel.

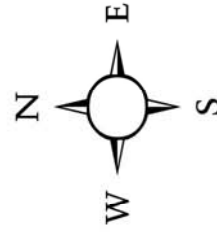
Les **objectifs** du PADD de FRETTEMEULE sont donc :

- **Protéger** l'identité de la commune et **valoriser** ses caractéristiques ;
- **Favoriser** l'accueil d'une population nouvelle ;
- **Conforter** les fonctions économiques en **préservant** un cadre de vie de qualité ;
- **Agir** pour la qualité de l'environnement ;
- **Protéger** les activités agricoles.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - COMMUNE DE FRETTEMEULE -



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - Maigneville -



- Voies
- Equerre structurante
- Voies mineures
- Espace public
- Equipements
- Centralité
- Tissu bâti ancien
- Tissu bâti récent
- Evènement bâti

- Butoirs à l'urbanisation

- Eléments végétaux référents
- Evènement naturel
- Talus
- Perspectives notables

PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL

Intégrer le futur secteur d'extension

DEVELOPPER LA POPULATION DANS LES « DENTS CREUSES » DU VILLAGE

Maintenir et valoriser les caractéristiques bâties du village

Anticiper les développements futurs

RENFORCER LE CENTRE

Préserver la ceinture verte

Accueillir le Regroupement Pédagogique Concentré (RPC)

Stade
Mairie
Ecole

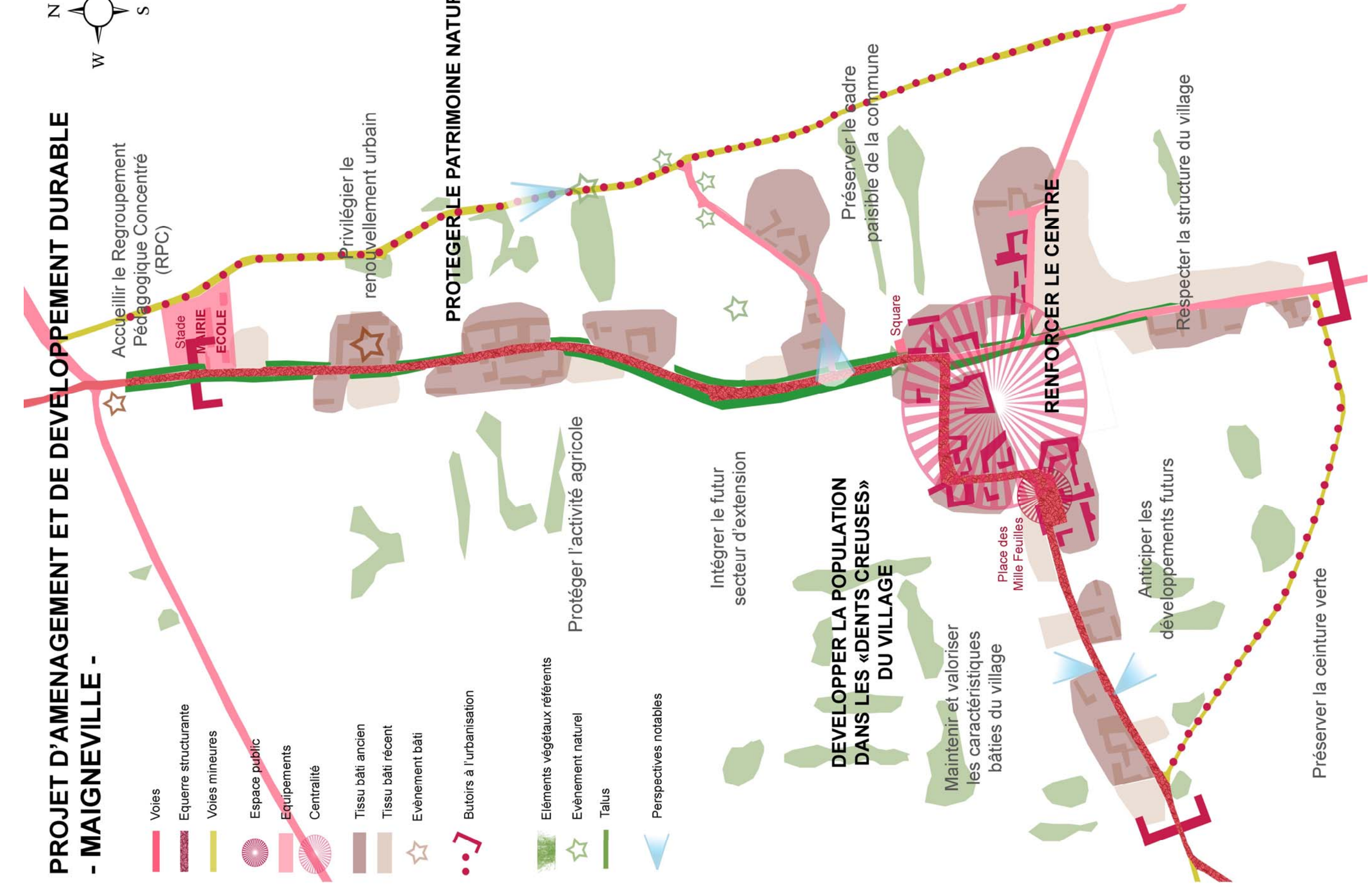
Privilégier le renouvellement urbain

Préserver le cadre paisible de la commune

Square

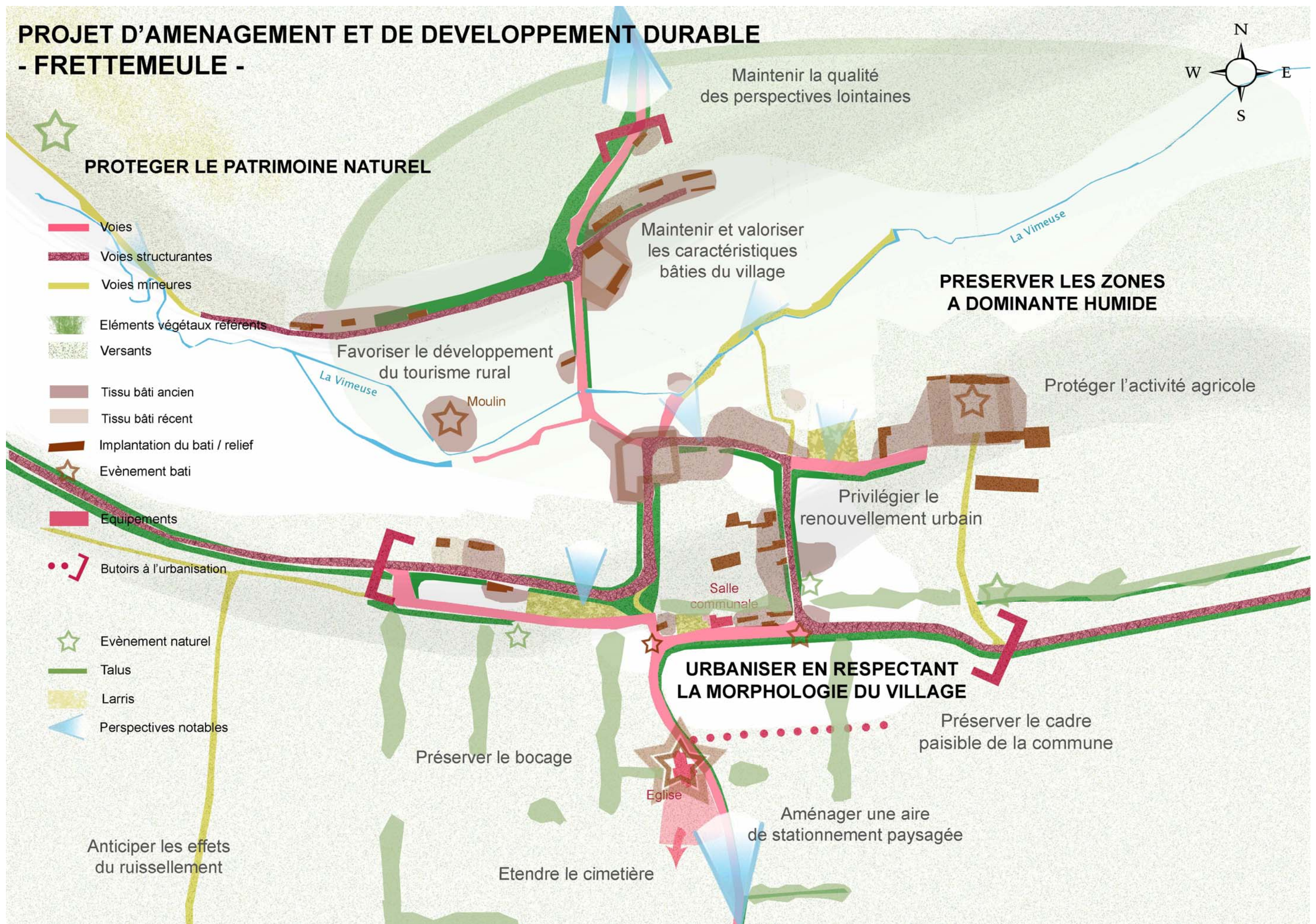
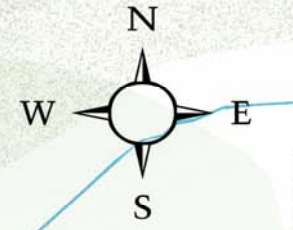
Place des Mille Feuilles

Respecter la structure du village



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- FRETTEMEULE -



ORIENTATIONS GENERALES DU TERRITOIRE

Cette partie exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

« le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

Code de l'Urbanisme

1. PROTEGER L'IDENTITE DES VILLAGES, CONFORTER LEURS PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
2. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES
3. DEVELOPPER LA COMMUNE : FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE
4. CONFORTER LES FONCTIONS LUDIQUES, SPORTIVES, TOURISTIQUES ET CULTURELLES
5. SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE EN PRESERVANT UN CADRE DE VIE DE QUALITE
6. FAVORISER LES DEPLACEMENTS

1 – PROTÉGER L'IDENTITÉ DES VILLAGES ET HAMEAU, VALORISER LEURS PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

A – ESPACES BÂTIS



Quelques majestueux ensembles bâtis ponctuent la commune, ici Rue Seigneuriale à Fretteville



Habitation et dépendances ceignent la parcelle Rue de Blangy à Maigneville



Proportions et composantes traditionnelles Rue de Fretteville à Maigneville



Dépendance en torchis de composante traditionnelle, Rue d'Infray à Maigneville



▲ Différentes époques architecturales composent l'ancien moulin, le long de la Vimeuse, à Fretteville

◀ Ancien bardage bois, non industriel, sur le pignon de cette dépendance à Infray



Chacun des 3 noyaux urbains présente une structure en adéquation avec son site : un bâti à l'alignement le long des croisées d'axes à Infray (à g.) et Maigneville (milieu) et un agglomérat bâti dégagé de la Vimeuse et implanté parallèlement aux courbes de niveau à Fretteville (à d.)

- Préserver et valoriser le tissu bâti traditionnel en respectant l'environnement bâti immédiat
- Favoriser l'inscription de nouvelles constructions en respect :
 - de la morphologie de chacun des villages
 - du contexte architectural
 - des compositions du paysage
- Se soucier de l'intégration des différents quartiers dans le fonctionnement et l'image de la commune en considérant les relations spatiales et visuelles.

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Délimitation de secteurs identifiant l'urbanisation ancienne et au sein desquels toute construction nouvelle devra s'harmoniser avec les composantes traditionnelles*
- *Réglementation des constructions en respect des teintes et des composantes architecturales locales ainsi que des paysages*
- *Identification de liaisons viaires à créer ou à prévoir*
- *Instauration du Droit de Préemption Urbain et du permis de démolir*
- *Réglementation de l'implantation et des matériaux des constructions nouvelles en fonction du relief et du paysage*
- *Accueil et extension d'activités en zone urbaine, en accord avec leur contexte*

B – ESPACES PUBLICS



◀ ▲ Un espace public dans sa forme classique, la Place des Mille Feuilles à Maigneville



Les espaces publics de Fretteville émanent du relief, qu'il s'agisse des belvédères présents sur « la Rocade » ou Rue Seigneuriale...

▲ Rue Seigneuriale

▶ sur « la Rocade »



... Ou bien encore de la vaste pâture centrale qui accompagne le cours de la Vimeuse



Les espaces publics sont encore agrémentés par certains éléments naturels ou bâtis. Chapelle à Infray.



Richesse d'espaces publics typiquement ruraux : les trottoirs enherbés sont accompagnés de plantations et de haies publiques ou privées.

- ▲ Rue de Maisnières à Fretteville
- ▶ Rue d'Infray à Maigneville



- Identifier et préserver la qualité et la variété des espaces publics présents (squares paysagers, sentiers piétonniers, places et placettes...), agir en faveur de leur mise en valeur
- Améliorer le traitement de certains espaces publics à fort potentiel comme le belvédère de « la Rocade » à Fretteville
- Développer aussi les espaces verts, dans un intérêt environnemental - notamment lorsque la topographie est accidentée - sans en oublier les atouts paysagers...

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

➤ *Définition d'emplacements réservés pour la création d'espaces publics*

2 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES



Le relief présent à Fretteville génère des perspectives remarquables
 ▲ L'église et le village vus de la Route de Courtieux



▲ ▲ Les méandres de la Vimeuse
 ▲ La Rue des Avernoles conduit à un précieux paysage de larris



▲ Les ceintures vertes de Maigneville et d'Infray forment la silhouette caractéristique des villages du secteur



▲ Le Tour des Haies, vestige du tour de ville, véritable patrimoine naturel



▲ Superposition de bandes : talus et haie au 1^{er} plan, arbres de haute et moyenne tiges au 2^d



▲ Les pâtures de l'ouest de la Rue d'Infray



▲ Les dénivelés et les boisements du Fond d'Infray qui alimente la Bresle

- Maintenir les espaces significatifs tels que les bois, talus, haies, fossés
Dans le cadre de l'aménagement foncier en cours de réalisation en parallèle de l'élaboration du PLU, il est très délicat pour la Municipalité de relayer cette volonté au niveau du zonage et du règlement du PLU avec un recensement précis des éléments, mais cette donnée fait partie intégrante de la démarche de remembrement, et des mesures précises y sont définies – nécessaires à l'équilibre environnemental : déplacement, compensation, suppression/création, renforcement...
- Protéger les vallées sèches comme « secteurs sensibles » (faune, flore,...), patrimoine naturel de la commune
- Valoriser les panoramas en fonction du relief existant
- Protéger les perspectives lointaines sur l'agglomération depuis les espaces naturels et réciproquement.

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

➤ *Zonage N (espaces naturels et forestiers sensibles) pour les milieux naturels à préserver*

3 – DEVELOPPER LA COMMUNE : FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE

AXES DE DEVELOPPEMENT

- Développer la population à Maigneville et Fretteville
- Favoriser une offre de logements diversifiée
- Les deux villages confondus comptent une quarantaine de dents creuses.
La zone Urbaine est donc suffisante pour accueillir de nouveaux logements, sans que soit définie une zone d'extension
- Prendre en compte les impératifs de densité (environ 700 m² de surface moyenne maximale de parcelles)
- Conforter les équipements existants, suffisants aux populations en place et souhaitées
- Préserver le cadre paisible de la commune qui constitue une de ses caractéristiques attractives

MOYENS D'ACTION : DEVELOPPER L'URBANISATION EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT BÂTI ET NATUREL

- Favoriser la densification de l'agglomération en privilégiant les sites de renouvellement urbain
- Conforter le centre de Maigneville, identifier les possibilités de construction à Fretteville
- Promouvoir une architecture contemporaine de qualité et qui s'intègre, permettre dans certains secteurs les techniques de construction liées à l'économie d'énergie, sous réserve d'une bonne intégration
- Maintenir des accroches dans les fonctionnements actuels de la commune, pour d'éventuels secteurs d'urbanisation ultérieurs
- Accueillir le RPC

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Compléter et densifier le bâti existant de Maigneville et Fretteville pour accueillir de nouvelles habitations*
- *Réglementer les constructions nouvelles*

4 – CONFORTER LES FONCTIONS LUDIQUES, SPORTIVES, TOURISTIQUES ET CULTURELLES



◀ ▲ Le pôle mairie/école/stade, Rue de Frette-meule à Maigneville

Des squares de jeux pour enfants existent à Maigneville (ci-dessus à droite) et Frette-meule

Le Moulin peut-être appelé à devenir à terme un gîte ▶



- Accueillir le RPC à côté du pôle école/mairie
- Favoriser le développement du tourisme attaché à la présence d'anciens équipements remarquables comme le Moulin
- Contribuer à la découverte de la commune en préservant les chemins de promenade et de randonnée
- Conforter les activités sportives, de loisirs et de détente en place et les promouvoir ;

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Délimitation de secteurs voués au développement des équipements, affichage d'emplacements réservés*
- *Délimitation de secteurs à vocation de loisirs et de détente*
- *Identification de points forts*

5 – MAINTENIR ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EN PRESERVANT UN CADRE DE VIE DE QUALITE

L'agriculture demeure la principale activité présente sur la commune, toujours exercée sur chacun des trois noyaux urbains.



Rue de Blangy à Maigneville



Un corps de ferme Rue de Courtieux à Fretteville



Une exploitation à l'extérieur du village, le long de la Vimeuse à l'est de Fretteville



Elevage à Infray



Une exploitation en limite est de Fretteville

- Protéger l'activité agricole et contribuer à l'intégration des exploitations agricoles dans le paysage
- Promouvoir une activité commerciale, artisanale et de services ; veiller à l'intégration des nouveaux projets, à la cohabitation avec les habitations riveraines des activités

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Instauration d'une zone agricole, autorisant uniquement les constructions à vocation agricole, de manière à intégrer les besoins des agriculteurs et à minimiser l'impact paysager des bâtiments et installations*
- *Réglementer l'implantation des activités en zone Urbaine en fonction de leur compatibilité avec les habitations riveraines.*

6 – FAVORISER LES DEPLACEMENTS



▲ Le stationnement en entrée de Fretteville, près de l'église, pourrait être amélioré

► Un fragment de l'ancien tour de ville à Maigneville



La Rue de Fretteville à Maigneville de dimensions ténues en grande partie longée par des talus



La Rue aux Chénettes et le Passage du Petit Pont accompagnent la Vimeuse à Fretteville

- Aménager les segments-clefs de la commune présentant des difficultés de fonctionnement :
 - l'entrée de Fretteville afin qu'elle puisse accueillir plus de stationnement sécurisé mais sans pour autant en dénaturer le caractère végétal
 - la Rue de Fretteville à Maigneville afin qu'on y circule plus aisément mais sans y permettre de grande prise de vitesse pour autant (stationnement déplacé, densité du bâti latéral...)
- Favoriser les déplacements entre les quartiers
- Prendre en compte les piétons et les modes doux de déplacement dans les aménagements

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

► *Délimitation d'Emplacements Réservés pour création de voirie, aménagement de carrefour, réserves d'accroches pour d'éventuelles urbanisations ultérieures, desserte scolaire, liens piétons...*

Le PADD n'est pas opposable au permis de construire. En revanche, les Orientations d'Aménagement et le Règlement doivent être cohérents avec lui.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour fonction exclusive de **présenter le projet communal** pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Le PADD a une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- Il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

La concertation (loi d'aménagement n°85-729 du 18 juillet 1995 et introduite à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme) intervient dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est plus largement l'occasion de présenter les sites pour lesquels pourraient être envisagés les principales évolutions communales, pressentis pour développer de l'habitat, mais aussi des équipements si besoin, sportifs, culturels...

Elle s'est effectuée dans deux directions :

- Celle envers les **personnes publiques associées** (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, EPTB Bresle, Association de préfiguration du PNR...) qui a été effective tout au long de la procédure d'élaboration du PLU
- Celle envers la **population**
Dans sa délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, la commune de FRETTEMEULE a retenu les dispositions suivantes :
 - La rédaction d'un bulletin municipal spécial déposé dans les boîtes aux lettres a permis d'informer la population sur le choix et les motivations des grandes orientations d'aménagement retenues
 - L'affichage en mairie de panneaux expliquant l'avancement des études, notamment pour les phases d'analyse et pour le PADD
 - Un cahier d'expression libre a favorisé la communication avec les habitants en leur permettant d'exprimer d'éventuelles remarques, tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Les élus ont également souhaité l'organisation d'une réunion publique : elle a eu lieu le 04/10/11, permettant ainsi de présenter au public le projet communal.