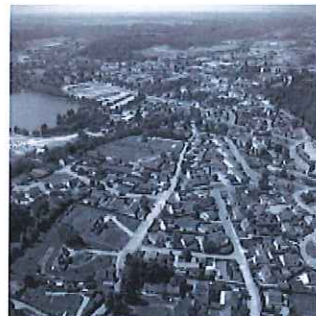


PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°0-6 Déclinaison des enjeux par quartier



Procédure :

Prescrit le : 12/12/2011

Arrêté le : 05/07/2017

Approuvé le : 26/09/2018

Cachet de la mairie :

Signature :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

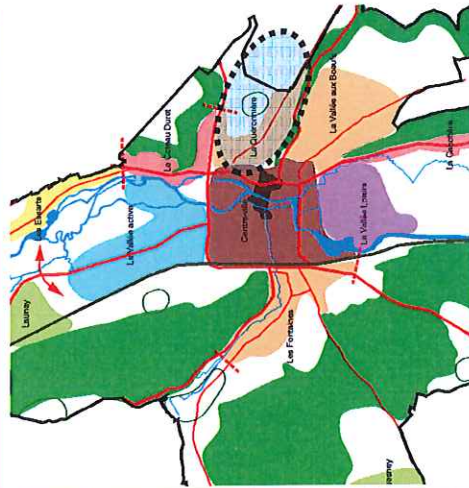
AGENCE VISU
AGENCE DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Agence de PONT-AUDEMER :
2 boulevard Pasteur
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
pontaudemer@encyld-eurotop.fr



Antenne de Rouen :
90 rue Crevier
76 000 ROUEN
contact@agencevisu.com

Localisation



Atouts	Un secteur périphérique au centre-ville implanté sur le rebord du plateau du Neubourg où sont rejoints environnements tout moins propriétaires qu'en fond de vallée, mais les terrains présentent une plus forte valeur agromonique ; Un secteur de transition entre les espaces naturels de la ville et son centre urbain historique ; ⇒ Une localisation stratégique	Un secteur isolé des quartiers avoisinants (la Vallée aux Bouffes et le Coteau Duret) du fait d'un relief difficile, d'une occupation du sol boisée et d'infrastructures routières transversales (RD438 et RD265) : un milieu à l'origine de délaures ; Un secteur où l'urbanisation tend à s'éloigner de manière linéaire le long des vides de déserte, notamment sur la commune de Calleville ;	Faiblesses
Enjeux	Préserver un cadre de vie de qualité ; Renforcer les liens de ce secteur avec les quartiers avoisinants et les pôles de centralité identifiés ; Veiller à l'intégration paysagère des projets ; Rompre avec la logique d'étalement urbain du fait des impacts qu'elle engendre (consommation d'espace, suppression des coupures vertes et altération des corridors écologiques)	Un secteur circonscrit par des coteaux boisés convergeant vers le centre-ville ; ⇒ Un cadre de vie de qualité	

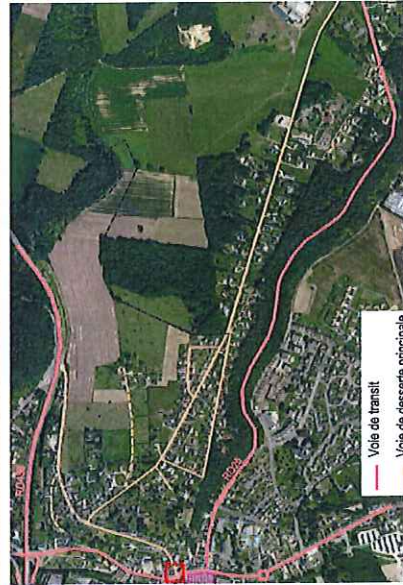
Plan Local d'Urbanisme



LA QUÉRONNIÈRE/LE CLOS HAGAN

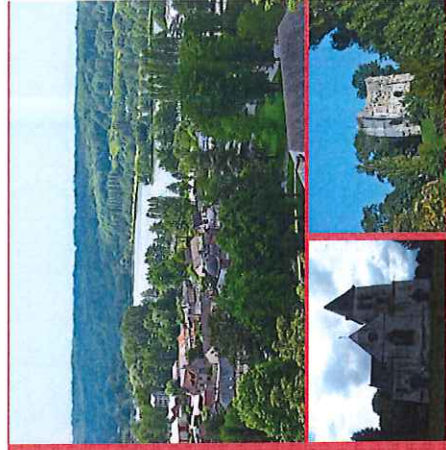


Armature urbaine



Atouts	Une structure viaire calquée sur le relief du quartier convergeant de fait sur le centre-ville et ses centralités Place du Chevalier Herlin ; Une accessibilité directe permettant aux habitants de jouir d'une relative proximité avec le centre-ville	Faiblesses	Un réseau viaire hiérarchisé, mais une seule voie de desserte principale, la côte des Canadiens qui sert de support à la circulation du quartier et de Calvelille ; Une intersection aménagée avec la Rue de la Sole, pour améliorer la sécurité des usagers, mais une voirie faiblement caladée en cas de pente ; Une absence de connexion routière avec les quartiers environnants obligeant la traversée du centre-ville pour les rejoindre ; Un réseau faiblement maillé qui devra être développé si une densification du bâti existant était envisagée ;
			Enjeux
			Réfléchir sur l'opportunité de poursuivre l'urbanisation de ce secteur au regard de la structure viaire actuelle et des aménagements qui seraient éventuellement à conduire ; Relayer l'absence de connexions routières vers les quartiers périphériques par une réflexion sur les circulations douces ;

Synthèse du diagnostic



Paysage

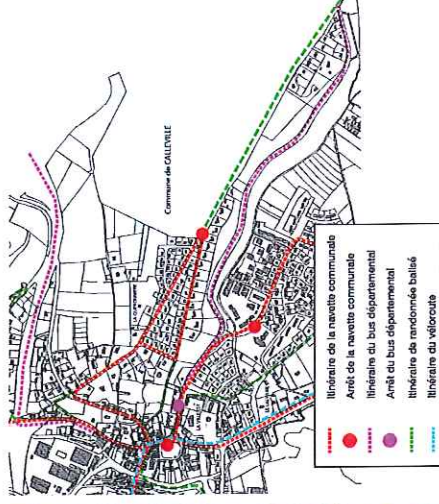


Atouts	Faiblesses
Un secteur bocager préservé avec de nombreux herbages et des vestiges de maillage bocager assurant le maintien d'un cadre paysager champêtre aux portes du centre-ville et l'intégration des constructions.	Une urbanisation qui s'étend le long des voies de desserte et sur les herbages de la frange bocagère soumise de fait à une certaine pression foncière.
Des zones herbagées en pied de coteau et en continuité du donjon assurant une douce transition entre le centre-ville et ce quartier, et des abords préservés à proximité du vieux château.	Un secteur sensible d'un point de vue paysager centre-ville sur lequel il conviendra de veiller.
De nombreux axes visuels depuis le site du donjon et la côte des Canadiens du fait du relief du quartier le soumettant à de forts enjeux de visibilité.	
Des coteaux boisés structurant le sud formant une lisière de qualité.	

Enjeux
Assurer la préservation des éléments remarquables et structurant du paysage comme les coteaux boisés ou les haies bocagères.
Prendre en compte les enjeux de visibilité dans les aménagements urbains à développer et veiller à l'intégration paysagère des éventuels projets d'urbanisation sur cette frange bocagère.
Maintenir un cadre paysager de qualité et lutter contre les logiques d'étalement urbain.

- Les labours
- Les prairies (pâturées ou non)
- Les bois
- Pour paysager autour du donjon
- Haie bocagère
- Alignement d'arbres
- Covisibilité entre la gare et le donjon
- Entrée de Ville le long de la RD439

Desserte

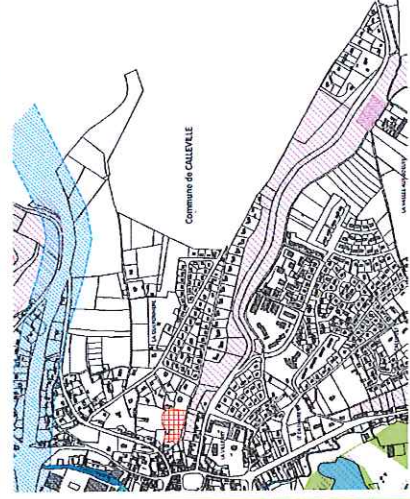


Atouts	Faiblesses
Un secteur desservi par la navette communale (un point de ramassage) permettant notamment de rejoindre le centre-ville et ses centralités en palliant les difficultés occasionnées par le relief.	Un secteur éloigné du pôle de la gare.
Un secteur situé à proximité de l'arrêt de bus de la ligne départementale permettant de rejoindre les pôles directs vers cet arrêt, Evreux mais... →	Aucune liaison piétonne directe vers cet arrêt, obligeant à descendre en centre-ville.
Un secteur traversé par les itinéraires de randonnée, du centre-ville, via le donjon, vers les espaces de nature environnants.	

Enjeux
Maintenir, voire renforcer, la desserte du quartier par les transports.
Intégrer les itinéraires de randonnée dans l'aménagement de l'espace urbain.
Prendre en compte l'éloignement de ce secteur dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare.

- Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- Itinéraire de randonnée balisé
- Itinéraire du véloroute

Environnement

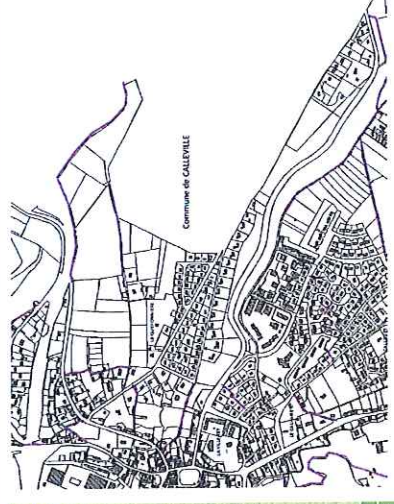


Atouts	Faiblesses
Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties : les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II identifiés à l'échelle régionale comme réservoirs de biodiversité du fait des continuités écologiques qu'ils renferment.	Une urbanisation quasi continue avec Calleville, qui en s'étendant le long des voies, crée une barrière aux déplacements de la faune et de la flore et altère les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité identifiés.
Une frange bocagère propice aux échanges identifiée comme corridor écologique à forte déplacements.	Des abords de voies très sensibles d'un point de vue paysager, voire esthétique, soumises à l'aménagement Dupont en dehors des zones déjà urbanisées (RD439).
Des protections de site autour du donjon (enjeux de visibilité et abords préservés).	

Enjeux
Préserver les réservoirs de biodiversité ; Contribuer au maintien des corridors écologiques identifiés ; Préserver les abords des monuments historiques ou répertoriés (covisibilité) ; Veiller à la qualité paysagère et urbanistique des éventuels projets qui seraient implantés le long de la RD439 ;

- ZNIEFF de type I de deuxième génération
- ZNIEFF de type II de deuxième génération
- Site et monument naturel classé
- Secteur concerné par l'application de l'aménagement Dupont en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Modes de déplacement doux



Atouts	Faiblesses
Un accès direct au centre-ville et à ses centralités via la sente du Vieux Château : une liaison douce structurante et sécurisée, étant déconnectée du réseau routier.	Des connexions piétonnes incertaines sur un axe nord-sud du fait d'un relief accidenté et d'infrastructures routières peu perméables ;
Un accès direct aux espaces naturels environnants avec la présence de nombreux chemins dont des sentiers balisés ;	De nombreuses sentes non accessibles étant appropriées par les hivers ;
	Des voies non aménagées pour la pratique du vélo, mais un mode de déplacement peu utilisé dans ce quartier du fait d'un relief difficile ;

Enjeux
Maintenir et valoriser les accès vers le centre-ville et la nature environnante ;
Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers les quartiers périphériques, afin d'assurer un maillage plus complet ;

- Les sentiers piétonniers existants

Fonctions urbaines

École privée La Providence

Commune de CAILLEVILLE

Mairie, salle des fêtes, crèche, école maternelle ...

Legende:

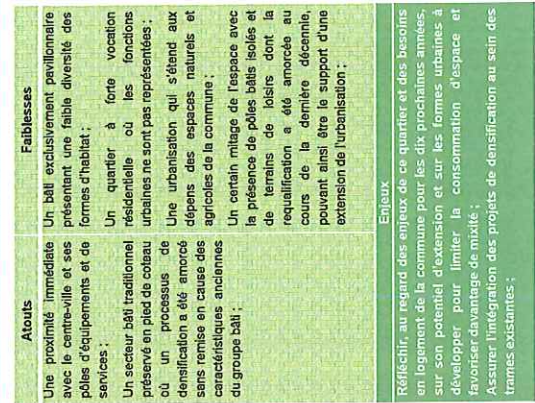
- Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle
- Secteur de réhabilitation
- Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)
- Terrain de écoles
- Construction/Terrain à usage d'équipement public ou d'usage collectif
- Construction à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ou de service
- Secteur de réqualification de friches industrielles - patrimoniales

Atouts	Faiblesses
Une proximité immédiate avec le centre-ville et ses pôles d'équipements et de services ;	Un bâti exclusivement pavillonnaire présentant une faible diversité des formes d'habitat ;
Un secteur bâti traditionnel préservé en pied de coteau où un processus de densification a été amorcé sans remise en cause des caractéristiques anciennes du groupe bâti ;	Un quartier à forte vocation résidentielle où les fonctions urbaines ne sont pas représentées ; Une urbanisation qui s'étend aux dépens des espaces naturels et agricoles de la commune ; Un certain mitage de l'espace avec la présence de pôles bâtis isolés et de terrains de loisirs dont la requalification a été amorcée au cours de la dernière décennie, pouvant ainsi être le support d'une extension de l'urbanisation ;

Enjeux

Réfléchir, au regard des enjeux de ce quartier et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, sur son potentiel d'extension et sur les formes urbaines à développer pour limiter la consommation d'espace et favoriser davantage de mixité ;

Assurer l'intégration des projets de densification au sein des trames existantes ;



Risques

Atouts	Faiblesses
Un quartier épargné par les risques d'inondations liées au crue de la Risle ou aux remontées de nappe ; Aucun indice de cavités souterraines avérées et localisées sur ce quartier, mais se prévaloir de précautions suffisantes face à ce risque dont le niveau de connaissance de l'aléa reste faible ;	Un secteur bâti sur un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (égère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ; Un secteur situé en amont de la Risle sur les rebords du plateau du Neubourg, pouvant ainsi être sujet aux ruissellements... Un risque toutefois limité pour les habitants du fait d'une topographie favorable qui permet de canaliser ces derniers en dehors des zones bâties, le long de la RD438 ;
Enjeux	
Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques naturels identifiés ; Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;	

Le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines :

Périmètre de sécurité autour d'un indice de cavité souterraine avérée et localisée

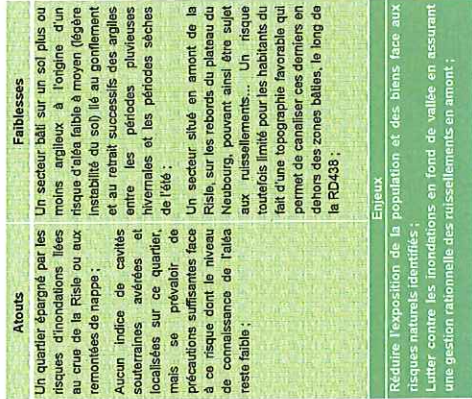
Les risques liés au remblaiement des argiles :

Périmètre d'aléa faible

Périmètre d'aléa moyen

Chemin hydraulique

Le risque d'inondation lié aux ruissellements superficiels :



Patrimoine bâti et archéologique

Atouts

Le donjon, monument historique, fait l'objet de protections qui affectent une grande partie du quartier (avis obligatoire de l'ABF) et assurent la préservation de ses abords ;

Un zonage archéologique sur la partie ouest de ce secteur imposant pour certains projets de construction la consultation du Préfet de Région ;

Un patrimoine bâti de qualité aux abords du donjon et dans le secteur traditionnel de la Quénomière mais...

Faiblesses

Il existe peu d'enjeux de réhabilitation ou de renouvellement urbain

Enjeux

Maintenir les abords du Donjon et poursuivre la valorisation du patrimoine bâti identifié ;

Prendre en compte la possibilité de prescriptions particulières émanant du Préfet de Région (DRAC) ou de l'Architecte des Bâtiments de France (SdAP), dans les éventuels projets de densification ou d'extension des tissus urbanisés concernés par les périmètres particuliers ;

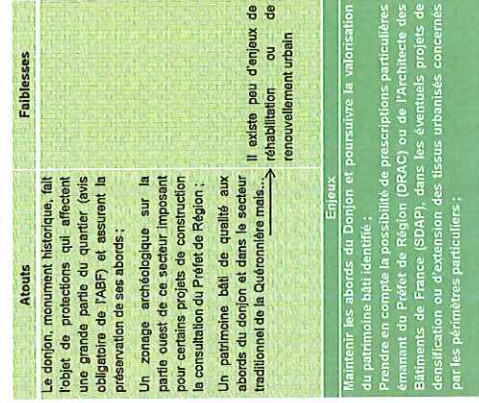
Commune de CALLEVILLE

Les éléments protecteurs du patrimoine bâti (Epb) :

- Monuments historiques
- Patrimoine Civil
- Patrimoine bâti inscrit sur la liste des édifices de l'Inventaire
- Maison(s) classé(e) de caractère (ancienneté, rareté, intérêt de l'édifice)
- Ancêtre (ancêtre inscrit ou désigné) 2 et 3 habitation de qualité
- Édifice inscrit sur la liste des édifices de l'Inventaire
- Édifice inscrit sur la liste des édifices de l'Inventaire

Les protections du patrimoine bâti et des vestiges archéologiques :

- Site et monument inscrit (SMI)
- Zone de protection des Monuments Historiques
- Zone archéologique



Nuisances et Pollutions

Atouts	Faiblesses
Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur, ni aucune source de pollution à l'exception de la RD438 :	Nuisances sonores le long de la RD438 imposant des prescriptions acoustiques dans un couloir de 100 mètres ; Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire : - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores
Enjeux Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution : ce qui implique notamment : - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique. Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées le long de la RD438 ;	

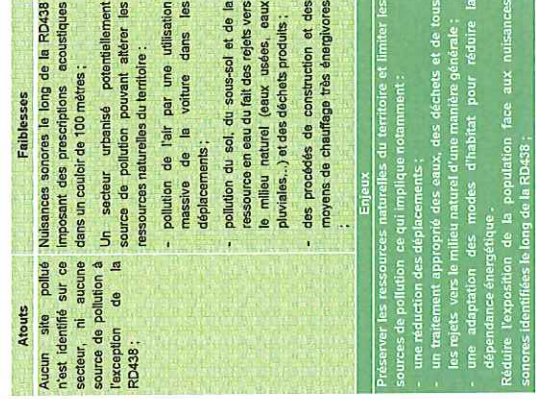
Sol susceptible d'être pollué

Les pollutions du sol et du sous-sol :

Les nuisances sonores :

Couloirs de nuisances sonores de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD438, RD613 et A28

Équipement ou activité générant des nuisances sonores



Synthèse des enjeux

Poursuivre la mutation amorcée de ce secteur dans le respect du cadre paysager et environnemental existant :

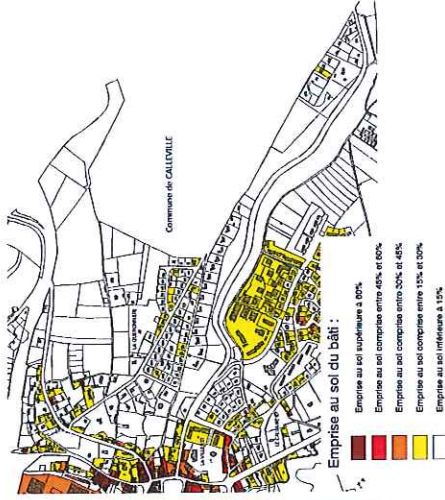
- Poursuivre la densification des tissus urbanisés du quartier dans une logique de modération de la consommation d'espace sans nuire aux caractéristiques intrinsèques de ce quartier :
- Réaliser de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les larges espaces à l'intérieur des espaces naturels ;
- Prendre en compte les caractéristiques du réseau routier, aujourd'hui peu développé et non adapté à une éventuelle croissance de l'urbanisation ;

Conforter le cadre de vie du quartier :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
- Mettre en œuvre les conditions écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'alerte prononcée ;
- Maîtriser la compatibilité entre le donjon et la gare et poursuivre l'aménagement de cet axe structurant ;
- Préserver les abords du donjon ;
- Préserver les vues les plus remarquables notamment depuis les axes de descente et vers les espaces de détente ;
- Maîtriser les connexions avec les circuits locaux en réfléchissant aux pratiques et aménagements des circuits locaux ;



Tissus urbains



Atouts	Faiblesses
Une très faible emprise au sol (inférieure en moyenne à 15%) laissant présager un certain potentiel de densification ; Quelques disponibilités foncières (environ 1,5 hectares) au sein des tissus urbanisés traditionnels	Des constructions souvent implantées en milieu de parcelles ne pouvant permettre une gestion rationnelle du terrain ; Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ;
Enjeux	
Incliner à la densification des espaces déjà urbanisés dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels et encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques de ce groupe bâti, notamment dans la partie traditionnelle ; Réfléchir à de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et répondant aux besoins des habitants ;	

Emprise au sol du bâti :



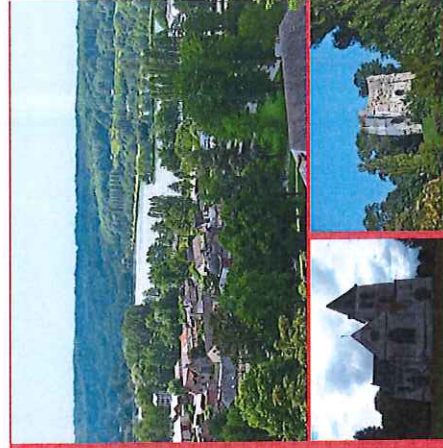
Plan Local d'Urbanisme



LA VALLÉE AUX BŒUFS/CALLOUET



Synthèse des enjeux



Armature urbaine



Voie de transit
Voie de desserte principale
Voie de desserte interne
Carrefour routier

Atouts	Faiblesses
Une structure viarie calquée sur le relief du quartier, convergente de fait sur le centre-ville et ses centralités ; Une accessibilité directe permettant aux habitants de jour d'une relative proximité avec le centre-ville ;	Un réseau viarie qui s'est développé au fur et à mesure des opérations de densification, en fonction des logiques urbanistiques alors en vigueur. De fait, il n'est ni hiérarchisé, ni maillé, ce qui ne favorise pas la lisibilité du quartier, ni les liens entre les divers îlots bâtis ; Des voiries parfois non adaptées aux circulations douces et des trottoirs occupés par du stationnement sauvage du fait, notamment au sein des anciennes opérations, d'une carence en places de stationnement extérieures (sur domaine public) ; Une absence d'espace public structurant et central, mais un point de rencontre joué par la Rue du 8 mai 1945 qui assure également la transition avec le centre-ville ; La côte de Calloüet, une rue parfois étroite supportant une circulation croissante ;

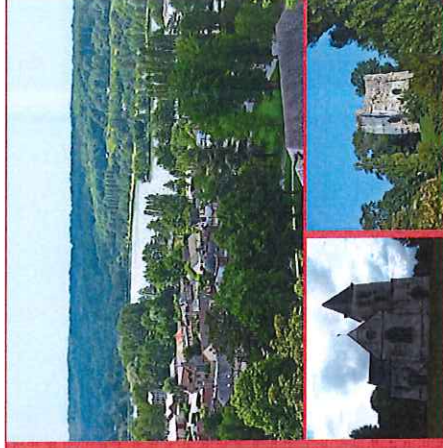
Enjeux

Maintenir les connexions vers le centre-ville et ses centralités ;
Inscrire les développements urbains projetés en continuité des tissus urbanisés existants et de la trame viarie ;
Étudier les possibilités de hiérarchisation et de maillage au sein des secteurs déjà urbanisés ;
Anticiper les besoins en stationnement dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble ;

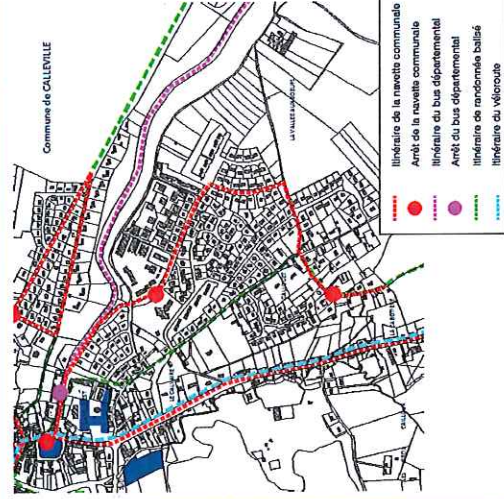


VISU

Synthèse du diagnostic



Desserte

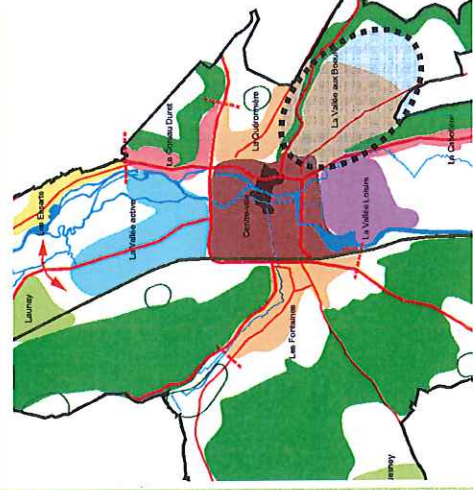


Atouts	Faiblesses
Un secteur desservi par la navette communale (deux points de ramassage) permettant notamment de rejoindre le centre-ville et ses centralités en palliant les difficultés occasionnées par le relief ; Un secteur situé à proximité immédiate de l'arrêt de bus de la ligne départementale permettant de rejoindre les pôles locaux (Pont-Audemer, le Neubourg, Evreux) ; Calloüet, le secteur traditionnel de ce quartier sur lequel s'est appuyée l'urbanisation récente pour se développer, est traversé par les linéaires de randonnée ;	Un secteur éloigné du pôle de la gare ;

Enjeux

Maintenir, voire renforcer, la desserte du quartier par les transports ;
Intégrer les linéaires de randonnée dans l'aménagement de l'espace urbain ;
Prendre en compte l'éloignement de ce secteur et son nombre élevé d'habitants dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;

Localisation



Atouts	Faiblesses
Un secteur pépinière au centre-ville implanté sur le rebord du plateau du Neubourg où les enjeux environnementaux sont moins prégnants qu'en fond de vallée, mais les terrains présentent une plus forte valeur agronomique ; L'un des quartiers, en terme d'habitat et de population, le plus important de la Ville ; Un secteur de transition entre les espaces naturels de la Ville et son centre urbain historique ; ⇒ Une localisation stratégique ; Un secteur circonscrit par des cotés boisés convergent vers le centre-ville ; ⇒ Un cadre de vie de qualité ;	Un secteur isolé des quartiers avoisinants (la Quilomière et la Cabotière dans une moindre mesure) du fait d'un relief difficile et d'une occupation du sol boisée ; un milieu physique à l'origine de coupures visuelles et fonctionnelles ; Un sentiment d'éloignement par rapport aux pôles de centralité du fond de vallée ; Un secteur où l'urbanisation tend à s'étendre au détriment des espaces naturels de la commune ; Une grande sensibilité paysagère notamment sur les zones d'interface avec les espaces naturels environnants ;

Enjeux

Préserver un cadre de vie de qualité ;
Renforcer les liens de ce secteur avec les quartiers avoisinants et les pôles de centralité identifiés ;
Veiller à l'intégration paysagère des projets ;

Environnement



Atouts	Faiblesses
Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties : les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II et la cavité en ZNIEFF de type I sont identifiés à l'échelle régionale comme réservoirs de biodiversité du fait des espèces remarquables qu'ils entourent ; Des espaces agricoles identifiés comme corridor écologique à forts déplacements ; Des protections de site autour du donjon (enjeux de covisibilité) ;	Une urbanisation quasi continue avec le centre-ville, qui en s'étalant sur les espaces naturels et agricoles environnants, altère les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité identifiés ;
Enjeux Préserver les réservoirs de biodiversité et veiller notamment aux pollutions sonores et lumineuses du fait de la présence de chiroptères ; Contribuer au maintien des corridors écologiques identifiés ; Préserver les abords des monuments historiques ou répertoriés (covisibilité) ;	

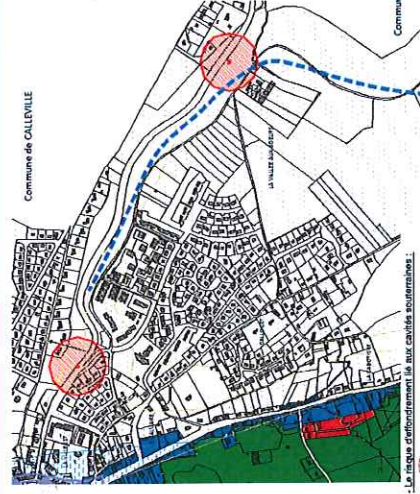
Modes de déplacement doux



Les sentiers piédonniers existants

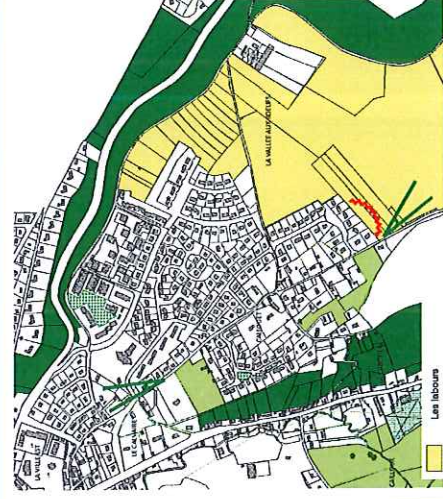
Atouts	Faiblesses
Un accès direct à la base de loisirs et à la Vallée de la Risle via la Sente des Gros Cailloux et la Sente de la Cavée ; Un accès direct aux espaces naturels environnants avec la présence de nombreux chemins dont des sentiers balisés ;	Des liaisons douces vers le centre-ville uniquement le long des voies routières existantes (trottoirs) ; Des connexions piétonnes « inter » quartiers existantes, mais peu structurantes étant développées à l'échelle de chaque opération et non du quartier ; Une absence de connexion piétonne directe avec le secteur de la Quétromière et le site du donjon ; Des voies non aménagées pour la pratique du vélo, mais un mode de déplacement peu utilisé dans ce quartier du fait d'un relief difficile ;
Enjeux Maintenir les accès à la nature environnante et valoriser l'accès à la base de loisirs ; Relayer l'absence de trame vaine vers les quartiers périphériques par une réflexion sur les circulations douces ; Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux vers le centre-ville ;	

Risques



Atouts	Faiblesses
Un quartier épargné par les risques d'inondations liées au crue de la Risle ou aux remontées de nappes ;	La présence de deux indices de cavités souterraines avérées et localisées ; Un secteur bâti sur un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (léger instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ; Risque, sur les rebords du plateau du Neubourg, pouvant ainsi être sujet aux ruissellements... Un risque toutefois limité pour les habitants du fait d'une topographie favorable qui permet de canaliser ces derniers en dehors des zones bâties, le long de la RD26 (avenue du Maréchal Leduc) ;
Enjeux Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques naturels identifiés ; Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;	

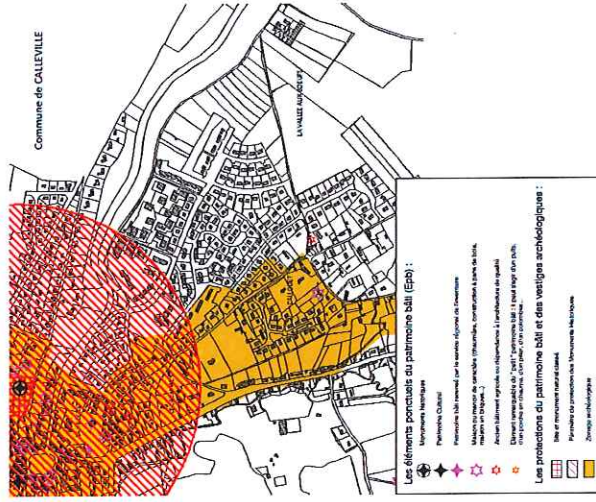
Paysage



Les abords
Les prairies (gélurées ou non)
Les bois
Espace vert collectif
Haies bocagères
Les vues remarquables
Les interfaces de sensibilité paysagère

Atouts	Faiblesses
Un secteur enserré dans un cadre paysager de qualité qui participe activement à l'intégration du bâti (coteaux boisés) ; Des axes visuels sur le donjon depuis la côte de Calloquet et des ouvertures sur le grand paysage en limite sud-est du groupe bâti ; Des vestiges de maillage bocager notamment dans les secteurs bâtis anciens, comme à Calloquet, où les derniers héritages qui confèrent à ce secteur un cadre champêtre sont soumis à une certaine pression foncière ;	Une urbanisation qui, en l'absence de fons enjeux environnementaux s'étend sur les terrains agricoles où les interfaces parcellaires non traitées ont un impact sur le paysage ; Des espaces verts collectifs peu appropriés par les habitants ;
Enjeux Assurer la préservation des éléments remarquables et structurer le paysage comme les coteaux boisés et les haies bocagères ; Prendre en compte les enjeux de covisibilité dans les aménagements urbains à développer et veiller à l'intégration paysagère des projets d'urbanisation en frange de l'espace agricole et au sein des secteurs bâtis traditionnels ; Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles ; Réfléchir à la requalification ou à l'aménagement de nouveaux espaces verts, ces derniers pouvant jouer un rôle de lien social et générationnel au sein du quartier, notamment dans une démarche d'habitat participatif et collectif, et pouvant apporter une nouvelle biodiversité ;	

Patrimoine bâti et archéologique



Atouts	Faiblesses
Le doignon, monument historique, fait l'objet de protections qui affectent la partie nord du quartier (avis obligatoire de l'ABF) et assurent la préservation de ses abords. Un zonage archéologique sur la partie ouest de ce secteur imposant pour certains projets de construction la consultation du Préfet de Région.	Un patrimoine bâti peu prégnant sauf dans le secteur de Calloout.

Enjeux

Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti identifié notamment dans le secteur de Calloout ;
Prendre en compte la possibilité de prescriptions particulières émanant du Préfet de Région (DRAC) ou de l'architecte des Bâtiments de France (SDAP), dans les éventuels projets de densification des tissus urbanisés concernés par les périmètres particuliers ;

Nuisances et Pollutions

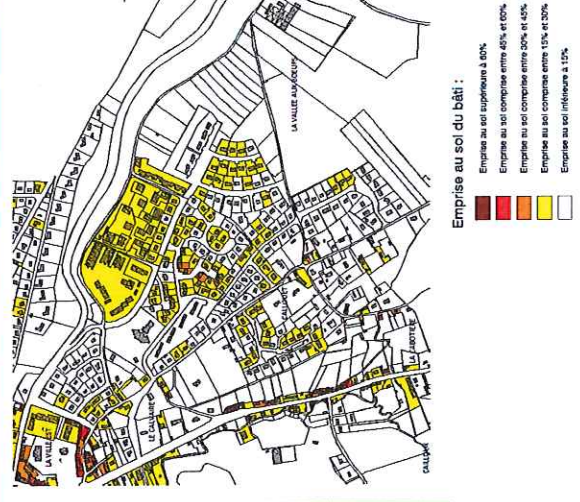


Atouts	Faiblesses
Un secteur isolé des sources de nuisances sonores et de pollution atmosphérique ou visuelle ; Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur ; Une activité agricole, pouvant être génératrice de certaines nuisances et d'une cohabitation difficile avec les zones d'habitat, mais relativement éloignée de ces dernières ;	Un secteur fortement urbanisé pouvant potentiellement être source de pollution et élier les ressources naturelles du territoire ; - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores ;

Enjeux

Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment :
- une réduction des déplacements ;
- un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; la dépendance énergétique ;
Maintenir la pérennité des activités agricoles ;

Tissus urbains

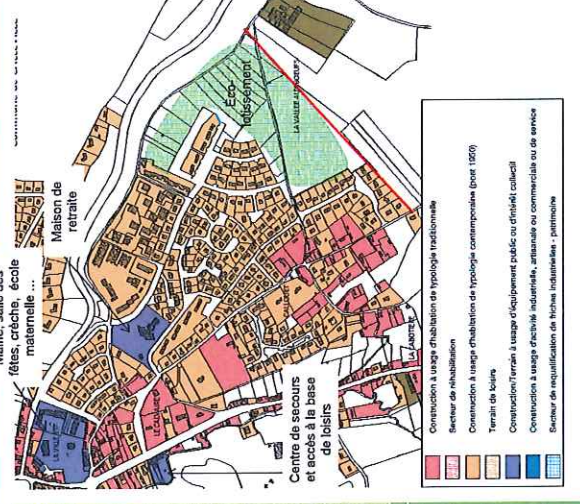


Atouts	Faiblesses
Une emprise au sol assez faible des constructions (inférieure à 30%) pouvant laisser présager un certain potentiel de densification mais... Des disponibilités foncières encore importantes (plus de 2 hectares) au sein des tissus déjà urbanisés ;	Des constructions souvent implantées en milieu de parcelles ne pouvant permettre une gestion rationnelle du terrain ; Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ;

Enjeux

Incliner à la densification des espaces déjà urbanisés dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels et encadrer ce processus ;
Développer de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier (et en énergie) et répondant aux besoins des habitants ;

Fonctions urbaines



Atouts	Faiblesses
Une grande diversité au sein du parc de logements et une mixité sociale dans l'habitat qui devrait être renforcée avec le projet d'éco-loisiment ; Une requalification du bâti et des espaces collectifs amorcée dans le parc de logement local ; Une proximité immédiate avec le pôle de services de la mairie où se concentrent plusieurs équipements ; Calloout, un ancien hameau au bâti traditionnel, aujourd'hui rattaché au centre urbain de Bienné ;	Un quartier récent à vocation principale d'habitat présentant de fait une très faible mixité de fonctions urbaines ; absence d'équipement structurant ; à l'exception de la maison de retraites - de commerces ou de services... Une urbanisation qui s'étend aux dépens des espaces naturels et agricoles de la commune ;

Enjeux

Poursuivre la requalification du parc de logements en s'inscrivant dans la démarche de transition écologique ;
Maintenir la mixité et la diversité du parc de logements et les développer à l'échelle des opérations d'urbanisation ;
Assurer l'intégration du projet d'éco-loisiment au sein du quartier ;
Etudier l'opportunité d'implanter un équipement structurant, source d'animation de la vie locale et d'échange entre les habitants ;



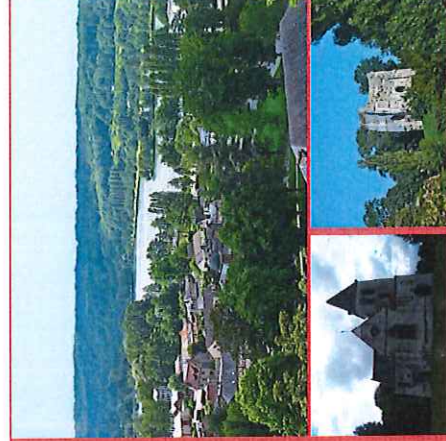
Plan Local d'Urbanisme



LES FONTAINES



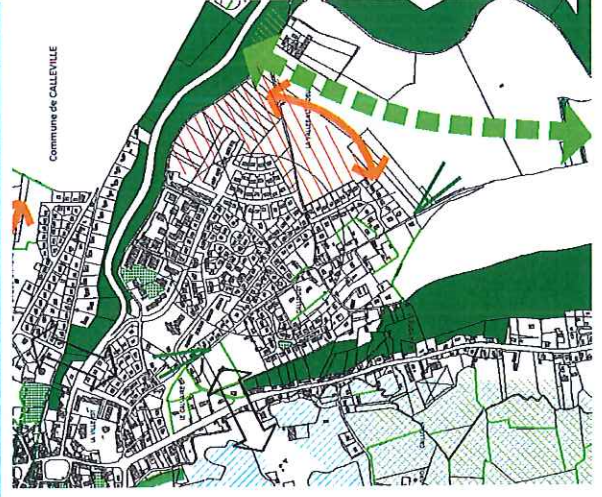
Synthèse des enjeux



Synthèse du diagnostic



Synthèse des enjeux



Conforter le cadre de vie du quartier :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
- Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'altération prononcée ;
- Réaffirmer de manière concertée les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les larges urbanités à l'intérieur des espaces naturels ;
- Poursuivre une politique de développement urbain soucieuse du cadre de vie et des besoins des habitants (diversité des logements, mixité sociale...).

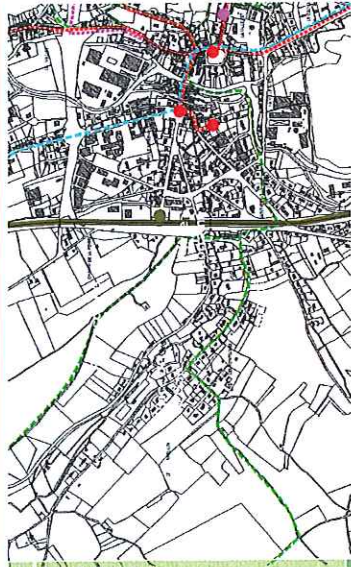
Accompagner la résidentialité du quartier et faire de sa diversité un atout et une identité commune :

- Continuer le processus de requalification du quartier et inciter à la densification des tissus urbains dans une logique de modération de la consommation d'espace tout en préservant les caractéristiques intrinsèques de chaque quartier ;
- Assurer l'appropriation du quartier par les habitants en générant davantage de lien social (espace collectif comme lieu d'animation et de rencontre, équipements...).

Améliorer l'accessibilité du quartier :

- Maintenir des connexions visuelles et fonctionnelles avec les quartiers adjacents en réfléchissant aux possibilités de développement des circulations douces ;
- Veiller à la création d'un réseau routier maillé et hiérarchisé où les différentes fonctions routières (circulation, stationnement, piédon...) sont bien différenciées ;

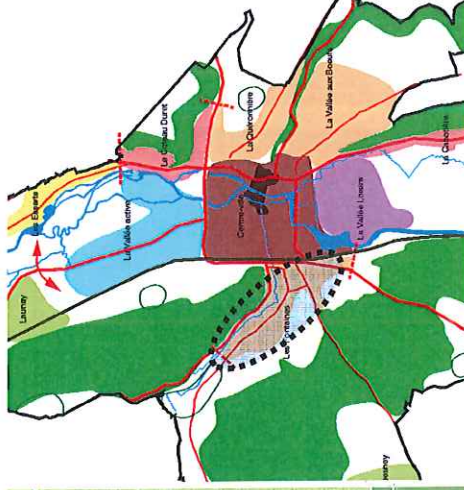
Desserte



- Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- Itinéraire de randonnée balisé
- Itinéraire du véloroute
- La voie ferrée
- La gare

Atouts	Faiblesses
Un secteur situé à proximité immédiate de la gare, mais isolé de cette dernière par les voies ferrées et la RD438 ;	Un secteur éligible à des modes de transport (bus départemental, navette communale) et des itinéraires de découverte (véloroute) dont les arrêts et les circuits se concentrent davantage sur la partie Est du centre-ville ;
Un secteur traversé par les itinéraires de grande randonnée, assurant un accès direct à la nature environnante ;	
Enjeux	
Etudier l'opportunité de renforcer la desserte du quartier par les transports ; Intégrer les itinéraires de randonnée dans l'aménagement de l'espace urbain ; Prendre en compte la proximité de ce quartier dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare : favoriser l'accès à la gare et au centre-ville.	

Localisation



Atouts	Faiblesses
Un secteur périphérique au centre-ville, implanté dans le vallon du Ruisseau des Fontaines qui présente certains enjeux environnementaux et paysagers, même s'ils sont moins prégnants qu'en fond de vallée de l'Ille ;	Un secteur où l'urbanisation s'étendait de manière linéaire en fond de vallée dans une logique longitudinale (le long des voies de desserte et du ruisseau), mais qui tend aujourd'hui à s'épaissir vers le versant ouest moins abrupt (enjeux de covisibilité) ;
Un secteur circonscrit par des coteaux boisés convergeant vers le centre-ville ;	
Enjeux	
Préserver un cadre de vie de qualité ; Améliorer les jonctions vers le centre-ville tout en préservant l'identité très forte de ce quartier ; Veiller à l'intégration paysagère des projets du fait du relief et des enjeux de covisibilité ;	

Modes de déplacement doux



----- Les sentiers piédonniers existants

Atouts	Faiblesses
Un accès direct aux espaces naturels environnants avec la présence de nombreux chemins dont des sentiers balisés ;	Des connexions piétonnes « orientées » vers le centre-ville mais peu perméables du fait des infrastructures de transport terrestre : la circulation automobile reste privilégiée ; Des voies non aménagées pour la pratique du vélo ;
Enjeux	
Maintenir les accès vers la nature environnante ; Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers le centre-ville, afin d'assurer un maillage complet ;	

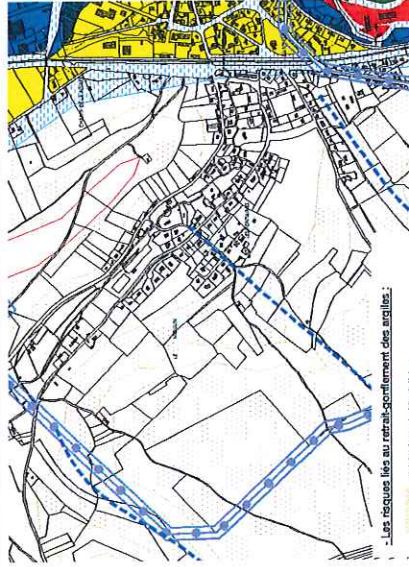
Armature urbaine



- Voie de transit
- Voie de desserte du centre-ville
- Voie de desserte (impasse)
- Voie ferrée
- Espace public à restructurer
- Carrefour routier
- Absence de connexion directe

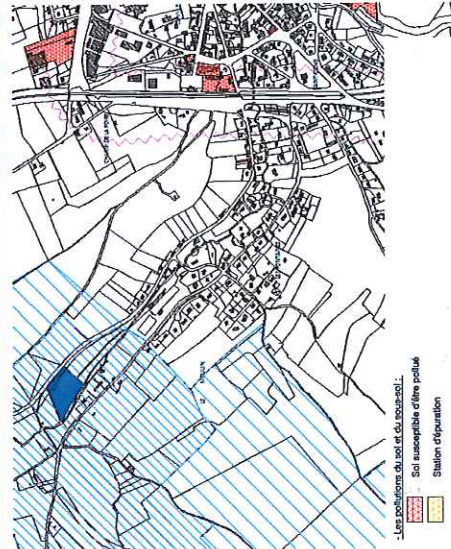
Atouts	Faiblesses
Une structure viable calquée sur le relief convergeant de fait sur le centre-ville...	mais la RD438 et la voie ferrée font césure dans ce maillage ainsi que la proximité des bois et le relief ; - La RD438 et la circulation qu'elle présente ne favorisent pas les déplacements doux (pédon, vélo) vers le centre-ville dont la proximité est ainsi peu valorisée (difficulté d'accès) ; - Une desserte longitudinale (2 voies de desserte) faiblement reliée par des transversales (réseau routier peu maillé avec le développement de voies en impasse dans les quartiers pavillonnaires les plus récents) ; Des intersections aménagées pour la circulation routière et non pour les modes de déplacement doux ; La RD26, axe de desserte et de transit, supportant une circulation assez dense, à l'origine de certaines nuisances et non sécurisée pour les usagers et les riverains ;
Enjeux	
Améliorer l'accessibilité au centre-ville et sécuriser les intersections routières ; Connecter le secteur des Fontaines avec le centre-ville dans le cadre d'une politique de développement des circulations douces ; Conforter le maillage routier si une densification du bâti était envisagée et améliorer les conditions de circulation sur la RD26 ;	

Risques



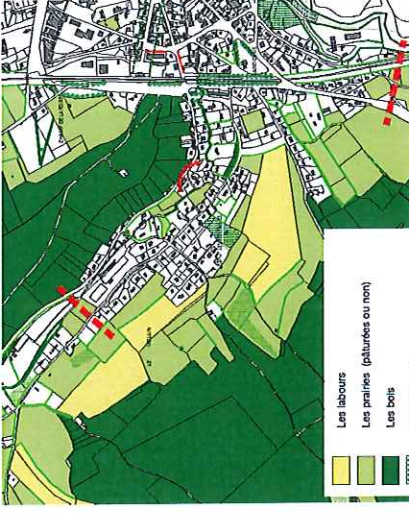
Atouts	Faiblesses
Un quartier épargné par les risques d'inondations liées à la crue de la Risle ou aux remontées de nappe ; Aucun indice de cavités souterraines avérées et localisées sur ce quartier, mais se prévaloir de précautions suffisantes face à ce risque dont le niveau de connaissance de l'allée reste faible ;	Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ; Un secteur situé en amont de la Risle et traversé par le Réseau des Fontaines qui draine les eaux de ruissellement du plateau dont certains axes traversent la zone bâtie ; Un secteur « cerné » par deux conduites de gaz de gros diamètre qui ne peuvent permettre la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur à leurs abords ;
Enjeux	
Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés (naturels et technologiques) ; Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;	

Nuisances et pollutions



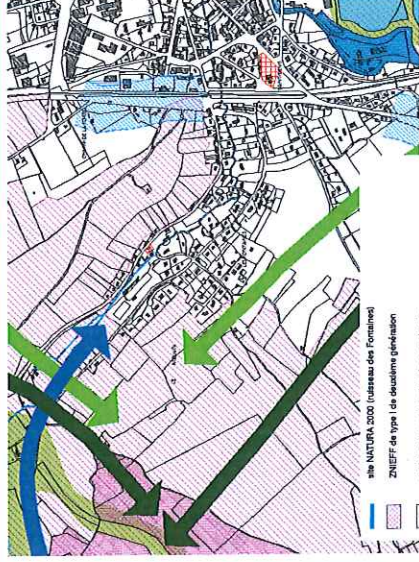
Atouts	Faiblesses
Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur, ni aucune source de pollution à l'exception de la RD439 ; Proximité du captage des Fontaines générant des nuisances de protection immédiate (inconstructibilité, rapproché (constructibilité limitée) ou éloigné avec des prescriptions d'ordre agricole et sanitaire ;	Nuisances sonores le long de la RD439 imposant des prescriptions acoustiques dans un couloir de 100 mètres et dans une moindre mesure le long de la RD26 ; Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire : - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel) ;
Enjeux	
Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment : - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique ; Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées le long de la RD439 et de la RD26 ;	

Paysage



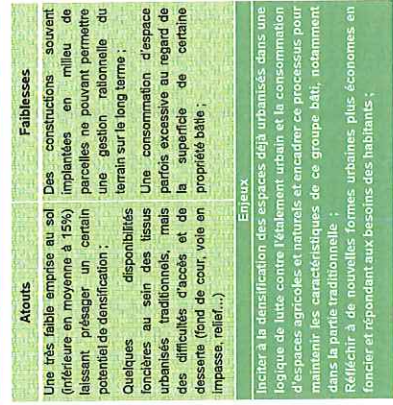
Atouts	Faiblesses
Un secteur bocager encore préservé avec de nombreux herpages et des vestiges de maillage bocager assurant le maintien d'un cadre paysager champêtre aux portes du centre-ville ; Des coteaux boisés structurants formant une lièze de qualité ; Des entrées de ville marquées avec des vues sur la base de loisirs et la vallée de la Risle ;	Une urbanisation qui s'étend le long des voies de desserte et sur les herpages de la frange bocagère soumise de fait à une certaine pression fondère ; Un secteur sensible d'un point de vue paysager (enjeux forts de visibilité) du fait d'une implantation en fond de vallée ;
Enjeux	
Assurer la préservation des éléments remarquables et les structurer dans le paysage comme les coteaux boisés ou les hais bocagères ; Prendre en compte les enjeux de visibilité dans les aménagements urbains à développer et veiller à l'intégration paysagère des éventuels projets d'urbanisation sur cette frange bocagère ; Maintenir un cadre paysager de qualité et lutter contre les logiques d'étalement urbain ;	

Environnement

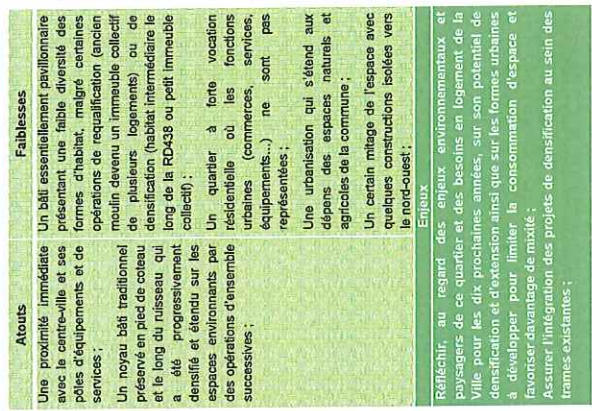


Atouts	Faiblesses
Une protection accrue sur le ruisseau des Fontaines (NATURA 2000) ; Des espaces naturels remarquables à proximité des zones bâties : les coteaux boisés et les prairies, notamment celles plus humides au nord, classées en ZNIEFF de type II et identifiées comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale, du fait des espèces remarquables qu'ils renferment ; Une frange bocagère (haie et trame végétale) identifiée comme corridor écologique (propre aux échanges et aux déplacements) ; Des protections de site autour des arbres remarquables de l'ancien moulin ;	Des abords de voies très sensibles d'un point de vue paysager, voire esthétique, soumises à l'Amendement Dupont en dehors des zones déjà urbanisées (RD439) ;
Enjeux	
Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien des corridors écologiques identifiés ; Réduire, limiter, voire supprimer les rejets polluants dans le Réseau des Fontaines pour tendre vers un bon état écologique des eaux sur le territoire communal ; Rompre avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;	

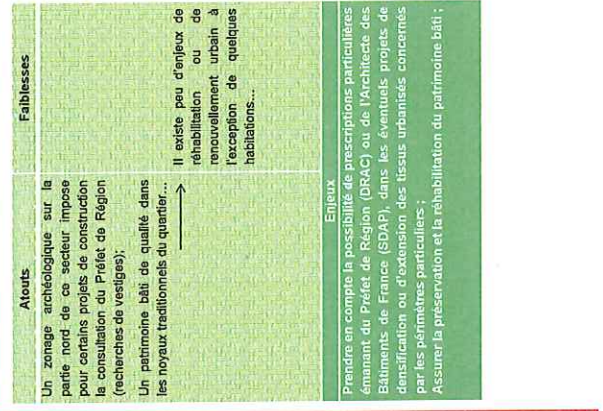
Tissus urbains



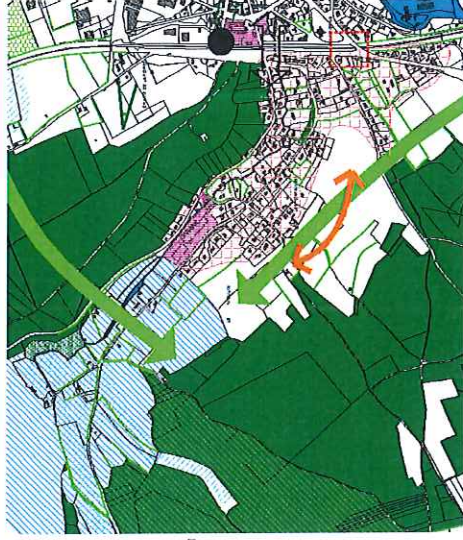
Fonctions urbaines



Patrimoine bâti et archéologique



Synthèse des enjeux



Poursuivre la mutation amorcée de ce secteur dans le respect du cadre paysager existant :

- Poursuivre la densification des zones urbanisées du quartier dans une typologie de modification de la consommation d'espace sans nuire aux caractéristiques intrinsèques de ce quartier ;
- Révisiter de manière concertée les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbaines à l'intérieur des espaces naturels ;
- Assurer la continuité des axes de circulation et des services de proximité et veiller aux enjeux de mobilité pour tous, en particulier pour les personnes à mobilité réduite ;
- Réhabiliter les sites ou l'activité à cesser et leur les conditions nécessaires à la réhabilitation du patrimoine bâti ;

Préserver les ressources et les richesses environnementales du quartier à l'origine d'une cadre de vie de qualité :

- Assurer la préservation des éléments structurant du paysage et le patrimoine écologique existant ;
- Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'habitat protégé ;
- Assurer la préservation de la ressource en eau et veiller au maintien du bon état écologique du réseau des forêts ;

Améliorer les connexions avec le centre-ville :

- Prendre en compte les caractéristiques du réseau existant, aujourd'hui peu développé et non adapté à une éventuelle croissance de l'urbanisation ;
- Sécuriser les interventions notamment dans le cadre du développement d'une politique de circulation douce ;
- Anticiper des connexions nouvelles et fonctionnelles pour réduire les coûts de la RD38 et de la voirie ;
- Étudier l'opportunité de créer un pôle intermodal au niveau de la gare ;

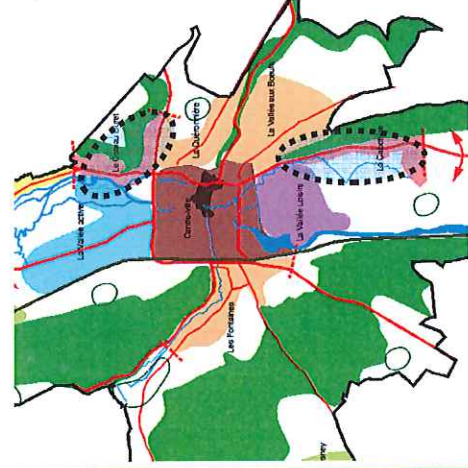
Plan Local d'Urbanisme



LE COTEAU DURET ET LA CABOTIÈRE



Localisation

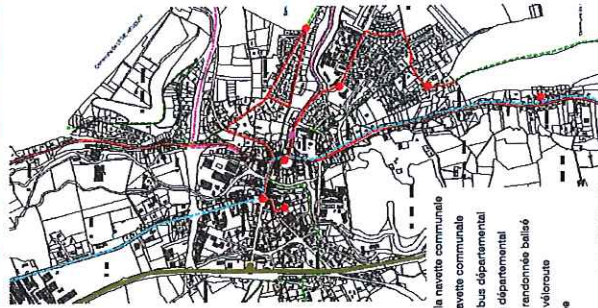


Synthèse du diagnostic



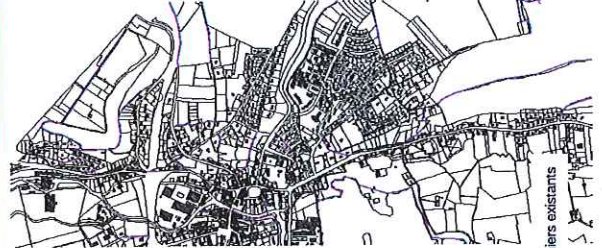
Atouts	Faiblesses
Deux secteurs périphériques au centre-ville, implantés au pied des coteaux de la vallée de la Risle : - Le Coteau Duret au nord, - La Cabotière au sud. Deux secteurs qui marquent l'entrée de la ville sur la RD130 et qui profitent des centralités du fond de vallée : - Un accès direct à la base de loisirs pour les habitants de la Cabotière ; - Un accès direct aux activités économiques et commerciales pour les habitants du Coteau Duret ; Une localisation qui assure également une proximité immédiate avec le centre-ville :	Des secteurs où l'urbanisation s'étend de manière linéaire, dans une logique longitudinale de fond de vallée (le long des voies de descente), étant à la fois circonscrits par les coteaux boisés et leur relief accidenté et par la vallée de la Risle et sa zone inondable ; Des secteurs dont les connexions avec le centre-ville (visuelles et fonctionnelles) sont altérées par : - la RD438 au Coteau Duret ; - le boulevard Eugène Maréchal au sud,
Enjeux	
Veiller à la qualité de l'urbanisme et des paysages, ainsi qu'au traitement des espaces publics de ces secteurs qui figent la première perception de la ville de Brionne ; Améliorer les connexions de ces quartiers avec le centre-ville et ouvrir les centralités périphériques (base de loisirs, zone d'activités...) vers des derniers ;	

Desserte



Atouts	Faiblesses
Deux secteurs desservis par la navette communale (un point de ramassage dans le secteur de la Méche au Sud, mais pas d'arrêt au Coteau Duret) permettant ainsi de rejoindre le centre-ville en palliant l'éloignement de ces quartiers avec les centralités ; Deux secteurs traversés par les itinéraires de découverte : - le Coteau Duret est traversé par les itinéraires de grande randonnée ; - la Cabotière est traversé par le vélo ; ... mais des itinéraires peu valorisés et non aménagés, alors qu'il pourrait servir de support à des circulations douces plus « structurantes » vers le centre-ville et les centralités en fond de vallée ;	Des secteurs éloignés des autres modes de transport (gare et ligne de bus départemental), mais situés sur l'axe de desserte principal de la commune où se concentrent la majorité des flux ;
→ la Cabotière est traversé par le vélo ;	
Enjeux	
Favoriser l'accessibilité au centre-ville et aux centralités (base de loisirs et zones d'activités) en étudiant l'opportunité d'aménager des circulations douces par la valorisation des itinéraires existants (piéton et vélo) ; Maintenir, voire renforcer, la desserte de ces quartiers par les transports (navette communale) ; Prendre en compte l'éloignement de ces secteurs dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;	

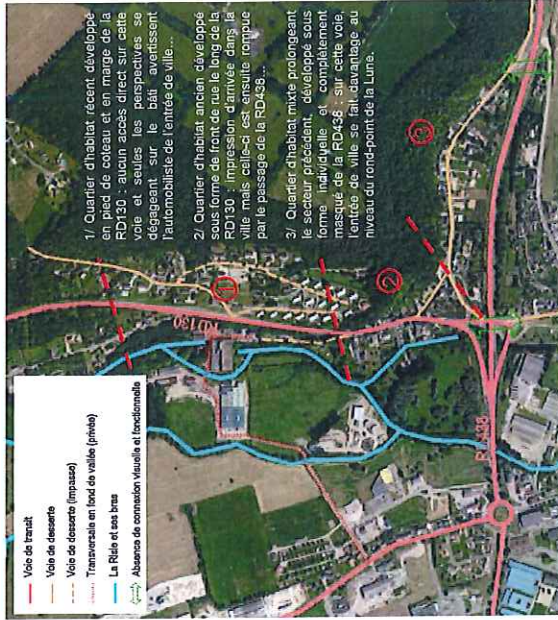
Modes de déplacement doux



Atouts	Faiblesses
Un accès direct aux espaces naturels environnants avec la présence de nombreux chemins dont des sentiers balisés ; Des liens piétons avec le quartier de Calloret et de la Vallée aux Bouds via la Sente des Gros Calloret et la Sente de la Cavée ;	Des connexions piétonnes vers le centre-ville via les trottoirs de la RD130 où la circulation automobile reste privilégiée ; Insécurité des piétons avec des trottoirs peu larges ou non aménagés ; Des voies non aménagées pour la pratique du vélo alors que le relief, contrairement à d'autres quartiers, pourrait s'y prêter ; Un itinéraire piéton autour de la base de loisirs non relié à celui du centre-ville ;
Enjeux	
Maintenir les accès vers la nature environnante ; Étudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers le centre-ville et les quartiers périphériques ; Améliorer les connexions entre le centre-ville et la base de loisirs et entre le centre-ville et la zone économique ;	

Les sentiers piétons existants

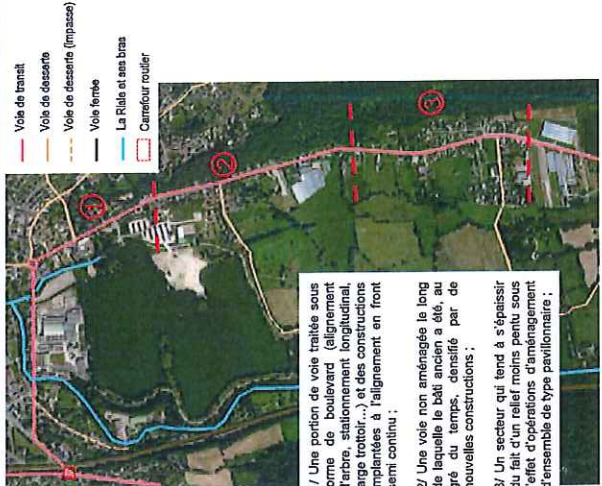
Armature urbaine : le Coteau Duret



Atouts	Faiblesses
Une structure viarie calquée sur le relief du quartier (voirie intégrée au paysage) ;	... mais un réseau routier faiblement maillé avec le développement de voies en impasse et une absence de transversales : voies linéaires en fond de vallée ou en pied de coteau ; Des intersections aménagées pour la circulation routière le long de la RD438 dont les césures impactent à la fois le fonctionnement urbain (liens entre quartiers) et le paysage ; Une entrée de ville séquencée le long des axes de transit, où la présence du bâti est plus ou moins marquée ;
Enjeux	
Valoriser les entrées de ville (RD130 & RD438) et inscrire les développements urbains en continuité des tissus urbanisés existants et de la trame viarie ; Relayer l'absence de connexions routières vers les quartiers périphériques (la Quaronnière, la Vallée Active...) par une réflexion sur les circulations douces ;	

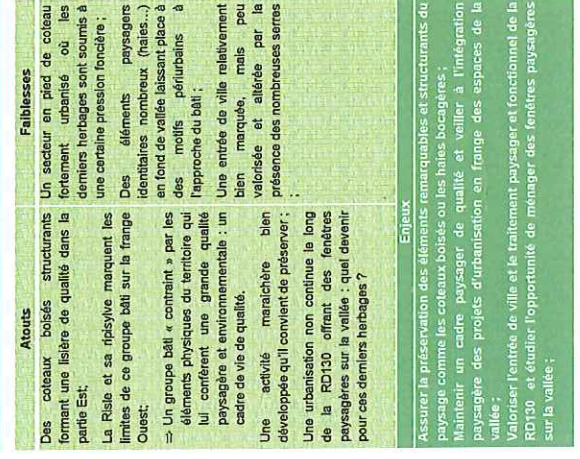
- 1/ Quartier d'habitat récent développé en pied de coteau et en marge de la RD130 - aucun accès direct sur cette voie et seules les perspectives se dégagent sur le bâti aversant l'autonobiliste de l'entrée de ville ;
- 2/ Quartier d'habitat ancien développé sous le couvert de la Risle et de la RD130 - l'impasse d'arrivée à la ville mais celles-ci est ensuite rompue par le passage de la RD438 ;
- 3/ Quartier d'habitat mixte prolongeant le secteur précédent, développé sous forme individuelle et complètement masqué de la RD438 - sur cette voie l'entrée de ville se fait davantage au niveau du rond-point de la lune ;

Armature urbaine : la Cabotière

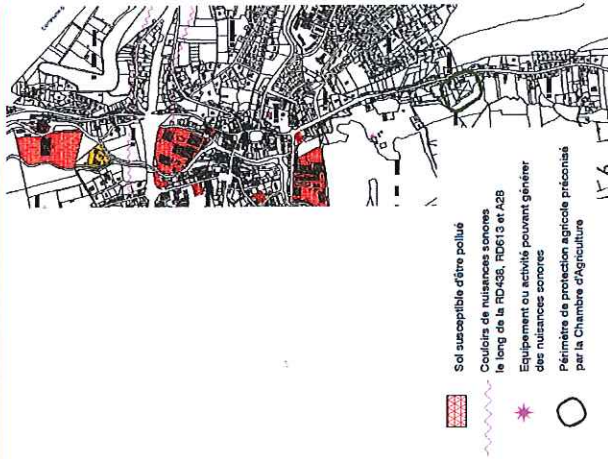


Atouts	Faiblesses
Une structure viarie calquée sur le relief du quartier : principale voie de desserte du bâti de ce quartier - sur plus de 1,5 km depuis le rond-point de la Méche ; Une certaine proximité avec la centre-ville et la base de loisirs, notamment pour la première partie du groupe bâti ; Des liens plus étroits avec la Vallée de la Risle (contrairement au Coteau Duret) par la présence de la Rue d'Occ et de la Rue de la Méche ;	Secteur qui s'étend le long de la RD130 - principale voie de desserte du bâti de ce quartier - sur plus de 1,5 km depuis le rond-point de la Méche ; ... qui s'estompe au fil de l'étalement urbain qui sévit le long de la voie (secteur de la Méche à l'extrémité Sud) ; ... qui est altérée par le Bd Eugène Maréchal et les locaux du Parc d'Activités du Lac créant une césure avec le centre-ville ; Un accès à la Base de Loisirs peu valorisé depuis l'avenue de la République (signalétique, aménagement) ; La RD130 n'est pas aménagée jusqu'à l'entrée de ville et non sécurisée (accès automobile, déplacements piétons, etc.) ;
Enjeux	
Valoriser les entrées de ville (traitement de la RD130) et inscrire les développements urbains en continuité des tissus urbanisés existants ; Relayer l'absence de connexions routières vers les quartiers périphériques (Calloret, la Vallée aux Bouds...) par une réflexion sur les circulations douces y compris vers le centre-ville ; Valoriser les lieux d'intérêt comme la base de loisirs (voies, accès...) ;	

- 1/ Une portion de voie traitée sous forme de boulevard (alignement d'arbres, stationnement longitudinal, large trottoir...) et des constructions implantées à l'alignement en front semi continu ;
- 2/ Une voie non aménagée la long de laquelle le bâti ancien a été, au gré du temps, densifié par de nouvelles constructions ;
- 3/ Un secteur qui tend à s'épaissir du fait d'un relief moins pentu sous l'effet d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire ;

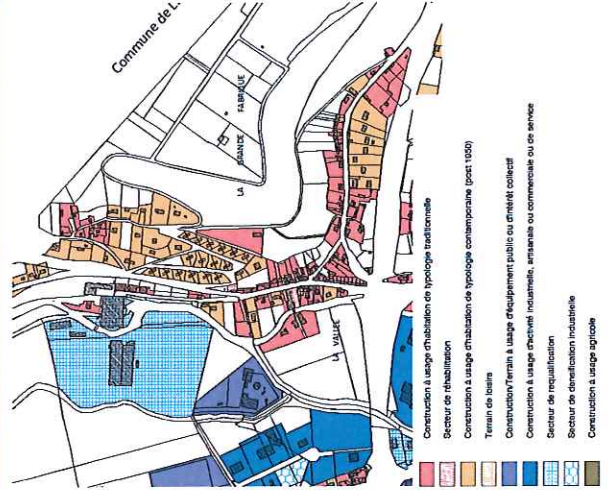


Nuisances et pollutions



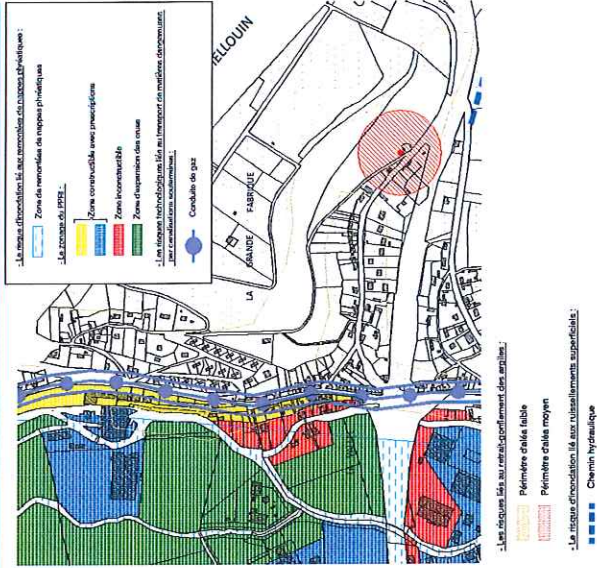
Atouts	Faiblesses
Nuisances sonores le long de la RD438 imposant des prescriptions acoustiques dans un couloir de 100 mètres (Coteau Durel) ; Proximité de la Cabotière avec la Base de Loisirs pouvant être source de nuisances sonores ; Présence de silo pollux à proximité immédiate des zones les plus sensibles d'un point de vue environnemental notamment au nord ; L'activité de maraîchage pouvant être source de nuisances pour le voisinage bâti fait l'objet d'un périmètre de protection de 50 mètres ; Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire : - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel) ;	Enjeux Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment : - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets - vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées le long de la RD438 ; Travailler à la collaboration entre activité agricole et habitat ;

Fonctions urbaines : le coteau Duret



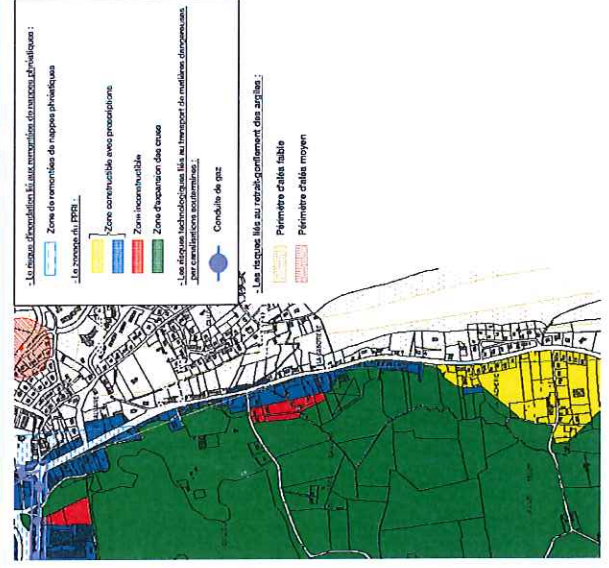
Atouts	Faiblesses
Une proximité immédiate avec le centre-ville et ses équipements et la vallée active (activités) ; Un nouveau bâti traditionnel préservé en plan de coupe et le long de la Rue Lemaurois (front bâti et ancienne élite ouvrière notamment qui a été progressivement densifié et étendu sur les espaces environnants par des opérations d'ensemble et par des opérations individuelles effectuées au coup par coup ; Un bâti présentant une certaine diversité dans les formes d'habitat (habitat individuel, groupé localif, habitat pavillonnaire...);	Un quartier à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines (services, commerces, équipements,...) ne sont pas représentées ; Un secteur où le bâti industriel et traditionnel doit être requalifié ; Une urbanisation qui tend à s'étendre le long des voies ;
	Enjeux
	Un secteur relativement « contraint » par le milieu physique : les risques et les nuisances qui demeurent des enjeux forts de requalification et de densification ; Assurer l'intégration des projets de densification au sein des trames existantes ; Conforter les liens de ce quartier avec les secteurs bâtis périphériques ;

Risques (le Coteau Duret)

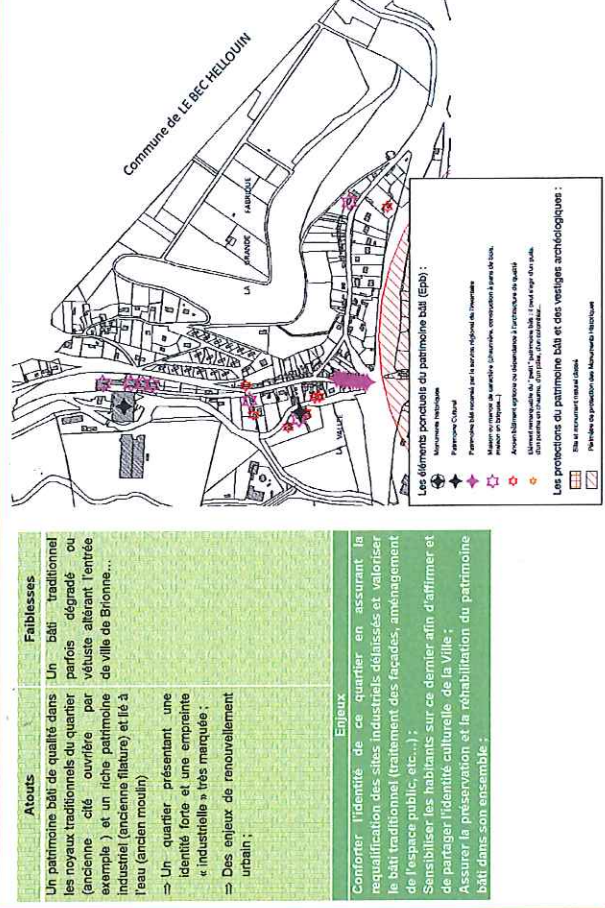


Atouts	Faiblesses
Un quartier relativement épargné par les prescriptions du PPRI puisque la majorité du bâti, notamment à l'est de la zone, n'est pas concernée contrairement à la partie Ouest qui demeure constructible sous certaines conditions sauf les prallées servent à l'expansion des zones (en vert) et aux abords de la Risle (en rouge) ;	Des cotéaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (léger instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ; Un secteur traversé par une conduite de gaz de gros diamètre ne pouvant permettre la construction d'ERP de plus de 100 pers. et d'immeuble de grande hauteur à ses abords ; Un indice de cavité souterraine avérée et focalisé sur ce quartier avec un périmètre de protection de 85m (application du principe de précaution puisque le niveau de connaissance de l'aléa reste faible)
	Enjeux
	Réaliser l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés (naturels et technologiques) ; Tenir compte des prescriptions du PPRI et de celles du gestionnaire de la conduite de gaz pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers ; Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;

Risques (la Cabotière)



Atouts Un quartier en partie soumis aux prescriptions du PPRI puisque la majorité du bâti situé à l'est de la RD130 n'est pas concernée sauf à l'approche du centre-ville (en bleu) contrairement à la partie Ouest où : - les prairies et les espaces non bâtis servant à l'expansion des crues sont classés en zone verte; - deux secteurs particuliers sont classés en zone rouge (Inconstructible); - le bâti existant le long de la RD130 est en zone bleue (la Cabotière) ou en zone jaune (la Mèche) ; - Aucun indice de cavité souterraine avérée et localisée sur ce quartier ;	Faiblesses Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (léger gonflement du sol lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été);
Enjeux Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés ; Tenir compte des prescriptions du PPRI pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers ; Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;	Enjeux Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés ; Tenir compte des prescriptions du PPRI pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers ; Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;



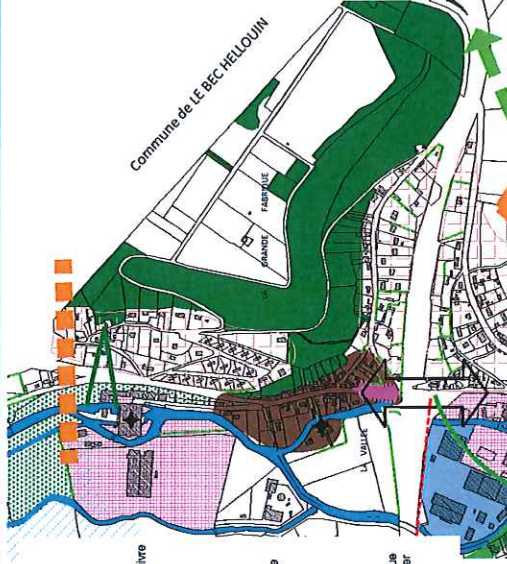
Synthèse des enjeux : le Coteau Duret

Affirmer l'identité brionnaise et pérenniser les traces de son histoire :

- Assurer la préservation, la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine bâti intimement lié à l'eau (moulins, filatures...)
- Poursuivre la réhabilitation du patrimoine bâti
- Préserver la morphologie urbaine du quartier ancien et poursuivre l'aménagement de l'espace public
- Requalifier les sites où l'activité a cessé et fiabiliser les conditions nécessaires à la réhabilitation du patrimoine bâti

Conforter le cadre de vie du quartier :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié
- Veiller aux enjeux de covisibilité du fait d'un relief particulier
- Valoriser la connexion avec le centre-ville
- Inclure à la densification des tissus urbanisés dans une logique de modulation de la consommation d'espace sans rapprocher les habitants des risques et nuisances
- Affirmer et mettre en valeur l'entrée de ville



Synthèse des enjeux : la Cabotière

Préserver les ressources et les richesses environnementales du quartier à l'origine d'un cadre de vie de qualité :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié :
- Les réservoirs de biodiversité (prairies humides, bois ou cavités...)
- Les zones humides (prairies, bois ou surface en eau)
- Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'altération prononcée :

Poursuivre la mutation amorcée de ce secteur dans le respect du cadre paysager existant :

- Préserver la morphologie urbaine du quartier ancien et poursuivre l'aménagement de l'espace public
- Inclure à la densification des tissus urbanisés dans une logique de modulation de la consommation d'espace sans rapprocher les habitants des risques et nuisances
- Affirmer et mettre en valeur l'entrée de ville



Tissus urbains : la Cabotière

Emprise au sol du bâti :

- Emprise au sol supérieure à 80%
- Emprise au sol comprise entre 45% et 80%
- Emprise au sol comprise entre 30% et 45%
- Emprise au sol comprise entre 15% et 30%
- Emprise au sol inférieure à 15%



Atouts	Faiblesses
Un bâti traditionnel très dense en pied de coteau du fait des contraintes du milieu physique ;	Une très faible emprise au sol dans l'habitat pavillonnaire développée au sud du quartier (inférieure en moyenne à 15%) révélant une certaine consommation d'espace et pouvant laisser présager un certain potentiel de densification ...
	Des disponibilités foncières présentes en frange de la vallée (herbages, bâti diffus, relief moins pentu...), mais soumises à de forts enjeux environnementaux (risques, paysage, continuités écologiques...)
	=> Au final, les enjeux d'extension de ce secteur comme le précédent sont quasi inexistant et le potentiel de densification reste faible du fait d'un milieu physique contraignant !
Enjeux Encadrer le processus de densification de ce secteur bâti pour limiter les impacts sur les milieux environnants ;	

Synthèse des enjeux



Localisation

Atouts	Faiblesses
Deux secteurs bâtis implantés au nord du territoire communal de part et d'autre de la vallée de la Risle : - Les Essarts, groupe bâti linéaire desservi essentiellement par une seule voie de desserte ; - Launay, groupe bâti plus groupé profitant d'un réseau routier plus développé. Deux secteurs implantés dans un cadre environnemental de qualité, à proximité de la vallée de la Risle...	Le secteur des Essarts présente une urbanisation qui s'étend de manière linéaire, dans une logique longitudinale du fond de vallée, d'où à la fois descriptifs par les coteaux boisés et leur relief accidentés et par la vallée de la Risle et sa zone inondable ; ... mais relativement éloignés du centre-ville, de ses services et de ses équipements à l'origine de besoins importants en terme de mobilité (déplacements)
Enjeux	
Maintenir un cadre de vie de qualité et préserver les enjeux paysagers et environnementaux qui découlent de la localisation de ces secteurs bâtis en fond de vallée ; Lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels ; Réduire les déplacements des habitants dans une logique de développement durable ;	

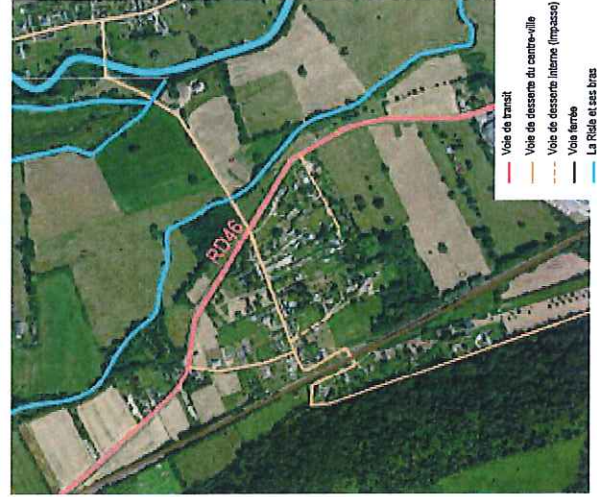
Plan Local d'Urbanisme



LES ESSARTS ET LAUNAY SOUS BRIONNE



Armature urbaine : Launay



Atouts	Faiblesses
Un réseau routier maillé qui s'appuie sur une voie de transit (RD46), alternative à la RD130 en fond de vallée et qui marque aujourd'hui les limites du groupe bâti sur sa frange Ouest ; Une structure routière lui assurant des liens vers les pôles extérieurs et une possibilité de traverser la Risle sans passer par le centre-ville de Brionne ; Un secteur présentant deux voies d'accès au centre-ville (la route du cimetière et la RD46) ; Une structure viaire, support du développement de l'habitat...	Un hameau scindé par la voie ferrée ; ... mais aucun aménagement le long de ces voies permettant un partage des fonctions (voiture, cycles et piétons...) ; ... mais insuffisante au regard de l'importance des voies de desserte interne (développement d'un parcellaire en drapeau pour contrer l'absence de desserte publique) et de l'élargissement des voies publiques.
Enjeux	
Un développement résidentiel à maîtriser au regard de la capacité des voies et des réseaux, ainsi que dans une logique de réduction des déplacements automobiles au regard de l'éloignement de ce secteur des pôles de centralité ; Etudier le cas échéant l'opportunité d'aménager et de sécuriser la RD46 pour favoriser les liens avec le centre-ville ;	

Synthèse du diagnostic



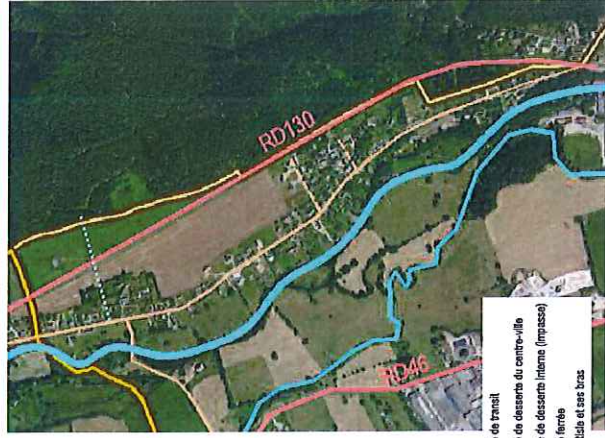
Modes de déplacement doux



Les sentiers piétonniers existants

Atouts	Faiblesses
Un accès aux espaces naturels environnants via quelques sentiers ...	... peu développés sur ce secteur de la commune du fait de la présence de la Risle et des infrastructures de transport terrestre créant une césure avec les coteaux boisés (voie ferrée pour Launay et RD130 pour les Essarts) ; Aucune connexions piétonnes vers le centre-ville y compris le long des voies de desserte non aménagées à cet effet alors que le relief, contrairement à d'autres secteurs de la commune, pourrait s'y prêter (idem pour le vélo) ;
Enjeux	
Maintenir et valoriser les accès vers la nature environnante ; Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers le centre-ville en utilisant le maillage existant ou les voies de desserte (route du cimetière, RD46 ...) ;	

Armature urbaine : Les Essarts



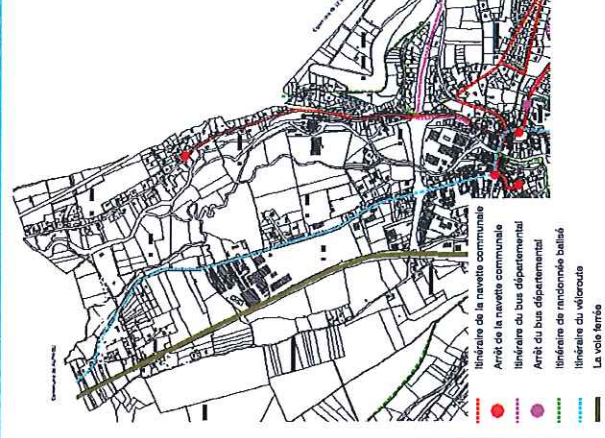
Atouts	Faiblesses
Un secteur proche des nœuds routiers et des voies de transit (RD130, RD46) ; Un secteur disposant d'un accès routier permettant de traverser la vallée de la Risle ; Une partie sud imbriquée au Coteau Duret et à la périphérie immédiate du centre-ville ; Un ancien chemin rural préservé, seul accès sur le RD130 et les bois environnants (impasse du Ranconnet) ;	Un hameau développé sur un seul axe de desserte, la Rue des Essarts, qui a favorisé l'étalement urbain du hameau ; Un noyau traditionnel développé et densifié à partir de voies en impasse qui présentent l'inconvénient de limiter les intersections et les accès directs privatifs sur la RD130 ; Un secteur qui s'étend au final sur plus de 1,7 km entre la limite communale au nord et l'embranchement avec la RD130 au sud ; Une urbanisation quasi continue avec celle du Coteau Duret (via la Rue des Essarts) qui tend à rompre la lisibilité du territoire ; Aucun aménagement le long de la Rue des Essarts permettant un partage des fonctions (vélo, cycles et piétons...) ;
Enjeux	
Veiller au développement résidentiel de ce quartier au regard d'un faible maillage routier ; Etudier le cas échéant l'opportunité d'aménager et de sécuriser la rue des Essarts pour favoriser les liens avec le centre-ville, voire le développement d'un maillage routier plus complet ;	

Paysage : Launay



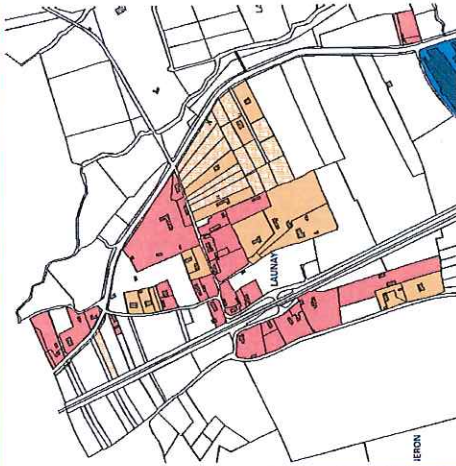
Atouts	Faiblesses
Un groupe bâti implanté en pied de coteau et sur les franges bocagères de la vallée de la Risle, où les bois existants peuvent avoir un fort impact sur le paysage ; Un secteur bocager encore préservé (herbages, haies, cours frutières...) mais soumis à une certaine pression foncière au regard de l'urbanisation récente qui s'y est développée ; Une proximité immédiate avec la Risle et ses éléments paysagers identitaires ; Des éléments physiques et naturels qui confèrent une grande qualité paysagère et environnementale à ce site : un cadre de vie de qualité.	Un paysage semi-ouvert dans lequel toute implantation en dehors de la trame bocagère existante peut avoir un fort impact sur le paysage ; Une limite sud, le long de la RD46, fortement marquée, mais non aménagée (impact visuel du bto) ;
Enjeux	
Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés, les haies bocagères, les cours frutières et la ruisserie ; Maintenir un cadre paysager de qualité, assurer l'intégration du bâti et lutter contre les logiques d'étalement urbain ; Maintenir la coupure d'urbanisation existante avec le site Howa-Tramco ; S'interroger sur les éventuelles logiques de densification à mettre en œuvre au regard d'un parcellaire lache et de la présence d'herbages nus soumis à une certaine pression foncière ;	

Desserte



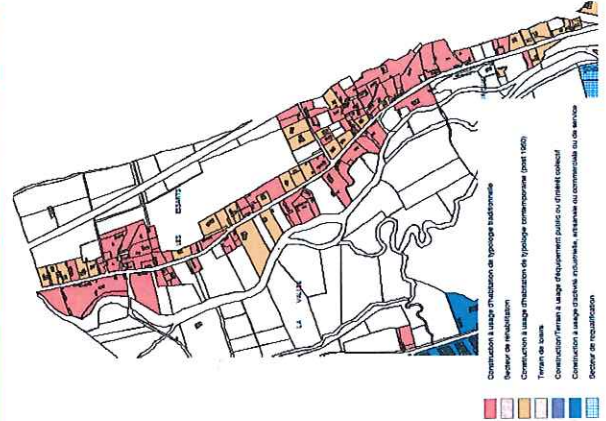
Atouts	Faiblesses
Le quartier des Essarts, à l'exception de la partie nord, est desservi par la navette communale (un point de ramassage dans le noyau traditionnel) permettant ainsi à ses habitants de pouvoir rejoindre le centre-ville en palliant l'éloignement de ce quartier avec les centralités ; Le quartier de Launay est traversé par le véloroute de la Vallée de la Risle ...	Ces deux secteurs sont éloignés des autres modes de transport (gare et ligne de bus départementale) et sont implantés en dehors des axes principaux de la commune, malgré une certaine proximité avec la RD130 ; ... mais cet itinéraire est peu valorisé et non aménagé, alors qu'il pourrait servir de support à des circulations douces plus « structurantes » vers la zone commerciale et le centre-ville...
Enjeux	
Favoriser l'accessibilité au centre-ville en étudiant l'opportunité d'aménager des circulations douces par la valorisation des itinéraires existants comme le véloroute ; Maintenir, voire renforcer, la desserte de ces quartiers par les transports (navette communale) ; Prendre en compte l'éloignement de ces secteurs dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;	

Fonctions urbaines : Launay



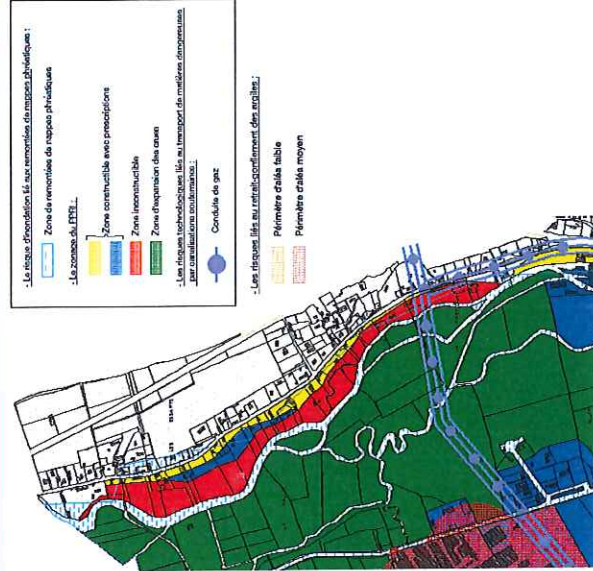
Atouts	Faiblesses
Un noyau bâti traditionnel préservé élab. sous forme d'anciens corps de ferme, progressivement densifié au regard des opportunités foncière offertes par le POS (division des héritages attribués aux habitations) par des opérations individuelles effectuées au coup par coup ;	Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ; Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, ce qui engendre une consommation d'espace plus importante ; Un certain mitage de l'espace avec la présence de pôles bâtis plus ou moins distendus et isolés laissant de vastes espaces interstitiels susceptibles de muter ; La présence de terrains de loisirs dont la requalification a été amorcée au cours de la dernière décennie, pouvant ainsi être le support d'une extension de l'urbanisation ;
Enjeux	
Réfléchir, au regard des enjeux de ce hameau et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, sur son potentiel de densification au regard des vastes espaces interstitiels qu'il présente et le cas échéant, assurer l'intégration de ces projets au sein des trames existantes ; Étudier l'opportunité de poursuivre la requalification des terrains de loisirs en une zone urbanisée au regard de ces éventuels impacts sur la composition du hameau et l'environnement ;	

Fonctions urbaines : Les Essarts



Atouts	Faiblesses
Deux noyaux bâtis traditionnels, qui se sont finalement joints pour ne former qu'un seul pôle, profitant de la présence d'un bâti « écarté » le long de la voie, qui a progressivement été densifié au fur et à mesure des opportunités foncières sous forme d'opérations individuelles effectuées au coup par coup ; —————→	Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ; Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, à l'origine d'une consommation d'espace plus importante ; Un pôle bâti plus ou moins distendu laissant de vastes espaces interstitiels susceptibles de muter ; Un étalement urbain qui a conduit à rattacher les deux pôles traditionnels, sans requalification précise de la voie de desserte (rue des Essarts) au détriment des espaces naturels de la commune ;
Enjeux	
Un secteur relativement « contraint » par le milieu physique sur sa frange Ouest où demeurent de nombreux espaces interstitiels susceptibles d'être densifiés ; Étudier l'opportunité, au regard des enjeux de ce hameau et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, de poursuivre l'extension de ce hameau sur sa frange Est où le développement s'effectue de manière linéaire et sur les espaces agricoles sans réflexion d'aménagement d'ensemble ; Rompre avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;	

Risques (Les Essarts)



Atouts	Faiblesses
Un quartier en partie soumis aux prescriptions du PPRP puisque la majorité du bâti situé à l'est de la rue des Essarts n'est pas concernée contrairement à la partie Ouest où : - les prairies et les espaces non bâtis servant à l'expansion des crues sont classés en zone verte; - Les abords de la Risle, dont la partie sommitale des terrains est urbanisée, sont classés en zone rouge (inconstructible); - le bâti existant le long de la voie est classé en zone bleue ou en zone jaune (abords immédiats de la voie) ; Aucun indice de cavité souterraine avérée et localisée sur ce quartier ;	Une partie sud traversée par deux conduites de gaz de gros diamètre qui ne peuvent permettre la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur à leurs abords ;
Enjeux	
Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés ; Tenir compte des prescriptions du PPRP pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ce quartier où les possibilités de développement, vers l'Ouest, sont quasi inexistantes ;	

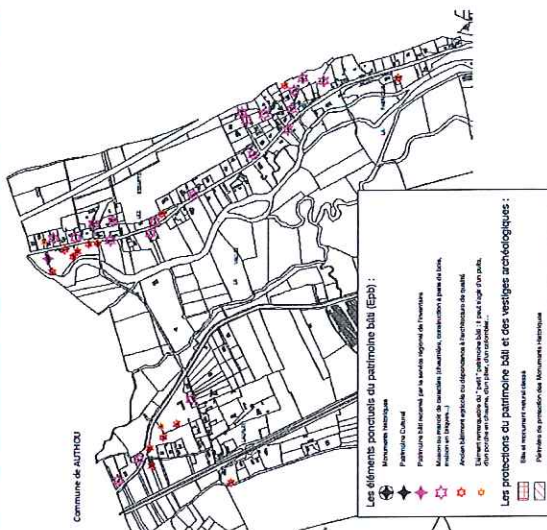
Nuisances et pollutions



Atouts	Faiblesses
	Aucun périmètre de nuisances sonores de part et d'autre de la RD130, mais celle-ci reste une source génératrice de nuisances pour les habitations implantées au plus proche de la voie ; Présence d'activités polluantes, relativement éloignées des sites bâtis, mais proches des zones les plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone de conflits notamment avec l'ancien site Compaix) ; Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire : - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements du fait notamment de l'éloignement de ces secteurs avec les centralités de la commune ; - risque de pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel) ;
Enjeux	Enjeux Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment : - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées le long de la RD130 ; Veiller à la cohabitation entre activité et environnement

Patrimoine bâti et archéologique

Atouts	Faiblesses
Un patrimoine bâti de qualité dans les noyaux traditionnels de chaque secteur ne présentant : ⇒ Peu d'enjeux de requalification du bâti : Des annexes agricoles dans les anciens corps de ferme (étoiles rouges) assez nombreuses ; ⇒ Des enjeux de renouvellement urbain à exploiter (transformation du bâti en habitation selon vœux du bâtiment, desserte, etc...) :	Assurer la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti dans son ensemble ; Exploiter le potentiel de renouvellement urbain des hameaux pour avoir une offre en logements alternative à la construction neuve ;



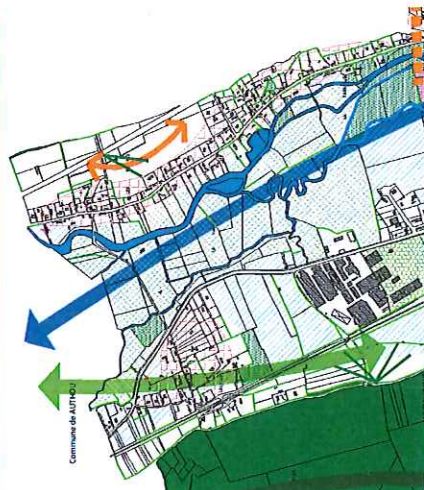
Synthèse des enjeux

Préserver les ressources et les richesses environnementales de ces secteurs à l'origine d'un cadre de vie de qualité :

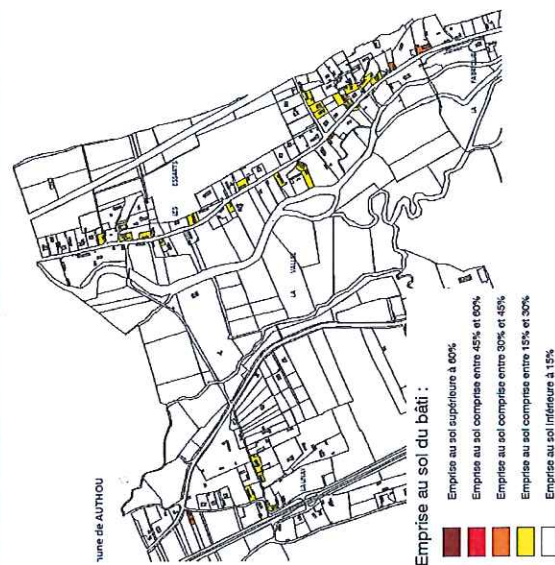
- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
- Les réservoirs de biodiversité (graines humides, bois ou cavités...)
- Les zones humides (graines, bois ou surface en eau)
- Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'habitat prioritaire ;

Poursuivre la mutation amorcée de ces secteurs dans le respect du cadre paysager existant :

- Revaloriser le patrimoine bâti existant dans une logique de densification des espaces urbanisés et étudier les possibilités de densification des espaces urbanisés selon les besoins en logements présents dans le respect du cadre paysager et environnemental ;
- Affirmer et mettre en valeur l'entrée de ville le long de la RD130
- Redéfinir de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbanisées à l'interface des espaces naturels ;
- Préserver les usages les plus remarquables notamment depuis les axes de desserte et veiller aux enjeux de cohabitation d'un relief particulier ;

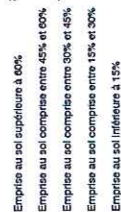


Tissus urbains



Atouts	Faiblesses
Une très faible emprise au sol des constructions (inférieure en moyenne à 15%) laissant présager un fort potentiel de densification mais...	Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certains propriétés bâties ;
Un milieu physique particulier et sensible, ainsi que des risques et des nuisances ne pouvant permettre de généraliser un tel processus sur tous les espaces intensifiés de ces hameaux	Un milieu physique particulier et sensible, ainsi que des risques et des nuisances ne pouvant permettre de généraliser un tel processus sur tous les espaces intensifiés de ces hameaux

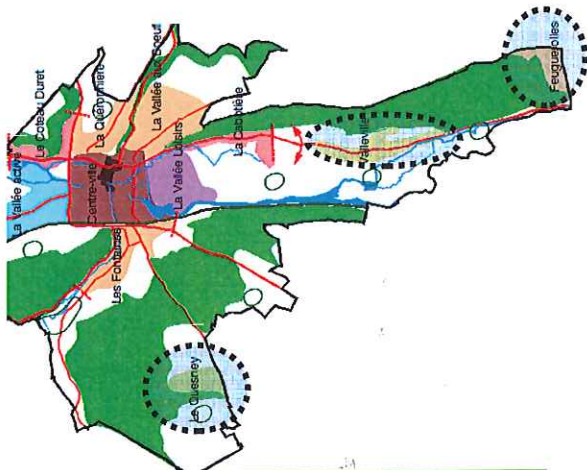
Emprise au sol du bâti :



Synthèse des enjeux



Localisation



Atouts	Faiblesses
Trois secteurs bâtis implantés sur les franges du territoire communal, au sud ou à l'ouest du centre-ville, qui présentent chacun un certain éloignement du centre-ville et une identité forte au regard de leurs caractéristiques : - Vallée, groupe bâti traditionnel qui s'étend le long de la RD130 ; - Feuguierolles, quartier pavillonnaire excentré se rattachant davantage à l'urbanisation des communes voisines dont Perriers la Campagne ; - Le Quesney, groupe bâti constitué sous forme de hameau ; Des secteurs implantés dans un cadre environnemental de qualité ;	... mais cet éloignement est à l'origine de besoins importants en terme de mobilité (déplacements) ; Le secteur de Vallée présente une urbanisation qui s'étend de manière linéaire, dans une logique longitudinale de fond de vallée, étant à la fois circonscrits par les coteaux boisés et par la vallée de la Risle dont sa zone inondable ;
Des enjeux partagés aux trois secteurs Maintenir un cadre de vie de qualité et préserver les enjeux paysagers et environnementaux qui découlent de la localisation de ces secteurs bâtis ; Lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels ; Réduire les déplacements des habitants dans une logique de développement durable ;	

Armature urbaine : Le Quesney



Atouts	Faiblesses
Un hameau qui s'étend sur les communes limitrophes, long de la Route du Quesney permettant un partage des fonctions ; Un réseau vière faiblement maillé et des voies étroites ou en impasse ; Une configuration des lieux assurant des liens avec les petites communes rurales environnantes, toutefois dénuées de services, commerces et équipements ;	Aucun aménagement le long de la Route du Quesney permettant un partage des fonctions ; Un réseau vière faiblement maillé et des voies étroites ou en impasse ;
Enjeux Un développement résidentiel à maîtriser au regard de la capacité des voies et des réseaux, ainsi que dans une logique de réduction des déplacements automobiles au regard de l'éloignement de ce secteur des pôles de centralité ; Étudier le cas échéant l'opportunité d'aménager et de sécuriser la Route du Quesney pour favoriser les liens des habitants avec le centre-ville ;	

Plan Local d'Urbanisme



VALLEVILLE, LE QUESNEY, FEUGUEROLLES



Synthèse du diagnostic



Desserte : Le Quesney



- Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- Itinéraire de randonnée balisé
- Itinéraire du véloroute
- La voie ferrée

Atouts

Un hameau traversé par un itinéraire de grande randonnée, transport proposé sur le territoire support de modalités douces vers communal (train, bus...) et non le centre-ville et les espaces desservi par la navette communale ; naturels environnants ;

Enjeux

Etudier l'intérêt de renforcer la desserte de ce quartier par la navette communale ;

Prendre en compte l'éloignement de ce secteur dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;

Desserte : Valleville et Feugueroles



- Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- Itinéraire de randonnée balisé
- Itinéraire du véloroute
- La voie ferrée

Atouts

Deux secteurs desservis par la navette communale (un point de ramassage au centre de chaque quartier) permettant ainsi à leurs habitants de pouvoir rejoindre le centre-ville en palliant l'éloignement de ces quartiers avec les centralités ;

Le quartier de Valleville est traversé par le véloroute de la Vallée de la Risle ...

... mais cet itinéraire est peu valorisé et non aménagé, alors qu'il pourrait servir de support à des circulations douces « structurantes » vers le centre-ville...

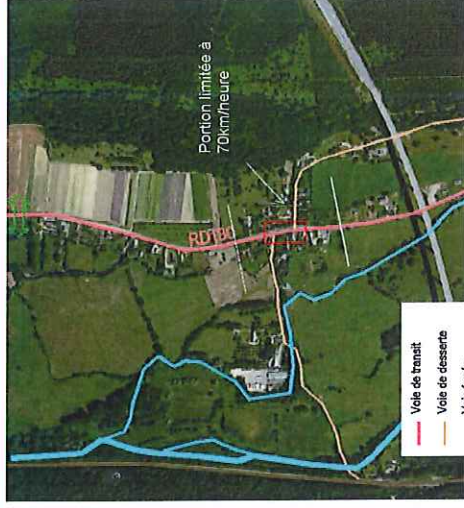
Enjeux

Favoriser l'accessibilité au centre-ville en étudiant l'opportunité d'aménager des circulations douces par la valorisation des itinéraires existants comme le véloroute ;

Maintenir la desserte de ces quartiers par les transports : navette communale ;

Prendre en compte l'éloignement de ces secteurs dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;

Armature urbaine : Valleville



- Voie de transit
- Voie de desserte
- Voie ferrée
- La Risle et ses bras
- Carefour routier

Atouts

Un secteur proche des nœuds routiers et des voies de transit (RD130, RD438) ;

Un secteur disposant d'un accès routier permettant de traverser la vallée de la Risle ;

Faiblesses

Un secteur bâti développé sur un seul axe de desserte, la RD130, qui a favorisé l'étalement urbain du hameau aujourd'hui stoppé par les dispositions du POS ;

Un noyau traditionnel développé autour d'un carefour (RD130/Côte Saint-Sauveur), où la vitesse se trouve limitée et les manœuvres sécurisées par la présence de feux tricolores ;

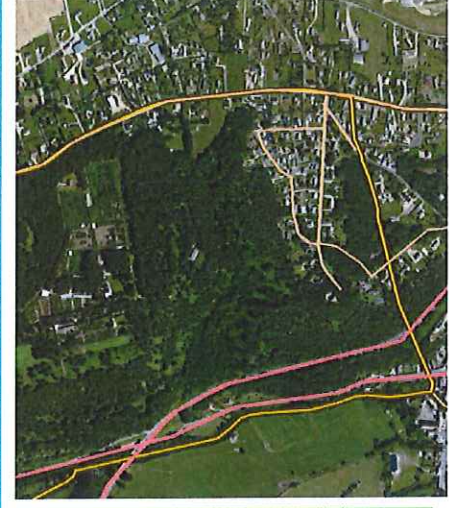
Une multitude d'accès directs privés sur la voie et au stationnement sur domaine public, en bordure de route, pouvant générer une certaine insécurité que ce soit pour les riverains ou les usagers de la voie en dehors de toute zone agglomérée, bien que la vitesse soit limitée à 70 km/h sur une portion de la voie ;

Enjeux

Raffermir sur l'opportunité de poursuivre l'urbanisation de ce secteur au regard de la structure, voire actuelle (vitesse et intensité de la circulation) ne pouvant permettre, en l'absence d'aménagement, la création de tout nouvel accès ;

Valoriser les abords de la RD130, axe principal de découverte de la Vallée de Risle et sécuriser les intersections ;

Armature urbaine : Feugueroles



- Voie de transit
- Voie de desserte

Atouts

Un secteur proche des nœuds routiers et des voies de transit (RD130, RD438) ;

La côte Saint-Sauveur, la RD313 ou la côte de Calicourt ; plusieurs axes de transit vers le centre-ville de Brienne malgré l'éloignement de ce dernier ;

Faiblesses

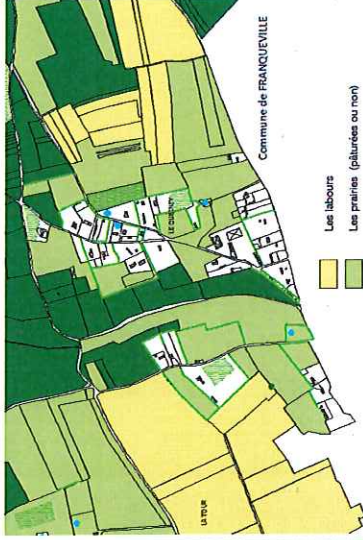
Un secteur développé à partir de la structure viaire des communes limitrophes, dont un axe de desserte principal servant de limite avec la commune de Panniers la Campagne (Rue Jacques Anquetin) ;

Une trame viaire (voies en impasse) qui, associée à un bâti imbriqué aux communes riveraines, ne permet pas sur le terrain une bonne lisibilité de ce secteur par l'automobiliste et des franges de la commune ;

Enjeux

Une structure viaire suffisamment développée pour assurer une éventuelle densification du groupe bâti, malgré une absence de lisibilité du maillage routier et d'un certain éloignement avec le centre-ville de Brienne ;

Paysage : Le Quesney



- Les labours
- Les prairies (jalurées ou non)
- Les bois
- Le maraichage
- Les boisements humides
- Les cours fruitières
- Les haies bocagères
- Les alignements d'arbres
- La ripisylve

Atouts

Un groupe bâti implanté en pied de coteau et sur les franges bocagères de la vallée de la Risle, où les bois en arrière plan structurent le paysage et forment une lisière de qualité ;

Un secteur bocager préservé avec de nombreux herbages et des vestiges de maillage bocager assurant le maintien d'un cadre paysager rural et l'intégration des constructions ;

Des éléments physiques et naturels qui confèrent une grande qualité paysagère à ce site : un cadre de vie de qualité.

Faiblesses

Un paysage semi-ouvert dans lequel toute implantation en dehors de la trame bocagère existante peut avoir un fort impact sur le paysage ;

Une urbanisation qui s'étend le long des voies de desserte et sur les herbages de la frange bocagère soumis de fait à une certaine pression foncière ;

Enjeux

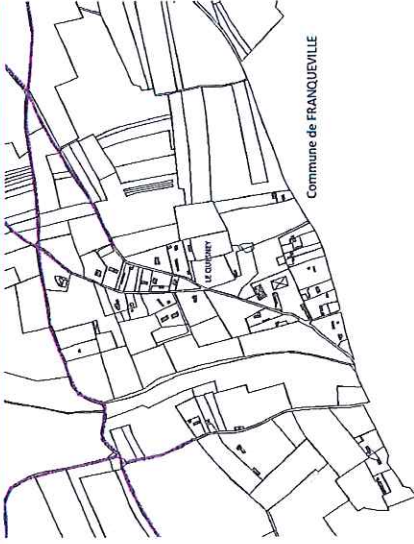
Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés, les haies bocagères et les cours fruitières ;

Maintenir un cadre paysager de qualité, assurer l'intégration du bâti et lutter contre les logiques d'étalement urbain ;

S'interroger sur les éventuelles logiques de densification à mettre en œuvre au regard d'un parcellaire très lâche et de la présence d'herbages nus participant à l'atmosphère du hameau ;

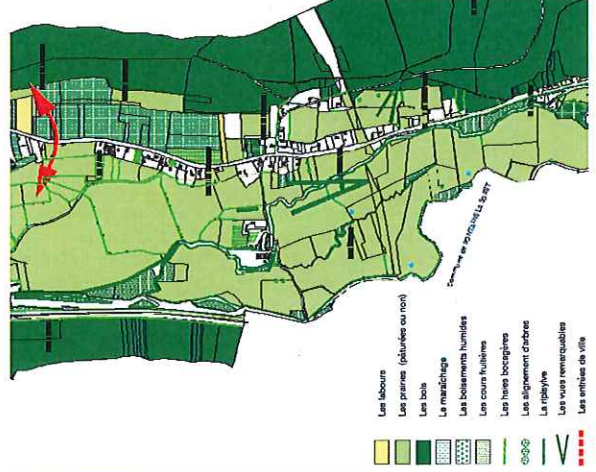
Modes de déplacement doux : le Quesney

Atouts	Faiblesses
Un accès aux espaces naturels environnants via de nombreux chemins dont des sentiers balisés...	
Enjeux	
Maintenir et valoriser les accès vers la nature environnante et le centre-ville ;	



Les sentiers piétonniers existants

Paysage : Valleville



- Les labours
- Les prairies (jalurées ou non)
- Les bois
- Le maraichage
- Les boisements humides
- Les cours fruitières
- Les haies bocagères
- Les alignements d'arbres
- La ripisylve
- Les vues remarquables
- Les entrées de ville

Atouts

Un groupe bâti implanté en pied de coteau, sur une frange bocagère, assez « large », assurant le lien entre la vallée de la Risle et les coteaux boisés...

La Risle et sa ripisylve agrémentent le paysage sur la frange « Ouest », barrière naturelle du groupe bâti, constitué majoritairement d'herbages, assurant un cadre paysager de qualité aux habitants ;

Un paysage semi ouvert, voire ouvert, le long de la RD130 laissant échapper des perspectives sur la vallée...

Un paysage qui forme l'avant-plan de la Ville de Brienne depuis le viaduc (perception très avantageuse...);

... mais une altération progressive des perspectives sur la vallée de la Risle que ce soit depuis la RD130 ou la Côte Saint-Sauveur en raison de l'étalement urbain (fermeture progressive du paysage par l'urbanisation et les éléments « perturbants » qui lui sont associés)

Faiblesses

Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage ;

Lutter contre les logiques d'étalement urbain ;

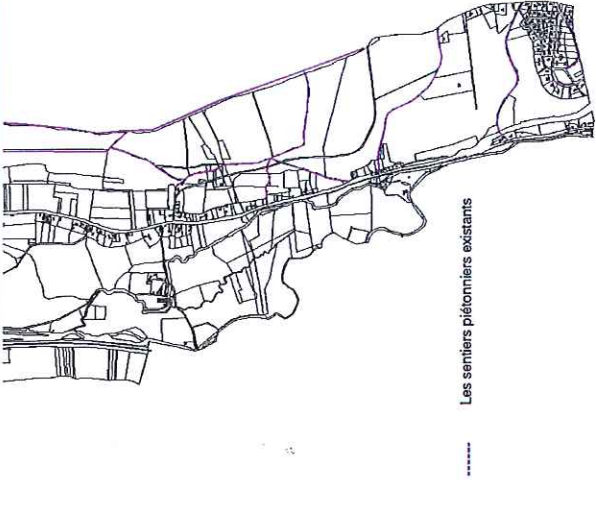
Ménager des fenêtres paysagères sur la vallée, notamment le long de la RD130 ;

Maintenir un cadre paysager de qualité et veiller à l'intégration paysagère des projets d'urbanisation en frange des espaces les plus sensibles ;

Enjeux

Modes de déplacement doux : Valleville et Feugueroles

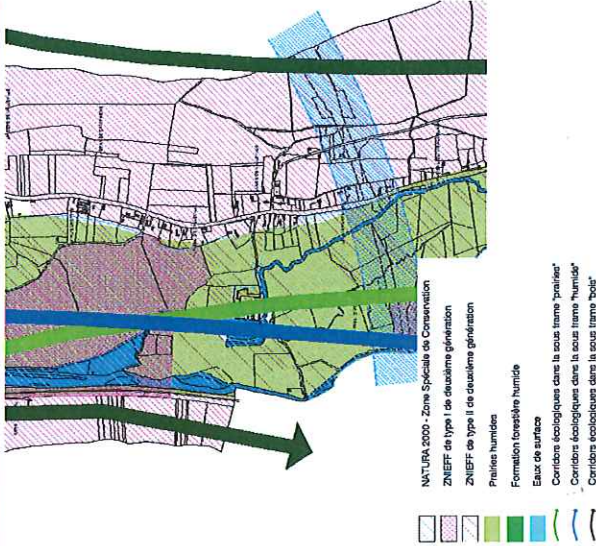
Atouts	Faiblesses
Un réseau piéton particulièrement bien développé sur les coteaux boisés assurant un accès aux espaces naturels environnants pouvant également être utilisés pour rejoindre la RD130 ...	... mais aucun aménagement de cet axe en terme de connexions piétonnes ;
	... la vallée de Risle peu perméable aux déplacements doux ;
Enjeux	
Maintenir et valoriser les accès vers la nature environnante ;	
Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers le centre-ville, via un aménagement sécurisé de la RD130 ;	



Les sentiers piétonniers existants

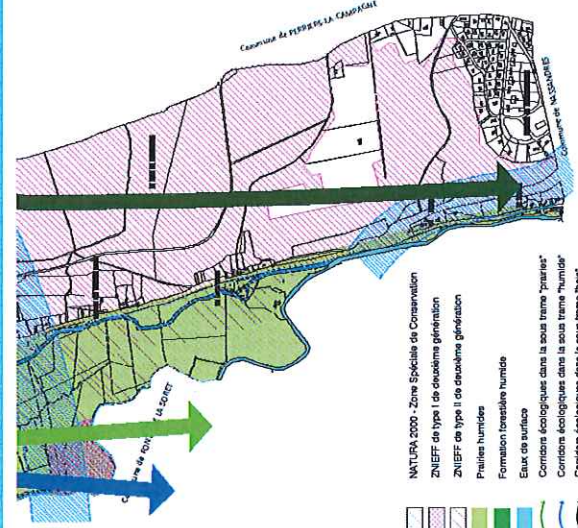
Environnement : Valleville

Atouts	Faiblesses
Une protection accrue sur la Risle, ainsi que sur les prairies humides qui la bordent classées en NATURA 2000	Des perméabilités altérées entre les coteaux boisés et la vallée de la Risle du fait de l'étalement urbain qui s'opère le long de la RD130
Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II et les prairies humides du fond de vallée classées en ZNIEFF de type I ou fait des espèces remarquables qu'elles renferment, ces derniers étant tous identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale.	
Un secteur où les enjeux environnementaux sont élevés en présence de la Vallée de la Risle ; corridor écologique reconnu d'intérêt régional.	
Enjeux	
Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ; Veiller à la protection des sites NATURA 2000 et à leur cohabitation avec les sites habités situés à proximité immédiate ; Rompre avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;	



Environnement : Feugueroles

Atouts	Faiblesses
Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II et identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale...	... pouvant être altéré par le développement de l'urbanisation de ce secteur (étalement urbain de Perriers-la-Campagne, Nassandres et Brienne ; barrière aux déplacements) ;
Enjeux	
Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ; Rompre avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;	



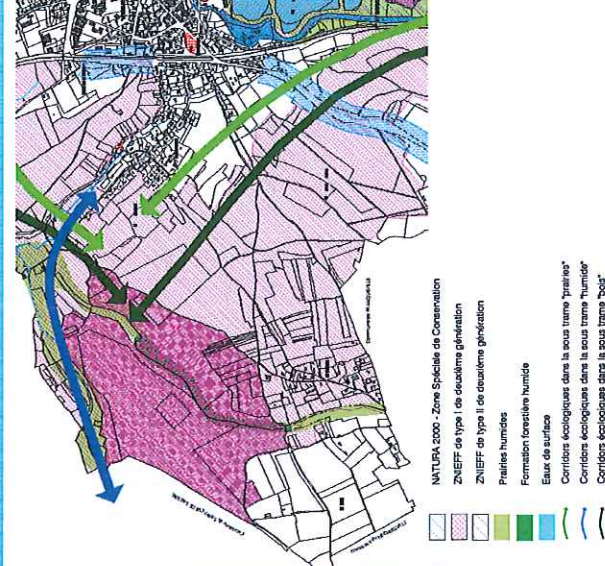
Paysage : Feugueroles

Atouts	Faiblesses
Un groupe bâti implanté sur le rebord du plateau, à priori sur des anciens sites boisés, en partie conservé (espace vert central) ; Les bois forment une lisière de qualité au groupe bâti ;	Une activité avicole au cœur de la forêt (élevage et chasse de faisans) ;
Enjeux	
Assurer la préservation des éléments remarquables et structurant du paysage, notamment des espaces boisés ; Maintenir un cadre paysager de qualité et veiller à l'intégration paysagère des projets d'urbanisation en range des espaces les plus sensibles ; Veiller à l'évolution du bâti et aux activités pratiquées dans la forêt ;	

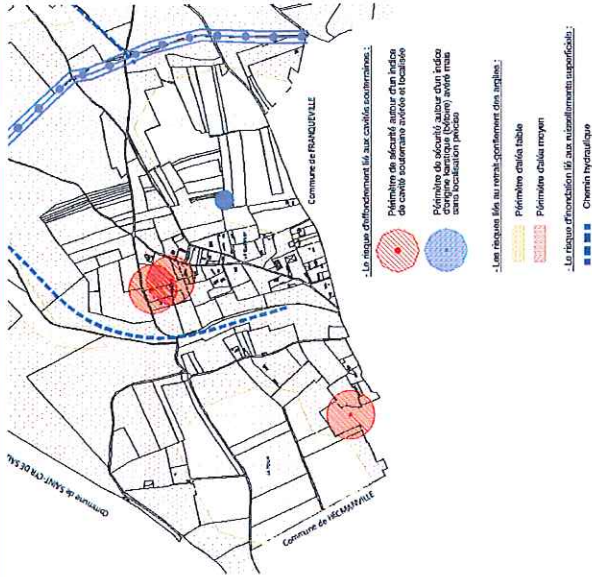


Environnement : Le Quesney

Atouts	Faiblesses
Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment bois situés au Nord classés en ZNIEFF de type I et identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale, du fait des espèces remarquables qu'ils renferment ; Des prairies et bosquets humides qui participent à la qualité écologique de ce secteur et pouvant être support d'un corridor écologique ; Un secteur bâti intégralement compris dans la ZNIEFF de type II de la vallée de la Risle (écosystème dont les équilibres biologiques doivent être préservés) ; Une frange bocagère favorable aux déplacements entre la vallée de la Risle et les espaces boisés ;	
Enjeux	
Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ; Veiller à la protection des fonctions écologiques de cet espace ;	

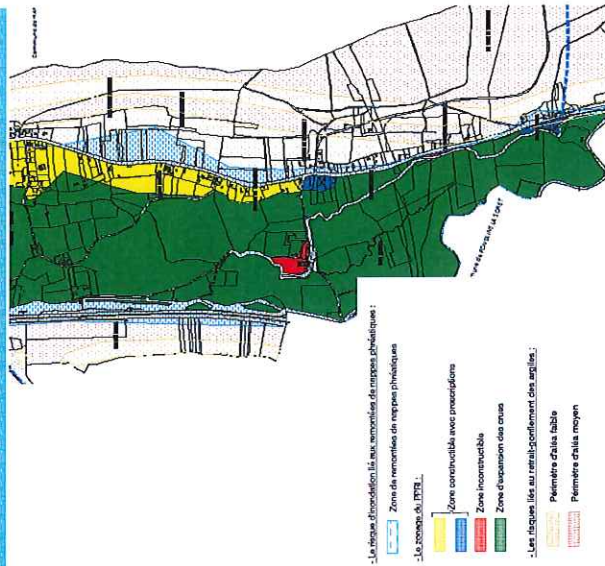


Risques (Le Quesney)

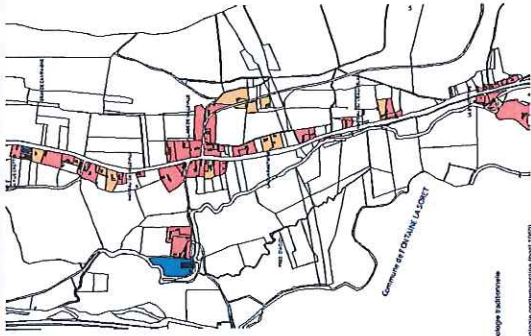


Risques (Valleville)

Atouts	Faiblesses
Un secteur du pPRI soumis aux prescriptions du pPRI puisque la majorité du bâti situé à l'Est de la RD130 n'est pas concernée contrairement à la partie Ouest où : - les prairies et les espaces non bâtis servant à l'expansion des crues sont classés en zone verte; - un secteur bâti isolé est classé en zone rouge (inconstructible); - le bâti existant le long de la RD130 est en majorité classé en zone jaune, à l'exception d'un petit secteur, plus au sud, classé en zone bleue ; Aucun indice de cavité souterraine avérée et localisé sur ce quartier ;	Des cotéaux constitués d'un sol plus ou moins agrixeux à l'origine d'un risque d'ala faible à moyen (dégradé instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entrant les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ;
Enjeux	
Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés ; Tenir compte des prescriptions du pPRI pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers ; Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;	



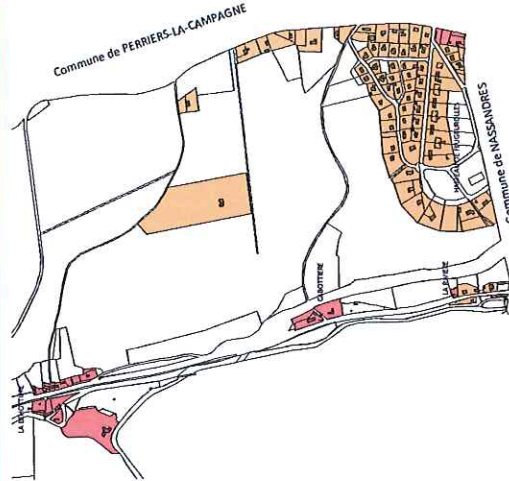
Fonctions urbaines : Valleville



Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle
Secteur de réhabilitation
Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)
Terrain de terre
Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle, artisanale ou commerciale ou de service
Secteur de réhabilitation

Atouts	Faiblesses
Des rayons bâtis traditionnels (le Village de Valleville, le hameau de Valleville et la Bénédicte), implantés de part et d'autre de la voie, qui ont été progressivement densifiés (à l'exception de la Bénédicte) au fur et à mesure des opportunités foncières sous forme d'opérations individuelles effectuées au coup par coup.	Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ; Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, à l'origine d'une consommation d'espace plus importante ; Un pôle bâti plus ou moins distendu laissant de vastes espaces interstitiels susceptibles de muter ; Un étalement urbain qui a conduit à former un cordon linéaire bâti le long de la RD130 au détriment des espaces naturels de la commune ;
Enjeux Un secteur relativement « contraint » par le milieu physique sur sa frange Ouest où demeurent de nombreux espaces interstitiels susceptibles de muter ; Rompre avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;	

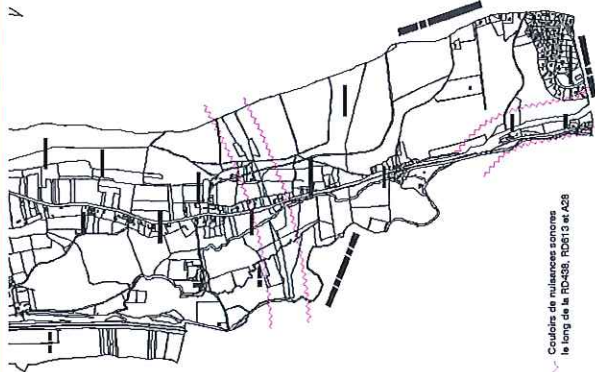
Fonctions urbaines : Feugueroles



Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle
Secteur de réhabilitation
Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)

Atouts	Faiblesses
Un quartier pavillonnaire résidentiel déjà constitué et desservi ; Un parcellaire non homogène avec des surplus boisés, participant activement à la qualité du cadre bâti, mais encore de vastes parcelles pouvant potentiellement être densifiées ;	Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ; Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, à l'origine d'une consommation d'espace plus importante, mais présentant une certaine mixité (localité, collectif groupé...) ;
Enjeux Réfléchir, au regard des enjeux de ce quartier et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, sur son potentiel de densification et sur les formes urbaines à développer pour limiter la consommation d'espace et favoriser davantage de mixité ; Assurer l'intégration des projets de densification au sein des trames existantes ;	

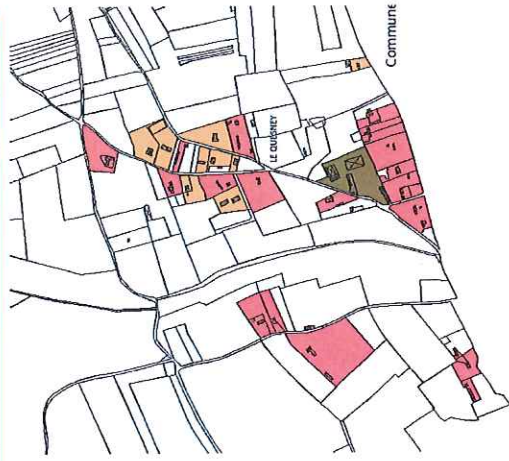
Nuisances et pollutions : Valleville et Feugueroles



Couloir de nuisances sonore le long de la RD428, RD13 et 428

Atouts	Faiblesses
Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur	Couloir de nuisances sonores le long de l'A28 et de la RD13 ; Identification de la RD130 comme source de nuisances ; Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire ; - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel) ;
Enjeux Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment : - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique ; Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées ;	

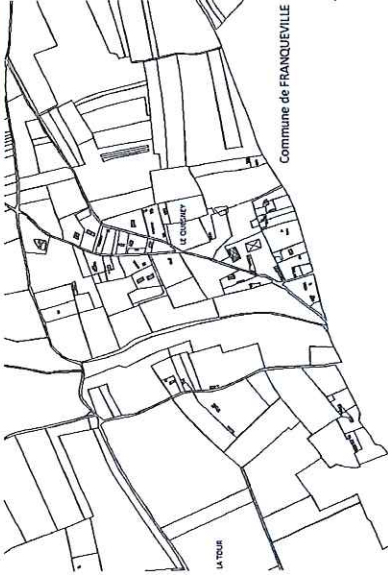
Fonctions urbaines : Le Quesney



Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle
Secteur de réhabilitation
Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)

Atouts	Faiblesses
Un bâti traditionnel « écarté » établi sous forme d'anciens corps de ferme progressivement densifié au regard des opportunités foncières offertes par le POS (division des herpages attenants aux habitations) par des opérations individuelles effectuées au coup par coup ;	Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ; Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, ce qui engendre une consommation d'espace plus importante, malgré une mutation amorcée (bâti groupé à usage collectif), mais ce secteur est-il pertinent en terme de densification ? Un certain mitage de l'espace avec la présence de pôles bâtis plus ou moins distendus et isolés laissant de vastes espaces interstitiels susceptibles de muter ;
Enjeux Réfléchir, au regard des enjeux de ce hameau et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, sur son potentiel de densification au regard des vastes espaces interstitiels qu'il présente et le cas échéant, assurer l'intégration de ces projets au sein des trames existantes ; Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain ;	

Tissus urbains : le Quesney

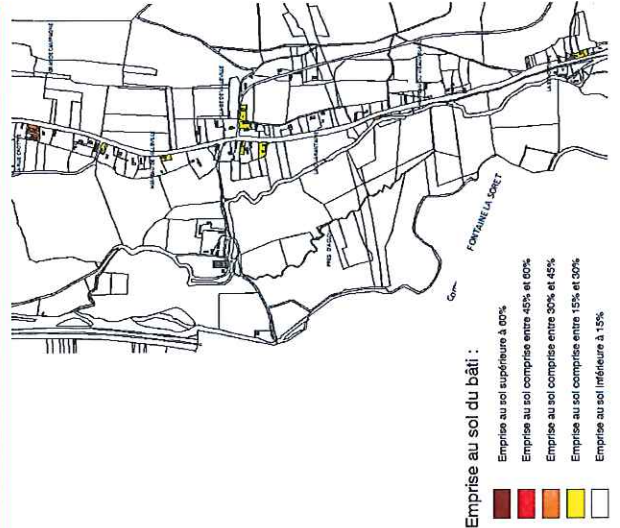


Emprise au sol du bâti :

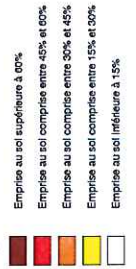


Atouts	Faiblesses
Une très faible emprise au sol des constructions (inférieure à 15%) laissant présager un fort potentiel de densification mais...	Une consommation d'espaces parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ; ... un milieu physique particulier et sensible, une vocation agricole encore affirmée, des risques et des nuisances et un éloignement des centralités à prendre en compte...
Enjeux Etudier l'opportunité, dans ces secteurs de hameaux, de conduire une politique de densification des espaces déjà urbanisés au regard du vaste potentiel offert et de ces éventuels impacts sur l'environnement bâti et naturel ; Le cas échéant, encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques du groupe bâti et limiter les impacts sur les milieux environnants ;	

Tissus urbains : Valleville

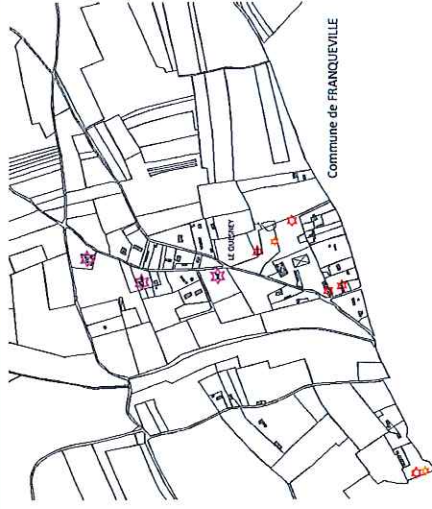


Emprise au sol du bâti :

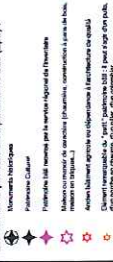


Atouts	Faiblesses
Une très faible emprise au sol des constructions (inférieure à 15%) laissant présager un fort potentiel de densification mais...	... un milieu environnemental et paysager sensible, des nuisances, un éloignement des centralités et une amature urbaine peu adaptée : des éléments à prendre en compte...
Enjeux Etudier l'opportunité de conduire une politique de densification des espaces déjà urbanisés au regard du vaste potentiel offert et des nombreux enjeux identifiés, souvent peu favorables... Le cas échéant, encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques du groupe bâti et limiter les impacts sur les milieux environnants ;	

Patrimoine bâti et archéologique

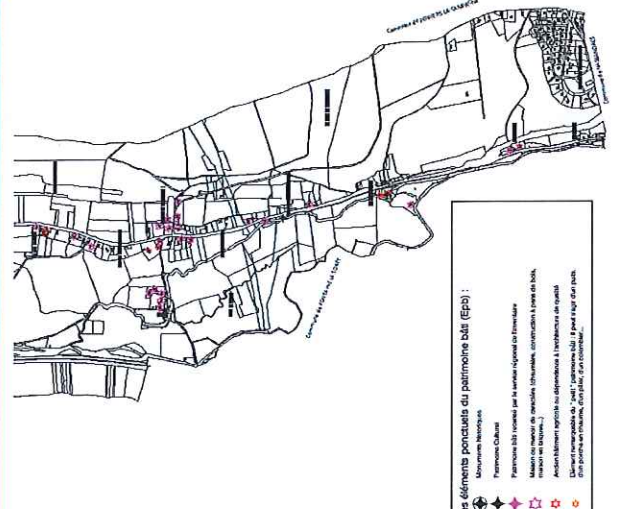


Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (épse) :



Atouts	Faiblesses
Un patrimoine bâti de qualité dans les noyaux traditionnels de chaque secteur ne présentant pas d'enjeux majeurs en terme de requalification, mais présence d'annexes agricoles pouvant faire l'objet de renouvellement urbain, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles existantes ...	
Enjeux Assurer la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti dans son ensemble sans compromettre les activités agricoles du secteur ;	

Patrimoine bâti et archéologique



Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (épse) :



Atouts	Faiblesses
Un patrimoine bâti de qualité dans les noyaux traditionnels de chaque secteur ne présentant pas d'enjeux majeurs en terme de requalification, mais présence de quelques annexes agricoles pouvant faire l'objet de renouvellement urbain, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et de ne pas aggraver les risques et nuisances...	
Enjeux Assurer la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti dans son ensemble, sans porter atteinte à l'environnement et sous réserve des possibilités de desserte du hameau ;	

Synthèse des enjeux : Le Quesney

Préserver les ressources et les richesses environnementales de ce secteur à l'origine d'un cadre de vie de qualité :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié :
- Les réservoirs de biodiversité (prairies humides, bois ou cavités...)

Maintenir la vocation agricole de ce secteur :

- Privilégier une politique de renouvellement urbain dans une logique de modulation de la consommation d'espace
- Préserver l'activité agricole et les espaces nécessaires à sa pérennité



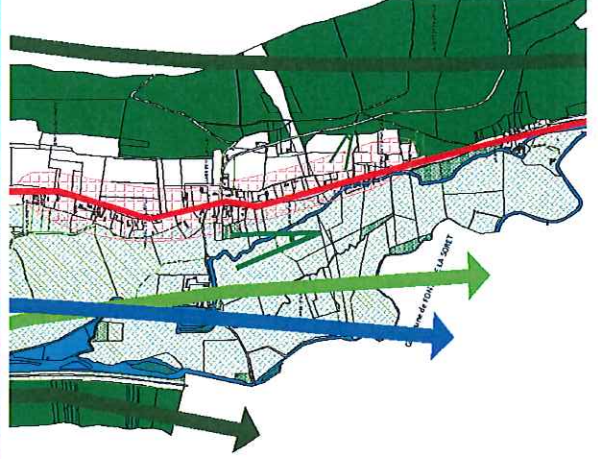
Synthèse des enjeux : Valleville

Préserver les ressources et les richesses environnementales de ce secteur :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié :
- Les réservoirs de biodiversité (prairies humides, bois ou cavités...)
- Les zones humides (prairies, bois ou surfaces en eau)
- Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'habilitation profonde :

Maîtriser la mutation de ce secteur et valoriser le cadre de vie des habitants :

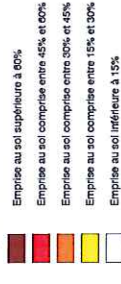
- Privilégier une politique de renouvellement urbain dans une logique de modulation de la consommation d'espace
- Respecter de manière cohérente les limites de l'urbanisme et traiter qualitativement les franges urbanisées à l'interface des espaces naturels
- Préserver les axes les plus sensibles, notamment agricoles, et valoriser les axes de désenclavement et de convivialité d'un val particulier
- Aménager et sécuriser la traversée de la RD130



Tissus urbains : Valleville



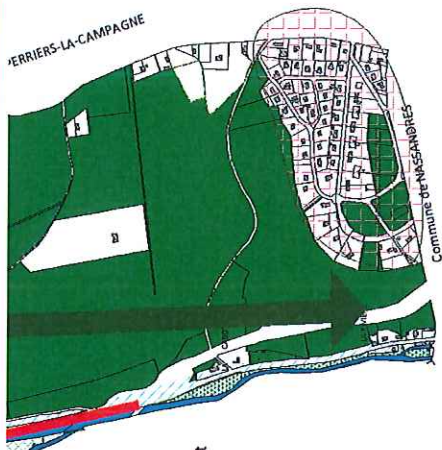
Emprise au sol du bâti :



Atouts	Faiblesses
Une très faible emprise au sol des constructions (inférieure à 15%) laissant présager un potentiel de densification mais...	... des maisons implantées en milieu de parcelles et dont les surplus sont boisés : participation à la biodiversité et à l'identité marquée du secteur...
Enjeux Inciter à la densification des espaces déjà urbanisés dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, dans la mesure où il s'agit d'un quartier pavillonnaire déjà constitué : Réfléchir à de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et répondant aux besoins des habitants.	

Synthèse des enjeux





Poursuivre la mutation amorcée de ce secteur dans le respect du cadre paysager existant :

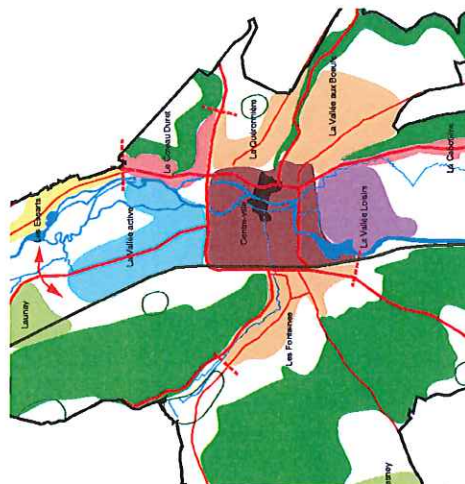
- Inclure à la densification des lieux urbanisés dans une logique de modération de la consommation d'espace sans porter atteinte aux caractéristiques identitaires du quartier
- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié
- Mettre en œuvre des mesures écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'évaluation prononcée



Synthèse du diagnostic



Localisation



Atouts	Faiblesses
Une position centrale sur le territoire communal ; Un point de convergence des principaux axes de transit ce qui permet une accessibilité aisée du centre-ville ; Un secteur implanté en fond de vallée où les enjeux paysagers et environnementaux sont nombreux ;	Un secteur circonscrit par de grandes infrastructures de transport à l'origine de ruptures physiques et fonctionnelles avec les quartiers Nord (le coteau Duret) et Ouest (Les Fontaines) ; Un centre-ville non ouvert sur la base de loisirs ;
Enjeux	
Renforcer l'attractivité du centre-ville en améliorant son accessibilité depuis les quartiers périphériques ; Prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux dans les projets de développement urbain ; Favoriser l'ouverture du centre-ville sur la base de loisirs ;	

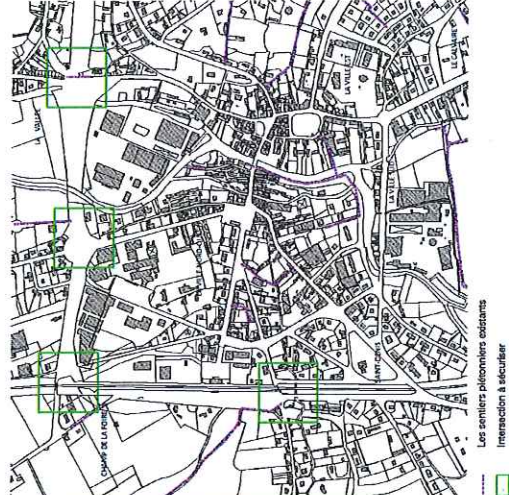


Plan Local d'Urbanisme



LE CENTRE-VILLE

Modes de déplacement doux



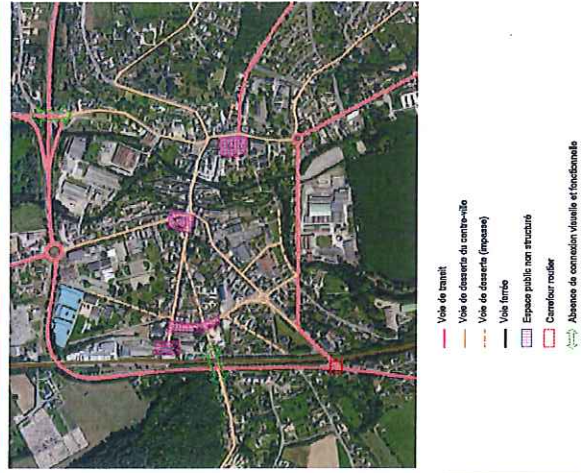
Atouts	Faiblesses
Une amorce d'axe piéton le long de la Risle permettant de rejoindre le centre-ville ; Une absence de connexion avec la base de loisirs et le nord de la Ville ; Des voies non aménagées pour la pratique du vélo ;	Un maillage incomplet du fait des closures de la Risle et des boulevards urbains ;
Enjeux Assurer une meilleure connexion entre les pôles de centralité de la Ville sur un axe Nord-Sud : la base de loisirs – le centre urbain – la zone économique ; Compléter le maillage de liaisons douces et sécuriser les pratiques le long de la RD438 (intersections) ; Favoriser les accès à la base de loisirs par les modes de déplacements doux y compris depuis les quartiers Nord et Ouest ;	

Paysage



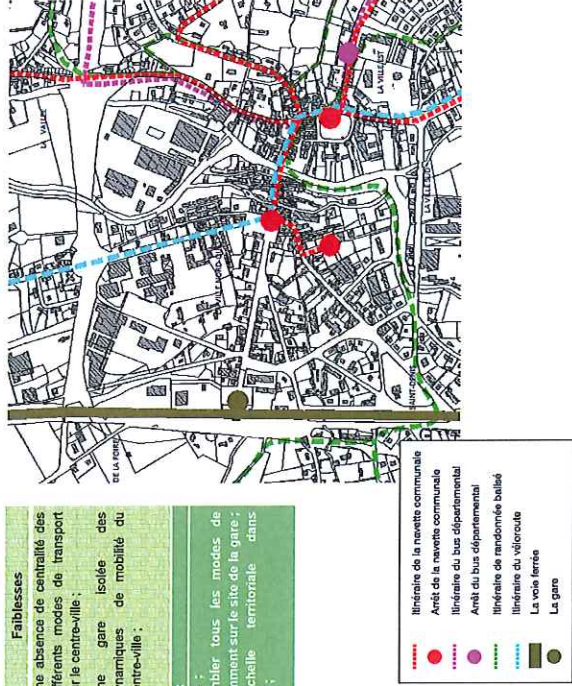
Atouts	Faiblesses
Des abords de Risle préservés en aval et en amont du cœur urbain (jardins arborés et ripisylve...) paysagères et écologiques renforcés par l'aménagement paysager du parcours piéton ; Une nature en ville diversifiée et accessible avec la présence de parcs urbains ouverts au public comme le parc de Lorraine, la place de la Mairie ou la pelouse de l'église Saint-Denis ; Un axe visuel fort entre la gare et le donjon ; Une présence de l'eau très marquée avec la Risle, ses bras et les récents aménagements du centre ;	Un cœur urbain qui tend à rompre les continuités paysagères et écologiques en fond de vallée : front bâti & infrastructures de transports ; Certains locaux : à usage d'activités non intégrés le long des grands boulevards ; Intersection RD438/RD130 à un certain impact paysager créant une véritable coupure visuelle malgré la continuité assurée par la Risle ;
Enjeux Assurer la préservation des éléments remarquables du paysage notamment le long des berges de la Risle et les parcs urbains ; Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités par un traitement approprié de l'interface avec la voie publique ; Accompagner le parcours de la Risle en poursuivant les aménagements réalisés vers le Nord (intersection RD438/RD130) puis vers la base de loisirs (Boulevard et parking Eugène Marie) ;	

Armature urbaine



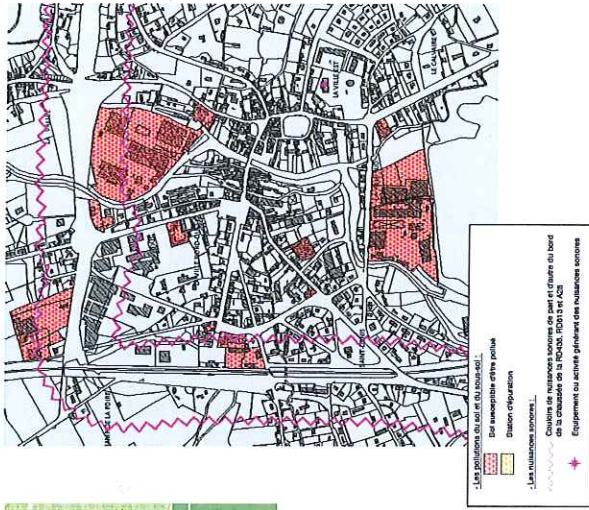
Atouts	Faiblesses
Un réseau viaire hiérarchisé permettant de rejoindre les axes de transit ; Un cœur urbain dont le tracé est en lien avec le maillage existant et devrait être poursuivi avec la Place Frémont des Essarts ;	La RD438 isole physiquement le quartier des Fontaines (avec la voie ferrée en plus) et les quartiers nord (la vallée « active » et le Coteau Duret) ; Cette infrastructure et la circulation qu'elle présente ne favorisent pas les déplacements doux (piéton, vélo) entre le centre-ville et les quartiers périphériques ; La place Lorraine ne joue pas son rôle de « porte d'entrée » vers le centre ancien – les fonctions de cet espace public sont confuses et la place de l'automobile y reste prépondérante ; L'impasse, entre les deux fronts bâtis de la rue Tragin, tend à renforcer l'isolement du quartier de la Gare, une impression également accentuée par la présence d'un espace public non structuré et peu « lisible » par l'automobiliste face à cet équipement (parking de la Gare) ;
Enjeux Poursuivre l'aménagement des espaces publics du centre-ville ; Connecter le secteur des Fontaines et le quartier de la Gare avec le centre-ville ; Sécuriser les carrefours routiers et notamment les traversées de la RD438 ; Relancer le développement de liaisons douces notamment le long des grands boulevards et de la Risle ;	

Desserte



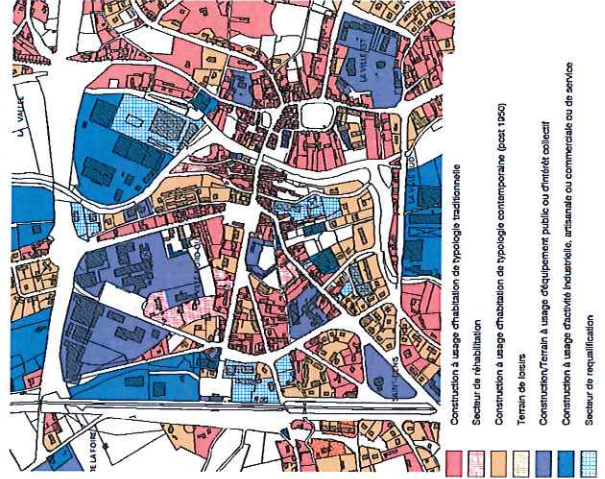
Atouts	Faiblesses
Un secteur desservi par l'ensemble des transports et traversé par les itinéraires doux d'échelle territoriale (Véloroute de la Risle, Chemins de Grande Randonnée) ;	Une absence de centralité des différents modes de transport sur le centre-ville ; Une gare isolée des dynamiques de mobilité du centre-ville ;
Enjeux Améliorer l'accessibilité de la gare ; Etudier l'opportunité de rassembler tous les modes de transport en un seul point et notamment sur le site de la gare ; Intégrer les itinéraires d'échelle territoriale dans l'aménagement de l'espace urbain ;	

Nuisances et Pollutions



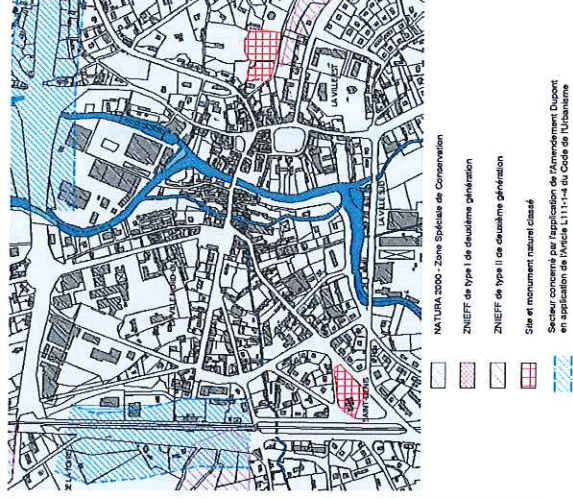
Atouts	Faiblesses
	Nuisances sonores le long de la RD438 imposant des prescriptions acoustiques dans un couloir de 100 mètres ;
	Présence de sites pollués impliquant une dépollution lors de tout changement d'affectation du terrain ;
Enjeux	
Réduire l'exposition de la population face aux nuisances ;	
Tenir compte de l'impact éventuel d'une dépollution lors de la requalification des friches industrielles du centre-ville si l'affectation était modifiée ;	

Fonctions urbaines



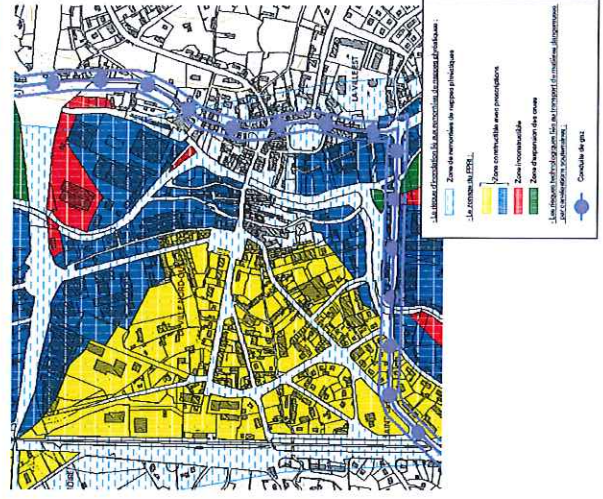
Atouts	Faiblesses
Des fonctions urbaines diversifiées (habitat, commerces, équipements, services, activités...) confortant le centre urbain comme pôle de centralité ;	Des sites industriels en cœur de ville, parfois délaissés ou inoccupés, alors que de nouvelles activités à usage tertiaire ou commerciale s'implantent en périphérie du centre (moins de contraintes car ces lieux sont parfois peu appropriés et présentent une accessibilité difficile...)
Un pôle scolaire (lycée technique et collège) rassemblé au nord du centre-ville ;	Un bâti traditionnel parfois dégradé (anexes...) ;
Mais d'un maniement général, les équipements sont répartis sur l'ensemble du centre-ville pour maintenir une animation dans chaque quartier ;	Une vacance importante dans l'habitat et très peu de foncier disponible ;
Enjeux	
Accompagner la reconversion des sites industriels délaissés au regard des contraintes existantes ;	
Soutenir le tissu commercial et artisanal en renforçant l'accessibilité du centre-ville ;	
Conforter les équipements existants ;	
Poursuivre la lutte contre le bâti dégradé et la vacance des logements ;	
S'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain ;	

Environnement



Atouts	Faiblesses
Des protections accrues sur le Risque et le nuisance des Fontaines (NATURA 2000) ;	Des abords de voies très sensibles d'un point de vue paysager, voire esthétique, soumises à l'Aménagement Dupont en dehors des zones déjà urbanisées (RD438) ;
Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate du centre-ville (coteaux boisés en ZNEIFF de type II) ;	Des continuités écologiques rompues par le cœur urbain et les infrastructures de transport ;
⇒ Un cadre de vie de qualité	
Enjeux	
Veiller à la qualité paysagère et urbanistique des projets implantés le long de la RD438 ;	
Contribuer à la restauration des corridors écologiques en fond de vallées de Risle ;	
Préserver les abords des monuments historiques ou répertoriés (covisibilité) ;	
Réduire, limiter, voire supprimer les rejets polluants dans la Risle et le Ruisseau des Fontaines pour tendre vers un bon état écologique des eaux sur le territoire communal ;	

Risques



Atouts	Faiblesses
Un centre urbain relativement épargné par les prescriptions du gaz de gros diamètre qui ne peut permettre la construction à sous certaines conditions à 100 personnes et d'immeuble rouge) ;	La présence d'une conduite de gaz de gros diamètre qui ne peut permettre la construction à sous certaines conditions à 100 personnes et d'immeuble rouge) ;
Enjeux	
Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques ;	
Tenir compte des prescriptions du PPRI et de celles du gestionnaire de la conduite de gaz pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers ;	

