

DEPARTEMENT DE L'EURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE RADEPONT



SOUS-PREFECTURE
DES ANDELYS
15 JUL. 2008
ARRIVEE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2

ÉLABORATION :

Prescrit le : 25 mars 2003

Arrêté du : 31 mai 2006

Enquête Publique : du 1^{er} janvier au 1^{er} février 2008

Approuvé le : 27 juin 2008

CACHET DE LA MAIRIE



EUROTOP
Christian GILLE & Sylvain HENNOQUE
GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES, URBANISTES
LES ANDELYS - ROUEN - BUCHY

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 :

RAPPEL DES TEXTES

page 3

CHAPITRE 2 :

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

page 6

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

page 11

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES relatifs au projet d'aménagement et de développement durable

LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux et les besoins de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune.

Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières » pourront être établies. Ces orientations forment un document facultatif et doivent être cohérentes avec le PADD.

Le règlement du PLU précisera alors les règles de constructibilité, les emplacements réservés, et éventuellement le plan de masse des constructions.

LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini aux articles L 123-1 et R. 123-3 du Code de l'urbanisme :

- **Il définit les orientations générales** en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations « particulières » d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD. Ce document représente l'une des pièces facultative du PLU.

Article L. 110 du code de l'urbanisme :

« Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements. »

Article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Chapitre 2

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Au travers de trois grands thèmes (organisation urbaine, état initial du site naturel, protection de l'environnement), la commune a dressé une liste de constats et d'observations. Les enjeux communaux ont pu alors être identifiés. Face à ces enjeux, la commune a formulé des réponses.

Ce qui a permis de réaliser un premier document de travail « fiches synoptiques » dont la synthèse est la suivante.

Les orientations générales de la commune sont de permettre :

- le développement démographique et urbain tout en conservant son caractère rural,
- le développement économique,
- la préservation des espaces naturels,
- la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,
- l'amélioration du cadre de vie,
- tout en prenant en compte les sites archéologiques, les risques naturels, et en protégeant l'environnement (points de captage, mares),
- tout en préservant l'identité et le caractère rural des hameaux,
- tout en maintenant des espaces naturels intermédiaires entre les différents espaces urbains.

2.1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le développement urbain est permis principalement au niveau du hameau de Fumechon et secondairement en centre-bourg, afin de répondre favorablement à la demande à construire et de maintenir et développer les commerces et services.

L'objectif principal au niveau de ces deux unités urbaines est de permettre une forme urbaine plus cohérente.

Au niveau du **hameau de Fumechon**, le développement urbain est orienté en épaissement de part et d'autre de la RD149.

Trois secteurs d'extension du hameau ont été ainsi définis : Fumechon Est, Fumechon Sud, l'église.

Ces trois secteurs font chacun l'objet d'orientations particulières d'aménagement afin que leur urbanisation concoure à un aménagement cohérent du territoire.

Au niveau du **cente-bourg**, il s'agit de permettre un développement mesuré. Ce secteur urbain présente en effet de nombreuses contraintes environnementales (risques d'inondation, servitudes d'utilité publique, présence d'entreprise industrielle, ligne de chemin de fer, RD321) qui limitent ses possibilités de développement.

Il s'agit de permettre son renforcement (densification en comblant les dents creuses).

Le **hameau de Bonnemare** n'a pas d'objectif de développement. Cette unité urbaine peu dense devant avant tout préserver le caractère naturel de son site au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels (cavités souterraines) et des paysages naturels.

Des aménagements publics sont prévus (extension du cimetière et aménagement de son parking, cheminements piétons à aménager, élargissements de voies, aménagements d'entrées de ville, extension de l'école pour la cantine, création d'un parking scolaire). Des emplacements réservés seront créés.

2.2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique s'entend principalement par le renforcement des zones d'activités existantes et l'extension du site de la Maladrerie.

Actuellement, **les entreprises Vallette** situées le long de la RD 321, possèdent des bâtiments de stockage au niveau du croisement de la côte verte et de la RD 321 (parcelle n° 43, section AD). Ces derniers, détachés des industries auxquelles ils se rapportent, sont mal intégrés dans le secteur du carrefour à vocation principalement d'habitats et de commerces de proximité.

Face à cela, l'objectif de la commune est de favoriser l'extension des entreprises Vallette sur les terrains non bâtis (parcelles n° 55, 58, 59, 114 et 113 en partie, section AE) situés derrière les industries et les constructions implantées le long de la RD 321, afin de libérer la parcelle occupée par les bâtiments de stockage. Une fois libérée, cette dernière pourra être réaménagée et accueillir des services ou/et de l'habitat, plus appropriés au secteur concerné.

Le développement économique passe aussi par le **développement de l'activité de loisirs et de tourisme**. Le territoire communal présente en effet un patrimoine paysager, architectural et historique certain.

La commune projette de tirer parti de ce potentiel en développant des activités de loisirs et de tourisme. Aussi, est envisagé de :

- mettre en valeur le réseau des chemins de randonnée existants en relation avec les monuments historiques,
- mettre en valeur les abords de la vallée de l'Andelle,
- permettre le développement des zones d'activités de loisirs et culturelles au niveau des châteaux de Radepont et Bonnemare, et au niveau du restaurant la Chesnaie.

Le développement économique passe aussi par le **maintien, la préservation et le développement des activités agricoles**. Ce qui suppose le souci de ne pas enclaver les exploitations existantes.

Il doit également comprendre la possibilité de maintien et d'arrivée en centre-bourg de commerces et d'artisans.

2.3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

La préservation des espaces naturels s'entend par :

- la protection des espaces boisés (classement EBC) ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la prise en compte des ZNIEFF ;
- la préservation d'espaces naturels sur les coteaux et dans la vallée de l'Andelle.

2.4. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BATI

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages passent par :

- la préservation et la mise en valeur des constructions remarquables (châteaux, abbaye, maison-ferme, ...) ;
- la préservation de la qualité du patrimoine bâti de la commune ;
- la protection du cadre paysager de la vallée de l'Andelle par son classement en zone naturelle ;
- la préservation des vues paysagères sur la vallée de l'Andelle et sur les bâtiments remarquables ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments naturels comme les alignements d'arbres existants à conserver ou les haies à créer (article L.130-1 du code de l'urbanisme) et des mares à conserver (article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme).

2.5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

L'amélioration du cadre de vie nécessite la réalisation ou l'aménagement d'équipements publics tels que :

- la création d'un nouveau restaurant scolaire à proximité directe de l'école ;
- la création du parking scolaire en centre-bourg (sur la parcelle n°124 section AD fac à la mairie) ;
- l'extension du cimetière et la création de son parking ;
- l'aménagement et la mise en valeur des cheminements piétons (« liaisons vertes ») entre les sites historiques ;
- l'élargissement de certaines voies ;
- le traitement paysager de certaines entrées de ville.

2.6. LA PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES, DES RISQUES NATURELS ET DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le développement urbain ne pourra se faire qu'en prenant en compte les sites archéologiques existants, les risques naturels (cavités, ruissellements, inondations) et la protection de l'environnement (ZNIEFF, points de captage, mares, ...).

2.7. LE MAINTIEN D'ESPACES NATURELS INTERMEDIAIRES

Afin de conserver l'identité des unités urbaines existantes, des espaces naturels intermédiaires entre chacune d'entre elles ont été définis. Ainsi le hameau de Fumechon et le centre-bourg ne peuvent se joindre.

2.8. SYNTHESE

L'ensemble des orientations générales vues précédemment est transcrit sur le document schématique ci-après.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE RADEPONT

