

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de **SAINT-ETIENNE-L'ALLIER**



## 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Arrêté le**

**Approuvé le**

Cachet de la mairie

Signature

Département de l'Eure  
Commune de SAINT-ETIENNE-L'ALLIER

---

**Elaboration du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable**



**HABITAT & DEVELOPPEMENT DE L'EURE**  
12, boulevard Georges Chauvin - BP 734 - 27007 EVREUX CEDEX  
Tél. : 02 32 39 84 00 - Fax : 02 32 62 34 64 - E-mail : [hd27@club-internet.fr](mailto:hd27@club-internet.fr)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-ETIENNE-L'ALLIER. Elle impose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme. Par ailleurs, la loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et son décret d'application du 9 juin 2004 a permis de préciser son contenu (Art.123-3) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) **présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir** sur l'ensemble du territoire communal.

**Le PADD occupe une place capitale dans la démarche d'élaboration du PLU** et doit s'inscrire dans le respect des objectifs et principes énoncés notamment dans l'Art L.121.1 du code de l'urbanisme.

C'est l'expression du projet politique de la commune, qui fait l'objet d'un débat.

C'est un projet qui aborde de façon complémentaire l'ensemble des problématiques du territoire, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants.

## Les enjeux pour la commune

Commune rurale du Nord-Ouest du Département et à environ 65km d'Evreux, son territoire est marqué et structuré d'une part par la présence de deux départementales qui ont structuré son développement urbain, d'autre part par l'omniprésence de l'activité agricole et enfin par ses richesses patrimoniales et naturelles à travers la vallée de la Véronne. Au cours des dernières années, la commune a connu une croissance irrégulière mais a engagé une politique volontariste de construction de logements diversifiés accompagnée d'un développement de services et d'équipements qui lui a permis d'avoir une certaine attractivité notamment résidentielle dans le canton tout en préservant son cadre de vie.

L'enjeu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable consiste d'une part à dynamiser sa croissance démographique pour assurer le renouvellement et le bon fonctionnement de ses équipements mais aussi favoriser un développement urbain qui conforte le centre-bourg tout en préservant le cadre de vie de qualité de la commune et ses espaces agricoles.

## Le Projet

Il s'agit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de définir des orientations qui visent à :

- **Maintenir un dynamisme démographique par un accueil raisonnable de nouvelles populations en** poursuivant le développement d'une offre diversifiée de logement, d'équipements et de services, en améliorant les déplacements.
- **préserver son caractère rural et son cadre de vie** en valorisant l'espace agricole et son potentiel naturel et bâti.

## **Les orientations générales du PADD s'articulent autour de deux axes**

### **I - Organiser son développement urbain et conforter sa vocation d'accueil**

- Organiser le développement résidentiel
- Sécuriser, faciliter les déplacements
- Renforcer les fonctions économiques et de services de la commune

### **II - Préserver son caractère rural et son cadre de vie**

- Préserver et valoriser l'espace agricole
- Protéger les espaces naturels
- Valoriser le patrimoine naturel et bâti en développant des activités de loisirs

## I - Organiser son développement urbain et conforter sa vocation d'accueil

La commune connaît depuis plusieurs années une croissance démographique irrégulière. Aujourd'hui, les élus souhaitent engager un projet qui permet de poursuivre son extension urbaine et un accroissement modérée de la population en **favorisant une urbanisation douce qui intègre la qualité du cadre de vie et qui améliore le fonctionnement**. Pour atteindre cet objectif, plusieurs orientations ont été définies :

- **Poursuivre un développement démographique dans une dynamique maîtrisée** en se fixant un objectif autour de 600 habitants dans les dix années à venir.
- **Poursuivre l'amélioration des déplacements dans la commune et favoriser le maintien des services et équipements de proximité**
- **Continuer le développement d'une offre diversifiée de logement** en intégrant dans les nouvelles opérations de constructions la réalisation de logements locatifs à loyer maîtrisé, développer des opérations ponctuelles de logements locatifs dans le tissu existant et poursuivre le développement de l'accession à la propriété.

### ➔ **Organiser le développement résidentiel**

Les préoccupations communales sont de conserver son caractère rural tout en ayant un développement urbain suffisant pour permettre l'accueil de nouvelles populations et ainsi maintenir voire renforcer son niveau d'équipement et de services. Pour atteindre cet objectif, la stratégie communale s'organise autour de plusieurs principes :

- **Privilégier le renforcement de l'urbanisation et la densification du centre-bourg :**
  - en **favorisant les extensions résidentielles dans le centre-bourg** : il s'agit de poursuivre le renforcement de la structure urbaine du bourg notamment vers le nord/nord-est en s'appuyant sur le réseau de voirie et de liaisons piétonnes existants.
  - D'autre part, la commune veut privilégier à la fois le développement de constructions individuelles ou groupées dans la continuité du tissu urbain et dans le respect des qualités paysagères mais aussi la réalisation de maisons économes en lien avec le développement durable.
  - L'urbanisation sera accompagnée de mesures qui permettront de créer des transitions « douces » avec l'espace agricole notamment en conservant des coupures vertes.
- **Assurer une urbanisation économe en espace par l'optimisation des réseaux existants et l'urbanisation des « dents creuses »** : il s'agit de réutiliser le patrimoine bâti dans le tissu urbain existant de la commune. et de développer de nouvelles capacités d'accueil dans les zones bien desservies. Globalement, pour les hameaux de la commune, leur développement devra rester dans des limites urbaines qui ne crée pas de besoins excessifs en réseaux et services et pour certains d'entre eux qui n'empêche pas l'essor de l'activité agricole. La préservation de leur caractère rural sera privilégiée.

### ➔ Sécuriser, faciliter les déplacements

La **préservation de la qualité de vie et la sécurité** des habitants d'une part et le maintien d'une offre de services et d'équipement d'autre part demeurent des priorités pour la commune. Pour y répondre, elle souhaite apporter une attention particulière à l'amélioration des déplacements sur son territoire **en poursuivant l'effort de modernisation des voies de circulation incluant** et :

- **Traiter certaines voiries et intersections qui structurent le développement urbain** (notamment autour de l'axe D 98) **et où les échanges sont les plus importants** ( axes D98 et D29 avec des rues communales comme la rue de Varenne...) à la fois pour marquer et casser la vitesse à l'entrée des secteurs urbanisés et des zones d'équipements.
- **Adapter certaines voiries communales** afin qu'elles permettent de compléter le rôle des axes structurants et de faciliter les liaisons internes des secteurs urbanisés.
- **Poursuivre le développement de modes de déplacements alternatifs notamment les cheminements piétonniers**, à la fois dans les nouveaux secteurs urbanisés et les secteurs déjà urbanisés pour les relier aux services et aux équipements : cela concerne en particulier la réalisation d'une liaison piétonne le long de la D98 vers la D29 où se trouve le service de ramassage scolaire

### ➔ Renforcer les fonctions économiques et de services de la commune

- **Maintenir et / ou améliorer le niveau d'équipement et de services:** permettre des réserves foncières pour le développement d'équipement
- **Conforter les activités artisanales et commerciales** : maintenir une offre pour l'installation de petites entreprises artisanales,
- **Maintenir le commerce** local et favoriser l'implantation d'autres commerces

## II - Préserver son caractère rural et son cadre de vie

La richesse et la variété des espaces naturels, bâtis et agricoles de la commune de Saint-Etienne-L'Allier représentent une composante essentielle qui contribue à sa ruralité et à la qualité du cadre de vie recherchée et appréciée par ses habitants ; il est donc important de pérenniser ses composantes majeures du territoire par des mesures de valorisation et de protection.

Par ailleurs, les espaces paysagers qui composent la partie "vallée" doivent être identifiés comme **richesse patrimoniale et environnementale** majeure et valorisés dans le projet de développement de la commune.

### ➔ Préserver et valoriser l'espace agricole

La commune estime essentiel de pérenniser sur son territoire la présence de l'activité agricole **à la fois par la plus value économique** qu'elle apporte et en tant qu'élément de la **diversité paysagère et de sa spécificité rurale**.

- **Protéger les corps de ferme en activité** en éloignant dans la mesure du possible les futures zones constructibles de ces bâtiments d'exploitation (périmètre de protection).
- **Préserver les grandes entités agricoles** du territoire communal : pour leur valeur agronomique et pour leur potentiel agricole (drainage, plans d'épandage).
- **Préserver de l'urbanisation les parcelles stratégiques** indispensables au bon fonctionnement des exploitations d'élevage, comme les prairies.

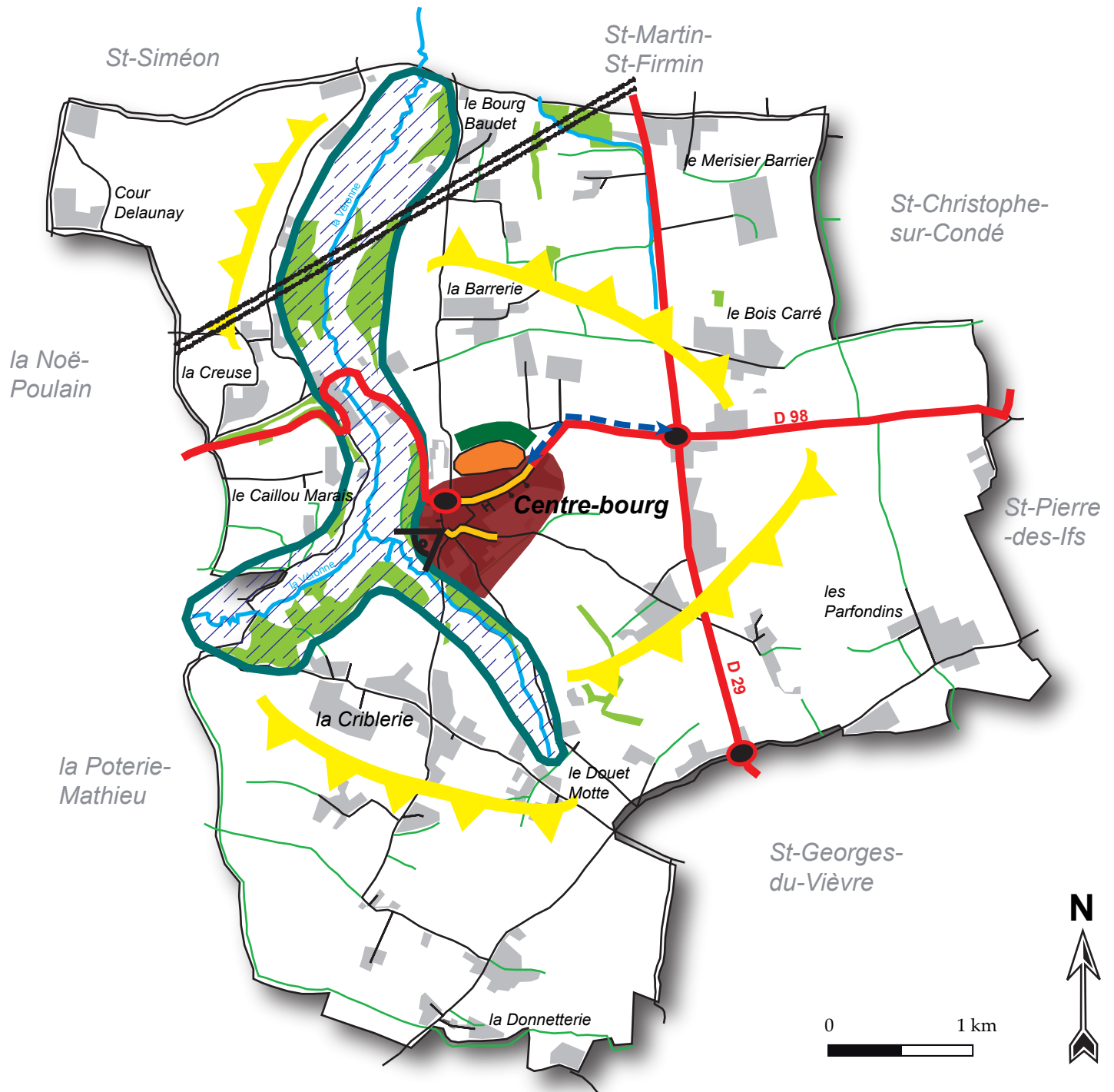
### ➔ Protéger les espaces naturels

- **Conserver les espaces boisés sur l'ensemble du territoire qui** participent à l'équilibre écologique local qui constitue un élément majeur du patrimoine naturel de la commune (classement des bois et reboisement de parcelles en friche)
- **Protéger la vallée de la Véronne et ses coteaux** de l'urbanisation
- **Pérenniser la qualité environnementale et paysagère** en préservant le paysage de bocage : conservation des haies d'essences locales, de vergers, de chemins plantés et de mares
- **Favoriser le maintien de "coupures vertes"** permettant de créer des zones de transition entre les secteurs urbanisés et éventuellement les secteurs d'activités agricoles ou artisanaux.















### ➔ Valoriser le patrimoine naturel et bâti en développant des activités de loisirs

- **Promouvoir des activités de loisirs** dans une démarche intercommunale :
  - valoriser les chemins et circuits pédestres
  - réaliser des aménagements ponctuels (*signalétique...*)
- **Sensibiliser et informer sur le patrimoine :**
  - parcours de découverte du patrimoine bâti et maintien de point de vue paysager
  - mise en valeur d'éléments remarquables : manoir du XVIème, maisons
  - Valoriser le patrimoine dans le cadre du périmètre de protection des monuments historiques

# PADD de Saint-Etienne-l'Allier



## LEGENDE :

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  | Principal pôle urbanisé :<br>renforcement de la structure urbaine    |   | Protection et valorisation de la vallée<br>de la Véronne et des espaces naturels |
|  | Site de développement urbain   |  | Préservation des espaces agricoles   |
|  | Hameau à caractère rural et / ou agricole<br>au développement limité |   | Point de vue à préserver   |
|  | Axe routier à sécuriser  |   | Zone de transition douce   |
|  | Liaison piétonne à créer   |   | Bois   |
|  | Intersection à sécuriser   |   | Ligne Haute Tension  |
|  | Route principale structurante  |  |  |
|  | Route secondaire   |  |  |