

Département de l'Eure
Commune de
SAINT-MARCEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PADD

Pièce n° 2



Mise en compatibilité n°1 du PLU

Arrêté du Maire engageant la procédure, le 12-01-2023 Approuvé, le 20-12-2023

SOMMAIRE

PRÉAMBULE p. 5

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD p. 9



PREAMBULE

Le PADD (document du dossier du Plan Local d'Urbanisme), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Il est l'outil de la politique d'aménagement et de développement globale, cohérente et affirmée d'un Projet de Territoire.

Le PADD définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique
- les loisirs

retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document présente donc les objectifs de la politique d'aménagement qui doivent définir la manière dont la commune envisage son développement dans les années à venir, et les dispositions dont elle souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.

A ce titre, il fournit le cadre d'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions réglementaires qui sont inscrites dans le règlement (écrit et graphique) du PLU.

Le PADD constitue ainsi la véritable « clef de voûte » du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Marcel s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial préalable, véritable "état des lieux" de la commune. C'est donc sur la base de ces conclusions que la municipalité précise dans le PADD la manière dont elle se projette dans l'avenir, et planifie son développement à moyen et long terme.

Le PADD de Saint-Marcel **affirme les principes majeurs des lois SRU, Grenelle et Alur et prend en compte dans un principe de compatibilité, les orientations de la CAPE développées dans le SCOT et le PLH.**



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

ORIENTATION 1 : AFFIRMER UNE DYNAMIQUE URBAINE AFIN DE CONFORTER LE PÔLE URBAIN

DECLINAISON DE L'ORIENTATION 1 ET SES PRINCIPES D' ACTIONS



1. RETROUVER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE

- Contribuer à renforcer l'offre de logements afin d'atteindre 5700 habitants en 2030 et être en adéquation avec les objectifs du PLH.
- Développer prioritairement l'urbanisation en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain de la commune, et notamment en urbanisant le secteur des maraîchers et du Violet, vaste secteur non urbanisé au coeur de la commune situé à proximité des équipements, commerces et pôle d'emplois communaux
- Favoriser l'urbanisation dans des zones accessibles aux transports collectifs et connectées aux polarités de l'agglomération
- Accompagner et reconnaître la sédentarisation des gens du voyage en place, en rendant compte de la réalité d'occupation actuelle

2. AFFIRMER DES SECTEURS D'EQUIPEMENTS STRATEGIQUES A VOCATION TOURISTIQUE, ECONOMIQUE ET DE LOISIRS MAJEURS

- Le secteur de l'hippodrome, au niveau du plateau agricole et naturel, avec le développement d'un pôle de compétition hippique d'envergure nationale et internationale
- Le secteur Bata, en bords de Seine, avec l'affirmation d'un pôle économique en lien avec le secteur nautique et des aménagements de loisirs, économiques ou touristiques possibles mais devant faire l'objet d'études approfondies intégrant les principes de prévention du risque inondation

3. PRESERVER ET DEVELOPPER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

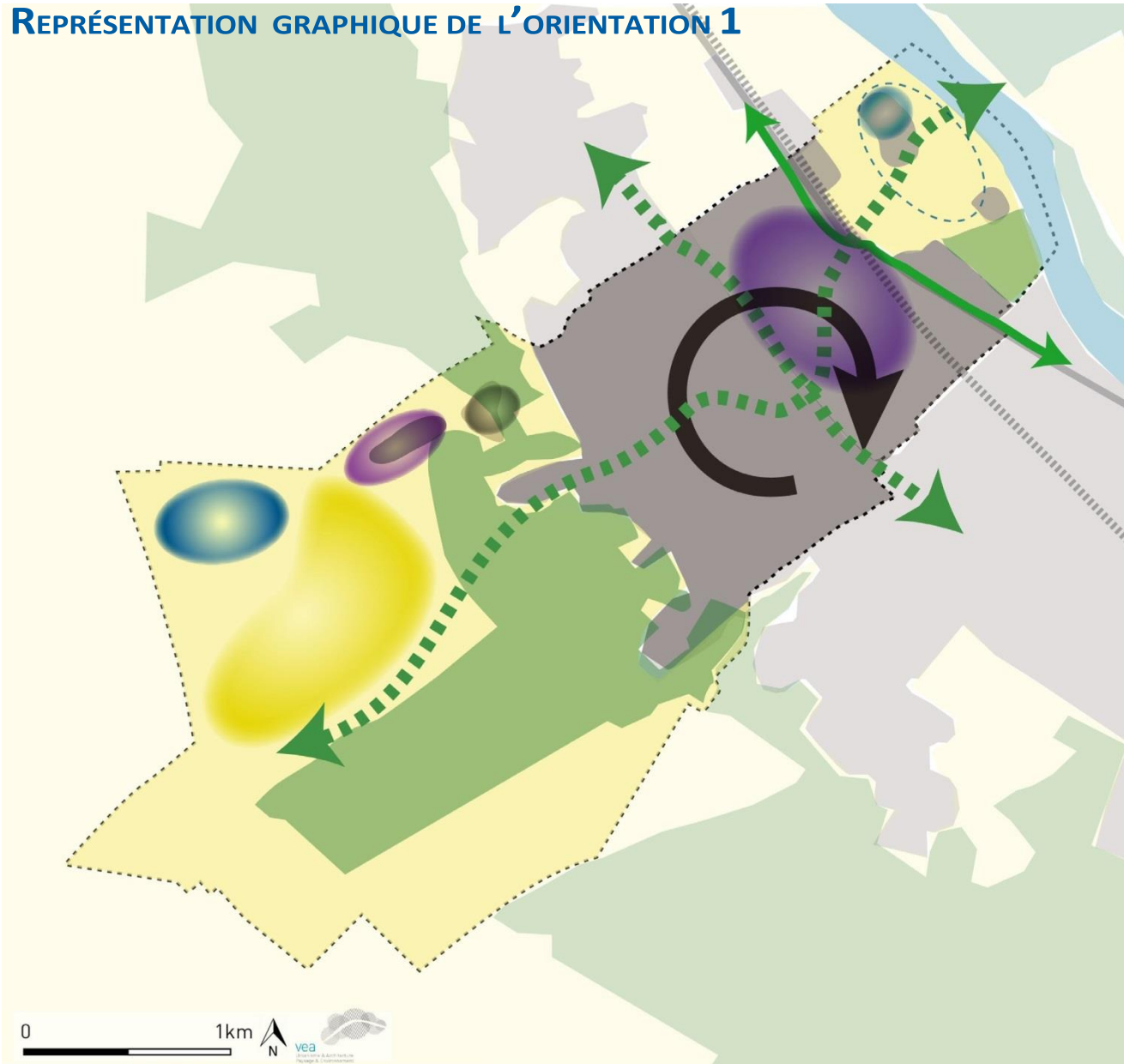
- Consolider le tissu économique local en permettant le développement d'activités existantes et l'implantation de nouvelles activités (tertiaires, artisanales, industrielles, ...)
- Pérenniser l'activité agricole
- Développer l'activité touristique du territoire
- Favoriser le maintien et la création de commerces de proximité

4. AMELIORER L'IMAGE ET L'ACCESSIBILITE DE LA COMMUNE

- Favoriser les liens inter quartiers, entre coteaux et bords de Seine, fluidifier les liaisons transversales vers les communes voisines
- Requalifier la RD 6015 et notamment traiter qualitativement les abords de la zone d'activités et les entrées de ville
- Valoriser la place du piéton et des aménagements paysagers le long des voies structurantes
- Créer une nouvelle centralité et entrée de ville

ORIENTATION 1 : AFFIRMER UNE DYNAMIQUE URBAINE AFIN DE CONFORTER LE PÔLE URBAIN

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 1



Légende :

Occupation des sols actuelle :

- La Seine
- Espaces urbanisés
- Espaces agricoles
- Espaces naturels majeurs

PADD :

- Renouvellement urbain/ densification du tissu existant
- Rendre compte de la réalité d'occupation des sols
- Site d'équipement touristique, économique et de loisirs à l'échelle régionale
- Aménagements de bords de Seine devant faire l'objet d'études approfondies et intégrant les principes de prévention du risque inondation
- Préservation et développement du dynamisme économique
- Pérennisation de l'activité agricole
- Créer du lien entre les différents secteurs de la ville et vers les communes voisines
- Requalification de l'entrée/traversée de ville Nord

ORIENTATION 2: REPENSER LA VILLE EN CREANT UN NOUVEAU COEUR DE VIE ET EN REQUALIFIANT SA PORTE D'ENTREE

DECLINAISON DE L'ORIENTATION 2 ET SES PRINCIPES D' ACTIONS



1. CREER UNE NOUVELLE CENTRALITE, VERITABLE COEUR DE VIE DE ST-MARCEL

- Concevoir un nouveau coeur de ville multifonctionnel, accueillant logements, équipements et activités/commerces sur le secteur des maraîchers et du Virolet.
- Assurer une vie sociale dynamique autour de cette nouvelle centralité en développant des espaces publics fédérateurs, des commerces de proximité et activités, ainsi qu'en adaptant l'offre en logements aux parcours résidentiels afin de répondre à des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.
- Connecter cette centralité au reste de la ville via un réseau de voiries repensé et requalifié.
- Promouvoir de nouvelles formes et organisations urbaines centrées autour du coeur de vie, dans un objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mais également afin d'y concentrer une part importante de la population, synonyme de vie sociale active.

2. PROMOUVOIR DES FORMES ET ORGANISATIONS URBAINES, ECONOMES EN FONCIER ET EN DEPLACEMENT

- Promouvoir des formes urbaines et typologies bâties compactes, limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain, en imposant notamment une densité résidentielle moyenne nette de 50 logements par hectare sur l'ensemble du secteur des maraîchers et du Virolet.
- Favoriser l'urbanisation dans des zones accessibles aux transports collectifs, desservies par les réseaux numériques et intégrant une offre de stationnement sécurisé pour le vélo afin de limiter l'usage individuel de l'automobile.

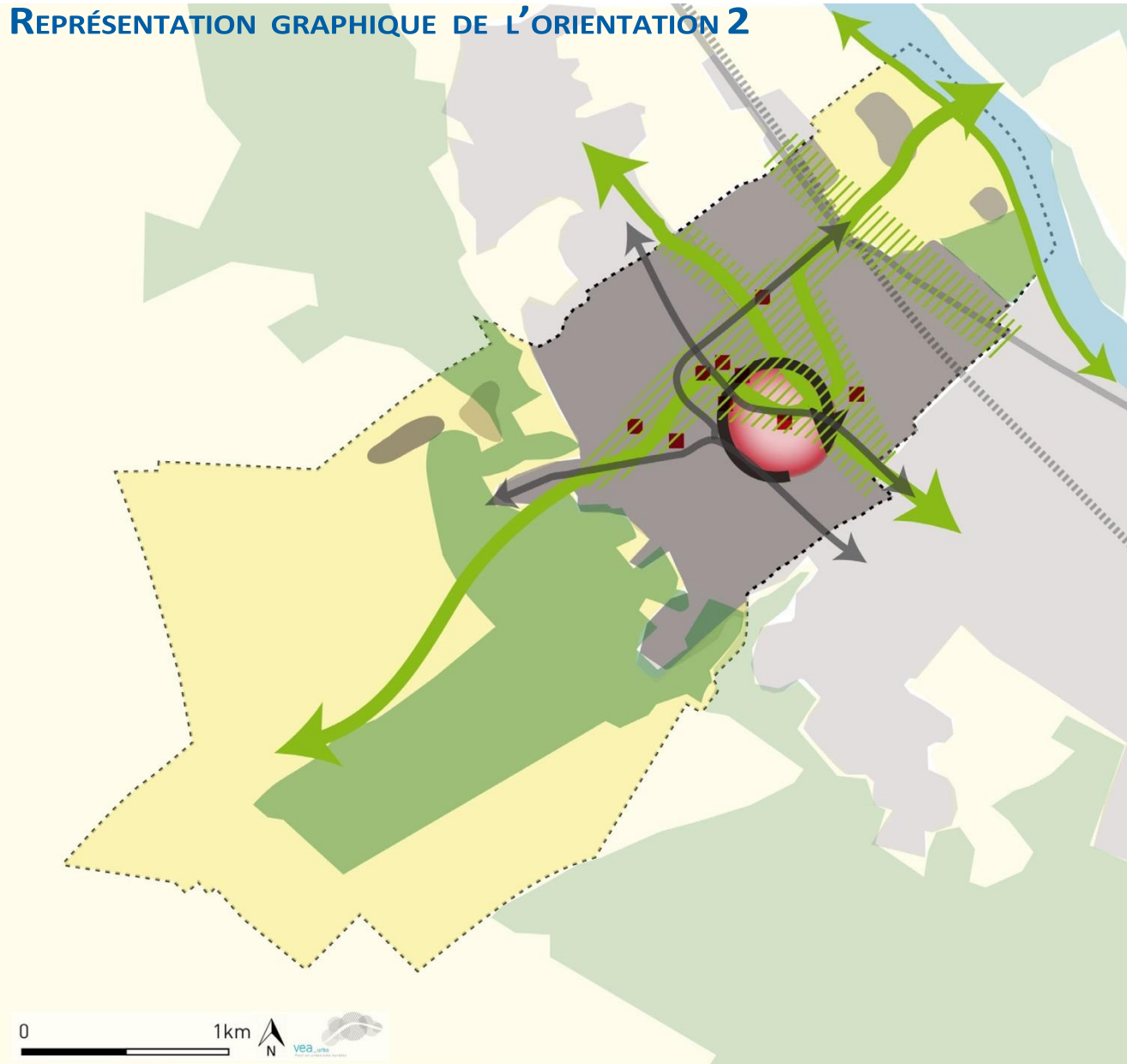
3. REQUALIFIER LA PORTE D'ENTREE COMMUNALE ET AMELIORER LA MOBILITE DANS LA VILLE

- Requalifier la RD6015 et ses abords en compatibilité avec le SCOT (orientation d'aménagement des bords de Seine du DOG) et aménager qualitativement la ou les voies menant au coeur de ville.
- Insérer qualitativement la zone d'activités dans le tissu urbain en poursuivant la requalification engagée des aménagements extérieurs.
- Hiérarchiser et améliorer les mobilités ainsi que la gestion des flux dans la ville (transit, VL*, PL*, piétons, vélos), notamment à travers ses axes d'entrée de ville (pénétrantes Nord-Sud et Est-Ouest). Faciliter plus particulièrement la liaison vers St-Just.
- Favoriser l'usage des modes doux dans la ville, notamment via l'affirmation de la coulée verte reliant les coteaux boisés aux bords de Seine et la préservation de la continuité du chemin de halage.

*VL : véhicules légers / PL : poids lourds

ORIENTATION 2: REPENSER LA VILLE EN CREANT UN NOUVEAU COEUR DE VIE ET EN REQUALIFIANT SA PORTE D'ENTREE

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 2



Légende :

Occupation des sols actuelle :

- La Seine
- Espaces urbanisés
- Espaces agricoles
- Espaces naturels majeurs

PADD :

- Création d'une nouvelle centralité
- Formes urbaines compactes et centrées autour du nouveau coeur de ville
- Equipements structurants
- Connexions, liaisons douces et paysagères
- Requalification, aménagements qualitatifs des entrées et traversées de ville
- Hierarchisation du réseau viaire / gestion des flux

ORIENTATION 3 : CONSIDERER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE COMME UN ECRIN DE LA COMMUNE A PRESERVER

DECLINAISON DE L'ORIENTATION 3 ET SES PRINCIPES D' ACTIONS



1. PROTEGER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET AGRICOLE

- Affirmer des limites d'urbanisation à ne pas franchir ; par exemple, préserver les coteaux.
- Marquer et traiter les franges urbaines
- Proscrire le mitage des terrains agricoles et naturels

2. ASSURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

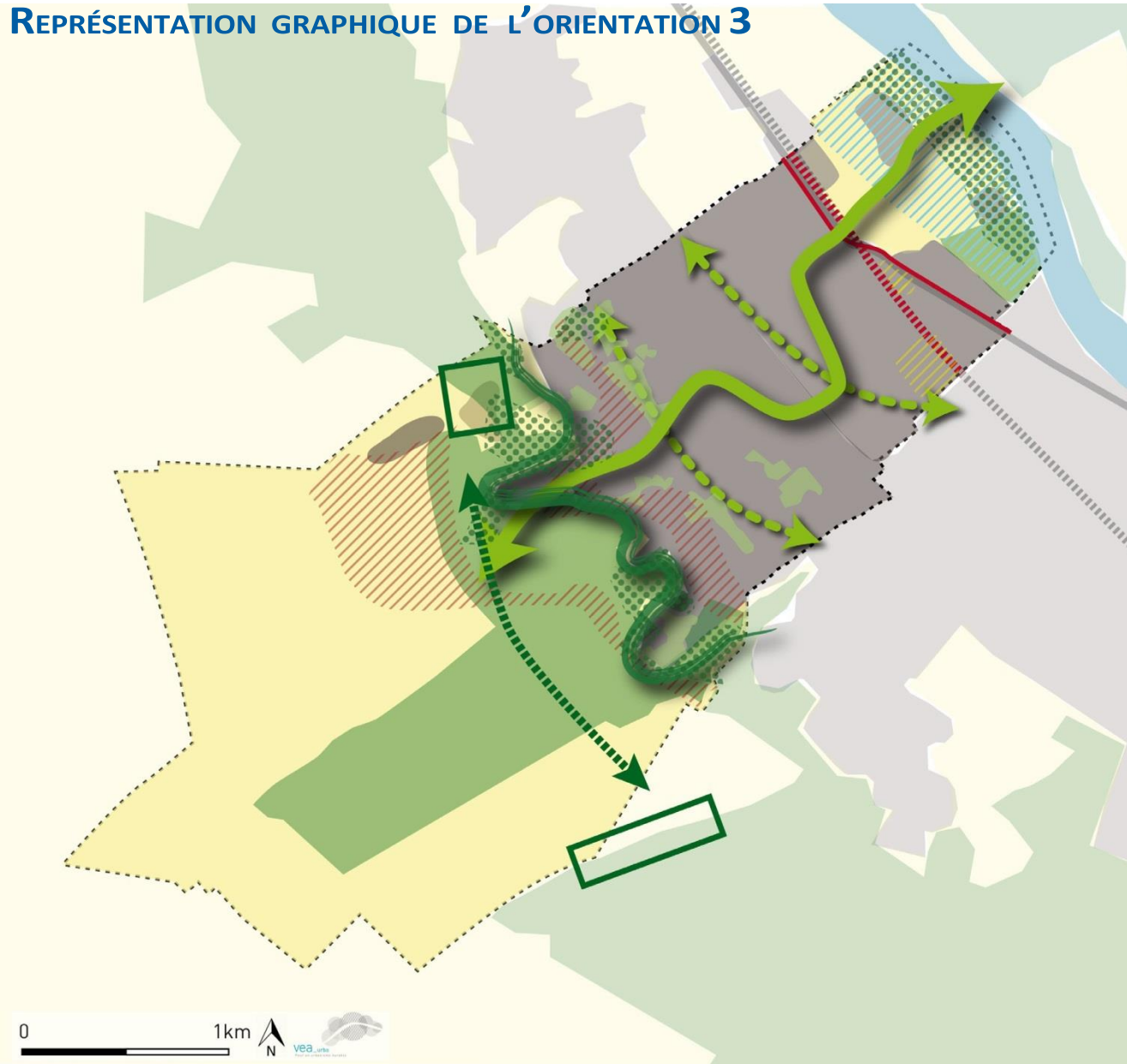
- Préserver la grande « trame verte et bleue », support principal des espaces naturels d'intérêt écologique de la CAPE, les corridors et perméabilités biologiques, ainsi que favoriser les franchissements écologiques sur le territoire.
- Affirmer la coulée verte, support de biodiversité, entre les berges de Seine et les coteaux boisés via la requalification des axes de communication structurants.
- Préserver les jardins et vergers privés vecteurs d'identité, de qualité paysagère et patrimoniale de la commune
- Protéger de toute urbanisation ou imperméabilisation les espaces naturels situés en bord de Seine.
- Favoriser la nature dans la ville : préserver les espaces verts publics existants, préserver, voire développer les jardins familiaux sur le territoire, inscrire de nouveaux espaces verts dans le tissu urbain existant si possible et dans les opérations urbaines nouvelles

3. DÉVELOPPER L'HABITAT DURABLE

- Maîtriser la consommation énergétique en incitant à la mise en oeuvre d'une architecture à faible empreinte écologique (architecture HQE, matériaux naturels, énergies renouvelables, conception profitant de l'ensoleillement etc.) et à l'utilisation et au développement des nouveaux moyens d'économie d'énergie.
- Limiter les nuisances et préserver la population des risques en prenant en compte le risque inondation par débordement de la Seine, les remontées de nappes, le ruissellement des eaux pluviales et le risque de retrait-gonflement des sols, en tenant compte des nuisances sonores des infrastructures de transport routier et ferroviaire, ainsi que les risques technologiques liés aux sites industriels dans les futurs projets d'urbanisation.

ORIENTATION 3 : CONSIDERER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE COMME UN ECRIN DE LA COMMUNE A PRESERVER

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 3



Légende :

Occupation des sols actuelle :

- La Seine
- Espaces urbanisés
- Espaces agricoles
- Espaces naturels majeurs

PADD :

- Limite d'urbanisation/protection des espaces naturels, agricoles et paysagers
- Corridor biologique à préserver
- Franchissement écologique à favoriser
- Perméabilité biologique à préserver
- Coulée verte entre berges de Seine et coteaux
- Vergers et jardins privés
- Favoriser la nature en ville
- Risque inondation
- Aléa fort retrait-gonflement
- Sites à risques technologiques (SEVESO)
- Infrastructures bruyantes