

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de SAINT-PIERRE-DU-BOSGUERARD

Plan Local d'Urbanisme

PIECE 1a

PADD

Projet d'aménagement et de développement durable

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME [PLU]

Prescrite le : 9 Septembre 2004

Arrêt du projet PLU le : 4 décembre 2007

Enquête publique du : 1 septembre 2008 au : 3 octobre 2008

Approbation du PLU le :

12 MAR. 2009

Cachet de la mairie - Signature



A. Projets de la commune

1. Objectifs à hiérarchiser

Les buts et objectifs du PLU sont :

- adapter le document d'urbanisme à la réglementation actuelle et à l'évolution de la commune,
- préserver et améliorer le cadre de vie des habitants,
- protéger l'activité agricole,
- protéger et valoriser les paysages ruraux et forestiers,
- maintenir les équipements publics existants et développer une offre de services de proximité à la population,
- accueillir une population nouvelle à un rythme maîtrisé,
- favoriser l'émergence d'un parc de logements diversifié et adapté au croisement des générations,
- améliorer la sécurité des déplacements dans le centre bourg,
- développer et valoriser les circulations douces, piétonnes et cyclistes sur l'ensemble du territoire communal,
- maintenir un réseau d'espaces publics de proximité.

2. Les perspectives démographiques

La commune souhaite une urbanisation raisonnée et maîtrisée dans l'espace et le temps au rythme de 5 à 7 logements par an en moyenne.

Pour tenir compte de la rétention foncière (tous les terrains ne seront peut-être pas vendus), la commune prévoira des zones d'urbanisation à long terme.

3. Les perspectives économiques

A St-Pierre-du-Bosguerard, la plupart des actifs travaillent dans les pôles d'emplois de Rouen et d'Elbeuf.

Le développement de l'urbanisation sur la commune est très lié à cette conjoncture (commune résidentielle).

La commune ne dispose pas d'offre commerciale ou de service sur son territoire, elle fonctionne avec des communes proches, qui assurent une offre suffisante.

Toutefois, la commune souhaite aussi permettre l'implantation de commerces et services à la population, en parallèle au développement envisagé et dans une logique de proximité immédiate et de renforcement de la centralité du bourg.

4. Organisation spatiale souhaitée

St Pierre souhaite conserver un caractère rural, ce qui ne signifie pas une commune sans développement. La commune entend réaliser des extensions urbaines raisonnables.

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite organiser l'espace destiné aux extensions urbaines de façon à préserver l'espace agricole en tant que richesse paysagère et économique.

Les nouvelles constructions devront donc intégrer un enjeu de renforcement de l'urbanisation autour du bourg et des secteurs d'équipements existants.

Sur le secteur du Soleil et de la Côte Joly, la volonté de la commune est de tenir compte, d'une part, de l'éloignement du site par rapport aux équipements, et d'autre part, de la qualité paysagère de ce secteur, en permettant seulement sa mise en valeur par la réhabilitation ou le changement de destination de l'existant au regard d'une perspective de valorisation touristique et de loisirs.

5. La politique d'équipement

En priorité, il s'agit d'urbaniser les secteurs équipés. Les secteurs d'urbanisation à long terme ne sauront être ouverts à la construction qu'une fois équipés.

Au titre des équipements d'infrastructure, la commune n'a pas prévu d'investissements en matière de poursuite d'extension du réseau d'assainissement collectif ou d'AEP existants.

Au titre des équipements de superstructure, la commune souhaite assurer la pérennité du groupe scolaire. A ce titre, elle permettra la réalisation d'équipements nouveaux et l'extension d'équipements existants.

La commune souhaite également permettre la réalisation de logements pour une population âgée non dépendante.

B. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : Orientations générales

- FAVORISER LA MIXITE SOCIALE PAR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT
- RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG
- VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES, PAYSAGERS ET TOURISTIQUES DE LA COMMUNE
- LIMITER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET LES IMPACTS DE L'URBANISATION SUR LE SITE
- RENFORCER LA SECURITE DES DEPLACEMENTS & LES CIRCULATIONS DOUCES

1. FAVORISER LA MIXITE SOCIALE PAR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT

OBJECTIFS :

Il s'agit à la fois de :

- permettre l'accueil progressif de nouveaux résidents, sans explosion démographique et risque de coupure sociologique
- permettre des accueils et installations diversifiés favorisant la réalisation d'un parcours résidentiel sur la commune
- développer une politique de maîtrise foncière pour permettre la mise en place de programmes de logements diversifiés ?

ORIENTATIONS GENERALES

► En terme de perspective démographique :

- Admettre un maximum de 6/7 logements supplémentaires par an en moyenne afin de préserver le caractère rural de la commune tout en tenant compte de sa position stratégique à proximité de Rouen Elbeuf, Bourgtheroulde et au regard des équipements existants (école, centre de loisirs).
- Prévoir un développement progressif par le biais de secteurs à urbaniser à court, moyen et long terme.

► En terme de logique urbaine :

- Privilégier l'urbanisation en continuité du bourg et à proximité des équipements existants.
- Permettre la création de logements nouveaux, notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble intégrant une part de locatif
 - Mettre en œuvre une politique foncière et associer les bailleurs sociaux/privés pour mettre en place des opérations locatives .
- Favoriser la mobilisation du parc privé par la mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat permettant le développement de l'offre locative et l'adaptation des logements.

► La création et la réhabilitation de logements se feront dans le respect du cadre de vie, du site et de l'environnement, avec une priorité d'urbanisation en continuité du bourg où se concentrent les équipements.

► Le développement des secteurs d'habitat se fera au regard des équipements, de façon à faciliter l'accès multimodal vers ces derniers et de favoriser l'implantation de commerces de proximité.

2. RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG

ORIENTATIONS GENERALES

- ▶ En terme de cœur de village :
 - Valoriser l'axe place de la mairie /école/centre de loisirs/ maison des associations et ses abords pour renforcer sa fonction de centralité
 - En réaménageant la rue Marcel Leclerc et ses abords au regard des déplacements et du stationnement
 - En prévoyant les emplacements réservés nécessaires à l'accueil de nouveaux équipements
 - En anticipant des liaisons (notamment liaisons douces) avec des possibilités de développement au nord du secteur à long terme.

- ▶ En terme de logique de territoire :
 - Développer l'urbanisation nouvelle en continuité du bourg et à proximité des équipements existants, en axant en priorité ce développement sur la partie au nord de la rue marcel Leclerc.
 - Lier développement démographique et développement des services/équipements en centre bourg
 - Améliorer les liaisons piétonnes et cycles entre les zones d'habitat et les équipements.
 - Protéger les espaces agricoles et boisés
 - Limiter les possibilités de construire sur le hameau du fit afin de protéger les activités
 - Préserver son écrin végétal au lotissement du soleil.

- ▶ En terme d'équipements, de services et de commerces
 - permettre le maintien et le développement des équipements présents et prendre en compte la possibilité de développer d'autres services, équipements ainsi que des commerces de proximité :
 - en intégrant des dispositions favorables dans le zonage et le règlement
 - en prévoyant les emplacements réservés nécessaires à des équipements complémentaires et/ou supplémentaires en fonction des besoins exprimés
 - en envisageant les questions de circulations et de stationnement qui y sont liées

3. VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES, PAYSAGERS ET TOURISTIQUES DE LA COMMUNE

OBJECTIFS :

- Concilier maintien de la vocation agricole et développement urbain
- Profiter du développement de l'habitat pour impulser une petite dynamique économique (de proximité)
- Ouvrir le territoire à une vocation touristique
- Valoriser l'identité campagnarde de la commune

ORIENTATIONS GENERALES

- En terme de protection des activités agricoles et de la qualité des paysages ruraux
 - Prendre en compte les exploitations agricoles pérennes en permettant leur développement, notamment en instaurant des distances non constructibles avec les zones d'habitat et en protégeant les terres indispensables à leur activité.
 - Limiter le développement de l'urbanisation à l'ouest de la RD 80
 - Protéger les éléments de paysage structurants (mares, alignements) et les espaces boisés
- En terme de développement touristique :
 - Permettre le développement d'une structure d'hébergement touristique en centre bourg
 - Permettre la diversification des activités agricoles
 - En intégrant des dispositions favorables dans le zonage et le règlement; en autorisant l'hébergement et l'activité touristique sur la commune)
 - Développer les cheminements en tenant compte des balisages existants (SYDAR) et de la trame des chemins existants et ayant existé
 - En prévoyant les emplacements réservés pour créer/recréer des continuités piétonnes
 - Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti rural (dont petit patrimoine)
 - en identifiant et en inscrivant au PLU les éléments remarquables
- En terme de préservation et de valorisation du cadre de vie des habitants
 - Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions et des voies de dessertes pour les opérations d'ensemble
 - En intégrant des dispositions dans le zonage et le règlement : espaces verts, formes urbaines
 - Préserver des coupures vertes au sein des espaces construits

4. LIMITER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET LES IMPACTS DE L'URBANISATION SUR LE SITE

OBJECTIFS :

- Assurer la sécurité publique et la pérennité des opérations envisagées
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les flux de ruissellement
- Protéger et valoriser le cadre naturel

ORIENTATIONS GENERALES

En terme de protection, préservation et mise en valeur de l'environnement :

- Intégrer les contraintes de ruissellement comme limites et/ou contraintes à l'urbanisation ;
- Mieux maîtriser le ruissellement en protégeant les éléments de paysage qui peuvent avoir une fonction dans la régulation des écoulements superficiels ;
- Prendre en compte les risques actuels et potentiels liés aux instabilités du sous-sol en écartant les zones à risque des secteurs constructibles, en imposant des conditions spécifiques dans les secteurs à indices ;
- Protéger les espaces boisés et, si nécessaire, inciter au reboisement ;
- Soigner les entrées des pôles bâtis en protégeant, voire en renforçant leur aspect paysager.

5. DEPLACEMENTS : RENFORCER LA SECURITE & LES CIRCULATIONS DOUCES

OBJECTIFS :

- Sécurité des déplacements et notamment des liaisons douces
- Articulation du réseau de voies et d'espaces publics.

ORIENTATIONS GENERALES

- Améliorer la circulation et le stationnement en centre bourg :
 - En intégrant des dispositions favorables dans le zonage et le règlement.
 - En anticipant l'augmentation des flux.
- Prévoir les accès et les principes de circulation sur les nouvelles zones à urbaniser :
 - En définissant des orientations d'aménagement.
- Favoriser les circulations douces par un maillage du territoire communal :
 - Vers le cœur de village
 - Vers les pôles patrimoniaux de la commune
 - Vers les boucles de randonnée existantes.

Limites administratives

- Limites communales
- - - - - Limites cantonales

Voies et chemins

- Voie structurante
- Voie ou portion à créer ou à améliorer
- ← - - - - - Voie à créer avec boudage
- Chemin rural ou sente de randonnée maintenu(e)
- ← - - - - - Principe de création d'une sente rurale / chemin de randonnée

Équipements d'infrastructure

- Station d'épuration
- ◆ Poste gaz
- Réservoir eau (station de relèvement)

Équipements et services de superstructure et d'intérêt collectif à pérenniser

- A** Pôle mairie, école, centre de loisirs, gîte communal, parking principal
- B** Église
- C** Bibliothèque
- D** Maison des associations
- E** Maison de retraite
- F** Cimetière
- G** Ateliers municipaux

Réseau de fossés (pluvial)

- Fossé d'écoulement à protéger

Patrimoine naturel et bâti à protéger et valoriser

- Couvert boisé
- Site du château de la Mésangère (parc, allées, bois, et bâtiments)

Activité agricole

- Exploitation pérenne
- Exploitation en voie de déprise

PADD.

Principe d'organisation générale du territoire.

L'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

- Garantir la densification du Bourg
- Permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité du tissu bâti existant
- Garantir les possibilités de développement et d'accès au pôle d'animation central de la commune

LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

- Assurer le développement des exploitations agricoles pérennes; garantir l'accès aux terres.

LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE, DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

- Garantir la qualité du site et des paysages. Lutter contre le mitage. Maintenir les transitions traditionnelles non bâties. Protéger les vastes étendues boisées continues et les alignements. Mieux prendre en compte les contraintes de ruissellement et le risque de cavités souterraines. Valoriser les perspectives paysagères intéressantes. Permettre l'évolution mesurée des installations, équipements et bâtis enclavés dans l'espace à dominante naturelle ou agricole.

ET

- Préserver le site de la Mésangère
- Protéger les perspectives paysagères intéressantes au sein du tissu bâti principal
- Prendre en compte la continuité du tissu bâti limitrophe et admettre une densification raisonnée, cohérente avec le site et ses qualités paysagères.
- Garantir la faisabilité d'un espace de loisirs et de détente compatible avec les espaces limitrophes.
- Pour des motifs architecturaux et de protection du patrimoine, permettre une reconversion cohérente de bâtiments agricoles, sans nuisance pour l'activité en place.
- Permettre une reconversion des secteurs en déprise dans le respect du site et de l'environnement