

# COMMUNE D'ETALONDES

## REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

**2**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 10 Septembre 2007 approuvant le projet de PLU.

Le Maire,



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

**SARL EspacURBA**

Etudes et conseils en Urbanisme

Rue Lavoisier - ZI Les Prés Salés - 76260 EU

Tél : 02.35.50.45.35 - Fax : 02 35 50 45 39

Email : [espacurba@wanadoo.fr](mailto:espacurba@wanadoo.fr)

Conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain, le plan local d'urbanisme est articulé au tour du projet d'aménagement et de développement durable.

Le PADD découle du diagnostic. Il est ensuite décliné dans les différentes pièces constituant le projet de PLU.

Le PADD expose les objectifs communaux pour les années à venir.

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, doivent être définies dans le PADD les actions nécessaires pour :

- Favoriser le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace,
- Préserver la qualité architecturale et de l'environnement,
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- Répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

Ainsi, à travers le diagnostic, des enjeux ont été définis qui ont permis d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune d'ETALONDES.

Aujourd'hui la pression foncière est importante : les communes de la vallée de la Bresle souffrent d'une pénurie de terrains constructibles.

Ainsi, devant la situation géographique d'ETALONDES, la commune possède des atouts intéressants pour accueillir une nouvelle offre de logements :

- liaisons routières intéressantes RD 925 : connexion Seine Maritime, Somme ; littoral, Vimeu,
- présence de la zone d'activités et commerciales, source d'emplois et donc besoin de logements pour les salariés,
- disponibilité foncière immédiate.

La volonté communale est de pouvoir pérenniser ses équipements publics à travers un accueil de population. L'ouverture de zones à urbanisation à vocation d'habitat est primordiale. Le développement des activités économiques et commerciales est également en croissance à ETALONDES.

Les élus ne souhaitent pas uniquement être une commune « dortoir » ainsi l'accueil d'activités valide l'extension urbaine tout comme proposer une offre de terrains à construire dans la commune, pour les nouveaux emplois, dans un principe de limiter les déplacements et valorisation du développement durable.

A travers l'ouverture à l'urbanisation, la volonté communale est d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires à l'échéance du P.L.U. (2016) même si quantifier une population dépend de nombreux paramètres : disponibilités foncières, aménagements privés, ...

Aussi, après analyse du diagnostic, les objectifs de la commune d'ETALONDES s'articulent autour des principes suivants :

- **Le principe d'équilibre**
  - Favoriser le renouvellement urbain à la fois dans le centre bourg et les hameaux,
  - Maîtriser l'urbanisation : développer le potentiel foncier tout en préservant les activités agricoles,
  - Développer une possibilité d'offre d'habitat diversifiée et équilibrée,
  - Permettre les déplacements équilibrés au sein de la commune : liaisons inter-quartiers piétonnes, routières, ...
  
- **Le principe de composition**
  - Favoriser le développement économique multifonctionnel : pérenniser les entreprises existantes sur la commune d'ETALONDES et accueillir de nouvelles structures économiques industrielles, artisanales et commerciales,
  - Pérenniser l'agriculture : protéger les corps de ferme,
  
- **Le principe de qualité**
  - Organiser le développement futur en tenant compte des tissus existants et de la trame viaire,
  - Favoriser les cheminements piétonniers en organisant des aménagements paysagers séquentiels entre les différents tissus bâtis,
  
- **Le principe de solidarité**
  - Protéger et améliorer le cadre de vie : protéger le cadre de vie des habitants, poursuivre l'identité végétale et architecturale d'ETALONDES,
  - Aménager des lieux de rencontre : valoriser les équipements publics,
  - Tenir compte des risques naturels : ruissellements et cavités souterraines.

## **1 - Favoriser le renouvellement urbain et maîtriser le développement urbain**

Le parc immobilier d'ETALONDES comptait en 2006, 433 logements (contre 392 en 1999, soit 41 constructions en 7 ans) dont 413 résidences principales, 7 résidences secondaires et 13 logements vacants. En 2006, les résidences principales se répartissent essentiellement en maisons individuelles (98,8%). La majorité des habitants est propriétaire (73,8%). Le nombre moyen d'occupants en 2006 s'élevait à 2,7.

La commune d'ETALONDES a traité en moyenne 7 dossiers, par an, de permis de construire pour des habitations. Le rythme varie selon les années : 14 permis en 2005 et 12 en 2006. Les opérations de logements locatifs viennent augmenter la population et le rythme de croissance.

Plusieurs lotissements ont été réalisés sur le territoire communal, en locatif ou en accession à la propriété :

- Le Clos, 32 maisons,                    - La Cité Lelong (lotissement EDF), 31 maisons,
- La Fermette, 23 maisons,           - La Résidence Jean Gaërel, 23 maisons,
- Le lotissement « Bourdet », impasse Sainte Barbe, 6 maisons.

Des lotissements publics, SODINEUF, ou opérations privées ont également été réalisés. On constate une mixité de logements à ETALONDES, même si l'accession à la propriété est la 1<sup>ère</sup> demande des habitants.

Le rythme de construction s'est poursuivi et accéléré après 2003. Ce rythme correspond à un manque de terrains sur les pôles voisins d'Eu et Le Tréport.

Sur la commune, on note la présence d'équipements publics tels que la mairie, l'église, une salle polyvalente, une salle annexe servant de cantine scolaire, un local pour la bibliothèque et pour les associations et une caserne des pompiers (propriété du SDIS).

L'école d'ETALONDES est en regroupement pédagogique, on retrouve des classes maternelles, le CP et le CE1. Un équipement sportif est recensé sur le territoire communal : stade de football.

Concernant les services publics tel que bureau de poste, les habitants doivent se rendre sur les communes voisines. On note toutefois la présence d'un docteur et de deux infirmières.

Comme précisé dans le diagnostic, on note plusieurs commerces dans le centre bourg : un café / restaurant, un bar / débit de tabac, un restaurant, un salon de coiffure, un horticulteur / jardinerie.

Cet objectif général reprend donc :

- une gestion et un développement du tissu ancien grâce aux réhabilitations : évolution du parc de logements existants,
- une poursuite de la centralité : développer, conforter les équipements et services autour du pôle « mairie »,
- une gestion des lotissements : préserver les espaces de respiration existants dans une protection du cadre de vie,
- une ouverture de nouvelles zones à urbaniser : la commune souhaite répondre à la pression foncière afin de prévenir un vieillissement de sa population et conserver sa structure scolaire,
- une gestion des constructions excentrées : permettre l'évolution du bâti existant tout en limitant un développement exagéré, pour des raisons de mitage du paysage, faiblesse des réseaux,
- Favoriser les connexions interquartiers : poursuivre les liaisons engagées lors de l'élaboration du POS, gage de mixité et déplacements doux et/ou propres.

## **2 - Améliorer le cadre de vie des habitants au travers des espaces et équipements publics :**

Le bassin de vie et d'emploi d'ETALONDES est installé dans la vallée de la Bresle sur les communes de Eu et LE TREPORT, même si sur la commune on retrouve des activités économiques artisanales et commerciales. Le Vimeu, secteur d'emplois industriels de la Somme, et la centrale nucléaire de Penly constituent également des zones d'emplois importantes.

Les équipements publics sont concentrés dans le centre bourg au pourtour de la mairie. Les commerces se situent à la fois en entrée de commune depuis EU, où s'est implantée une zone commerciale, et dans le centre bourg, commerces de proximité. Quant aux activités artisanales et industrielles, elles sont localisées au-delà de la route départementale n°925.

Le centre ville est implanté en retrait de la route départementale n°925. Le développement s'est organisé en épaisseur. Le réaménagement d'espaces publics est à poursuivre pour l'amélioration du cadre de vie. De même le patrimoine bâti lié à l'histoire d'ETALONDES permet de donner un caractère typique au centre bourg. Ce patrimoine est par conséquent à protéger.

Autour du centre bourg, des quartiers d'habitat ont été créés. Ainsi l'étalement urbain a gagné sur le plateau, rapprochant le centre bourg du hameau de « MESNIL STERLING ». Il est important de maîtriser l'urbanisation afin de préserver le grand paysage. De même, il convient de maintenir les continuités vertes perceptibles sur le terrain : coupure entre le centre bourg et le hameau de « MANCHEVILLE ». Un talweg sépare ces deux structures urbaines, il constitue un réel écrin vert de protection et d'intégration paysagère.

Cet objectif général reprend donc :

- La gestion des équipements publics : la commune accueille un pôle sportif à préserver et développer,
- La préservation des zones de respiration, sur l'arrière de la mairie,
- L'accueil de nouveaux équipements dans le prolongement des zones d'extension
- La requalification des entrées de ville principales : que ce soient à travers la présence de la zone d'activité ou d'habitat, les entrées de la ville d'ETALONDES sont porteuses de l'image d'une commune. Par conséquent, les entrées doivent intégrer une dimension environnementale, architecturale et paysagère de qualité.
- L'amélioration de la traversée du village depuis la RD 925
- La protection du tour de village existant.

### **3 - Maintenir le développement économique**

La commune d'ETALONDES adhère à la Communauté de Communes Interrégionale de Gros Jacques. Les activités économiques présentes sur le territoire communal permettent de créer des emplois pour les habitants. En effet, d'après le recensement de 1999, 87 personnes travaillent et habitent à ETALONDES.

Depuis 1999, des structures ont été créées et agrandies engendrant de ce fait des créations d'emplois : construction d'un magasin consacré au jardinage en extension d'une pépinière existante et extension de la surface commerciale implantée en limite avec EU.

Plus récemment, en Octobre 2006, des activités commerciales ont également été autorisées à proximité de la surface commerciale existante. Le pôle économique d'ETALONDES se développe.

On note ainsi sur la commune d'ETALONDES une multitude d'activités économiques, depuis le supermarché « Leclerc », les ateliers relais, les menuiseries, un salon de coiffure, un restaurant, une jardinerie, ..., une coopérative agricole, ...

Cet objectif général reprend donc :

- la pérennisation des activités commerciales de proximité situées dans le centre bourg (pépinière, ...) et en périphérie en entrée de commune depuis EU, sur la RD 925 : zone commerciale en développement,
- la gestion des activités industrielles existantes et permettre un développement,
- la protection des exploitations agricoles en activité et assurer leur pérennité.

### **4 - Assurer la protection de l'environnement et de la population**

De nombreuses voies marquent le territoire communal d'ETALONDES. Elles sont plus ou moins importantes selon le trafic. Ainsi la commune est traversée par la route départementale n°925 allant du Havre à Lille, par la RD n°126 et n°22.

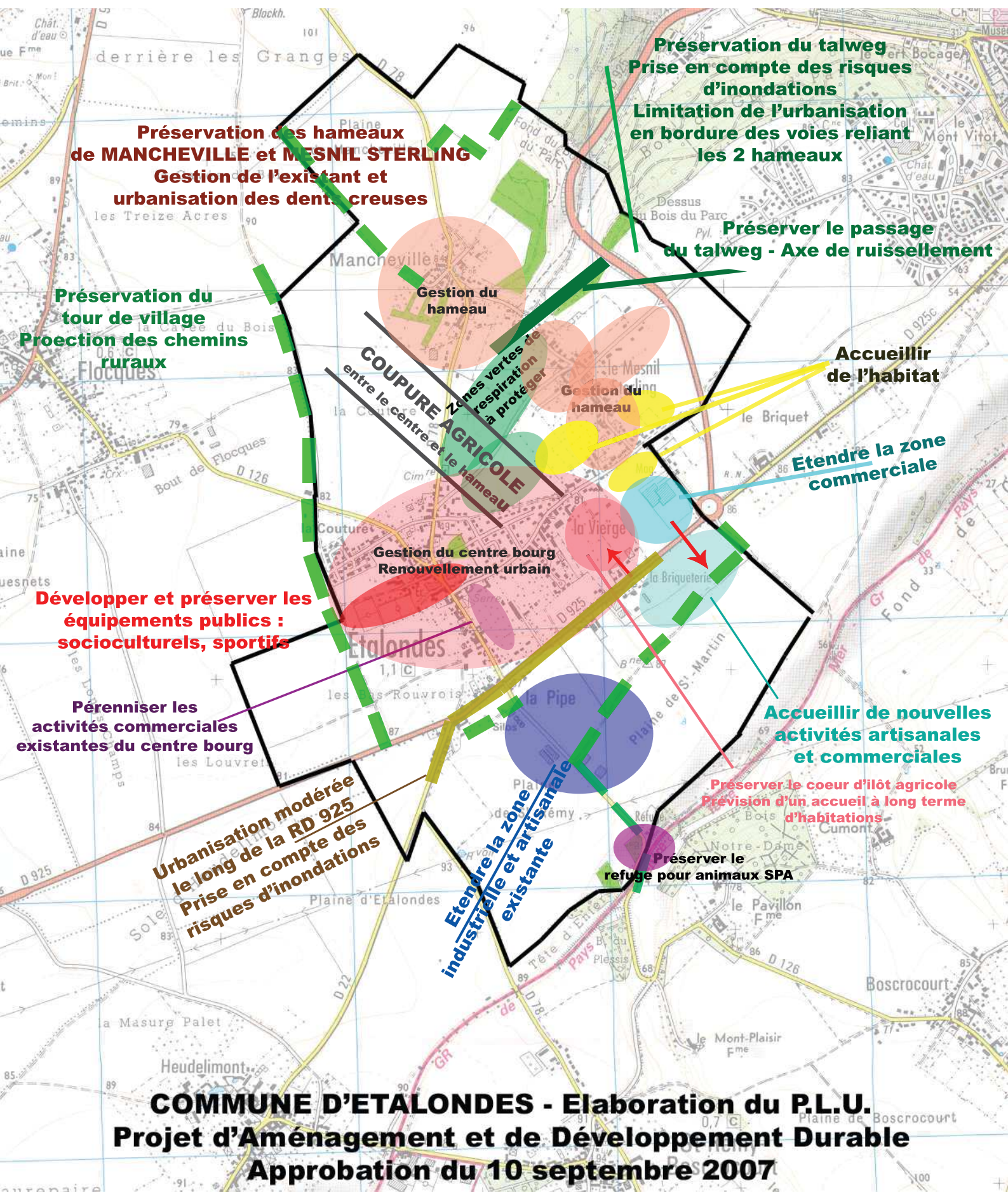
Cette RD 925 traverse le territoire dans un axe Nord / Sud reliant la Vallée de la Bresle à l'agglomération dieppoise.

ETALONDES possède un relief de plateau et de ce fait reçoit les eaux pluviales des communes voisines et risque de les renvoyer vers les communes de vallée.

Ainsi, les risques, liés aux ruissellements, à la présence de cavités souterraines (situation de plateau agricole) sont également à prendre en compte car ils conditionnent, tout comme les espaces naturels, le développement communal.

Cet objectif général reprend donc :

- la sécurisation des carrefours sur la voie principale RD 925,
- la gestion des eaux pluviales et présence de cavités souterraines dans les zones d'extension



**Préservation des hameaux de MANCHEVILLE et MESNIL STERLING**  
**Gestion de l'existant et urbanisation des dents creuses**

**Préservation du talweg**  
**Prise en compte des risques d'inondations**  
**Limitation de l'urbanisation en bordure des voies reliant les 2 hameaux**

**Préservation du tour de village**  
**Proection des chemins ruraux**

**Préserver le passage du talweg - Axe de ruissellement**

**COUPURE AGRICOLE**  
**Zones vertes de respiration à protéger**  
**entre le centre et le hameau**

**Accueillir de l'habitat**

**Etendre la zone commerciale**

**Développer et préserver les équipements publics : socioculturels, sportifs**

**Gestion du centre bourg**  
**Renouvellement urbain**

**Accueillir de nouvelles activités artisanales et commerciales**

**Pérenniser les activités commerciales existantes du centre bourg**

**Préserver le coeur d'ilôt agricole**  
**Prévision d'un accueil à long terme d'habitations**

**Urbanisation modérée le long de la RD 925**  
**Prise en compte des risques d'inondations**

**Etendre la zone industrielle et artisanale existante**

**Préserver le refuge pour animaux SPA**

**COMMUNE D'ETALONDES - Elaboration du P.L.U.**  
**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
**Approbation du 10 septembre 2007**