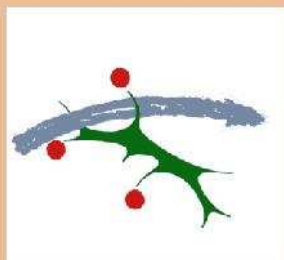


LA HOUSSAYE-BERANGER



Révision du Plan d'Occupation des Sols
en Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable
(P.A.D.D.)



RÉVISION DU POS EN PLU

Enquête publique du 5 novembre 2009 au 7 décembre 2009
(inclus)

Approbation par délibération du 23 septembre 2010

CACHET DE LA MAIRIE

Signature

SOMMAIRE

- | | |
|---|--------|
| 1. Démarche d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) | Page 3 |
| 2. Les principes d'urbanisme durable à respecter | Page 4 |
| 3. Enjeux territoriaux identifiés et orientations communales retenues pour établir le PADD | Page 5 |

Suite à la liquidation du bureau d'études GéoDéveloppement, le dossier final a été constitué par GeoDev. Ainsi, certaines cartes ou éléments de rédaction ont été modifiés par ce bureau d'études pour faire aboutir la démarche de la commune de La Houssaye-Béranger.

1. Démarche d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations générales en matière d'aménagement de l'espace et d'environnement qui vont être retenues par la collectivité en vue d'une organisation générale du territoire communal en préservant la qualité paysagère, architecturale et environnementale.

Il s'agit d'un document simple et non technique, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein de la collectivité.

Les objectifs de développement s'appuient et s'articulent autour des enjeux identifiés lors des phases d'analyse et de diagnostic.

La réalisation de cartes de synthèse récapitulant les contraintes auxquelles le territoire est soumis a permis d'orienter les choix d'aménagement vers les solutions les plus proches de l'esprit de la loi et les moins préjudiciables au territoire.

L'envoi de questionnaire « Prospective territoriale » à chaque membre du conseil municipal a permis de recueillir des avis séparés sur l'existant et le devenir souhaité de la commune dans des domaines variés : cadre de vie, habitat, commerces... Le recueil de ces informations a enrichi le projet de développement communal.

Les orientations définies par GéoDéveloppement suite à cette démarche ont fait l'objet d'un **débat en conseil municipal**.

La partie graphique du P.A.D.D. a été élaborée avec les membres du Conseil Municipal. Ils ont procédé à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du P.A.D.D.

Ces positionnements géographiques ont ensuite été validés et cartographiés par le bureau d'études GéoDéveloppement.

2. Les principes d'urbanisme durable à respecter

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a refondu le cadre des politiques d'aménagement de l'espace, notamment en assurant un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables.

En effet, cette loi du 13 décembre 2000 énonce comme principe de base dans son article L.121-1 que les PLU doivent déterminer 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 des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de 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 suffisante 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 notamment de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux. »

3° « Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des déplacements 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. »

3. Enjeux territoriaux identifiés et orientations communales retenues pour établir le P.A.D.D.

3.1. Les enjeux territoriaux

Les enjeux territoriaux identifiés sur la commune de La Houssaye-Béranger sont issus des phases d'état initial et de diagnostic. Ils s'organisent en trois champs : le contexte territorial, l'état initial de l'environnement et l'environnement socio-économique.

Synthèse du contexte territorial

- ⇒ **Concilier le développement communal et la ruralité ;**
- ⇒ **Développer harmonieusement la commune malgré la traversée de l'A.29.**

Synthèse de l'état initial de l'environnement

- ⇒ **Ouvrir à l'urbanisation tout en préservant la qualité paysagère ;**
- ⇒ **Ouvrir à l'urbanisation tout en assurant la sécurité des biens et des personnes (risques inondation et effondrement) ;**
- ⇒ **Eviter les pollutions des captages.**

Synthèse de l'environnement socio-économique

- ⇒ **Construire des logements individuels de façon raisonnée en limitant la consommation d'espace ;**
- ⇒ **Maintenir la dynamique de la commune malgré l'absence de commerces de proximité ;**
- ⇒ **Construire des logements tout en conservant les perspectives paysagères sur les espaces agricoles.**

3.2. Les orientations communales retenues

Les orientations retenues pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ont été choisies en fonction des enjeux identifiés lors du diagnostic et selon la vision prospective du territoire de La Houssaye-Béranger, par les membres du conseil municipal.

Les orientations s'organisent en 5 thématiques reprenant les grands domaines d'intervention des Plans Locaux d'Urbanisme définis par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

- Habitat/Aménagement de l'espace,
- Cadre de vie,
- Transports / Déplacements,
- Patrimoine / Environnement,
- Activités économiques.



Habitat / Aménagement de l'espace

Objectif : maîtriser le développement communal de manière raisonnée

➔ Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité

Il convient d'effectuer un renouvellement urbain communal avant toute extension

- Réinvestir les logements vacants.
- Combler les espaces interstitiels non urbanisés, mais cernés par l'urbanisation ;
- Densifier les secteurs déjà urbanisés dans la mesure où les conditions d'accès et le dimensionnement des réseaux sont suffisants, tout en préservant les alignements boisés ;
- Privilégier les petits programmes de construction, bien intégrés dans le tissu urbain existant ;

➔ Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune

Il convient de poursuivre l'urbanisation de la commune en assurant un renouvellement urbain sur 10 ans

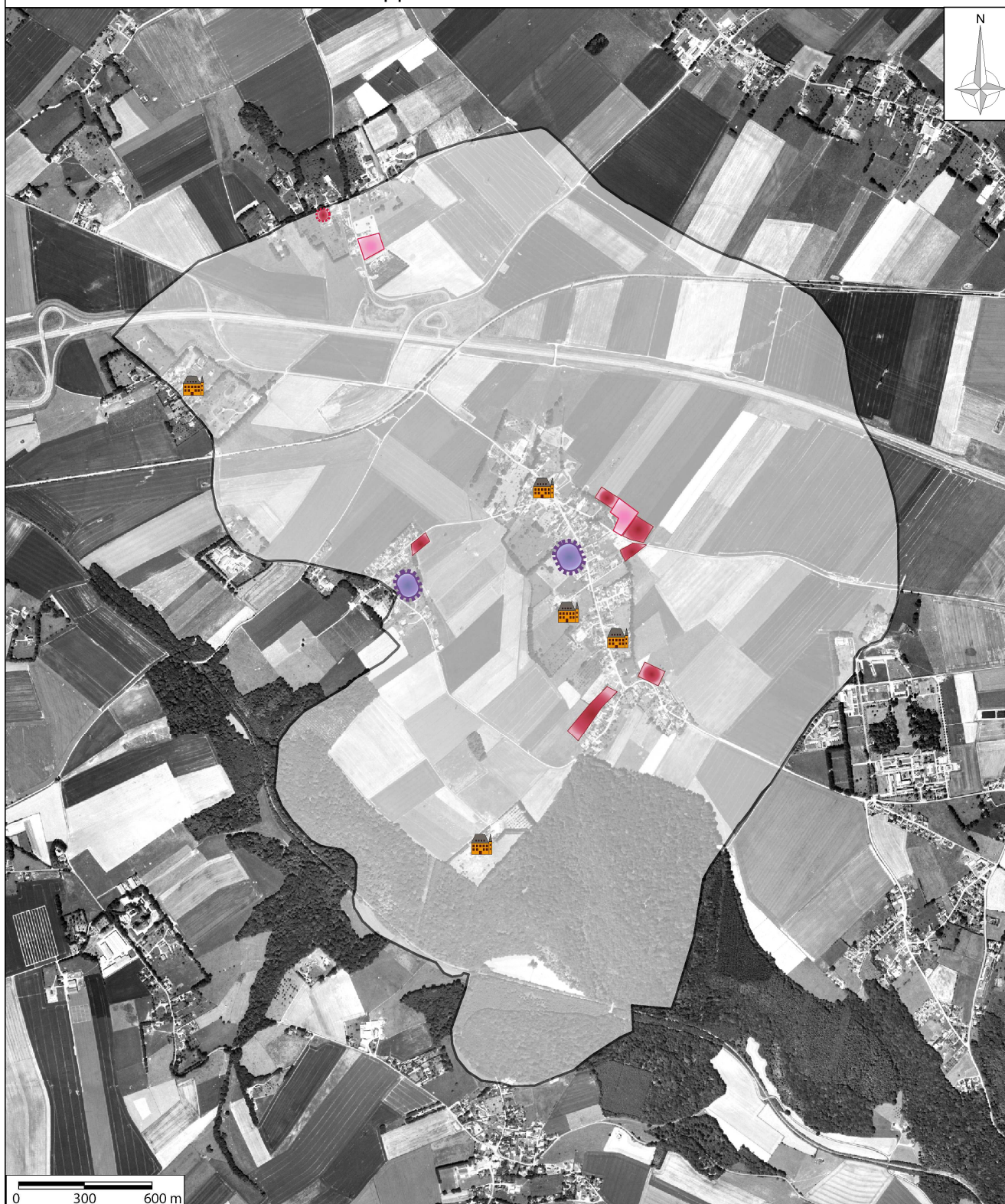
- Effectuer un développement urbain progressif en projetant des tranches successives à urbaniser, afin de faciliter l'intégration des nouvelles populations ;
- Définir la superficie des futures parcelles à urbaniser, afin de permettre un développement acceptable.

➔ Préservant le patrimoine bâti

- Sauvegarder les grandes demeures et les bâtiments ayant une architecture remarquable ;
- Recenser les bâtiments agricoles ayant un caractère patrimonial et architectural et permettre leur transformation en habitation
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement par la mise en place de prescriptions en matière de traitement des façades, des clôtures et plantations, d'implantation et de hauteur des constructions respectant la topographie.

LA HOUSSAYE-BERANGER

Maîtriser le développement communal de manière raisonnée



0 300 600 m

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Commune de La Houssaye-Béranger |  | Conforter les espaces interstitiels du POS |
|  | Lotissement récent |  | Sauvegarder les grandes demeures et les bâtiments ayant une architecture remarquable |
|  | Développer de nouveaux secteurs urbanisés | | |
|  | Comblir de nouveaux espaces interstitiels | | |

©IGN-BD Carto® - Autorisation n°2005/CUGN-0142
 ©IGN-BD Ortho® - Autorisation n°2009/CUGN-6120
 Conception : GéoDéveloppement - Avril 2007
 Réalisation : GéoDéveloppement - Avril 2007



Cadre de vie

Objectif : assurer un développement communal protégeant les biens et les personnes, tout en favorisant la solidarité citoyenne et en conservant la ruralité

➔ **Limiter les pollutions des milieux et préserver les perspectives paysagères**

- Interdire les activités nuisibles ou dangereuses dans les quartiers d'habitat ;
- Réduire les nuisances sonores liées notamment à l'autoroute et à la voie ferrée, en créant des écrans phoniques naturels grâce à l'implantation d'alignements boisés le long des axes à fort trafic ;
- Minimiser l'exposition au risque d'inondation par la mise en place de prescriptions concernant les sous-sols et favorisant un écoulement maîtrisé des eaux ;
- Eloigner les zones d'extension résidentielle des sources de risque, notamment de l'aléa ruissellement et cavité ;
- Conserver les talus et prairies inondables, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Développer l'assainissement collectif dans les hameaux.

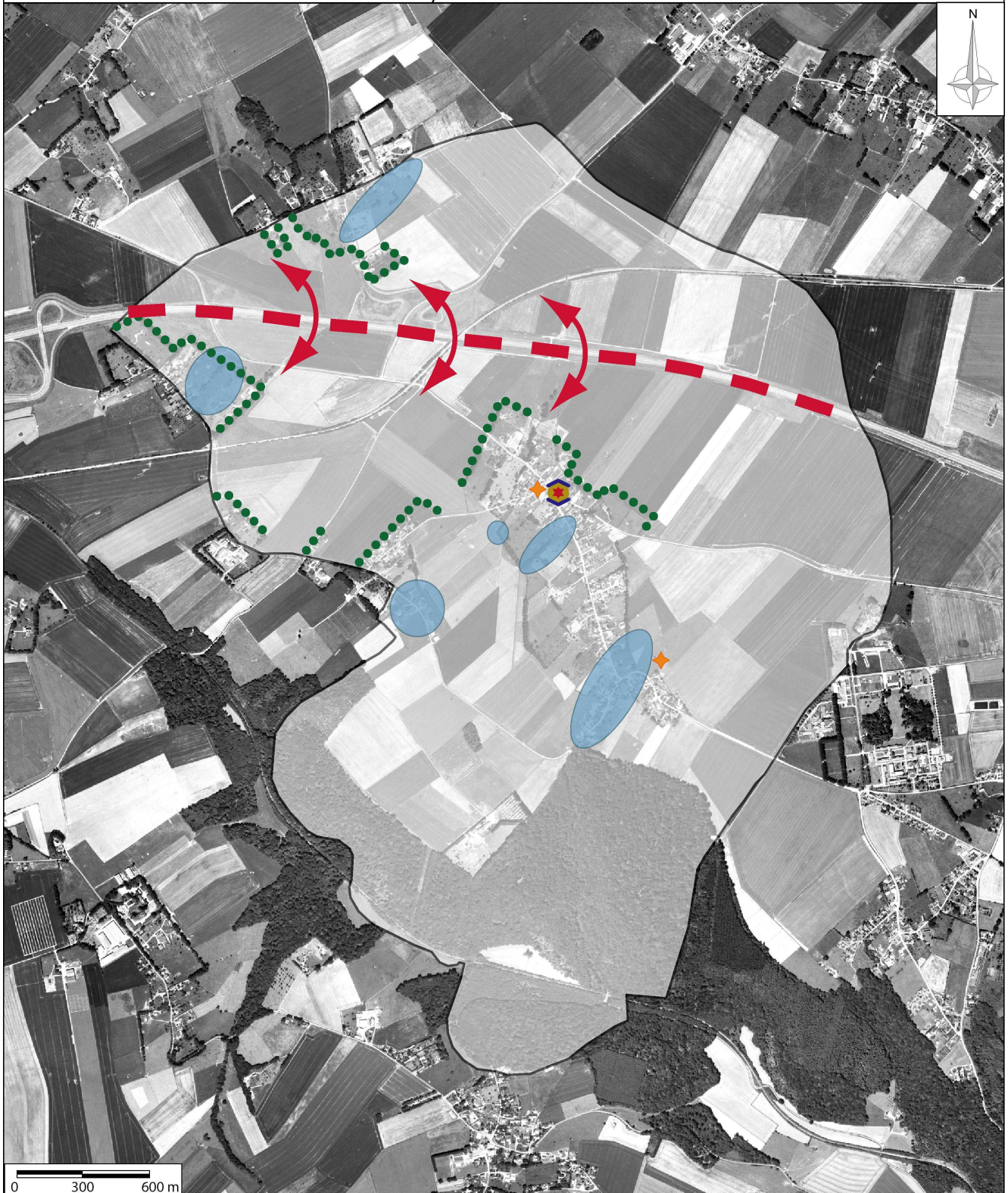
➔ **Conforter l'identité rurale de la commune et la centralité du centre bourg**

Il convient de promouvoir des lieux de centralité favorisant les solidarités urbaines et créant une mixité intergénérationnelle

- Conserver les éléments forgeant l'identité paysagère du centre bourg (église et les houx) ;
- Renforcer l'unité de la commune en diminuant les effets imposés par la barrière « physique » : l'autoroute A.29, séparant la zone d'habitat du hameau de la bouteillerie et le reste de la commune ;
- Valoriser les espaces publics et les plantations qui permettront de constituer des lieux de rencontre intergénérationnelle et des espaces renforçant le caractère identitaire de la commune ;
- Conserver le regroupement des lieux de vie de la commune permettant au centre bourg de renforcer sa centralité (église, salle paroissiale, mairie, bibliothèque, terrain de football, terrain de basket, salle polyvalente...) ;
- Valoriser l'aménagement des lieux de centralité de la commune avec du mobilier urbain de qualité.

LA HOUSSAYE-BERANGER

Assurer un développement communal protégeant les biens et les personnes, tout en favorisant la solidarité citoyenne et en conservant la ruralité



- Commune de La Houssaye-Béranger
- Limiter l'exposition au risque inondation
- Barrière physique autoroute A 29
- Réduire les nuisances sonores en créant des écrans phoniques naturels

- Mettre en valeur les éléments forgeant l'identité paysagère du centre-bourg
- Conforter l'identité du centre-bourg & l'aménager avec du mobilier urbain de qualité
- Renforcer l'unité de la commune

©IGN-BD Carto® - Autorisation n°2005/CUGN-0142
 ©IGN-BD Ortho® - Autorisation n°2002/CUGN-6120
 Conception : GéoDéveloppement - Avril 2007
 Réalisation : GéoDéveloppement - Avril 2007



Transports & Déplacements

Objectif : adapter les conditions de circulation aux particularités du territoire communal et sécuriser les déplacements

➔ Sécuriser le réseau viaire actuel

- Réduire la circulation et sécuriser le déplacement des piétons, en accompagnant l'instauration de dispositifs permettant la limitation de la vitesse ;
- Matérialiser les entrées de bourg par un traitement paysager qui renforcera l'identité de la commune et aura un effet ralentisseur donc sécurisant.

➔ Inscrire un réseau de cheminements doux

Il s'agit de promouvoir le partage de la rue et l'accessibilité des espaces publics pour tous

- Aménager les rues et les places de façon à ce que le piéton ne soit plus surexposé au danger et que l'ensemble de la population puisse circuler de façon plus agréable et sûre (création de trottoirs) ;
- Réaliser ou valoriser des axes de cheminement doux, comme des sentes, qui effectueraient des liaisons en rapport avec les besoins quotidiens de la population, permettant à celle-ci de se déplacer en toute sécurité.




➔ Envisager une offre de service de transport en commun

- Accompagner l'instauration d'une offre de desserte de transport en commun permettant de renforcer l'accessibilité aux communes voisines et notamment à la gare de Clères, en accord avec la communauté de communes des portes nord-ouest de Rouen et l'organisme en charge de cette compétence.

Ces actions permettront de concourir à la préservation de la qualité de l'air, à l'amélioration de la sécurité routière et à la réduction des nuisances sonores.

LA HOUSSAYE-BERANGER
Adapter les conditions de circulation aux particularités du territoire communal
et sécuriser les déplacements



-  Commune de La Houssaye-Béranger
-  Sécuriser les déplacements des piétons
-  Valoriser les entrées et sorties de bourg

©IGN-BD Carto® - Autorisation n°2005/CUGN-0142
©IGN-BD Ortho® - Autorisation n°2002/CUGN-6120
Conception : GéoDéveloppement - Avril 2007
Réalisation : GéoDéveloppement - Avril 2007



Patrimoine / Environnement

Objectif : valoriser la richesse patrimoniale et favoriser la protection des milieux à dominante naturelle

➡ Préserver les unités paysagères du territoire communal

- Protéger les arbres et l'ensemble des entités paysagères remarquables de la commune (clos masures, mares...) ;
- Maintenir, restaurer, planter des alignements boisés de qualité dans la commune ;
- Préserver les espaces publics de caractère qui composent de véritables espaces récréatifs au sein du bâti ;
- Maintenir les perspectives paysagères ;
- Préserver et réhabiliter les éléments historiques d'intérêt de la commune (Eglise).

➡ Préserver la ressource en eau

- Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de bassins de rétention lors des futures opérations d'aménagement ;
- Maîtriser l'infiltration à la parcelle ou la rétention des eaux de toiture ;
- Conserver les mares qui assurent une fonction de réceptacle naturel ;
- Encourager les initiatives permettant une gestion économe de la ressource en eau.



LA HOUSSAYE-BERANGER

Valoriser la richesse patrimoniale et favoriser la protection des milieux à dominante naturelle



- Commune de La Houssaye-Béranger
- Valoriser les entités archéologiques et historiques
- Maintenir, restaurer les alignements boisés de qualité
- Maintenir les perspectives paysagères
- Restaurer, conserver et entretenir les mares

©IGN-BD Carto® - Autorisation n°2005/CUGN-0142
©IGN-BD Ortho® - Autorisation n°2002/CUGN-6120
Conception : GéoDéveloppement - Avril 2007
Réalisation : GéoDéveloppement - Avril 2007



Activités économiques

Objectif : conforter l'armature, des équipements économiques agricoles et touristiques de la commune

➤ **Pérenniser l'activité agricole**

- Maintenir le bâti à vocation agricole, à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement;
- Eviter le morcellement du territoire agricole ;
- Protéger les terres à forte valeur agricole.

➤ **Valoriser les équipements publics**

Pour répondre aux besoins de la population actuelle et future, il s'agit de :

- Réserver les emprises nécessaires à la réalisation des structures d'équipements publics adaptées aux besoins de la commune (plateau d'évolution sportive, salle de sport, crèches) ;
- Urbaniser la commune de façon à permettre la pérennité des effectifs des équipements scolaires ;
- Sécuriser les déplacements, notamment pour les personnes à mobilité réduite, vers les équipements publics et prévoir des zones de stationnement en suffisance, pour les différents modes de déplacement aux abords des équipements (école, terrain multisports).

➤ **Pallier le manque de commerces de proximité**

- Créer un potentiel d'accueil économique pour un commerce « multiservice », accessible à la population de La Houssaye-Béranger, aux personnes traversant la commune, et aux touristes ;
- Favoriser le développement de commerces ambulants sur la totalité du territoire communal.


➤ **Favoriser le développement du tourisme**

- Développer l'attractivité touristique de la commune en accroissant le nombre de sentes piétonnes, permettant ainsi une traversée de la commune du nord au sud palliant les ruptures liées à l'autoroute.

LA HOUSSAYE-BERANGER

Conforter l'armature des équipements économiques, agricoles et touristiques de la commune



	Commune de La Houssaye-Béranger		Les bâtiments agricoles
	Pérenniser l'activité agricole		
	Sécuriser les déplacements vers les équipements publics pour les personnes à mobilité réduite		

©GN-BD Carto® - Autorisation n°2005/CUGN-0142
©GN-BD Ortho® - Autorisation n°2002/CUGN-6120
Conception : GéoDéveloppement - Avril 2007
Réalisation : GéoDéveloppement - Avril 2007

