

# COMMUNE DE ROUMARE

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 12 Octobre 2020 approuvant le projet de plan local d'urbanisme.

Le Président,

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



**Etudes et conseils en Urbanisme**

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 78 77 02 87 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL  
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

## **INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de ROUMARE affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

## **LE PROJET COMMUNAL**

---

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

**Trois grands axes de réflexion** ont été retenus :

- 1 - Préservation du patrimoine et du cadre de vie
- 2 - Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné
- 3 - Pérennisation des activités, des équipements et des services

### **1. Préservation du patrimoine et du cadre de vie**

---

#### **A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale :**

- protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales,
- protection du patrimoine végétal (masses boisées, haies, ...) et des paysages,
- Protection des espaces naturels et des continuités écologiques.

Protection de l'environnement et du cadre de vie : La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de ROUMARE.

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Pour préserver le cadre de vie des riverains, la commune souhaite interdire l'implantation d'installations classées sur les zones d'activités de Malzaize et Petit Melmont.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural doivent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Une identification des constructions méritant d'être préservés a été dressée pour conserver le caractère de ROUMARE : murs de clôture, grilles, habitations anciennes de style régional, château de Roumare, protection des grandes propriétés, ...

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit, raccordement au réseau collectif des eaux usées, limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF),
- protection des espaces boisés, des haies et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité du centre bourg,
- maintien des corridors écologiques.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

Protection du patrimoine végétal ordinaire :

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel ordinaire est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de ROUMARE : les masses boisées, les alignements d'arbres, les mares et les haies. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Le maintien des clos masures et des talus plantés est aussi une forte volonté des élus. Le PLU donnera aussi la possibilité de créer de nouveaux talus sans toutefois perturber l'écoulement des eaux pluviales : l'objectif sera d'intégrer visuellement les constructions existantes et/ou futures.

### **B. Gestion des déplacements sur le territoire communal :**

Le centre bourg bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

La création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchis dans chaque projet.

La commune souhaite faciliter les déplacements piétons vers le centre bourg et plus particulièrement dans un axe Nord et Sud (Route du Petit Melmont et route de La Croix Jacques). Les déplacements piétons sont en effet assurés dans un axe Est Ouest. Une autre liaison doit être prévue en direction de la commune de voisine de SAINT PIERRE DE VARENDEVILLE, déjà équipée d'une piste cyclable sur la RD 43. Un cheminement doux est également à prévoir entre le carrefour de la RD 67 et la RD 90 et après le pont surplombant l'A 151 vers SAINT JEAN DU CARDONNAY.

Plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire de ROUMARE. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction de la vallée de la Seine et des communes voisines.

### **C. Prise en compte des communications numériques**

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

### **D. Protection des personnes et des biens**

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux. Suivant son implantation géomorphologique, la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques liées à la présence d'axes de ruissellement. ROUMARE est également concernée par des cavités souterraines. Un schéma de gestion des eaux pluviales a d'ailleurs été réalisé (dans le cadre du POS en vigueur) définissant les ruissellements, ainsi qu'un recensement des indices de vides. Un bilan hydrologique a actualisé les données liées aux ruissellements. Un plan de prévention des risques inondations sera également à respecter lorsqu'il sera approuvé.

## **2. Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné**

---

### **A. Renforcement du centre bourg**

La commune de ROUMARE offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

### **B. Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire**

L'une des volontés communales est de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes isolées. Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

### **C. Développement de l'urbanisation**

Depuis le dernier recensement, ROUMARE voit sa population progresser. Cette tendance fait suite à des opérations d'aménagement accueillant de l'accession à la propriété mais également des logements locatifs aidés.

Au regard de cet état, les élus souhaitent maintenir et conforter cet équilibre démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante. Les hameaux ne pourront pas se développer mais connaître une densification à travers les dents creuses et espaces mutables.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

#### **• Le projet démographique :**

La commune de ROUMARE offre un cadre de vie de qualité, lié à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est de permettre une évolution raisonnable du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal.

Pour cela, le projet de PLU s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 6 logements par an (ou 61 logements sur 10 ans) de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ces 61 logements proviennent :

- du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 1%, soit 165 habitants supplémentaires ou 61 logements pour les 10 prochaines années,

Le besoin de maintenir la population sera aussi à prendre en considération dans le projet de PLU.

#### **• Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune :**

- programmer des logements en respect d'une diversité sociale et intergénérationnelle :
  - 80% de logements individuels purs, pavillonnaires,
  - 20% de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.
  - créer un espace intergénérationnel dans le centre bourg : la commune envisage l'acquisition d'une parcelle dans le centre bourg pour y réaliser une résidence sénior.

- **Harmoniser le développement de ROUMARE dans sa trame historique et protéger le patrimoine architectural et paysager :**
  - réduire le nombre de terrains constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux,
  - privilégier la construction du centre-bourg,
  - tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : exiger une moyenne de 13 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations,
  - privilégier la réhabilitation et la construction dans les dents creuses,
  - accompagner la centralité du bourg : accueillir des logements à proximité des équipements publics,
  - densifier la trame urbaine à travers l'aménagement des espaces mutables,

#### **D. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

Pour les besoins du développement économique et résidentiel de la commune, près de 1,67 hectare ont été artificialisés en moyenne par an, les dix dernières années. Cette mobilisation foncière a été amplifiée par l'aménagement de l'autoroute A 150.

Conformément aux engagements collectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et aux principes du développement durable, la municipalité s'engage à infléchir fortement l'impact de son développement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans ce cadre, le PADD a identifié plusieurs objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- Réduire à minima de 50 % la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix dernières années pour les besoins de développement propres à la commune (Cette orientation ne concerne pas les grands projets d'infrastructures portés par l'Etat et déclarés d'utilité publique dont l'impact et les mesures de compensation doivent être définis à une échelle territoriale plus vaste) ;
- Réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- Privilégier la densification du centre bourg en préservation des hameaux,
- Tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement.

Ces 4 points devront être traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

### **3. Pérennisation des activités, des équipements et des services**

---

#### **A. Pérennisation des activités économiques :**

- pérenniser les activités artisanales, commerciales et de services existantes,
- permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et tertiaires, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant,

La commune de ROUMARE accueille des activités artisanales mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat. La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

#### **B. Pérennisation des exploitations agricoles :**

- protection des sièges et sites d'exploitation suivant l'enquête agricole réalisée,
- protection des terres attenantes aux corps de ferme en activité,

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de ROUMARE. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de ROUMARE, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole,
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

#### **C. Pérennisation des équipements publics :**

- pérennisation des équipements publics existants,
- pérennisation de l'établissement de santé SAREPTA,

La commune de ROUMARE est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, la salle polyvalente, l'école, la bibliothèque, ...

L'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

La commune de ROUMARE accueille un foyer médicalisé pour l'accueil de personnes handicapées. Ce PLU pérennisera cet équipement reconnu dans le département. Des extensions, modifications, nouvelles constructions devront être autorisées pour le confort et l'accueil des résidents.

**D. Pérenniser les équipements liés aux loisirs, tourisme :**

- Pérennisation du camping
- Pérennisation de la zone de loisirs ou liée à la restauration et aux loisirs localisée sur le hameau de SAINT THOMAS LA CHAUSSEE.

La commune de ROUMARE accueille un camping, structure touristique rare dans la région rouennaise. Ce PLU pérennisera cet équipement reconnu dans la région. Des extensions, modifications, nouvelles constructions devront être autorisées dans le cadre de la promotion du tourisme.

Une discothèque est également présente dans le hameau de Saint-Thomas. Le PLU doit permettre son maintien sur le territoire avec possibilité d'accueillir des activités d'accompagnement telles que salles de réception, ...