

Durbanisme

Ville de

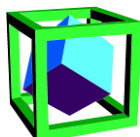
Saint-Saëns



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé par le conseil municipal le 21 mars 2017

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5 impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement ;
- d'équipement ;
- d'urbanisme ;
- 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.

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Saëns présente le projet communal pour les 10 prochaines années, selon les thèmes suivants :

1. AFFIRMER LA CENTRALITÉ DE SAINT-SAËNS, ENTRE ROUEN ET NEUFCHÂTEL-EN-BRAY

2. RÉINVESTIR LE RÔLE DE POLARITÉ DÉMOGRAPHIQUE

3. STIMULER LA CRÉATION DE RICHESSES ÉCONOMIQUES AU SERVICE DES HABITANTS

4. DÉVELOPPER L'IMAGE DE VILLE DE HAUTE QUALITÉ PATRIMONIALE

5. SAINT-SAËNS, TERRITOIRE DE NATURE



1. AFFIRMER LA CENTRALITÉ DE SAINT-SAËNS, ENTRE ROUEN ET NEUFCHÂTEL-EN-BRAY

Constat : La ville de Saint-Saëns exerce depuis longtemps une forte attractivité sur ses communes voisines.

Aujourd'hui encore, la richesse de son offre de service, sa diversité commerciale, l'importance de ses équipements collectifs et son dynamisme économique assurent le rayonnement local de Saint-Saëns.

1. Marquer physiquement le cœur commerçant de la ville

Requalification du centre

Traitement différencié des revêtements, marquage, signalétique, mobilier urbain

Effacement des trottoirs (hors secteurs sensibles d'un point de vue hydraulique)

2. Repenser la circulation dans le centre ville

Réduire le trafic en centre-ville

3. Repenser la place du stationnement dans le cœur de ville

Libérer certaines devantures (terrasses par exemple)

Donner de la visibilité aux parkings périphériques (vampirisation par le stationnement longue durée)

Réserver du stationnement-minute devant les commerces de proximité (boulangerie, bouchers, fleuriste, etc. ...)

4. Définir des espaces à priorité piétonne

Zones de rencontre (zone mixte à priorité piétonne, vitesse des véhicules limitée à 20 km/h), mise en œuvre sur les voies stratégiques

Sentes réservées

Pistes pour l'intervention sur les espaces publics en centre-ville





Exemples de zones de rencontre à Granville (14) / Chalons-en-Champagne (51)

5. Préserver la vocation commerciale du centre historique

Interdire la transformation de commerces en logements dans le centre-ville commerçant

6. Harmoniser les devantures et les enseignes commerciales

Uniformiser les commerces pour affirmer une « image de marque » de la ville
Créer des synergies entre les commerces

7. Arrêter les mécanismes d'étalement urbain, nocifs à la cohérence de la ville

Privilégier la construction de la ville sur la ville
Choisir des secteurs d'extension en continuité avec l'urbanisation existante

8. Offrir une grande qualité de vie dans les opérations d'habitat

Promouvoir un urbanisme « d'accroche » entre le centre ville, les îlots de renouvellement et les nouveaux quartiers
Organiser des liaisons rapides avec le cœur de ville commerçant
Créer un urbanisme et des constructions économes en énergie et peu émissif en gaz à effets de serre

9. Encourager la création de nouveaux commerces et services à l'occasion de tous les aménagements futurs

10. Développer les mobilités courte-distance

Aménagement de liaisons douces en lien avec le centre-ville et les grands équipements
Intégrer les modes doux (piéton et cycle) le plus en amont possible des opérations urbaines

11. Encourager les transports en commun et les nouvelles approches de la mobilité

Faciliter le covoiturage en positionnant des plates-formes en sortie de ville / centre-ville
Mettre en place un pédibus
Encourager la démocratisation du vélo à assistance électrique



12. Conforter l'offre en équipements collectifs

Créer une école de musique

Créer une maison médicale

Construire des logements seniors

Aménager un musée des tanneries

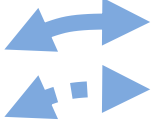





Agrandir le cimetière actuel

Aménager un parking pour camping-cars

13. Œuvrer pour le déploiement du très haut débit internet





-  Centre-ville commerçant, dont rues à priorité piétonne
-  5 minutes à pied du centre-ville
-  Poches de stationnement
-  Parc de stationnement à fonctions multiples (visiteurs, covoiturage, camping-car, ...)
-  Liaisons vers les principaux équipements
-  Equipements / commerces à développer



2. RÉINVESTIR LE RÔLE DE POLARITÉ DÉMOGRAPHIQUE

Constat : Depuis les années 2000, la ville de Saint-Saëns perd des habitants, quand la plupart des communes voisines, plus rurales, se développent.

La priorisation de l'accueil d'habitants dans la ville de Saint-Saëns, offrant emplois, commerces et services, est aujourd'hui une nécessité du développement durable et équilibré du territoire

Constat : Les départs des jeunes saint-sannais du foyer familial, la hausse de la monoparentalité et le vieillissement de la population ont profondément modifié les équilibres habitat / population. En moyenne, les ménages comptent un membre de moins qu'il y a 40 ans (mécanisme de desserrement).

La production récente de logements (taux de 3,4 logements par an pour 1000 habitants entre 1999 et 2009) n'a pas suffi à compenser la diminution de la taille moyenne des ménages, et n'a pu éviter la chute démographique.

Dans les années à venir, la ville devra faire face, et anticiper, un nouveau desserrement de sa population.

1. Soutenir le dynamisme socio-économique de la ville par l'accueil de nouveaux habitants, selon un rythme de 17 logements supplémentaires par an

- Urbaniser en priorité les dents creuses
- Réhabiliter les friches industrielles et artisanales
- Faciliter le renouvellement du tissu urbanisé
- Créer de nouveaux quartiers reliés à la ville

2. Organiser un développement urbain économe en espace et porteur de cohésion sociale

- Recentrer l'urbanisation en lien avec le centre ville
- Offrir des espaces publics et des espaces verts de qualité dans chaque nouveau quartier
- Faciliter les liaisons douces



Espaces verts à Nantes (44) et Villeneuve-la-Garenne (92)

3. Limiter la consommation foncière à 9 hectares

Par rapport à la période 2002-2012, l'objectif chiffré ci-dessus correspond à une diminution de moitié.

Cette consommation s'entend hors dent creuses et opérations de renouvellement urbain ; n'entre en compte que l'urbanisation de terrains naturels ou agricoles, pour les projets menés sur la période 2014-2024, toutes destinations confondues (logements, équipements publics, bâtiments agricoles, locaux économiques, etc. ...) mais hors zone d'activité intercommunale du Puchueil.

4. Fixer des objectifs de densité minimale de 20 à 30 logements à l'hectare

Cette densité sera modulée selon les projets et les situations : un effort sera demandé pour les projets portant sur les terrains centraux, pour lesquels la densité devra être la plus élevée.



2 à 10 log./ha
Individuel



13 à 40 log./ha
Lotissements



20 à 60 log./ha
Ilots anciens de centre ville



50 à 90 log./ha
Immeubles collectifs



5. Lutter contre la sous-occupation des logements

Fabriquer des logements dédiés aux séniors
Les grands logements libérés seront remis sur le marché

6. Compenser la cherté du marché immobilier saint-sannais pour accueillir des jeunes

Par le jeu de la densité, de la mixité

7. Renouveler le parc locatif en créant des logements intermédiaires

Logements locatif à loyers moyens, entre le marché social et le marché libre. Peuvent-
être réalisés dans le cadre investissements « Duflot ».





-  5 minutes à pied du centre-ville
-  Zone d'habitat principale à intensifier
-  Zones d'habitat secondaires
-  Développement de l'urbanisation (renouvellement urbain)
-  Logements seniors
-  Développement de l'urbanisation (terrain vierge)
-  Liaison douces à aménager vers les futures zones d'habitat



3. STIMULER LA CRÉATION DE RICHESSES ÉCONOMIQUES AU SERVICE DES HABITANTS

Constat : Avec plus de 900 emplois en 2009, la ville de Saint-Saëns est une locomotive économique pour le territoire proche. La concentration d'emploi, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés est excellente (99,6 %).

Face aux prévisions de développement de la ville et du territoire inféodé, il apparaît nécessaire de développer de nouvelles activités économiques porteuses d'emploi.

1. Accompagner la croissance démographique par la création d'emplois

Maintenir un ratio de 1 emploi pour 1 actif

Permettre la création d'au moins 20 emplois supplémentaires par an

2. Agrandir la zone d'activité du Puceuil

3. Fixer des objectifs de densité d'emploi à l'hectare

Les densités suivantes sont souhaitées : 50 emplois à l'hectare pour les nouvelles activités de la zone des Aulnaies (activités industrielles et tertiaires créatrices d'emplois) / 10 emplois à l'hectare pour l'extension de la zone d'activité intercommunale du Puceuil.

Les emprises de voiries et de parking devront être strictement justifiées aux besoins de l'opération.

4. Valoriser l'image de la zone d'activité du Puceuil

Plantations périphériques permettant de l'intégrer dans le paysage de plateau

Aménagements paysagers (espaces verts, verger conservatoire, etc. ...)

5. Encourager la création de nouveaux commerces et services à l'occasion de tous les aménagements futurs

6. Enrichir l'offre touristique

Gîtes

Aire de camping-car

7. Développer les chemins touristiques

Chemins de promenade permettant de tisser des liens entre les différents équipements (golf, centre équestre, centre bourg, etc. ...)

Chemin le long de la Varenne

Piétonisation de la rue des tanneurs

8. Maintenir une agriculture forte

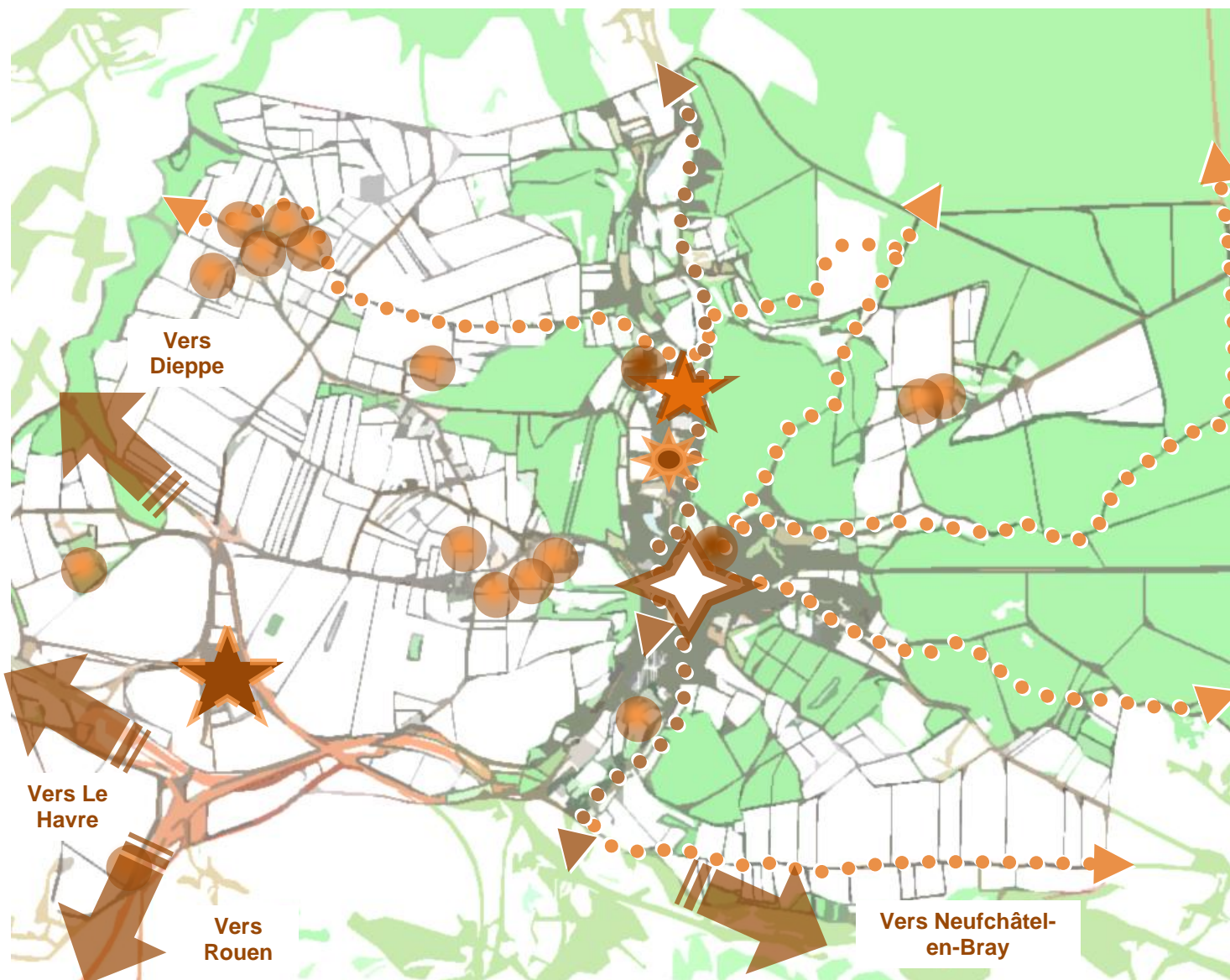
Faciliter l'activité des exploitations agricoles

Permettre la diversification de l'activité sur de nouvelles filières

Encourager les filières courtes d'approvisionnement

Préserver les terres agricoles





-  Zone d'activité intercommunale du Puceuil, à valoriser et à agrandir
-  Zone d'activité des Aulnaies
-  Commerces de centre-ville
-  Liaison douces à aménager (déplacements à raison économique / loisir)
-  Liaisons structurantes
-  Aire de camping-car
-  Exploitation agricole
-  Chemins de randonnée



4. DÉVELOPPER L'IMAGE DE VILLE DE HAUTE QUALITÉ PATRIMONIALE

Constat : Saint-Saëns jouit d'une bonne image de marque, mélange de caractère, de charme et d'aménité.

Celle-ci est largement héritée de son patrimoine bâti. Encore aujourd'hui, de nombreux bâtiments évoquant l'histoire de la ville, la prospérité des anciens tanneurs et des scieries, rythment la traversée du centre ancien.

1. Harmoniser les devantures et les enseignes commerciales

Harmoniser les matériaux et les teintes

Respecter la composition des façades sur lesquelles elles sont apposées

Engager un projet de requalification des devantures commerciales et de leurs enseignes avec l'aide du programme FISAC



Un modèle de devanture traditionnelle en applique de grande qualité

2. Garantir la protection des monuments historiques et de leurs abords

Vitraux classés de l'église au cœur du bourg

Site classé autour du château du Quesnay



Les vitraux de l'église (15^{ème} et 16^{ème} siècles) sont classés « monuments historiques »

3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Eglise, châteaux, industries, maisons bourgeoises, moulins, etc. ...



Domaine de l'Abbaye / Château du Quesnay

4. Préserver le petit bâti rural et le patrimoine ordinaire

Habitat urbain ouvrier, habitat rural

Petits éléments du patrimoine (Fontaine Dillard, gués, ponts, vannages, jardins, cours intérieures, puits couverts, mobilier urbain)

Somme des détails architecturaux (Chaînages, jambages, modénatures, ferronneries, portes, fenêtres, porches)



Petits éléments patrimoniaux et détails architecturaux

5. Etudier la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Suspend les servitudes des 500m autour des monuments historiques

Enonce à l'avance les règles (avis de l'ABF)

Ouvre droit à la réduction d'impôt « Malraux »

6. Etudier la labellisation du territoire

Villes et pays d'art et d'histoire (réseau regroupant 167 villes et pays d'art et d'histoire attachées à la valorisation et à l'animation de l'architecture et du patrimoine : visites guidées, expositions, services éducatifs, ...)

7. Encourager les économies d'énergie dans les bâtiments

Constructions RT2012, BePOS, passives, etc. ...

Une attention particulière devra être portée à la réhabilitation du patrimoine ancien, en prenant en compte son fonctionnement thermique particulier (inertie, ventilation naturelle, évaporation naturelle, etc. ...)

8. Construire une ville brayonne moderne

Gabarit et volumétrie des constructions

Implantation

Place du végétal

Traitement des interfaces (entre la ville et l'espace rural, entre les îlots, etc. ...)

5. SAINT-SAËNS, TERRITOIRE DE NATURE

Constat : La vallée de la Varenne, au cœur de laquelle Saint-Saëns se niche, présente une grande richesse environnementale, mosaïque de milieux aquatiques, de zones humides, de prairies, pelouses et forêts.

L'une des plus belles forêts seino-marine, la forêt d'Eawy, occupe une vaste partie du territoire.

1. Protéger les boisements

Forêt d'Eawy

Bosquets

2. Protéger les alignements boisés

Haies bocagères

Alignements brise-vent

Arbres isolés

Ripisylve

Valoriser la gestion durable des bois de taille de haie (bois-énergie)

3. Protéger les vergers



Alignement au Mesnil-Bénard / Verger et forêt à Rôville

4. Protéger et mettre en valeur l'eau

Abords de la Varenne

Mare

Plans d'eau





La Varenne à Rôville / rue des Tanneurs

5. Protéger les sites et les milieux recelant une grande richesse biologique

Zones Natura 2000 de la « Forêt d'Eawy » et du « Bassin de l'Arques »

Zones humides de la Varenne

ZNIEFF de type I du « Fond Saint-Etienne », du « Tertre » et de « L'allée des Limousins »

6. Prendre en compte et développer la trame verte

Prise en compte de la ZNIEFF de type II de la « Forêt d'Eawy et de la vallée de la Varenne »

Protection de la forêt d'Eawy

Protection des coteaux naturels de la vallée du Hareng

Protection des milieux de perméabilité (vergers, haies, bosquets, prairies) sur les coteaux de la Varenne

Protection des milieux de perméabilité (vergers, haies, bosquets, prairies) sur le Quesnay et le Mesnil-Benard

Réfléchir à l'opportunité de créer de nouveaux îlots de nature en ville, à l'occasion des futurs aménagements urbains

7. Protéger et développer la trame bleue

Prise en compte de la ZNIEFF de type II de la « Forêt d'Eawy et de la vallée de la Varenne »

Protection stricte des zones humides autour de la Varenne et du ruisseau de l'Abbaye

Amélioration de la capacité de déplacement de la faune dans la rivière

8. Assurer la sécurité du captage du Bois de l'Abbaye

Respect des périmètres de protection

9. Préserver les cônes de visibilité, les grands panoramas et les entrées de ville

Maîtriser l'urbanisation sur les coteaux

Organiser un développement de l'urbanisation en continuité de l'existant

Maîtriser la place de la publicité en entrée de ville

Soigner le traitement paysagé des interfaces avec les espaces agricoles

10. Construire une ville brayonne moderne

Trouver des compositions urbaines laissant une large place aux espaces verts

Créer des îlots d'espaces verts au sein de toutes les opérations

Exiger une conception différenciée des espaces verts





Mail piéton bordé d'une prairie fleurie à Lyon (69) / Espaces verts à la Chapelle-sur-Erdre (44)

11. **Harmonisation du style des cabanons des jardins familiaux**

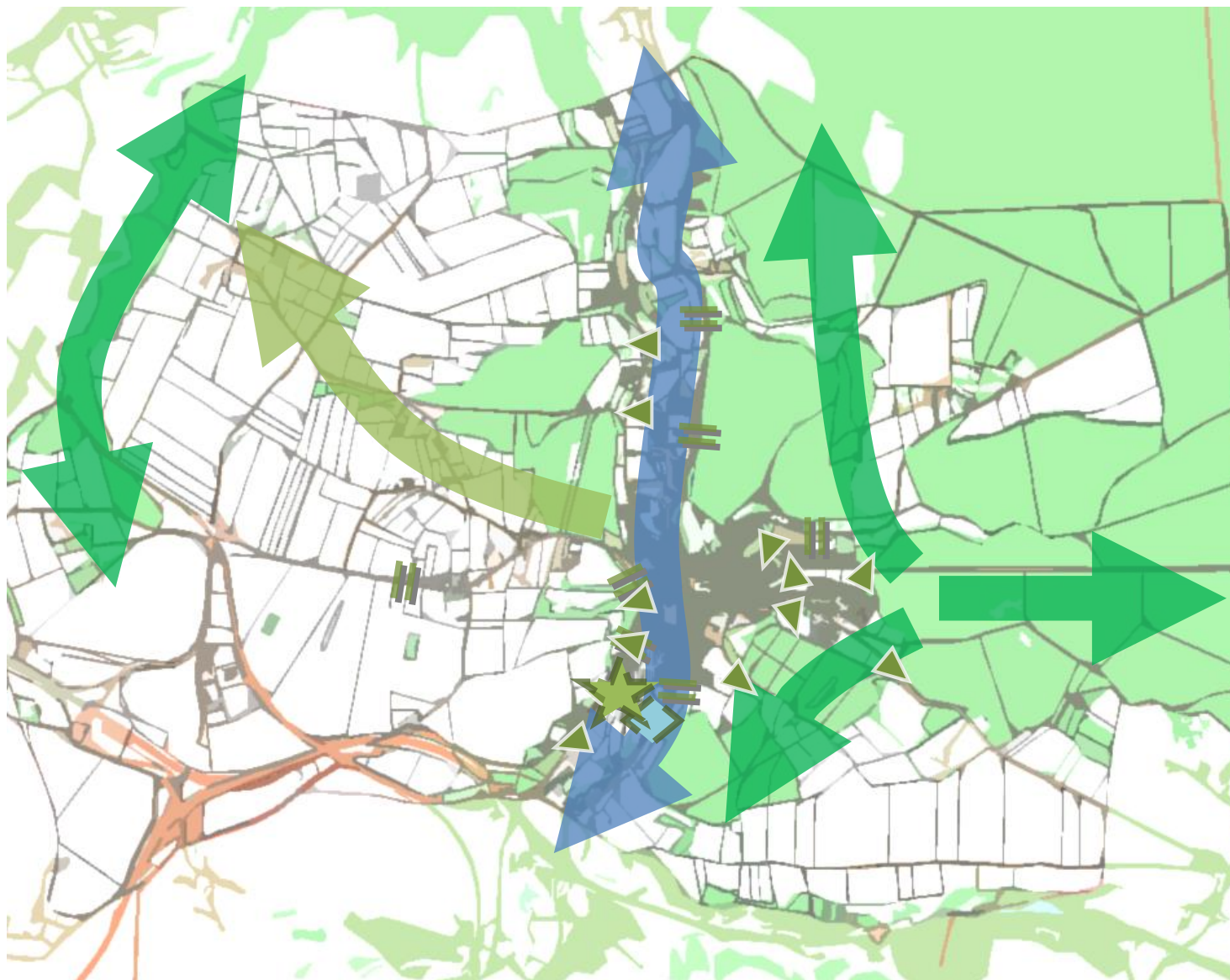
Préserver les jardins familiaux








Définir les volumes, matériaux et couleurs adaptés à leur intégration dans le site



Jardins familiaux de Saint-Saëns





-  Jardins familiaux
-  Captage du Bois de l'Abbaye
-  Cônes de visibilité
-  Entrées de ville
-  Trames bleue et trames vertes (majeures) en pied de coteaux
-  Trame verte (majeure) sylvo-arborée continue
-  Trame verte (majeure) sylvo-arborée en pas japonais

