

Département de l'Eure

LE BOSC ROGER EN ROUMOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

Pièce n°2

Enquête publique du :

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du :

Plan local d'urbanisme approuvé par arrêté préfectoral du :

	Date	Modifications

GEODIA Conseils

SELARL de Géomètre – Experts
887, rue de Cocherel – 27000 EVREUX
Tel : 02.32.3.31.46 – Fax : 02.32.33.00.10
Décembre 2010

INTRODUCTION	2
I. LES ORIENTATIONS DU SCOT DU PAYS DU ROUMOIS	3
A. AXE I. CONFORTER UNE DYNAMIQUE RESIDENTIELLE RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE, L'IDENTITE RURALE ET DES POTENTIALITES ENVIRONNEMENTALES DU ROUMOIS	
B. AXE II. STABILISER LA DEPENDANCE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET EQUILIBRE	
C. AXE III. TOURNER LE ROUMOIS VERS L'AVENIR DANS UN ESPRIT DE COHESION ET DE SOLIDARITE	
II. RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC.....	4
III. LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D.....	7
A. ORIENTATION 1 : RENFORCER LE DYNAMISME DE LA COMMUNE	8
1. Veiller à un développement maîtrisé et à une diversification de l'habitat	
2. Préserver et développer l'activité, moteur de l'emploi local	
3. Développer des équipements et services correspondants aux besoins de la commune	
B. ORIENTATION 2 : AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE ET POURSUIVRE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE	10
1. Préserver la qualité du cadre de vie	
2. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti	
3. Assurer une qualité des paysages	
C. ORIENTATION 3 : ASSURER UNE ORGANISATION URBAINE FONCTIONNELLE	12
1. Structurer le pôle de centralité	
2. Veiller à une bonne articulation des voies de circulation et des différents modes de déplacement	
3. Prendre en compte les nuisances et risques	

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000, et celles de la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003, le plan local d'urbanisme (PLU) comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD (Art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le PADD est désormais un document non opposable aux tiers, contenant des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. Toutefois, Il doit être cohérent avec le règlement.

Le PADD précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens, qui expose et justifie les perspectives de développement de la commune. Le contenu du PADD n'est imposé ni par la loi, ni par le Code de l'Urbanisme ; il est l'expression du projet politique des élus. Le PADD constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

Le PLU peut facultativement prévoir des orientations d'aménagement spécifiques relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations spécifiques doivent impérativement être fixées en cohérence avec les orientations générales du PADD.

Elaboré sur la base du diagnostic territorial qui a préalablement identifié les enjeux de la commune, le projet du BOSC ROGER EN ROUMOIS s'inscrit dans une logique de développement durable, conduisant à un développement harmonieux de la commune, à travers des extensions urbaines maîtrisées, et répondant à la fois aux principes de gestion économe et de diversification des fonctions de l'espace communal, ainsi qu'aux besoins des populations actuelles et futures.

Les orientations générales énoncées dans le PADD sont nécessairement rappelées dans le rapport de présentation afin :

- de montrer la cohérence entre le projet d'aménagement et sa traduction réglementaire ;
- d'assurer une meilleure compréhension des choix retenus par la Commune en ce qui concerne notamment la délimitation des zones et les dispositions réglementaires adoptées.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes énoncés par la loi :

- ❖ l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- ❖ la diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat;
- ❖ la protection de l'environnement par une gestion économe du territoire (espaces naturels, urbains et périurbains), la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

I. LES ORIENTATIONS DU SCoT DU PAYS DU ROUMOIS

L'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme organise les liens hiérarchiques existants entre les différents documents d'urbanisme et explique leur rapport de compatibilité : « *Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur* ». Le PLU du BOSC ROGER EN ROUMOIS doit être compatible avec les orientations du SCoT en cours d'élaboration.

I.A. Axe I : Conforter une dynamique résidentielle respectueuse du cadre de vie, l'identité rurale et des potentialités environnementales du Roumois

Sur un territoire au patrimoine naturel riche, la protection de l'environnement naturel et le développement d'un environnement urbain respectueux est plus que jamais nécessaire.

→ *les orientations du SCoT en matière d'habitat et de cadre de vie :*

- S'appuyer sur une croissance résidentielle dynamique et régulée ;
- Produire un habitat diversifié offrant un cadre bâti de qualité et économe du foncier ;
- Des paysages considérés et mis en valeur ;
- Préserver les secteurs naturels et les ressources environnementales par la mise en place d'une trame verte et bleue.

I.B. Axe II. Stabiliser la dépendance économique du territoire en s'appuyant sur un développement qualitatif et équilibré

Le Pays du Roumois possède de nombreux atouts sur le plan économique, qui valorisés, permettront de mettre pleinement en avant le potentiel de ce territoire.

→ *les orientations du SCoT en matière de développement économique :*

- Affirmer le positionnement économique ;
- Un développement stimulé par l'économie résidentielle ;
- Favoriser l'accueil d'activités et leur structuration autour d'espaces d'activités ;
- Mettre en valeur les richesses agricoles et touristiques du territoire.

I.C. Axe III. Tourner le Roumois vers l'avenir dans un esprit de cohésion et de solidarité

La qualité de vie sur le territoire du Roumois passe par le développement de services adaptés portés à l'échelle du Pays par des coopérations et une mutualisation des projets :

→ *les orientations du SCoT en matière de développement des services et coopérations :*

- Des services répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles à tous ;
- Améliorer les déplacements et la prise en compte des mobilités ;
- Le Pays comme échelle pertinente des coopérations.

Les orientations d'aménagement énoncées dans le cadre du PADD vont dans le sens de celles du SCoT du Pays du Roumois. LE BOSC ROGER EN ROUMOIS appartient à la zone de développement privilégiée du Pays. Définie comme pôle relais du territoire, la commune doit anticiper son développement sur le plan économique, social et environnemental en cohérence avec celui du Pays

II. RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le Bosc Roger en Roumois présente de multiples intérêts : la commune possède un cadre de vie rural agréable (paysages agricoles ouverts, patrimoine bâti traditionnel...) à proximité de grandes agglomérations. La commune est, de plus, bien desservie par les axes et transports et possède un bon niveau d'équipements et de services.

Cette attractivité a grandement contribué au développement de la commune ces quarante dernières années. Avec un accroissement démographique de 176 %, le Bosc Roger en Roumois a vu sa population passer de 1162 à 3218 habitants entre 1968 et 2006. L'architecture du bâti présent sur la commune reflète les vagues successives d'installation de la population.

A travers son développement, le Bosc Roger en Roumois a entamé une transition de commune rurale vers une commune dite « ruraine » : l'activité agricole importante et pérenne sur la commune et les paysages ruraux côtoient une pression grandissante des agglomérations voisines (particulièrement celle d'Elbeuf).

On a ainsi pu voir :

- l'apparition d'un habitat plus dense dans le centre ;
- la construction de logements collectifs à taille humaine bien intégrés à l'environnement bâti;
- le développement progressif du parc locatif aidé et privé.

L'évolution de la commune a entraîné l'apparition de nouveaux besoins et le développement du réseau d'équipements, de commerces et de services.

La Commune a su accompagner cette transition et conserver un cadre de vie de qualité. Un soin particulier a été accordé à l'aménagement de l'espace public en centre bourg, autour des équipements et commerces de proximité. Un réseau de voies vertes a été mis en place aux abords du centre et peut être étendu progressivement à l'ensemble du territoire de la commune.

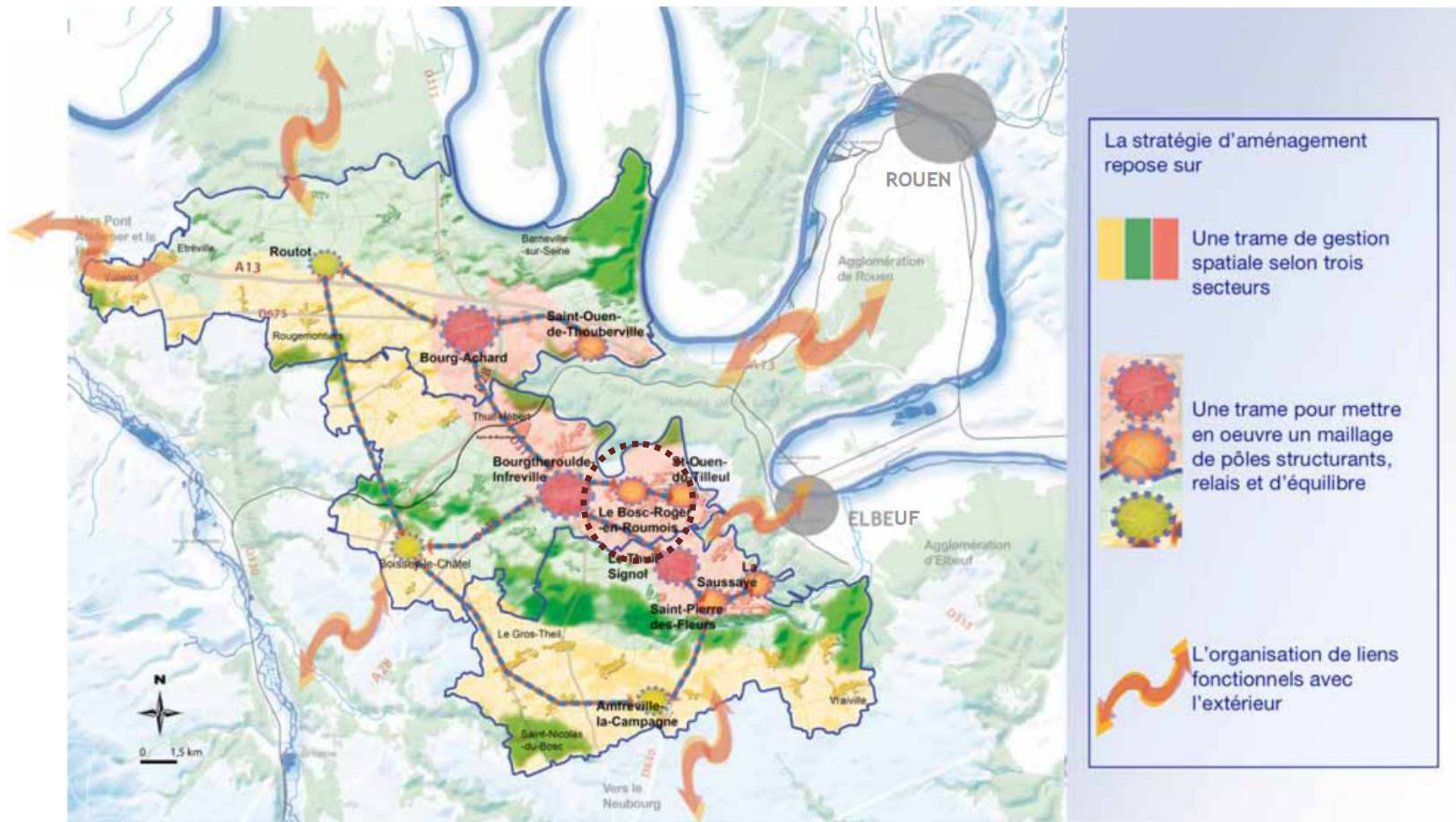
La pression foncière importante couplée à des risques et nuisances relativement faibles et une image attractive de « ville à la campagne » laissent présager un potentiel de développement important.

Actuellement, le principal frein à ce développement est le réseau d'assainissement collectif qui a besoin d'être restructuré dans sa globalité. Des études ont été lancées dans ce sens afin d'organiser la réhabilitation et la restructuration complète du réseau.



Centre bourg du Bosc Roger en Roumois

	Constats	Enjeux
Etat initial de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Une image attractive de « ville à la campagne » ; des espaces agricoles participant à la qualité du cadre de vie - Patrimoine architectural généralement de qualité malgré quelques corps de ferme anciens à l'abandon - Bâti généralement bien intégré visuellement (bâti le plus récent plus exposé) ; qualité visuelle faible des zones d'activités - Bon équilibre entre les espaces construits et les espaces ouverts + qualité du traitement de l'espace public - Mixité fonctionnelle du centre ville (commerces, équipement, habitat...) - Saturation du réseau d'assainissement collectif eaux usées, des ruissellements d'eaux pluviales conséquents dus à la mauvaise infiltration des sols - Risques et nuisances limités 	<ul style="list-style-type: none"> - Implanter les nouvelles constructions de façon à conserver une structure groupée au niveau du centre (densification ou développement en continuité de l'existant) +conserver la configuration groupée des hameaux. Proscrire leur extension le long de la voirie - Travailler l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur la commune surtout dans les parties ouvertes visuellement + définir un style architectural (palette de matériaux...) - Préserver et valoriser le patrimoine bâti, préserver le point d'appel visuel que constitue le clocher de l'église - Continuer la promotion des circulations douces sur la commune (cheminements piétons et cyclistes continus) - Maintenir la qualité de l'espace public (placettes, cheminements piétons, espaces verts d'agrément, parcs, terrains de sports...) participant à l'attractivité de la commune - Prendre en compte les faiblesses du réseau d'assainissement collectif eaux usées pour les nouvelles zones à urbaniser ; anticiper les futurs renforcements et extensions - Bien gérer l'écoulement des eaux de ruissellement ; optimiser le réseau d'assainissement d'eaux pluviales, entretenir les fossés et mares
Diagnostic socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel de la situation géographique à proximité de Bourgheroulde, d'Elbeuf et de Rouen - Bonne desserte routière par la R.D. n°313 et rés eau de transport en commun satisfaisant - Une demande en logements soutenue ; parc locatif et logement groupés à développer - Activité économique stable, activité agricole encore importante, présence de commerces de proximité - Des problèmes de stationnement auprès des équipements aux heures d'affluence - Un linéaire important réservé aux modes de déplacement doux - Des hameaux plus isolés aux voies étroites, à la visibilité limitée et inadaptées aux trajets piétons et cycles 	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre de logement afin d'attirer les jeunes actifs, de maintenir une proportion importante de jeunes ménages et de permettre aux personnes âgées de rester sur la commune - Adapter les services et équipements aux besoins de la population - Poursuivre le développement de l'activité sur la commune, maintenir l'emploi - Conserver les pôles de proximité - Ne pas entraver le développement de l'activité agricole, préserver les terres agricoles de façon à pérenniser l'activité - Poursuivre le développement du réseau de cheminement doux au sein de la commune et en liaison avec les communes environnantes - Travailler la question du stationnement autour des équipements actuels et à venir



La stratégie d'aménagement repose sur

- 
 Une trame de gestion spatiale selon trois secteurs
- 
 Une trame pour mettre en oeuvre un maillage de pôles structurants, relais et d'équilibre
- 
 L'organisation de liens fonctionnels avec l'extérieur

Source : PADD du SCoT du Pays du Roumois

III. LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D.

Le Bosc Roger en Roumois se positionne aujourd'hui dans une dynamique supracommunale : son rôle de pôle relais au sein du Pays du Roumois laisse présager une évolution soutenue de la commune sur les 10 à 15 prochaines années. La Commune souhaite anticiper et cadrer cette évolution de façon à répondre aux besoins de la population tout en assurant le maintien de la qualité de son cadre de vie.

Le diagnostic effectué sur le territoire communal a permis de dégager un certain nombre d'enjeux qui couplés avec les projets de la Commune ont mené à la définition de trois orientations d'aménagement générales. Chacune a été déclinée en objectifs eux même traduits en actions concrètes.

Lors de l'élaboration du P.A.D.D., la commune s'est attachée à intégrer au projet les remarques issues de la concertation avec les habitants de la commune, dès lors qu'elles étaient en cohérence avec l'intérêt général tel que la collectivité et les différents partenaires publics l'ont identifié.

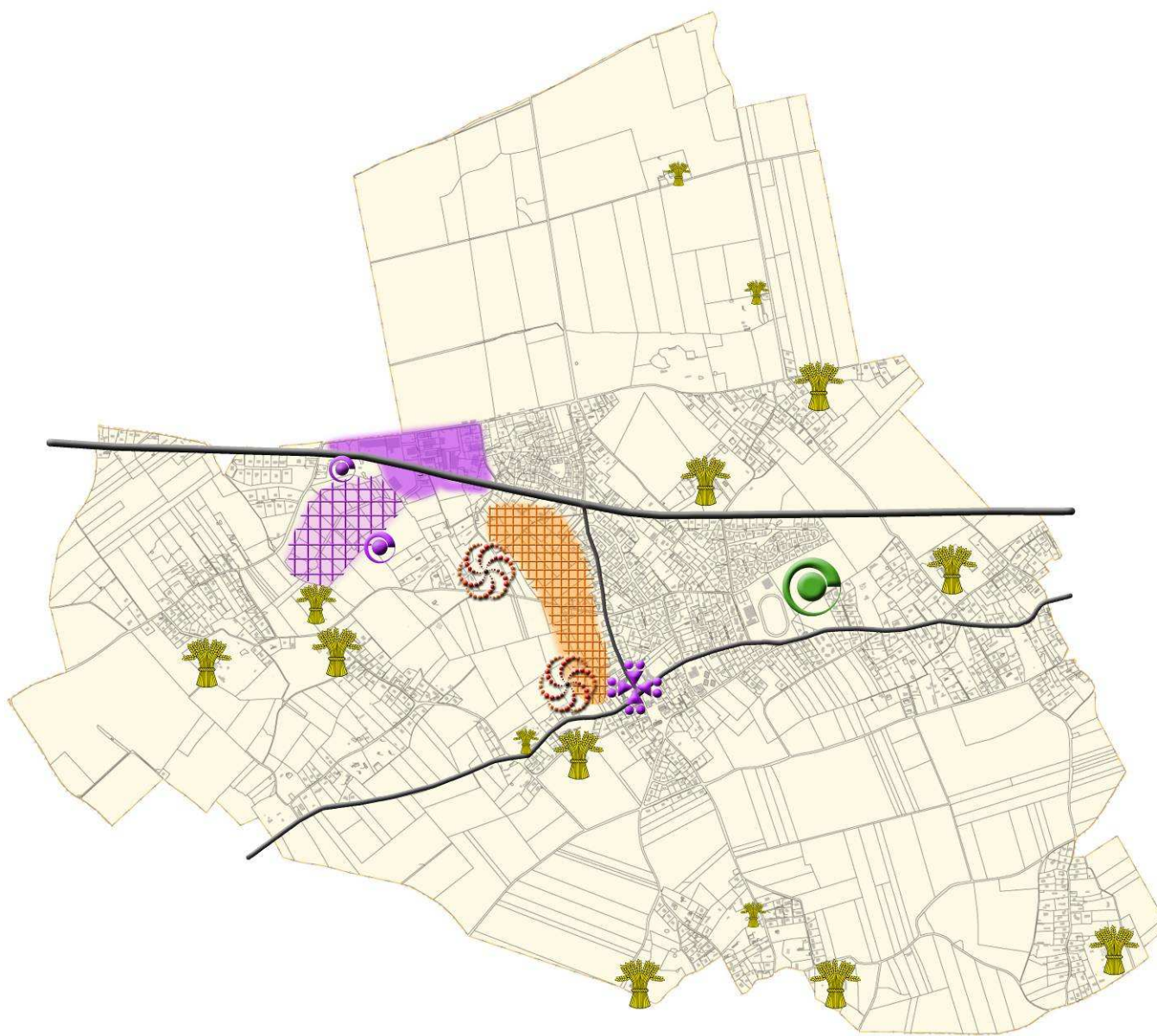
LES TROIS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GENERALES DU PADD →

- 1. RENFORCER LE DYNAMISME DE LA COMMUNE ;**
- 2. AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE ET POURSUIVRE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ;**
- 3. ASSURER UNE ORGANISATION URBAINE FONCTIONNELLE.**

ORIENTATION 1 : RENFORCER LE DYNAMISME DE LA COMMUNE

Le Bosc Roger en Roumois est défini par le SCoT comme un pôle relais du Pays, à l'interface des pôles structurants et de l'agglomération de Rouen-Elbeuf. Afin d'assurer ce rôle de soutien, la commune doit renforcer le dynamisme de son territoire. Le Bosc Roger en Roumois peut gagner en attractivité par une offre de logement adaptée en quantité et qualité, le soutien de l'activité et le développement des services et équipements en réponse à de nouveaux besoins.

Objectifs	Actions inscrites au P.A.D.D.
Veiller à un développement maîtrisé et à une diversification de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Répondre aux besoins de la commune en termes de surface à ouvrir à l'urbanisation pour les 10 prochaines années ; ❖ Gérer le territoire de façon économe de manière à maîtriser les coûts inhérents à l'étalement urbain ; ❖ Diversifier l'offre de logements afin : <ul style="list-style-type: none"> - d'accueillir une population de jeunes actifs ; - de poursuivre l'accueil de jeunes ménages ; - de permettre aux personnes âgées de rester sur le Bosc Roger en Roumois (construction de logements adaptés à proximité des services et commerces). <p style="text-align: right;">} redynamisation du profil démographique</p>
Préserver et développer l'activité, moteur de l'emploi local	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser l'accueil de services et d'activités artisanales compatibles avec l'habitat ; ❖ Soutenir le développement de la zone d'activité des Grands Clos ; ❖ Développer le commerce de proximité dans le centre ; ❖ Diversifier l'offre commerciale du centre ; ❖ Préserver l'activité agricole par : <ul style="list-style-type: none"> - une consommation un minimale des terres agricoles (application d'une densité de logements à l'hectare significative) ; - la préservation des accès et parcelles stratégiques pour l'activité des exploitations ; - le respect d'une distance d'éloignement permettant la mise aux normes et le développement des exploitations.
Développer des équipements et services correspondants aux besoins de la commune	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Développer les équipements en réponse aux besoins de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - création d'une nouvelle école élémentaire ; - création d'un centre culturel. ❖ Développer les services : <ul style="list-style-type: none"> - déménagement de la crèche dans de nouveaux locaux plus adaptés et augmentation de sa capacité d'accueil ; - développement de services pour les personnes âgées (accompagnement au quotidien, centre médical...).



LEGENDE

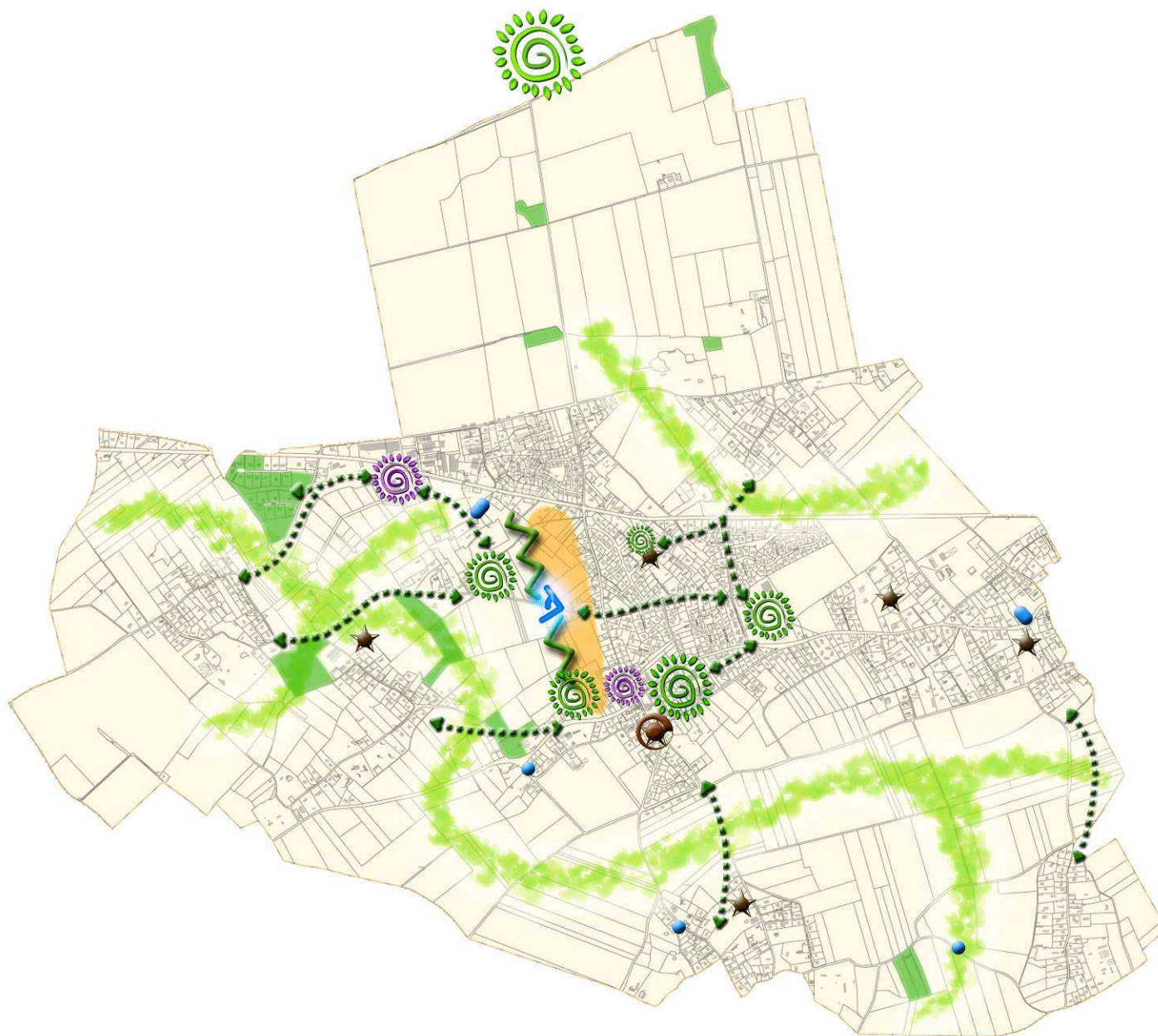
-  Voies structurantes
-  Zone d'extension de l'urbanisation
-  Développement et diversification des commerces de proximité
-  Zone d'activité
-  Zone d'activité à développer
-  Espace stratégique pour une potentielle extension de la zone d'activité
-  Exploitations agricoles pérennes
-  Zone d'implantation de nouveaux équipements (école, centre culturel...)
-  Espace stratégique à préserver pour un potentiel développement des équipements et services

ORIENTATION 2 : AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE ET POURSUIVRE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

L'importance de l'activité agricole présente sur la commune, ses paysages et la qualité de son cadre de vie assoient l'identité rurale du Bosc Roger en Roumois. Cependant sa proximité avec les pôles urbains au rayonnement grandissant en font une commune de plus en plus urbaine. Le Bosc Roger en Roumois doit aujourd'hui assumer ce double statut.

Objectifs	Actions inscrites au P.A.D.D.
<p>Préserver la qualité du cadre de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Conserver des espaces de respiration entre les espaces urbanisés ; ❖ Maintenir les espaces ouverts participant à la qualité de l'espace public en zone urbanisée (contre allées, placettes, mares, perspectives...) ; ❖ Affirmer la volonté communale actuelle de qualité de l'espace public pour les nouvelles zones à urbaniser ; ❖ Définir une cohérence architecturale en milieu urbain ; ❖ Promouvoir les circulations douces sur la commune (cheminements piétons et aménagements cyclistes) : <ul style="list-style-type: none"> - sécuriser les voies existantes ; - créer un maillage fonctionnel dans les nouvelles opérations d'aménagement ; - bannir les impasses pour les modes de déplacement doux.
<p>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver les espaces naturels classés (ZNIEFF II), les vergers, bosquets et haies remarquables participant à la définition de l'identité communale ; ❖ Assurer une continuité des habitats naturels en transition des nouvelles zones à urbaniser et des espaces agricoles et naturels ; ❖ Mettre en valeur les mares communales ; ❖ Définir une trame verte à l'échelle communale et l'intégrer à l'échelle supracommunale ; ❖ Préserver le patrimoine bâti existant (maisons de maîtres, corps de ferme anciens...) et le donner à voir.
<p>Assurer une qualité des paysages</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Intégrer des nouvelles constructions aux paysages de la commune par la mise en place de plantations (haies végétales en limites de parcelles, haies plantées d'essences de haut jet en limite d'espace urbanisé) ; ❖ Perspectives à conserver des espaces urbanisés sur l'espace agricole ; ❖ Prendre en compte l'impact visuel des futures opérations d'aménagement sur les perspectives et les éléments remarquables du patrimoine afin de conserver les points d'appel visuels intéressants.

ORIENTATION 2 : AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE ET POURSUIVRE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE



LEGENDE

-  Espace de respiration à préserver entre les zones bâties
-  Bosquet et vergers à préserver
-  Equipement et lieux d'intérêt à intégrer à la trame verte
-  Commerces à intégrer à la trame verte
-  Liaisons aménagées pour les modes de déplacement doux à créer ou améliorer
-  Mares communales à préserver
-  Patrimoine bâti à préserver
-  Point d'appel visuel à préserver
-  Perspective à préserver
-  Intégration visuelle des nouvelles zones à urbaniser
-  Nouvelle zone à urbaniser à intégrer à la trame verte

ORIENTATION 3 : ASSURER UNE ORGANISATION URBAINE FONCTIONNELLE

Le Bosc Roger en Roumois a connu un développement important de sa population ces cinquante dernières années. La position de la commune au sein du Pays du Roumois présage, pour les années à venir, un développement aussi soutenu. Ceci nécessite de penser en amont son organisation générale et l'articulation des différents espaces qui la composent.

Objectifs	Actions inscrites au P.A.D.D.
Structurer le pôle de centralité	<ul style="list-style-type: none">❖ Situer et organiser les nouvelles zones à urbaniser de façon stratégique (en fonction de la situation des équipements/commerces/services et des contraintes liées à l'assainissement) ;❖ Ne pas étaler l'urbanisation sur la commune mais conserver une configuration groupée du bourg par une densification de l'existant ou une extension en continuité de l'existant ;❖ Ne pas développer les hameaux les plus isolés, favoriser les liaisons avec le bourg ;❖ Préserver les parcelles stratégiques pour un développement des équipements à long terme.
Veiller à une bonne articulation des voies de circulation et des différents modes de déplacement	<ul style="list-style-type: none">❖ Intégrer les nouvelles voies de circulation des futures opérations d'aménagement à la trame existante ;❖ Relier l'habitat aux équipements et commerces par des cheminements de déplacement doux ;❖ Sécuriser les tronçons de voirie étroite au niveau des hameaux pour les modes de déplacement doux et motorisés ;❖ Penser le stationnement aux abords des équipements et au niveau des nouvelles zones à urbaniser.
Prise en compte des nuisances et risques	<ul style="list-style-type: none">❖ Entretien des mares, ne pas construire sur les zones d'écoulement d'eaux pluviales ;❖ Tenir compte des risques liés aux cavités souterraines dans l'organisation de la commune ;❖ Respecter les distances d'éloignements réglementaires et préconisées autour des exploitations agricoles (particulièrement celles intégrées au tissu bâti) ;❖ Conserver un espace tampon autour des zones d'activités afin de limiter les nuisances au niveau de l'habitat.

ORIENTATION 3 : ASSURER UNE ORGANISATION URBAINE FONCTIONNELLE



LEGENDE

-  Voies structurantes
-  Liaisons douces à créer
-  Zone de densification du bâti existant
-  Zone de densification privilégiée
-  Zone d'extension de l'urbanisation
-  Zone d'extension de la zone d'activité
-  Accès à préserver
-  Renforcement du pôle de centralité
-  Stationnement à créer ou à repenser
-  Exploitations agricoles pérennes et distances d'éloignement à appliquer
-  Espace tampon à maintenir autour des zones d'activités
-  Fossé du Maraval : écoulement privilégié des eaux de ruissellement