

Commune de Belbeuf



Révision
du

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce n°
2a

Plan d'Occupation des Sols :

Elaboration

Prescrite le : 18.06.1976

Approuvée le : 31.07.1981

1ère Modification

Approuvée le : 28.11.1985

1ère Révision

Approuvée le : 24.01.1991

2ème Modification

Approuvée le : 28.01.1993

3ème Modification

Approuvée le : 29.09.1994

4ème Modification

Approuvée le : 07.07.1997

5ème Modification

Approuvée le : 28.05.1998

6ème Modification

Approuvée le : 12.07.1999

Plan Local d'Urbanisme :

Révision

Prescrite le : 13.06.2002

Arrêtée le : **28 FEV. 2008** 2007

Approuvée le :

Vu pour être annexe à la délibération
du Conseil municipal en date du **28 FEV. 2008**



Révision du PLU établie par :

Laurent Protois - ALIQUANTE - architecte D.P.L.G. et urbaniste D.E.S.S.
11 avenue Georges Métayer - 76000 Rouen - 02.35.98.14.87. - aliquante@wanadoo.fr

Sommaire

LA DÉCLINAISON DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

La Gestion environnementale du territoire - La protection des personnes, des biens et des espaces

- Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural
- Protection des espaces sensibles
- Protection des personnes et des biens

La maîtrise des espaces de développement et de reconversion

- Le développement mesuré et diversifié de l'habitat
- Le développement mesuré d'activités économiques, compatibles avec le contexte péri-urbain et rural

Les programmes d'équipements et la restructuration du centre bourg

- Les programmes d'équipements
- La restructuration des places des Alliés et Pannetier du Roy

Armatures urbaines et paysagères - Le maillage du territoire et les espaces de relation

- La ceinture verte transversale au plateau
- La promenade et l'aménagement des bords de Seine
- L'aménagement d'infrastructures routières
- Réaménagement de la rue des Canadiens (RD 7) avec marquage de séquences

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES D'ORIENTATION SUR L'AMÉNAGEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

LA DÉCLINAISON DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

La Gestion environnementale du territoire - La protection des personnes, des biens et des espaces

Rapport(s) aux objectifs d'évolution du territoire communal :

Objectif n°1 - Maintenir des discontinuités non bâties dans l'extension urbaine du plateau Est, et préserver les espaces agricoles (sur le plateau) et naturels sensibles (coteaux de Saint-Adrien, Fond de Brunval et côte d'Amfreville-La-Mivoie).

Objectif n°7 - Contenir l'urbanisation et appliquer des prescriptions d'occupation de l'espace dans les secteurs soumis à des risques reconnus pour les personnes et les biens (abords de thalwegs et de cavités souterraines repérées, pieds de falaises, bords de Seine, périmètre de risque industriel).

Objectif n°8 - Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti et non bâti (sites naturels remarquables).

Objectif n°9 - Maîtriser la qualité de traitement des franges de ville, en qualifiant la rencontre entre le bâti et le non bâti.

Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural

Exposé des motifs :

Le Plateau Est de l'agglomération de Rouen est soumis à un développement urbain "en doigt de gant" qui forme un continuum urbain autour de la RN 14, à partir de la ville centre de l'agglomération.

Cette situation provoque le recul permanent des activités et du paysage agricole.

En cohérence avec les orientations du schéma Directeur, la commune souhaite concilier l'intérêt d'usage (et économique) de l'activité agricole et son rôle structurant dans la gestion des paysages.

La stratégie d'aménagement du territoire communal s'attachera donc à garantir la pérennité de l'activité agricole et à maintenir dans le même temps, des espaces de respiration dans le conglomérat urbain du plateau Est.

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s) :

- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles sur le plateau entre la RD 94 et le centre bourg de Belbeuf

La Gestion environnementale du territoire - La protection des personnes, des biens et des espaces

Protection des espaces sensibles

Exposé des motifs :

La commune est dotée d'un patrimoine naturel, architectural et paysager de grand intérêt qu'il convient de protéger et de valoriser.

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s) :

- Préservation des Espaces Boisés Classés et des espaces naturels sensibles, en particulier le site coteau de Saint-Adrien intégré au réseau Natura 2000 ;
- Protection des coteaux et des têtes de thalwegs, en vue d'un double objectif de protection des paysages et de maîtrise des risques de ruissellement des eaux pluviales vers l'aval ;
- Protection du patrimoine bâti et revalorisation de l'habitat rural dans le cadre des projets de reconversion.

Protection des personnes et des biens

Exposé des motifs :

En fonction de leur situation sur le territoire, des personnes et des biens peuvent être exposés à des risques (naturels et/ou industriels) et à des nuisances (de bruit notamment).

Le document d'urbanisme communal doit rappeler ces incidences sur le cadre de vie et les prescriptions associées.

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s) :

- Prise en compte des risques d'inondation par débordement du fleuve par intégration des mesures de prévention et des prescriptions réglementaires sur l'occupation et l'usage des sols, inscrites dans le PPR Vallée de Seine-boucle de Rouen ;
- Prise en compte des risques de désordres hydrauliques engendrés par les ruissellements torrentiels ;
- Définition des mesures de protection autour des cavités souterraines recensées ;
- Prise en compte des risques d'éboulement de rocs des falaises crayeuses au niveau des abords Sud des "Roches blanches".

La maîtrise des espaces de développement et de reconversion

Rapport(s) aux objectifs d'évolution du territoire communal :

Cette thématique de l'aménagement répond aux objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.

Objectif n°2 - Promouvoir la diversité de l'habitat, pour éviter une discrimination sociale et générationnelle, et pour satisfaire à toutes les demandes de mode d'habiter, en particulier pour les personnes âgées non dépendantes et pour les jeunes ménages, désireux de s'installer ou de rester sur la commune.

Objectif n°3 - Apporter les conditions d'un développement mesuré d'activités économiques, compatibles avec le contexte péri-urbain et rural.

Objectif n°6 - Economiser l'espace, en contenant l'urbanisation à l'intérieur des secteurs déjà construits ou dans le prolongement immédiat du tissu existant.

Le développement mesuré et diversifié de l'habitat

Exposé des motifs :

En cohérence avec les perspectives du Programme Local de l'habitat, la commune s'est fixé un objectif d'évolution démographique portant la population à 2 500 habitants sur 10 ans.

Il est important de rappeler que les zones et les surfaces de développement ont été définies selon des critères de sélection qui coïncident avec l'ensemble des objectifs d'évolution du territoire communal.

En particulier, l'étalement des zones habitées sur l'espace rural sera évité au maximum.

Cet objectif rejoint celui d'une utilisation économe de l'espace.

La promotion de la diversité de l'habitat répond aux principes élémentaires du droit au logement pour tous - définis par la loi Besson du 31 mai 1990 - et reprend les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

La (re)mise sur le marché de sites de développement d'habitat, le maintien ou le renforcement induit d'une offre (de terrains) est un outil de régulation du coût du foncier, en opposition à la situation de pénurie qui engendre un déséquilibre entre l'offre et la demande et qui se traduit par une forte hausse des prix.

L'insertion de programmes de logements diversifiés garantit l'accès à un premier logement, et permet d'attirer et de conserver sur la commune des personnes d'âges et de statuts différenciés.

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s):

- Restructuration du centre bourg (de part et d'autre de l'avenue des Canadiens), avec renforcement de la vocation d'habitat, intégrant quelques programmes de logements locatifs aidés (cf tableau page suivante) ;

- Ouverture à l'urbanisation et développement d'habitat sur le secteur Nord-Est du hameau de Normare - lieu-dit "Les Génétais" -, intégrant quelques programmes d'accession et de locatif aidés.

Surface du secteur de développement à dominante d'habitat correspondant : 100 000 m² (10 hectares).

Cette opération fera l'objet d'une attention particulière sur la qualité de l'environnement, en adoptant les principes fondamentaux de la démarche "HQE", notamment en mettant en place une gestion intégrée des eaux pluviales afin de protéger des ruissellements le secteur aval d'Amfreville-la-Mivoie.

La maîtrise des espaces de développement et de reconversion

Données programmatiques des projets de logements et échéance de réalisation

N du site	Dénomination	Processus de mutation	Surface total du site	Type de logements envisagé	Nombre prévisionnel de logements (par type de logements)	Echéance Opérationnelle envisagée
2	Ecuries du château	Reconversion	3 000 m ²	- Individuels locatifs aidés	12	10 ans
4	4 rue des Plans Gard	Comblement d'un vide dans l'espace urbain	1 400 m ²	- Individuels secteur libre	2	Initiative privée
5	10 rue des Plans Gard	Comblement d'un vide en frange de ville	6 800 m ²	- Individuels secteur libre	7	Initiative privée
6	2 rue du Sainfoin	Comblement d'un vide dans l'espace urbain	6 600 m ²	- Individuels secteur libre	7	Initiative privée
7	17 rue du Gal. de Gaulle		4 800 m ²	- Individuels locatifs aidés - Individuels secteur libre	10 6	2 ans
8	Les Genetais Phase 1	Processus d'extension urbaine	60 000 m ²	- Individuels locatifs aidés - Individuels en accession aidée - Individuels secteur libre	17 17 38	5 ans
8	Les Genetais Phase 2	Processus d'extension urbaine	40 000 m ²	- Individuels locatifs aidés - Individuels en accession aidée - Individuels secteur libre	12 12 24	10 ans
	Autres secteurs (ensemble de la commune)	Densification par découpage de parcelles déjà construites		- Individuels secteur libre	10	Initiative privée

Total Individuels locatifs aidés	51
Total Individuels en accession aidée	29
Total Individuels secteur libre	94

Total logements	174
Total nombre de logements par an	17,4

Les perspectives énoncées ci-dessus sont conformes à celles du PLH de l'agglomération de Rouen.

La maîtrise des espaces de développement et de reconversion

Le développement mesuré d'activités économiques, compatibles avec le contexte péri-urbain et rural

Exposé des motifs :

L'émergence d'une nouvelle offre foncière pour le développement d'activités économiques sur le Plateau Est de l'agglomération est directement corrélée à la volonté de mieux répartir les zones d'emploi, par rapport aux secteurs d'habitat.

Le principal intérêt du rééquilibrage territorial des différentes fonctions urbaines est de réduire les mouvements migratoires quotidiens et, d'une manière induite, de limiter la pollution de l'air et la congestion des axes routiers.

Le nouveau site d'activités économiques sera positionné dans le prolongement de la zone d'activités des Ondelles (au Nord-Est de cette dernière).

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s) :

- Extension mesurée de la zone d'activités des Ondelles sur le secteur des "Cinq Acres".

Surface du secteur de développement à dominante d'activités économiques : 30 000 m² .

Cette opération fera l'objet d'une attention particulière sur la qualité environnementale, en adoptant des principes fondamentaux de la démarche "HQE", notamment dans le cadre :

· du traitement de la composition architecturale et paysagère d'ensemble et des prescriptions d'aménagement s'y afférant ;

· de la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales (mesure préventive de protection du secteur aval sur Amfreville-La-Mivoie par le talweg et le RD 94).

Les programmes d'équipements et la restructuration du centre bourg

Rapport(s) aux objectifs d'évolution du territoire communal :

Objectif n°4 - Conforter le niveau de service offert à la population, par la réservation d'emprises pour la programmation d'espaces et d'équipements publics.

Les programmes d'équipements

Exposé des motifs :

La croissance démographique des zones péri-urbaines et l'allongement du temps "non travaillé" engendrent des besoins spécifiques et des demandes d'adaptation ou des créations nouvelles d'équipements culturels, sportifs et de loisirs. La commune de Belbeuf, comme ses voisines n'échappe pas à cette tendance.

Le renforcement du niveau d'équipement sur la commune concerne principalement :

- sur le plan communal, la réalisation d'un centre culturel et de loisirs (échéance envisagée de la construction : 10 ans) ;
- sur le plan intercommunal, la réalisation d'une piscine (échéance indéterminée).

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s) :

- Réservation d'un terrain situé face au lycée Galilée pour la construction d'une piscine intercommunale ;
- Réservation d'un terrain (ou affirmation de la vocation d'équipement public) dans le cadre de la restructuration du centre bourg, avec projet d'aménagement de jardin et de construction d'un centre culturel et de loisirs communal, en limite du parc du château, le long de la rue des Canadiens ;
- Réservation de terrains à destination d'espace public, d'activités sportives et de loisirs, entre les Ecuries du Château et la rue des Canadiens.

La restructuration de la place des Alliés et du Pannetier du Roy

Exposé des motifs :

L'espace public est à réaffirmer comme un élément de liaison et d'enchaînement des espaces (la rue, la sente, ...), de repérage des lieux de représentation de la démocratie locale et d'expression de la vie publique (la place).

Les places du Pannetier du Roy et des Alliés (intégrant l'interstice vacant entre ces places) offrent un potentiel d'amélioration de la lisibilité du centre bourg et de réorganisation de la situation de l'habitat, des équipements et des commerces autour de la mairie.

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s) :

- Réservation de terrains en vue du réaménagement de la place et de ses abords ;
- Restructuration des places qui intègre :
 - la reconsidération complète de leur traitement architectural et paysager ;
 - la redéfinition de leur géométrie, afin de favoriser une orientation et une ouverture des places vers le parc et le château ;
 - le renforcement des liens visuels et physiques entre la place du Pannetier du Roy et la mairie ;
 - la continuité du traitement de l'espace public (notamment au niveau des revêtements de sols, du mobilier) entre la place du Pannetier du Roy et la Place des Alliés.

Armatures urbaines et paysagères - Le maillage du territoire et les espaces de relation

Rapport(s) aux objectifs d'évolution du territoire communal :

Objectif n°5 - Organiser une trame verte structurante et un nouveau maillage de l'espace-piéton et cycliste, pour mettre en relation les espaces publics entre eux, et pour relier les différentes unités de paysage de la commune.

Objectif n°9 - Affirmer les points de vues remarquables (paysage des bords de Seine et du plateau agricole, cadrages de vues réglés par la composition spatiale du parc du château) et déterminer la localisation des sites de développement et des opérations particulières de construction, en fonction de leur position par rapport à la ligne d'horizon.

la ceinture verte transversale au plateau

Exposé général des motifs :

Une bande de territoire est réservée entre le hameau de Normare et la limite communale avec Franqueville-Saint-Pierre pour assurer le "passage" de la ceinture verte transversale au plateau.

Cette ceinture verte correspond à un corridor écologique de mise en relation du plateau avec les talwegs boisés qui descendent en direction des vallées.

La valorisation et la découverte du territoire communal doivent être confortées par le renforcement des mises en relations piétonnes entre les différents espaces (les hameaux et le bord de Seine, les espaces boisés et le parc du château, les espaces urbanisés et agricoles du plateau).

Le nouveau maillage de l'espace piéton prendra appui sur le réseau existant de chemins de randonnée.

La promenade et l'aménagement des bords de Seine

En cohérence avec le plan agglo-vélo, soutenu par la Communauté d'agglomération, certaines parties des bords de fleuve sur la commune vont faire l'objet d'une appropriation publique, sous la forme d'espaces de promenade ou de place-belvédère sur la Seine.

L'aménagement continu le long du fleuve ou de la RD 615 mettra en relation les différents hameaux (de la Poterie, des Gravettes et de Saint-Adrien), entre la base nautique et l'espace d'encadrement du Moulin Rose en bord de Seine - point de rencontre du Becquet avec le fleuve -.

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s) :

- Réserve de terrains ou de bandes de terrains en bord de Seine, en vue d'une appropriation piétonne et cycliste des bords de fleuve ;

- Aménagement linéaire d'un axe piéton et cycliste (cf plan du tracé) entre le secteur de la Poterie et Saint-Adrien (positionné alternativement en bord de fleuve et le long de la RD 6015).

Armatures urbaines et paysagères - Le maillage du territoire et les espaces de relation

L'aménagement d'infrastructures routières

Exposé des motifs :

Les projets d'aménagement ou de création d'infrastructures routières correspondent :

- au besoin d'amélioration et d'adaptation de certaines parties du réseau routier existant (achèvement des travaux de requalification sur la RD 6 015, aménagement de la RD 7 en prévision) ;
- au besoin de desserte des nouvelles zones de développement communal, en particulier au Nord-Est de Normare;
- au projet de l'Etat de contournement Est de l'agglomération (raccordement de l'autoroute A 28 avec la RD 18E).

Réaménagement de la rue des Canadiens (de la RD 7) avec marquage de séquences

Exposé des motifs :

La RD 7 présente des caractéristiques spatiales constantes quel que soit le site traversé (espace agricole, quartier d'habitat pavillonnaire ou centre bourg).

Le projet d'aménagement de la RD 7 devra :

- Revaloriser l'image de la traversée de commune ;
- Améliorer le niveau de partage entre les différents modes de transport, en réhabilitant la place du piéton et des cyclistes et en assurant leur protection ;
- Améliorer le traitement des points d'échange avec les voies transversales, notamment avec la RD 207 ;
- Participer au renforcement des relations urbaines de part et d'autre de la voie, entre le centre bourg et le parc du Château.

Principe(s) d'aménagement ou proposition d'action(s) :

- Réserve de bande(s) de terrain pour assurer en secteur agricole, l'aménagement continu de l'espace piéton et cycliste le long de la RD 7 ;
- Réaménagement du point d'échange RD 7 - RD 207 ;
- Aménagement linéaire de l'infrastructure routière avec marquage des séquences de la traversée de l'espace agricole et du bourg et mise en sécurité de l'espace piéton et cycliste.

Le traitement différencié des ambiances sera concrétisé par l'adaptation des gabarits des ouvrages, des matériaux, et du mobilier, en fonction des secteurs traversés tout au long de la RD 7, entre le lycée Galilée et la limite du plateau au niveau du centre bourg.

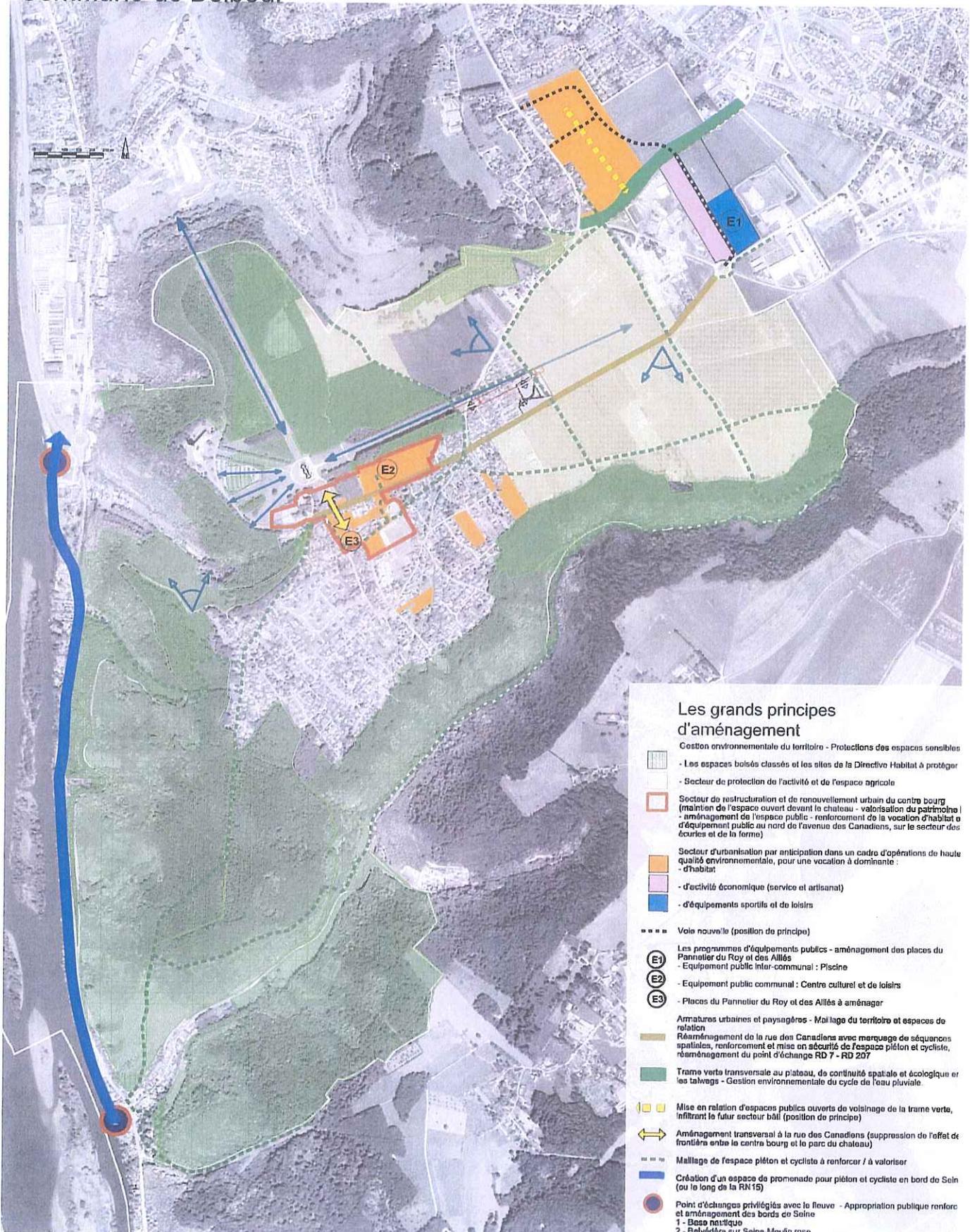
Le marquage des séquences le long de la RD 7 prendra en compte les prescriptions qui suivent :

- du rond point d'intersection avec la RD 94, jusqu'au seuil de l'espace urbanisé communal, l'aménagement des espaces d'encadrement de la chaussée sera sobre de façon à ne pas perturber la perception des horizons lointains et du grand paysage offert par l'étendue des plaines agricoles de Saint-Aubin-Celloville et de Quévreville-La-Poterie.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BELBEUF

Le Projet d'aménagement et de développement durable

Commune de Belbeuf



Les grands principes d'aménagement

-  Gestion environnementale du territoire - Protections des espaces sensibles
 - Les espaces boisés classés et les sites de la Directive Habitat à protéger
 - Secteur de protection de l'activité et de l'espace agricole
-  Secteur de restructuration et de renouvellement urbain du centre bourg (maintien de l'espace ouvert devant le château - valorisation du patrimoine)
 - aménagement de l'espace public - renforcement de la vocation d'habitat et d'équipement public au nord de l'avenue des Canadiens, sur le secteur des écuries et de la ferme
-  Secteur d'urbanisation par anticipation dans un cadre d'opérations de haute qualité environnementale, pour une vocation à dominante :
 - d'activité économique (service et artisanat)
 - d'équipements sportifs et de loisirs
-  Voie nouvelle (position de principe)
-  Les programmes d'équipements publics - aménagement des places du Pannetier du Roy et des Allés
 - Equipement public inter-communal : Piscine
-  - Equipement public communal : Centre culturel et de loisirs
-  - Places du Pannetier du Roy et des Allés à aménager
-  Armatures urbaines et paysagères - Maillage du territoire et espaces de relation
 - Réaménagement de la rue des Canadiens avec marquage de séquences spatiales, renforcement et mise en sécurité de l'espace piéton et cycliste, réaménagement du point d'échange RD 7 - RD 207
-  Trame verte transversale au plateau, de continuité spatiale et écologique et les talwegs - Gestion environnementale du cycle de l'eau pluviale
-  Mise en relation d'espaces publics ouverts de voisinage de la trame verte, infiltrant le futur secteur bâti (position de principe)
-  Aménagement transversal à la rue des Canadiens (suppression de l'effet de frontière entre le centre bourg et le parc du château)
-  Maillage de l'espace piéton et cycliste à renforcer / à valoriser
-  Création d'un espace de promenade pour piéton et cycliste en bord de Seine (ou le long de la RN15)
-  Point d'échanges privilégiés avec le fleuve - Appropriation publique renforcée et aménagement des bords de Seine
 - 1 - Bassin nautique
 - 2 - Belvédère sur Seine-Moulin rose

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

