



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

*Un projet communal pour l'avenir de  
Saint Pierre de Manneville*

## SOMMAIRE

<b><u>RAPPEL DES ENJEUX.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>THEME FEDERATEUR : UNE COMMUNE ATTRACTIVE DANS UN CADRE PRIVILEGIE A PROTEGER.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>PARTIE I. ASSURER UN RENOUVEAU DE LA POPULATION....</u></b>	<b><u>6</u></b>
Définition des limites de l'urbanisation .....	6
Des déplacements optimisés par des accès sécurisés et le développement des liaisons douces .....	10
<b><u>PARTIE II. ... DANS UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF PRESERVE .....</u></b>	<b><u>12</u></b>
Le patrimoine naturel à protéger.....	12
Le patrimoine urbain remarquable.....	14
Préservation et soutien des activités en place .....	14

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

**Le rôle assigné au P.A.D.D. de Saint Pierre de Manneville est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.**

La commune de Saint Pierre de Manneville s'inscrit dans une démarche de **Développement Durable** au travers du PADD, ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine. Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme, à la fois, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- les enjeux économiques
- les enjeux sociaux
- les enjeux environnementaux.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir ».

Le P.A.D.D. expose donc les orientations générales, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques (SD d'agglomération, PLH...) dont le contexte a été établi plus tôt.

**Saint Pierre de Manneville s'est toujours engagée dans une démarche de projets accompagnée d'une recherche d'équilibre. Le P.A.D.D. en tant que projet urbain et politique ordonne les synergies et cohérences des actions en phase opérationnelle : embellir, construire, aménager tout en offrant une vision de l'avenir.**

## Rappel des enjeux

### *L'approche socio-économique*

#### Situation

Valoriser l'accès du territoire et défendre l'identité du bourg

#### Démographie

Lutter contre le solde migratoire déficitaire, capter de nouvelles populations et maintenir la mixité

#### Habitat

Assurer un retour à la croissance maîtrisée de la population, développer une offre de logement diversifiée et favoriser la densité et le renouvellement urbain

#### Economie

Encourager le commerce de proximité et assurer la pérennité des différents secteurs d'activités existants. Préserver l'activité agricole.

#### Environnement commercial

Mettre en valeur les linéaires commerciaux et renforcer l'attrait touristique du territoire

#### Equipements

Maintenir les équipements publics en place

#### Déplacements

Intégrer les recommandations du PDU, encourager les transports en commun et sécuriser le centre-bourg

### *L'approche environnementale*

#### Environnement urbain

Travailler sur l'espace public, garder une cohésion urbaine. Travailler sur l'aspect qualitatif des nouvelles constructions. Eviter l'étalement urbain. Prendre en compte la problématique liée à l'assainissement.

#### Environnement naturel

Prendre en compte les risques d'inondations et les zones protégées : Natura 2000 et ZNIEFF, Parc Régional...  
Définir des espaces d'extension qui limitent les impacts sur les milieux naturels et qui ne portent pas atteinte à la diversité des ensembles paysagers. Assurer des liens entre l'espace naturel et le village (telle la forêt de Roumare). Améliorer les images que véhiculent les axes d'entrées.

#### Environnement agricole

Assurer une consommation raisonnée et progressive de l'espace agricole en tenant compte des exploitations existantes.

## THEME FEDERATEUR : Une commune attractive dans un cadre privilégié à protéger

La problématique du territoire de la commune de Saint Pierre de Manneville est celle de l'équilibre à instituer entre développement urbain et préservation du cadre naturel et paysage agricole. En périphérie de l'agglomération de Rouen, Saint Pierre de Manneville est une commune attractive. Le projet de la commune est de pouvoir répondre aux besoins de sa population : maintenir les jeunes et les retraités sur place et ce dans un souci de mixité. Parallèlement, la volonté est de conserver l'identité de ce village.

Ainsi, le projet porté par la municipalité vise à promouvoir un développement harmonieux entre :

- **d'une part, la relance du dynamisme démographique et le développement urbain.**
- **d'autre part, l'utilisation économe de l'espace, la préservation du paysage agricole, la valorisation des espaces naturels à protéger.**

Cet enjeu est décliné en plusieurs orientations d'aménagement pour le développement futur de la commune de Saint Pierre de Manneville.

### I. Maintenir la population en place et en attirer une nouvelle : renouer avec la croissance démographique

Cet objectif se décline en plusieurs actions : délimiter les nouvelles poches d'habitat, encadrer le renouvellement urbain, intégrer la problématique des déplacements....

### II. Et ce dans un souci de qualité environnementale

C'est à dire, inciter à la préservation de l'environnement naturel et urbain par les actions suivantes : protéger les espaces naturels riches, protéger le patrimoine architectural remarquable, préserver l'activité et le paysage agricole ou encore les activités autres qui participent à la dynamique de la commune...

## **Partie I. Assurer un renouveau de la population....**

Le programme communal est d'accueillir une population jeune accompagnée d'une mixité sociale et d'une mixité des âges avec la possibilité de pouvoir offrir des logements plus adaptés aux personnes âgées.

Il s'agit ainsi de renouveler la population et de satisfaire une forte demande :

- . des habitants de la commune : des enfants ou des personnes âgées notamment voulant rester sur place,
- . ou des personnes extérieures du fait de la proximité de Rouen.

La maîtrise du développement urbain doit en ce sens être le levier d'action principal : l'accueil d'une nouvelle population passe par l'adéquation au niveau de l'offre en logements, le renouvellement urbain ainsi que la programmation des zones futures d'urbanisation ... dans une logique d'économie de l'espace et des circulations optimisées.

---

### **Définition des limites de l'urbanisation**

---

#### **1/. Les nouvelles limites de l'espace urbain**

Le projet communal de Saint Pierre de Manneville a pour ligne directrice d'éviter le fait que le tissu bâti de la commune ne s'étale trop, ce qui est actuellement le cas. Le tissu doit se densifier plutôt au niveau du centre bourg, dont l'identité doit être préservée.

Ainsi, il est retenu les principes suivants :

- . les espaces bâtis devront être contenus au niveau de la trame urbaine existante et il s'agira de conforter les noyaux d'habitat existants au niveau du secteur de la rue de Bas et le Val Adam.
- . la réglementation cherchera à préserver parallèlement le caractère du bourg actuel.

. l'extension urbaine devra être limitée au niveau des espaces où le tissu urbain est aéré et les ouvertures visuelles vers le Val et le Marais ou les coteaux et le paysage agricole devront être préservées.

. toutes nouvelles habitations dans le Marais et le Val Nay seront interdites. Les habitations existantes pourront néanmoins être réhabilitées ou étendues sous conditions.

## **2/. Les ouvertures à l'urbanisation au sein des limites prédéfinies**

Selon les estimations faites dans le diagnostic, ce sont donc une soixantaine de logements qui seront nécessaires sur la période 2005-2015 (soit environ 10 hectares) pour rétablir le niveau de population de 1999. **L'objectif communal est d'inciter à une légère augmentation, 12 hectares à vocation habitat sont ainsi à prévoir dans le nouveau P.L.U<sup>1</sup>.**

Il est réaffirmé en outre le souhait de permettre l'accession aux jeunes et l'accueil de structures permettant le maintien des personnes âgées dans le village. Il s'agit de créer un espace de rencontre.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains devra répondre à un souci de mixité : de population, sociale, des âges.... Et ce par une offre en logement diversifiée permettant la location, la location-accession, et la construction d'une résidence des personnes du 3<sup>ème</sup> âge. La logique des futures zones d'habitat est la suivante : **une mixité dans l'offre en logement assurant une mixité de population.**

La mixité va aussi dans le sens de l'accueil d'activités et services compatibles avec des secteurs affectés à l'habitat qui en sont le complément normal : commerces de proximité, artisanat, services divers à la population... et ce principalement en centre-bourg.

---

<sup>1</sup> Par rapport aux réflexions menées dans le cadre du SCOT et du futur PLH : il est retenu que la moyenne de construction est d'environ 4 à 6 logements par an (1990-99) et que cet objectif doit être maintenu sur la période suivante  
*PLU de Saint Pierre de Manneville– PADD*

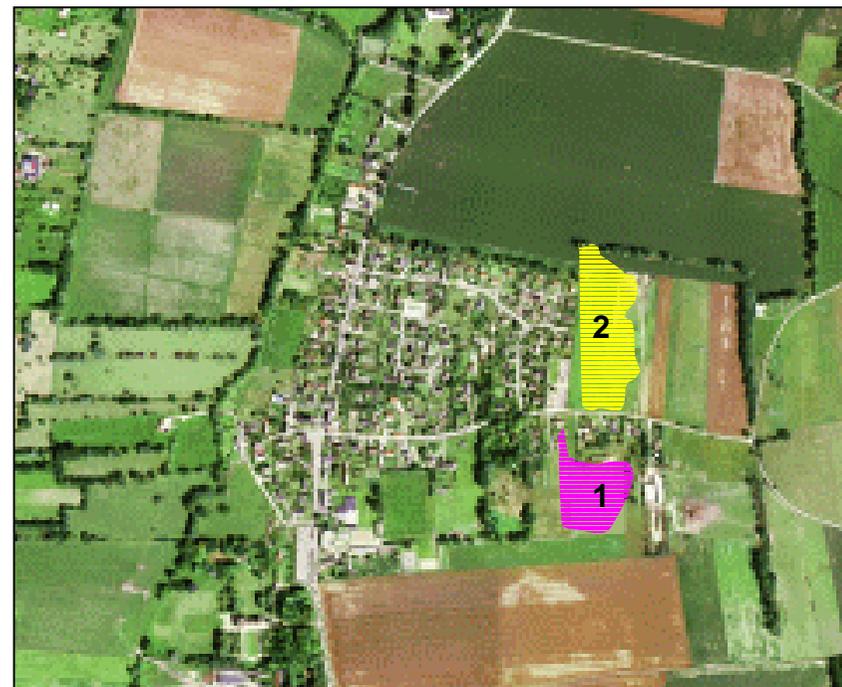
## ⇒le centre bourg

Au POS opposable, les zones 1NA constructibles ne correspondent plus à la réalité du marché foncier. Au niveau de la rue Saint Pierre : l'une est en cours d'urbanisation (9 lots dans le cadre d'un lotissement au lieu dit « Clos Jean »), l'autre est un foncier bloqué pour le moment mais qui reste néanmoins intéressant de préserver en tant que réserve foncière urbanisable (1).

Le potentiel de développement sera donc le suivant :

- route de de Saint Pierre, au sud-ouest du bourg (1)
- route de Saint Pierre, au nord-est du bourg (2)

Une réserve foncière sera ménagée pour permettre l'extension du cimetière.



⇒ en dehors du bourg : conforter les noyaux d'habitat existants

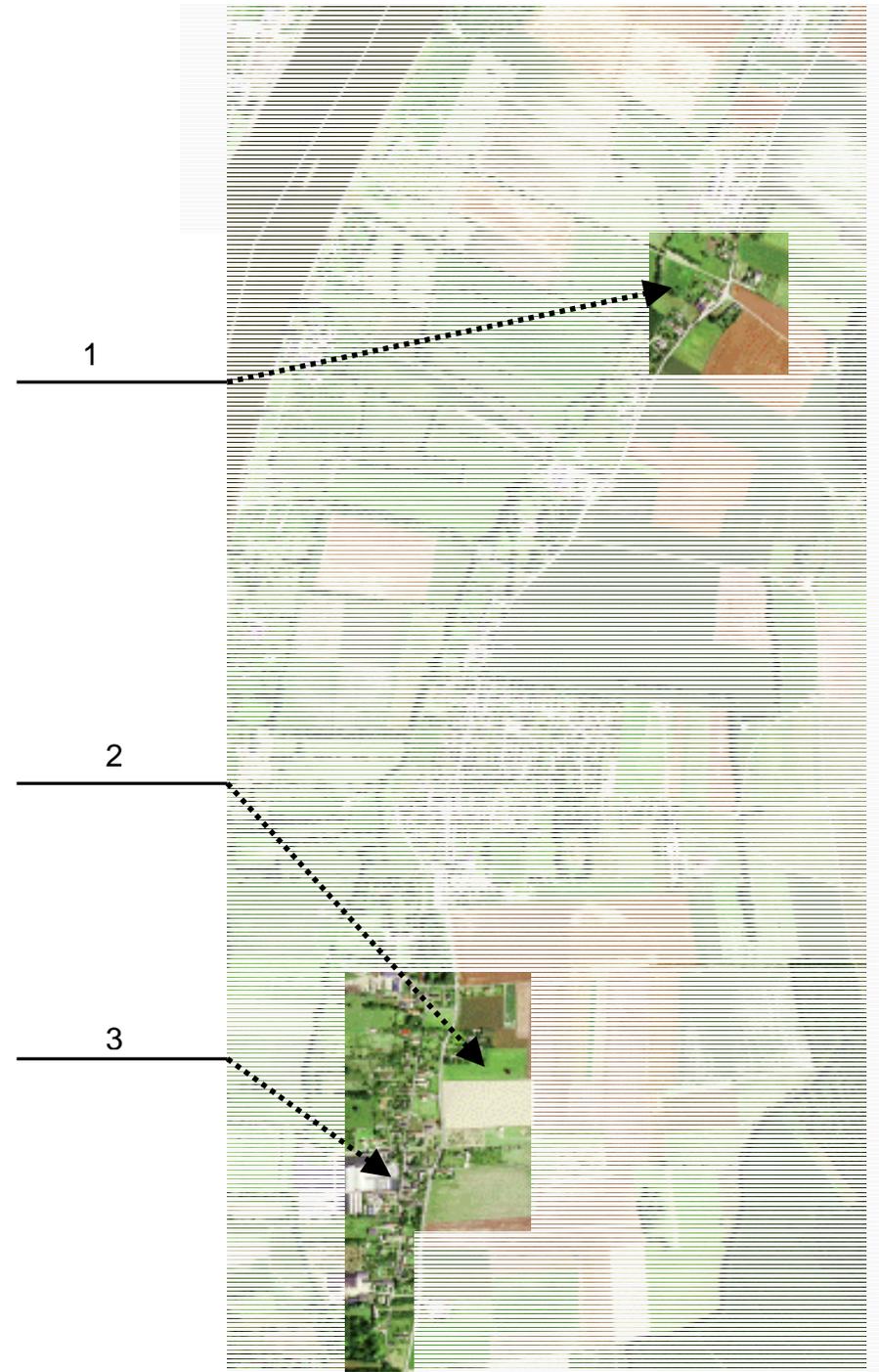
. Au Val Adam (1): noyau urbain marquant l'entrée nord du territoire  
Il s'agira de conforter cet espace bâti en permettant la construction de quelques nouvelles parcelles.

. la route de Sahurs et rue de Bas.

*Côté coteau* (2): il existe actuellement une zone urbanisable mais posant un problème de sécurité d'accès à la RD. Afin de permettre l'aménagement de ce secteur et de créer une liaison interne (pour éviter les voies en impasse et la multiplication des accès directs sur la départementale), il est prévu l'extension du tissu urbain en fond de parcelle. L'urbanisation devra répondre à un aménagement d'ensemble cohérent avec notamment un accès sur le chemin communal « de la Viette ».

*Coté Val* (3) Il s'agira de préserver la continuité de l'habitat au sein du tissu urbain existant au niveau de la rue de Bas.

Il sera apporté une attention particulière en terme de traitement paysager et de lien entre le paysage agricole et le paysage urbain. Il s'agira ainsi de préserver un écran naturel en laissant des espaces aérés entre le bâti et l'espace agricole.



---

## **Des déplacements optimisés par des accès sécurisés et le développement des liaisons douces**

---

L'enjeu retenu est d'assurer des déplacements fluidifiés et sécurisés sur l'ensemble du territoire communal.

**1/.** Les actions et projets retenus dans ce cadre permettent **d'agir entre autre sur la circulation routière afin de limiter les nuisances** liées aux différents axes.

- **Sécuriser les accès à la départementale, notamment au sein des futures zones bâties**

Le territoire est desservi par une départementale sur laquelle on relève un problème de la sécurité routière, et par quelques routes communales s'y raccordant, desservant les entités bâties limitrophes. Les impasses sont nombreuses, et ferment la circulation.

Une réflexion est ainsi menée sur les futures dessertes routières éventuellement projetées. L'aménagement des zones à urbaniser devra prendre en compte : la gestion des flux routiers et piétons et assurer une desserte par un axe de préférence central et interne à la zone qui viendra se connecter à la voirie. Il est souhaitable d'éviter les voies en impasses.

Il s'agit aussi d'agir en faveur du traitement des entrées de villes le long de la départementale : y affirmer plus fortement le tissu urbain et les zones de limitation de vitesse.

- **Intégrer les aménagements routiers du centre-bourg**

La circulation en centre-bourg doit être sécurisée. Les travaux en cours vont dans ce sens : aménagement de la RD67 dans sa traversée du cœur de bourg. Il est ainsi aménagée une zone 30, avec notamment un plateau surélevé au niveau du carrefour de la mairie, l'élargissement des trottoirs et le rétrécissement de la voirie, des aménagements paysagers....

**2/.** Le projet communal va aussi dans le sens de la **valorisation des circulations douces**. Ainsi des priorités d'actions sont à prendre en compte :

- **Assurer des liaisons piétonnes**

Le territoire de Saint Pierre de Manneville dispose d'ores et déjà d'un certain nombre de chemins piétonniers avec la présence de sentes piétonnes, de chemins forestiers ou agricoles praticables par les promeneurs, et la présence notable en outre d'un GR et du chemin de halage.

La commune souhaite revaloriser ce parcours et développer les liaisons piétonnes notamment :

. au sein de l'habitat

Il s'agit des déplacements piétons au sein des lotissements (« les Tilleuls » ; « les Sorbiers », « la Chesnay », le futur « Clos Jean » , et les futures autres zones d'habitat...) mais aussi vers centre bourg et les équipements scolaires et sportifs.

Ainsi, à titre non exhaustif, on peut citer la volonté de créer une liaison piétonne entre le « Clos Jean » vers l'école à travers le stade et le terrain multisport ou encore des liaisons internes entre le lotissement des Tilleuls et la nouvelle zone d'habitat au nord.

. des liens des zones d'habitat vers l'espace naturel

C'est à dire vers la forêt de Roumare, vers le Val et la Seine.

- **Développer le réseau cyclable**

Il s'agit dans ce cadre de prendre en compte le projet de voies cyclables sur les berges dans le cadre du plan aggro-vélo.

## Partie II. ... dans un environnement attractif préservé

### Le patrimoine naturel à protéger

La commune de Saint-Pierre de Manneville fait partie de la couronne forestière Rouennaise qui fait la transition entre les plateaux agricoles et la zone urbanisée de la Seine. La commune se situe dans un secteur comportant de nombreux espaces naturels riches et sensibles, faisant l'objet d'inventaires : deux zones Natura 2000 et deux Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF).

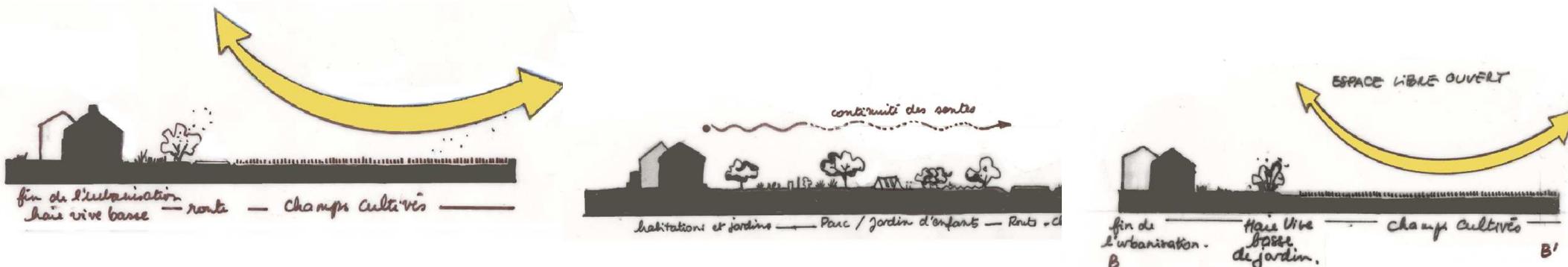
Une volonté forte du projet communal, ici exposé, est de privilégier l'aspect environnemental, la trame verte de la commune, son paysage agricole...

Cet objectif de préservation passe par les projets et actions suivantes :

- **Conserver un visage agricole, notamment des ouvertures visuelles le long de la RD**

Il s'agit de maintenir une ligne d'ouverture sur la départementale vers les coteaux cultivés ou les champs dans le Marais.

De plus, il faudra travailler le traitement des franges entre l'espace urbain et l'espace agricole. Il s'agira de développer des liaisons végétales permettant d'assurer des transitions entre les nouvelles constructions et le paysage agricole.



- **Préservation des alignements d'arbres**

La commune souhaite protéger les alignements d'arbres remarquables que l'on peut trouver à l'approche des châteaux notamment de Bellegarde, de l'Etang, de Billois et du Manoir de Villers ; au sein de lotissements, en bordure du bourg ou encore dans le Marais.

- **Préserver le site du Marais**

Un enjeu fort de protection concerne le secteur du Marais, avec la zone de protection Natura 2000, pour sa richesse floristique et faunistique.

L'impact des nouvelles constructions ou nouvelles zones d'habitat sur les zones Natura 2000 (et notamment concernant les eaux de ruissellement et les effluents) doit être minimisée.

De même, la constructibilité dans le Marais est interdite hormis pour le réaménagement nécessaire des constructions existantes.

- **La forêt est maintenue en espace boisé protégé**

La forêt de Roumare va être prochainement classée en forêt de protection pour assurer à terme sa multi-fonctionnalité et, du fait de son ouverture au public, il faudra préserver des liaisons entre la forêt et le village. Un schéma d'accueil du public sera élaboré.

Dans ce cadre, le PLU doit prendre en compte cette volonté et assurer un aspect social à cette partie du territoire en retenant des liens entre le bourg et la forêt.

- **La mise en valeur de l'espace vert privatif**

L'aspect verdoyant de la commune ressort de son patrimoine naturel mais aussi des jardins privatifs arborés. Une recherche d'intégration paysagère, dans l'implantation des projets d'urbanisation futurs, doit être mise en avant. La commune souhaite aussi édicter des règles précises sur les végétaux à prohiber (telles les haies de conifères).

---

## **Le patrimoine urbain remarquable**

---

La commune souhaite préserver les bâtiments remarquables non classés en plus de ceux inscrits au titre des monuments historiques.

Il s'agit alors de protéger un patrimoine caractéristique du passé riche de Saint Pierre de Manneville. On peut classer ces édifices en trois catégories : les manoirs, le bâti agricole, les maisons-fermes.

Ces édifices présente un intérêt architectural qui mérite une inscription au titre de l'article L123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

Concernant la protection du bâti agricole, il s'agit de préserver les corps de fermes et activités tout en permettant leur évolution : activités secondaires tel camping à la ferme, gîte d'étape ou chambre d'hôte....

---

## **Préservation et soutien des activités en place**

---

Un territoire attractif passe aussi par un territoire dynamique. La présence d'activités économiques et d'équipements publics est nécessaire pour la vie communale de Saint Pierre de Manneville. L'activité commerciale et les services de proximité sont à inciter en centre bourg.

La commune souhaite maintenir les équipements présents: école, et équipements sportifs... Il faudra prévoir leur développement éventuel et, à ce titre, l'extension du cimetière doit être programmé et inscrit en tant que réserve foncière dans la continuité du cimetière actuel.