



Commune de
La Saussaye

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2
Projet d'Aménagement et
de Développement Durable

Le 26 mai 2016

Le Maire, *Didier Guernot*



PREFECTURE DE NENDE

13 JUIN 2016

ARRIVEE



Euclid
Eurotop

21 rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19
urbanisme@euclid.fr

Les principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE

La phase de diagnostic a permis de faire ressortir des constats mais aussi des enjeux majeurs sur lesquels le projet doit s'appuyer. Les principaux enjeux identifiés en phase diagnostic sont :

En matière d'accueil et de maintien de la population et de maîtrise du développement urbain :

- Conforter l'attractivité de la commune par l'accueil de nouvelles populations. Le diagnostic révélait en effet que La Saussaye est un territoire dynamique et attractif mais il connaît depuis peu un phénomène de vieillissement de sa population.
- Poursuivre le captage de ménages jeunes et actifs sur le territoire afin d'assurer le renouvellement générationnel.
- Adapter l'offre de logements aux besoins des habitants de la commune (petits logements, locations, logements sociaux, logements adaptés aux personnes âgées...). Le diagnostic révélait en effet que les formes urbaines étaient peu diversifiées
- Mettre sur le marché une offre suffisante eu égard à la demande en foncier constructible mais aussi mener une politique de renouvellement urbain permettant de limiter l'extension urbaine et privilégier l'urbanisation en continuité du bourg et les formes urbaines moins consommatrices d'espace. Le diagnostic révélait en effet que les formes urbaines étaient fortement consommatrices d'espace.
- Lier croissance démographique et niveau d'équipement en assurant le développement des équipements existants (réhabilitation/agrandissement du collège)

En matière de développement économique :

- Profiter de la croissance urbaine et démographique pour renforcer la commune comme pôle d'emplois et de services à l'échelle locale : développer une réelle économie résidentielle
- Conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité.
- Réfléchir aux liaisons possibles à créer entre zones d'habitat et zones d'emplois (liaisons douces vers la zone artisanale périphérique de la commune de Thuit-Anger, le secteur commercial de Saint-Pierre-des-Fleurs, liaisons en transport en commun vers Elbeuf ...).

En matière de déplacements :

- Une sécurisation des traversées du bourg (RD 26 et rue Abbé Bellemin) et des points d'échanges avec le réseau routier départementale avec création d'un nouvel accès au sud et sécurisation des carrefours existants avec la RD 840.
- En centre bourg, un traitement de voirie à adapter aux usages souhaités et au rapport vie locale/fonction circulaire
- Une attention particulière à porter sur le fait que le développement de zones d'habitats ne vienne pas créer des reports de trafics sur le réseau secondaire de voiries
- Une pratique des modes doux à conforter par des cheminements lisibles et de qualité
- Des perméabilités modes doux à trouver entre les quartiers existants et futurs, le centre bourg et la commune voisine de Saint-Pierre-des-Fleurs.

En matière d'environnement et de patrimoine :

- Préserver la diversité des milieux naturels et semi-naturels en limitant la pression urbaine, en préservant les sites sensibles (mares, zones humides, haies, bois...)
- Valoriser et préserver ce patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le maintien ou la restauration des continuités écologiques (proximité de la forêt d'Elbeuf et de la vallée de l'Oison)
- Maintenir la diversité et les éléments du « petit » patrimoine (murs, ...)
- Préserver le patrimoine bâti existant
- Encourager une gestion agricole respectueuse des écosystèmes (espaces de transition entre les biotopes, espaces ouverts, maintien du bocage, ...)
- Préserver la ressource en eau, composer l'urbain avec le grand paysage et la topographie des sites.

La réflexion qui a conduit à retenir un scénario de développement

Sur la base des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été envisagées. Plutôt que plusieurs scénarios distincts, le choix d'un scénario final s'est formé sur la base de réflexion sur des grandes thématiques (Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière d'habitat ? Quelles centralités ? Quel développement économique ? Quelle consommation d'espace ?...). Ces variantes de développement ont été utilisées comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement.

I. Une estimation des besoins en logements ?

L'estimation des besoins en logements a été réalisée en s'appuyant sur une analyse croisée des dynamiques actuelles et de celles pressenties pour le futur. Tout d'abord le point mort de la construction (seuil en-deçà duquel la commune perd de la population) a été calculé.

1999-2011 : 94 logements mis sur le marché

- **103 logements « absorbés » par le desserrement des ménages – 2,43 personnes par ménages en 2011 contre 2,79 en 1999 (-103)**
- **22 logements deviennent vacants – taux de logements vacants en 2011-> 3,8% (-22)**
- **5 résidences secondaires transformées en résidences principales (+5)**

1999-2011 : le « point d'équilibre » était de 120 logements soit 10 logements par an. Seule la construction du 11^e logement et des suivants aurait permis de générer une croissance démographique sur cette période.

Avec un rythme de 7,8 logements par an, la commune a connu une baisse de sa population.

Pour la période du PLU, le point d'équilibre serait de 63 logements :

- **63 logements absorbés par le desserrement des ménages (tailles des ménages en 2025 -> 2,25 personnes)**
- **Pas de logement vacant supplémentaire (taux de logement vacant en 2025 -> 3,4%)**
- **Pas de résidence secondaire transformée en résidence principale (stock limité)**

Seule la construction du 64^e logement et des suivants permettra de générer une croissance démographique sur cette période.

Partant de ce constat, la volonté communale était de définir les contours d'un développement maîtrisé et raisonné s'inscrivant à la fois dans le cadre défini par le document d'ordre supérieur qu'est le SCoT, mais aussi s'appuyant sur la réceptivité réelle du territoire et notamment l'ensemble des opportunités en renouvellement et comblements de dents creuses.

De 2011 à 2014, 20 constructions ont été réalisées ou sont en cours de réalisation (5 logements par an). Ces constructions sont à déduire des besoins en logement pour 2025.

Le scénario du SCOT est défini sur la période 2010-2030. Le rythme depuis 2010 est inférieur aux objectifs du SCOT (environ 5 logements par an). Sur la période 2010-2025, en cohérence avec les objectifs du SCOT, la commune peut créer 135 logements environ (environ 25 déjà réalisés).

Pour les dents creuses, le tissu urbain a accueilli 36 constructions depuis 13 ans. Les capacités résiduelles du tissu urbain sont limitées et l'objectif est de permettre l'accueil de 20 constructions nouvelles au sein de l'enveloppe bâtie urbanisée et équipée.

Pour l'emprise de l'entreprise Fast-Treillet, le PLU prévoit de permettre le renouvellement du site. En cas de transformation en secteur d'habitat, une quinzaine de logements pourrait être réalisé.

Pour les zones à urbaniser définies au POS. Ces espaces sont surdimensionnés et la commune souhaite prioritairement répondre aux problématiques de sécurités des déplacements avant d'accueillir une urbanisation nouvelle à proximité du centre-bourg. Ces zones à urbaniser sont localisés sur des espaces à vocation d'activités agricoles et en limite avec la forêt. Leur urbanisation engendrerait une consommation excessive d'espace agricole et entrainerait une proximité forte avec la lisière de la forêt.

Pour atteindre une population de 2 075 habitants en 2025, la commune doit donc réaliser 43 logements (63 logements – les 20 logements construits de 2011 à 2014) afin d'atteindre le point d'équilibre et 82 logements (209 habitants /2.25 personnes par ménages) pour répondre au besoin lié à la croissance démographique.

Ainsi, le PLU a fixé un besoin en logement de 125 permettant une croissance annuelle de 0,6% en compatibilité avec le SCoT (0,85% par an sur l'ensemble du territoire) et a prévu des projets d'ouverture à l'urbanisation basé sur la capacité d'accueil du territoire réelle et sur des objectifs de développement maîtrisé.

II. *Quelles centralités pour demain ?*

Des constats ont été rappelés lors de la phase de maturation du projet :

- La commune de La Saussaye souhaite développer son centre-bourg. Celui-ci présente un niveau d'offre en équipements et services. La commune souhaite y permettre l'installation de nouveau service et de conforter la centralité des équipements
- Un centre-bourg dont les potentiels de développement sont encadrés par la proximité avec des zones naturelles d'intérêt majeur et un patrimoine bâti de qualité.

Sur la base de ces constats, la commune a rappelé sa volonté, affichée dès la délibération listant les motifs de la révision, de conforter le centre-bourg.

III. *Consommation d'espace et formes urbaines ?*

Les questions suivantes ont été débattues :

- Quelles formes urbaines privilégier?
- Quel objectif de densité?

Sur la question des formes urbaines et des densités, il a été mis en lumière le manque de diversité dans les formes urbaines à La Saussaye (prépondérance des logements individuels) et les faibles densités observées dans les nouvelles opérations (8-9 logements à l'hectare par exemple). La volonté de maîtrise de la consommation d'espace et de densification du tissu existant a conduit à retenir un objectif de logements à l'hectare élevé (16 logements à l'hectare) et à afficher la volonté de diversifier les formes urbaines au sein du parc.

IV. *Economie / Commerce ?*

Des constats ont été rappelés :

- Un tissu commercial à dynamiser
- Un projet de commerces au niveau du centre-bourg
- Un taux de chômage faible
- Un secteur agricole à pérenniser (diminution du foncier, mise en concurrence de l'activité agricole avec l'urbanisation...)

La réflexion sur cette thématique s'est principalement orientée vers le souci de créer des emplois et des services en lien avec les projets voisins (zone de Thuit-Anger, développement commercial à Saint-Pierre-des-Fleurs) et pour que la commune ne se transforme pas en « cité dortoir » sur le long terme. Ainsi, la volonté était d'inscrire à minima dans le PADD les projets de développement commercial en centre-bourg et de liaison avec les zones d'activités voisines (accès piétons).

V. *Le scénario final retenu pose pour principes de :*

- ✓ Maîtriser l'urbanisation pour garantir un développement équilibré et de qualité, en lien avec la capacité des équipements existants et respectueux de l'environnement. Cette maîtrise de l'urbanisation passe par :
 - Le développement de l'urbanisation dans le bourg et en continuité pour limiter l'étalement urbain, la consommation d'espaces agricoles et naturels, l'imperméabilisation des sols et pour protéger les espaces naturels ;
 - La production de formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie, dans une démarche de valorisation.
- ✓ Renforcer le centre-bourg comme principale polarité communale pour :
 - Créer des aménités, par les espaces publics, les cheminements piétons et les modes de déplacements doux ;
 - Renforcer le lien social et le sentiment d'appartenance à la commune ;
 - Assurer un niveau de services et de commerces de proximité aux habitants, en complémentarité avec les zones d'activités voisines.
- ✓ Favoriser une mixité sociale et générationnelle en adaptant la typologie des logements produits et en rendant possible un parcours résidentiel,
- ✓ Garantir un développement urbain qui prenne en compte les besoins de mobilité de la population et inscrire le développement communal dans un plan de déplacements communal et intercommunal
- ✓ Garantir des espaces agricoles pérennes pour conforter l'agriculture comme activité économique et composante essentielle de l'identité communale
- ✓ Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune.
- ✓ Intégrer les principes de développement durable à la conception des futurs quartiers du territoire (gestion de l'eau, consommation d'espace et d'énergie, mixité sociale...)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme globales sur l'ensemble du territoire communal, qui vont servir de fondement aux règlements (graphique et littéral) et qui délimiteront les actions d'aménagement ultérieures. Le PADD constitue ainsi un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement.

Le PADD doit permettre d'assurer un développement durable du territoire communal.

Conformément à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Ainsi, les quatre axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de La Saussaye sont au cœur d'une démarche dynamique intégrant les grandes préoccupations inscrites dans le code de l'urbanisme.

Ces quatre axes sont les suivants :

- ✓ **La maîtrise de l'urbanisation**
- ✓ **Conforter Le cadre de vie**
- ✓ **Préserver les activités économiques et agricoles**
- ✓ **Mettre en valeur le cadre naturel et bâti**

I. *Axe 1 du PADD : La maîtrise de l'urbanisation*

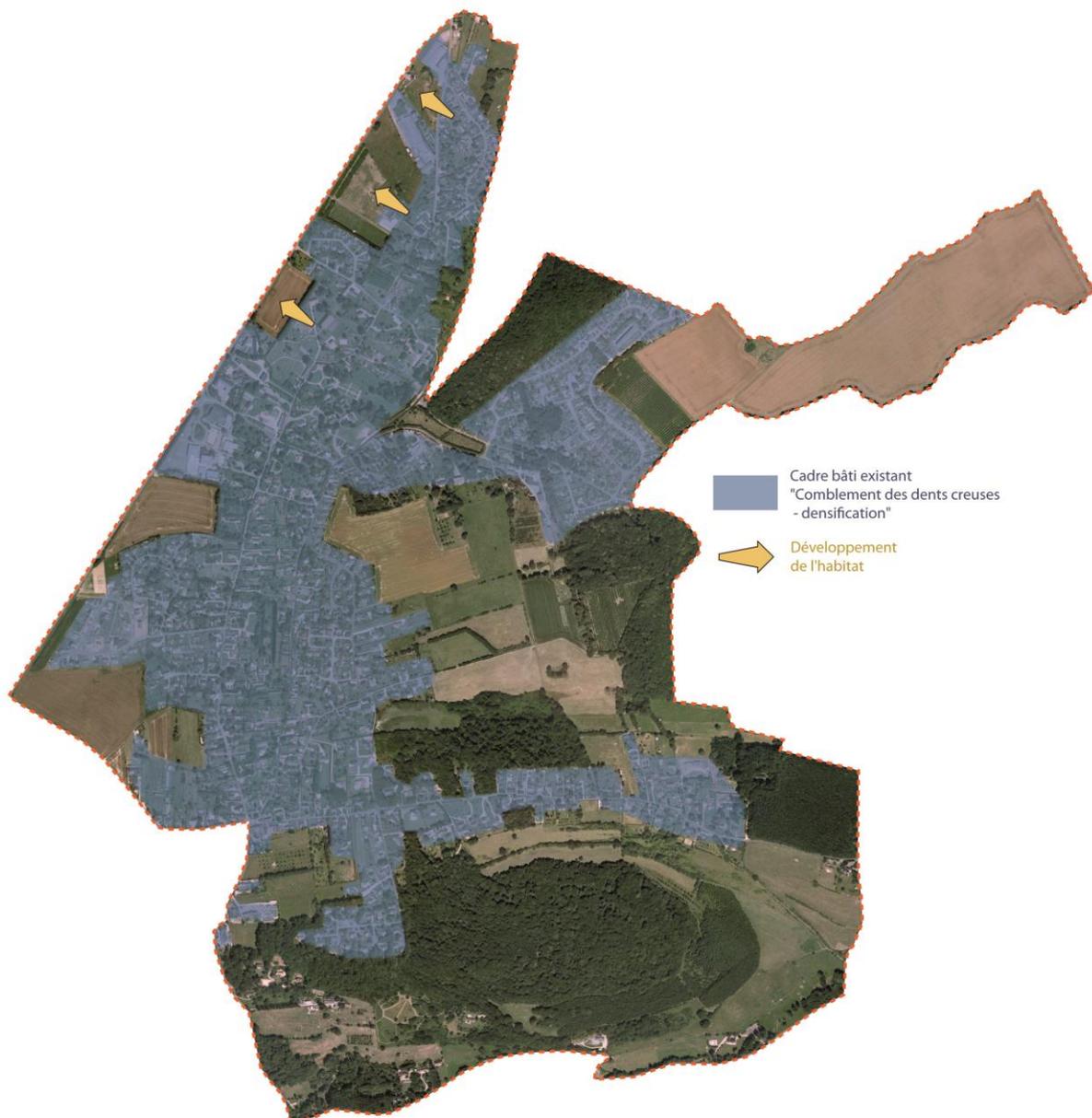
A. Accueillir de nouveaux habitants en continuité du bâti existant

La commune s'est fixée un objectif de croissance afin d'atteindre une population d'environ 2 075 habitants en 2025.

Du fait de l'organisation générale de la commune et dans le but de maîtriser les déplacements sur la commune, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation au sein et en continuité du bâti existant.

Ainsi, l'urbanisation future s'effectuera :

- ✓ En extension du bâti et à proximité de la RD 840. Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualité architecturale et paysagère seront particulièrement soignées.
- ✓ En favorisant le renouvellement urbain à travers le comblement des « dents creuses ».



B. Favoriser la mixité urbaine et sociale

La commune souhaite proposer des typologies variées de logements, adaptés aux besoins des habitants.

Les futurs quartiers, par leur architecture variée et innovante, peuvent proposer une diversité de logements en termes de formes, de tailles et de statuts d'occupations (accession, locatif) différents. Celle-ci permet d'offrir des logements adaptés aux besoins de tous : familles, personnes âgées, handicapés...

Le projet de PLU permettra également de faire coexister habitat et travail et ouvrir les quartiers sur le reste de la commune

Une cohabitation entre commerce de proximité, artisanat, équipements et logements est souhaitée afin de compléter le tissu économique existant et de créer des quartiers animés.

C. Limiter la consommation nouvelle de surface

L'urbanisation passée a étendu les surfaces construites du bourg par des opérations de lotissements successives et par des maisons qui se sont construites au coup par coup le long des axes de circulation. En moyenne, une construction nouvelle engendrait la consommation de 1 320 m² d'espace naturel ou agricole (7,5 logements par hectare).

La commune souhaite permettre l'implantation de quartier mélangeant les types de logements et les formes des bâtiments afin d'intégrer l'opération dans l'environnement rural de la commune et de rendre plus acceptable la densité.

Ainsi, dans un souci de modération de la consommation de l'espace, la municipalité a pour objectif de diminuer la consommation d'espace naturel ou agricole par parcelle bâti de 50% et ainsi d'arriver à une densité de 16 logements par hectare minimum.

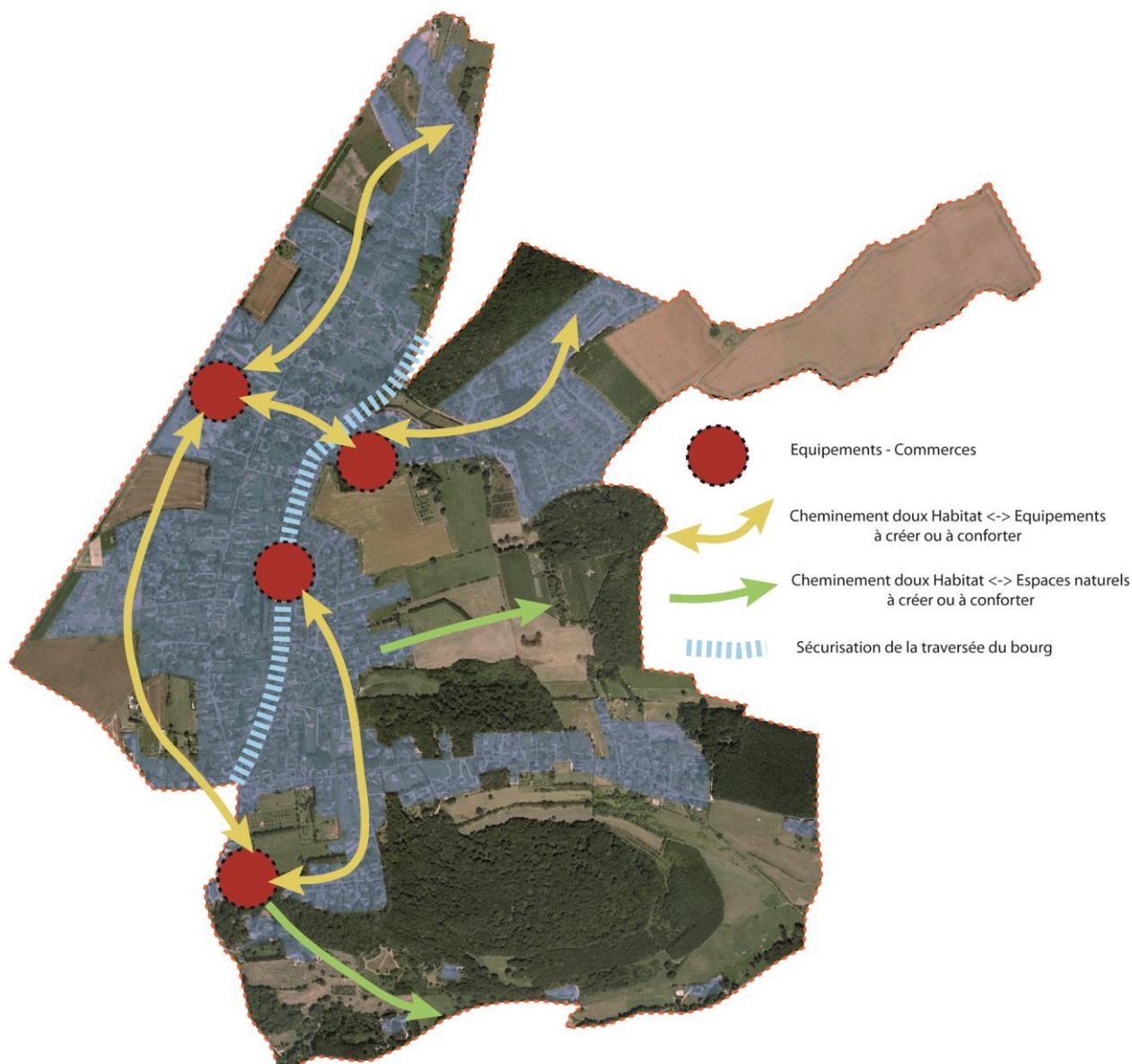
II. Axe 2 du padd : Conforter Le cadre de vie

A. Développer et sécuriser les modes de circulation douce

Les cheminements existants au sein du tissu bâti seront confortés et ils serviront de base à la définition d'un maillage de déplacement doux complet sur le territoire communal. Ce futur maillage devra permettre une traversée sécurisée du centre-bourg et une valorisation des patrimoines présents sur le territoire communal (lien avec la forêt d'Elbeuf et la vallée de l'Oison)

L'effort sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin d'y favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les modes de déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les commerces.

Les cheminements internes aux nouveaux quartiers seront dédiés prioritairement aux piétons et aux cyclistes: sûrs et agréables, ils pourront faciliter l'accès aux futurs arrêts de transport en commun.



B. Sécuriser les déplacements

Deux départementales parcourent Le territoire communal de LA SAUSSAYE (RD 840 et RD 26)

La commune souhaite sécuriser les déplacements le long de la RD 26. Le trafic y est de plus en plus dense, la commune souhaite ainsi limiter le trafic sur cette voie. À cet effet, la commune souhaite sécuriser l'ensemble des accès à la RD 840 et réfléchir à la création d'un nouvel accès au sud-ouest en limite avec la commune de Saint-Pierre-des-Fleurs.

C. Conforter et développer les équipements

La commune possède plusieurs équipements à proximité du centre-bourg le long de la RD 840 (écoles, collège, espace animation, bibliothèque, ...)

Ces structures sont essentielles à la commune étant données qu'elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres. Les activités associatives qui y sont liées sont le vecteur de liens sociaux entre les habitants des différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins nouveaux de la population et de favoriser les échanges entre les habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes et développer le secteur culturel (valorisation de l'église Saint-Martin).

Le PLU assurera la pérennité des équipements et permettra la réalisation de nouveaux équipements à proximité de ceux existants avec comme objectif de faciliter les accès (piéton, cycliste, voiture, ...) et les possibilités de stationnement à proximité.

III. *Axe 3 du PADD : Préserver les activités économiques et agricoles***A. Favoriser une agriculture durable**

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles sur des espaces bénéficiant d'une lisibilité pérenne sur leur destination.

Pour cela, le PADD repose sur la création de zones agricoles durables portant l'activité agricole comme vecteur de développement de ces espaces, au sein desquels toute autre opération est interdite ou extrêmement limitée.

En matière agricole, le PLU vise à maintenir, voire renforcer, les exploitations agricoles et à leur permettre des évolutions au regard des politiques agricoles et du développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement et de l'urbanisation récente.

B. Développer l'offre commerciale et l'offre de service de proximité

En centre-bourg, quelques commerces sont présents. La commune souhaite préserver ces services, concentrer leur localisation et favoriser leur accessibilité (liaisons douces nouvelles avec les quartiers existants et les stationnements).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg.

Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de LA SAUSSAYE mais également ceux traversant le territoire communal via les RD 26 et 840.

C. Favoriser le développement de l'offre touristique

Quelques équipements touristiques sont présents sur le territoire communal.

Afin de consolider et de développer l'offre existante, la commune souhaite permettre la réalisation d'initiatives à vocation touristique sur le territoire communal.

L'objectif de ce développement est la valorisation du patrimoine naturel et la valorisation du patrimoine bâti.

D. Le maintien des activités économiques

Les zones actuelles pourront évoluer tout en conservant obligatoirement leurs destinations économiques.

Le PLU permettra leur restructuration et leur aménagement paysager.

Le PADD a également comme objectif d'assurer un lien et une cohérence avec la zone d'activités intercommunale située en limite communale de l'autre côté de la RD 840.

IV. Axe 4 du padd : Mettre en valeur le cadre naturel et bâti

A. Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

Le PADD s'engage à conserver les caractéristiques rurales du cœur du village.

La mise en valeur de ces caractéristiques participera à l'identité rurale du village et à son attrait.

Composant le patrimoine bâti de LA SAUSSAYE, les constructions de caractère seront protégées et mises en valeur.

En vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (murs, ...) fera l'objet d'une identification.

B. Tenir compte et valoriser les continuités écologiques

Le patrimoine écologique de la commune fait déjà l'objet de diverses protections. Elles concernent le patrimoine boisé et plus particulièrement la vallée de l'Oison. Une vaste partie de la Commune est concernée par des protections réglementaires (sites classés, Znieff, ...).

Le diagnostic a mis en évidence l'importance de ces espaces boisés et de la vallée au sein des trames vertes et bleues.

La protection de ces espaces est donc une priorité ce qui sous-entend :

- ✓ une vigilance accrue sur l'occupation de ces espaces naturels et de leurs abords (bâti, agricoles) ;
- ✓ le développement de protections sur les éléments qui la composent.

C. Protéger les bois, les haies et les mares

En termes de milieux naturels et de paysages, le PADD engage la commune à leurs préservations et à leurs mises en valeur, grâce à un zonage naturel approprié et la pérennisation de la gestion de ces espaces.

Les bois, les haies et les mares seront protégés dans le cadre du PLU.

