

Département de l'Eure

Commune de Nassandres

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

septembre 2006

Projet d'aménagement et de développement durable

SOMMAIRE

- I La protection volontariste de l'environnement : une priorité majeure
- II Les enjeux : le scénario de développement envisagé

La commune de Nassandres se trouve sur un axe prioritaire de développement. D'une part, cet axe est fondé par la présence au sein même de la commune de la route nationale 13, toujours très utilisée, et du passage, à proximité immédiate, de l'autoroute A 28 reliant Rouen à Alençon qui permet de désenclaver encore davantage le département de l'Eure.

D'autre part, la commune doit tenir compte d'un relief et d'une urbanisation particulière pour déterminer son urbanisation future.

La commune s'est déterminée sur l'ensemble des opportunités futures de développement.

I - La protection volontariste de l'environnement : une priorité majeure

Prise en compte des secteurs de débordements potentiels de la Risle dus à la position naturelle du lit majeur de cette rivière.
Prise en compte des dispositions du PPRI de la Risle Charentonne.

L'ensemble des projets d'aménagement de la commune a pour ambition de répondre à cette volonté clairement affichée de **protéger les richesses faunistiques et floristiques des espaces naturels présents sur le territoire communal.**

Protection de l'environnement et préservation des espaces naturels de la commune et notamment des espaces boisés à conserver.

Il existe deux ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) qui doivent faire l'objet d'une protection particulière, à savoir la ZNIEFF de type I correspondant aux « ballastières du Launay » et la ZNIEFF de type II correspondant à « la vallée de la Risle de la Ferrières sur Risle à Brionne, forêt de Beaumont et la basse vallée de la Charentonne ». Ces deux sites naturels attestent du potentiel écologique de la commune.

Il existe également un site communautaire Natura 2000.

La protection de l'environnement bâti et non bâti est transversale de l'ensemble des autres préoccupations de la municipalité. Cette volonté joue un rôle central dans le positionnement des projets d'aménagement à vocation d'habitat.

La protection du cadre de vie, doit être préservée, notamment certaines haies et talus structurants ainsi que les mares.

La protection des espaces agricoles dans les secteurs classés A dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme est une nécessité.

L'enjeu est d'éviter les conflits entre l'habitat et l'agriculture.

Il est indispensable de veiller à la pérennisation du tissu agricole dans les zones sensibles située à l'est de la commune sur le plateau, représentées en zone A dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme.

- La commune souhaite conserver une identité rurale.
- L'activité agricole doit se maintenir à un niveau économique pérenne.

III - Les enjeux : le scénario de développement envisagé

*Le projet communal s'inscrit dans une logique de double identité basée sur le concept de nouvelle ruralité. En effet, la commune, qui dispose d'une économie industrielle et artisanale développée, se situe au sein d'un bassin d'activité à dominante rurale. Une pérennisation du tissu économique soutenable et la volonté de développement mesuré de l'habitat devront se conjuguer avec la volonté communale forte de préserver l'identité rurale de la commune.
Nouvelle synergie de développement alliant l'économie, le loisirs-promenade et l'habitat dans le respect de l'activité agricole.*

La commune de Nassandres a pour objectifs principaux :

- Développement de l'offre d'habitat
- Pérennisation du tissu économique
- Accroissement de l'offre de loisirs et de promenade

1) Développement de l'offre d'habitat

L'axe de développement pour la commune, en terme d'habitat, se fera en fonction des contraintes environnementales et urbanistiques fortes. Il sera privilégié une densification de l'espace bâti existant au centre bourg et un étalement mesuré de l'urbanisation en périphérie immédiate des secteurs déjà urbanisés.

L'ensemble de ce projet a pour ambition de donner une image valorisante de la commune qui soit en synergie avec les entreprises à haute valeur d'image implantées dans la commune.

Une politique de veille foncière est à prévoir pour connaître les terrains susceptibles d'être urbanisés au sein de la zone urbaine et à urbaniser par l'instauration du droit de préemption urbain.

Les objectifs sont de plusieurs ordres :

- **Synergie de développement de l'habitat en rapport avec le développement possible de l'économie par une offre variée de l'habitat : maisons de ville, pavillons, petits collectifs.**
- **Maintenir et augmenter la population déjà existante en attirant une population jeune pour ralentir le vieillissement de la population qui se produit aujourd'hui et pérennisation du nombre de classes du groupe scolaire.**
- **Développement de l'urbanisation en périphérie directe des espaces déjà urbanisés sans accroître l'urbanisation diffuse notamment au hameau de Feuguerolles et au hameau Bigard. Il s'agit d'une extension limitée de l'urbanisation.**
- **Densification de l'urbanisation déjà existante notamment au centre bourg de la commune par comblement des parcelles non encore urbanisées.**
- **Créer un véritable centre bourg proche de la mairie par la création d'une nouvelle place et le développement d'un pôle structurant autour de l'école, centre médical, commerces.**
- **Favoriser la mixité urbaine et sociale par une offre variée d'habitat.**
- **Construction proche de la Mairie d'une petite résidence pavillonnaire de 7 logements pour les personnes âgées.**
- **Sécurisation des entrées de ville entre la zone d'activité de Loisel, Saint Louis Sucre et l'entrée de bourg, ainsi que l'aménagement des voies existantes pour une meilleure desserte. Il est également prévue une extension de cimetière.**

2) Pérennisation du tissu économique

L'objectif de la commune est de soutenir l'activité économique pour permettre à la population de continuer à vivre dans une commune possédant des activités génératrices d'emplois et un cadre de vie agréable.

Promouvoir un développement d'activités économiques de qualité, ayant une image valorisante.

Elle s'attachera également à préserver et développer son tissu économique, l'artisanat, l'industrie, le commerce et les services **de proximité**.

Les objectifs sont de plusieurs ordres :

- **Extension possible de la zone d'activité de Loisel.**
- **Redynamisation de l'activité de la zone urbaine.**
- **Développement d'une synergie commerciale entre le centre bourg et la Rivière Thibouville. Equilibrage de l'offre commerciale.**
- **Définition d'une nouvelle politique économique au sein de la communauté de communes « Risle Charentonne » par le développement d'une petite zone d'activité proche du carrefour de Malbrouck.**

3) Accroissement de l'offre de loisirs et de promenade

L'**objectif** est d'impulser une politique volontariste qui permette une valorisation du patrimoine autant de l'espace naturel que de l'espace bâti.

Les objectifs sont de plusieurs ordres :

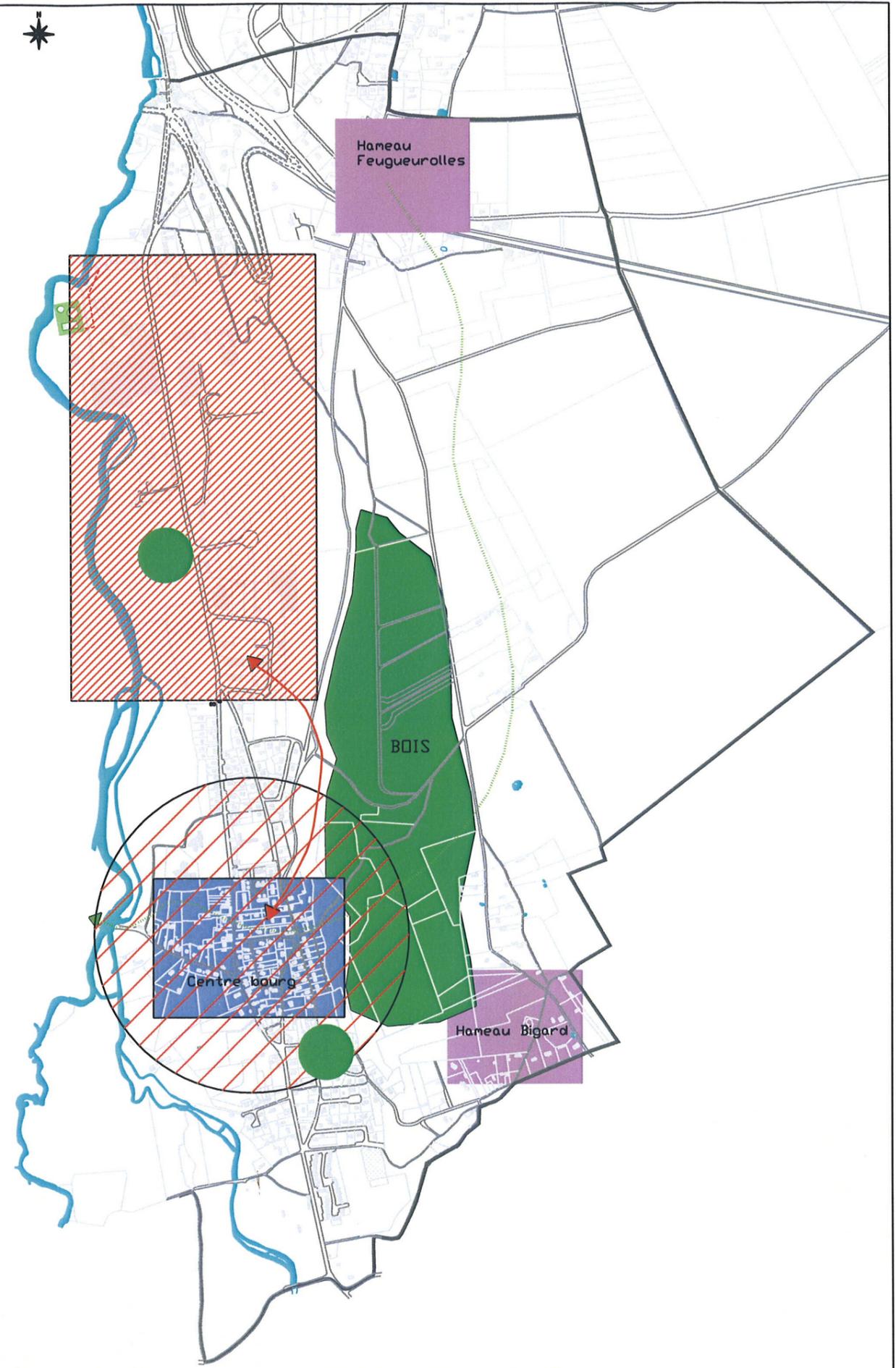
- **Un itinéraire touristique pourrait amener les promeneurs des hameaux de Bigard et de Feuguerolles à la rivière de la Risle en passant par le centre bourg de Nassandres.**
- **Développement d'itinéraires piétonniers de promenade en liaison avec ceux des communes voisines.**
- **Définition d'une meilleure signalétique de déplacement et de mobilier urbain au sein de la commune pour renforcer le sentiment d'appartenance communale pour l'ensemble des hameaux.**
- **Valoriser les sentiers, parcours sportifs déjà existants ainsi que le coteau boisé et l'arboretum pour une mise en valeur de l'espace boisé.**
- **Conforter et développer les aires de repos et pique nique.**
- **Conforter les équipements sportifs.**

Développement envisagé de la commune



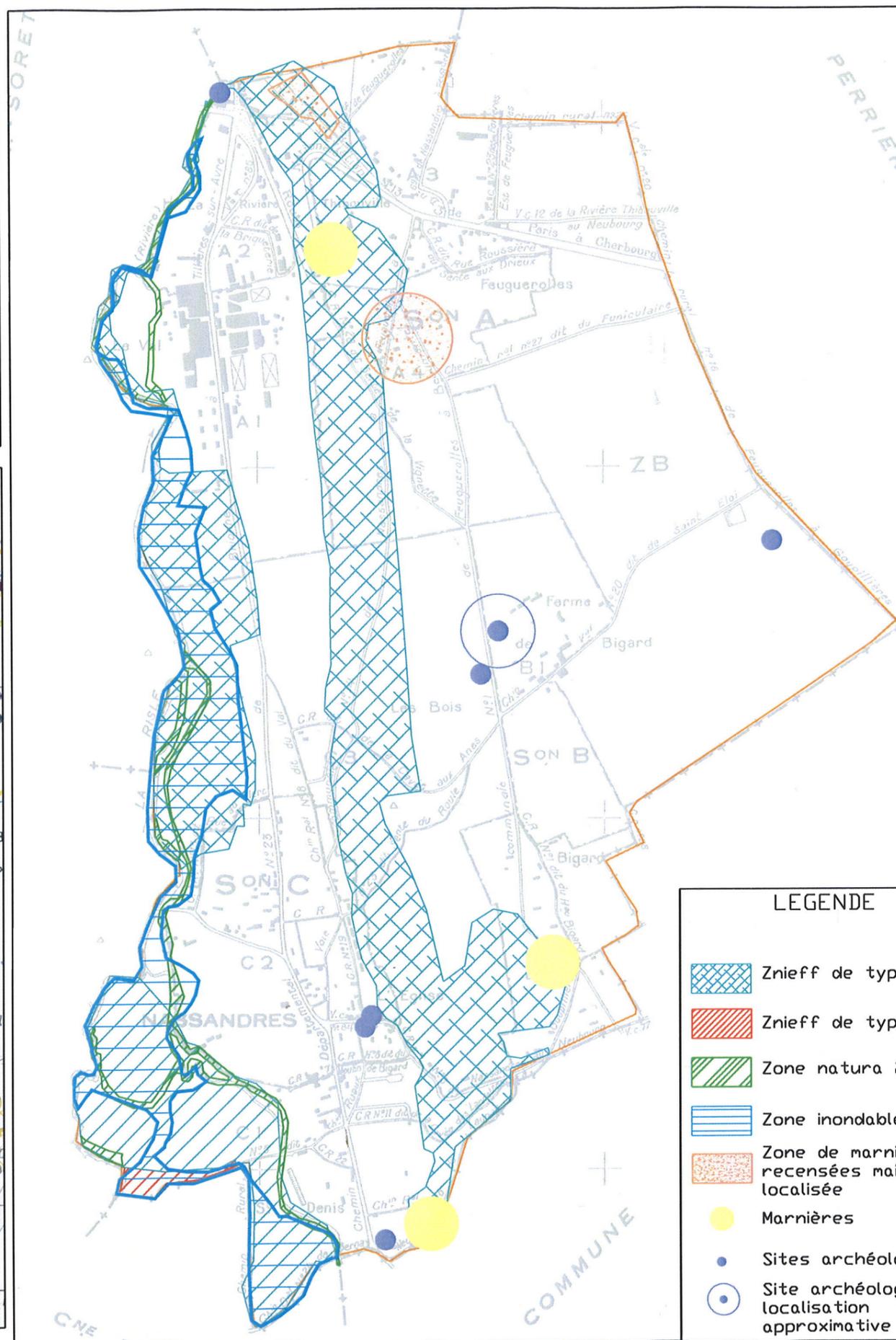
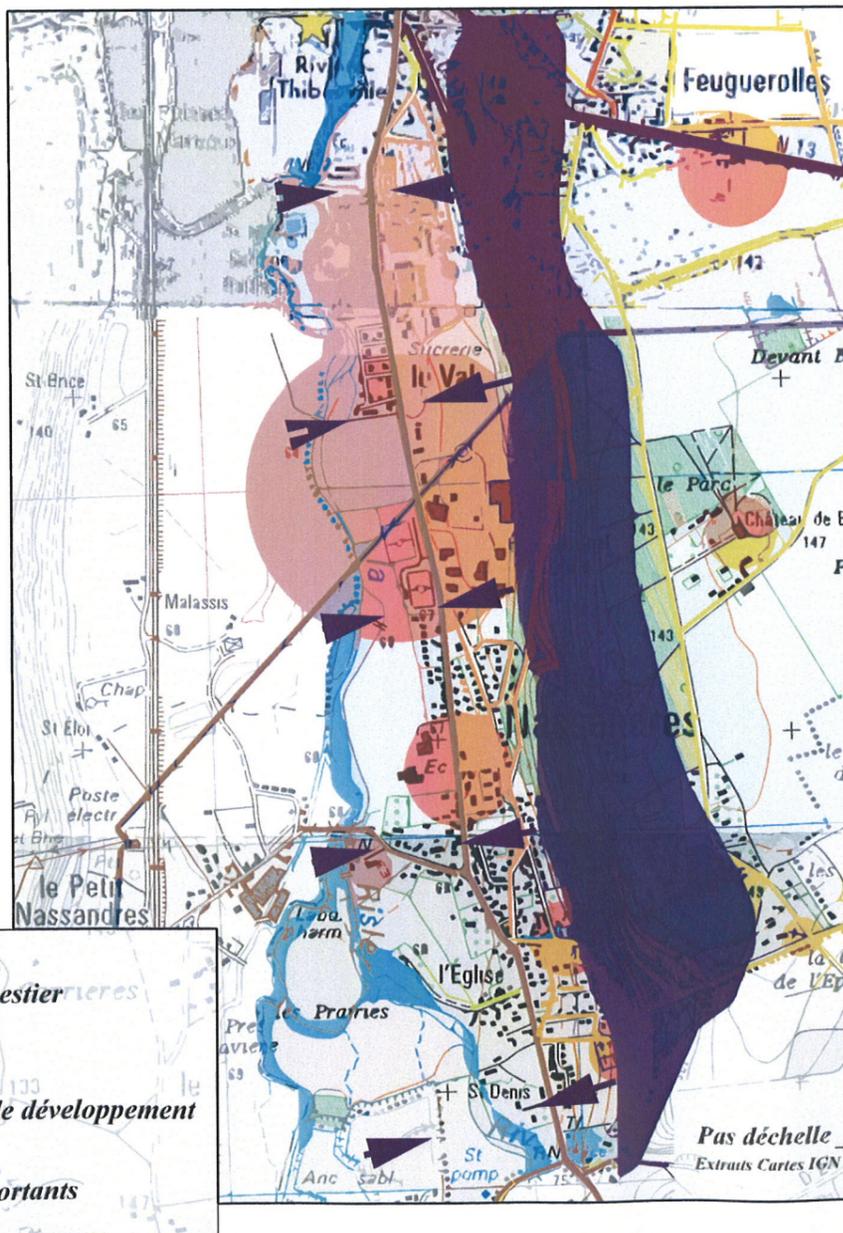
Le projet communal s'inscrit dans une logique de double identité basée sur le concept de nouvelle ruralité. En effet, la commune, qui dispose d'une économie industrielle et artisanale développée, se situe au sein d'un bassin d'activité à dominante rurale. Une pérennisation du tissu économique soutenable et la volonté de développement mesuré de l'habitat devront se conjuguer avec la volonté communale forte de préserver l'identité rurale de la commune.

Nouvelle synergie de développement alliant l'économie, le loisir-promenade et l'habitat dans le respect de l'activité agricole.



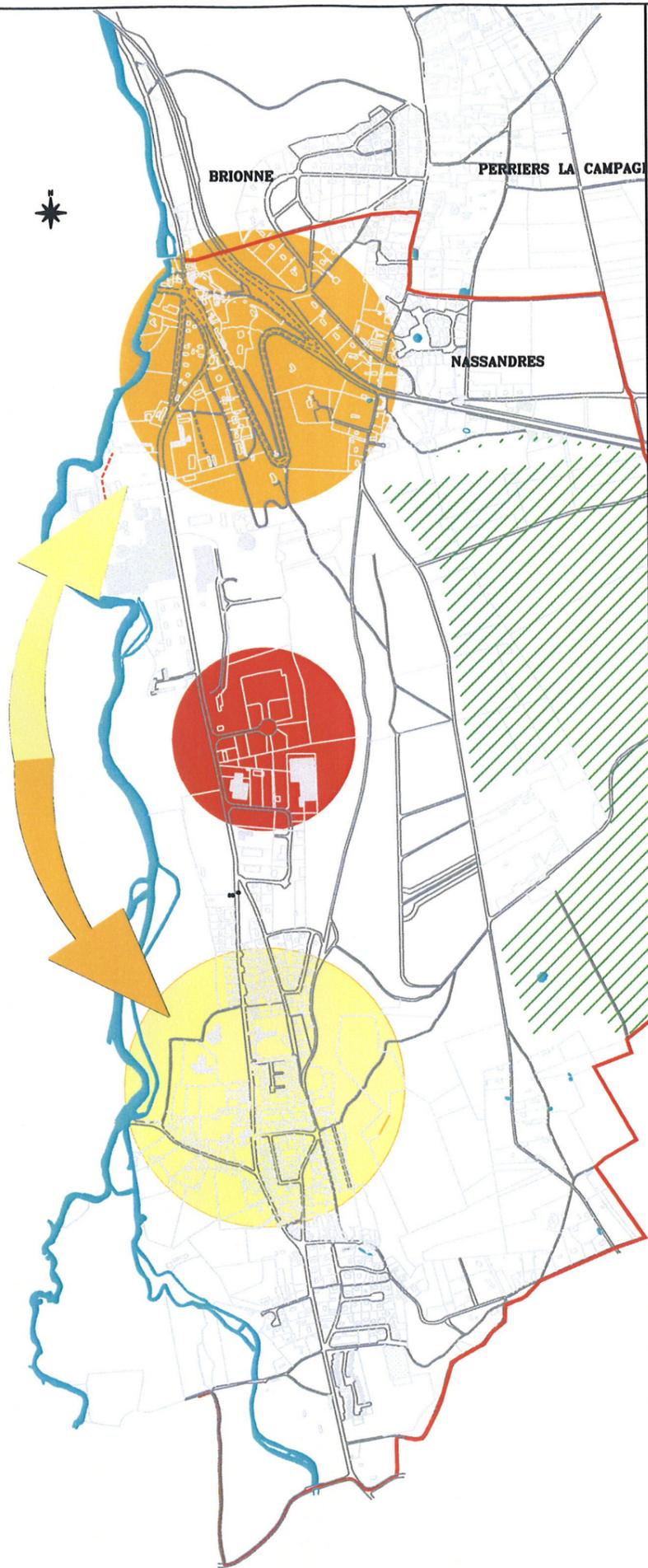
La Protection Volontariste de l'Environnement

- Prise en compte des secteurs de débordements potentiels de la Risle
- Protection de l'environnement et préservation des espaces naturels et des espaces boisés à conserver (Prise en compte de la Risle)
- Protection du Cadre de vie (par la conservation de haies et talus structurants).
- Conserver une identité rurale.
- Protéger l'activité agricole.



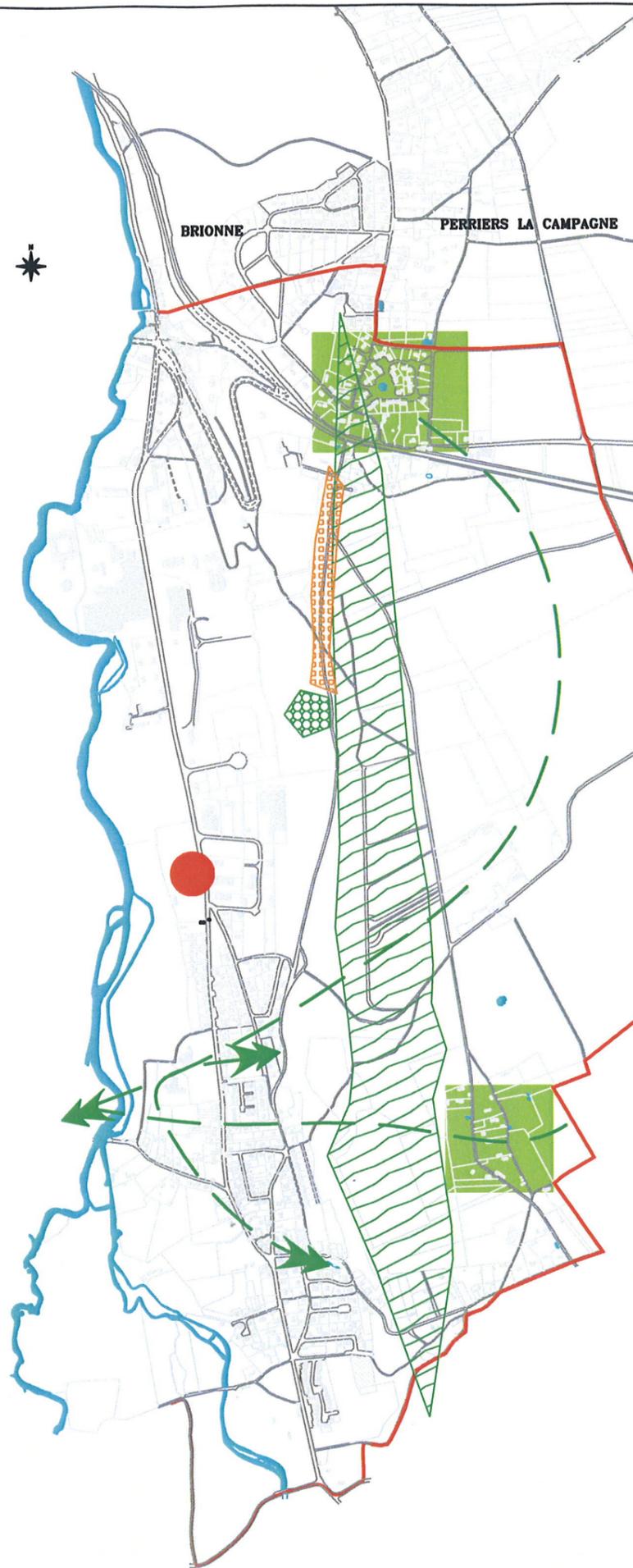
LEGENDE

	Znieff de type 2
	Znieff de type 1
	Zone natura 2000
	Zone inondable
	Zone de marnières recensées mais non localisée
	Marnières
	Sites archéologiques
	Site archéologique, à localisation approximative



Perenisation du tissu ECONOMIQUE

-  -Extension possible de la zone d'activité de Loisel.
- Redynamiser l'activité de la zone urbaine.
- Développement d'une synergie commerciale entre le centre bourg et la rivière Thibouville. Equilibrage de l'offre commerciale.
- Définition d'une nouvelle politique économique au sein de la communauté de commune "Risle Charantonne" par le développement d'une petite zone d'activité proche du carrefour de Malbrouck.



Accroissement de l'offre de loisir et de promenade

-  -Un itinéraire touristique pourrait amener les promeneurs du hameau Bigard et de Feugueurolles à la rivière de la Risle en passant par le centre bourg de Nassandres
- Développement d'itinéraires piétonniers en liaison avec ceux des communes voisines.
- Définition d'une meilleure signalétique de déplacement et de mobilier urbain au sein de la commune pour renforcer le sentiment d'appartenance communale pour l'ensemble des hameaux.
- Valoriser les sentiers, parcours sportifs existants ainsi que le coteau boisé et l'arboretum, pour une mise en valeur de l'espace boisé.
-  - Conforter les aires de repos et de pique-nique.
-  - Conforter les équipements sportifs par la création de tennis couverts.

Développement de l'offre d'Habitat

- Synergie de développement de l'habitat en rapport avec le développement possible de l'économie par une offre variée de l'habitat : maisons de ville; pavillons, petits collectifs.
- Maintenir et augmenter la population déjà existante, en attirant une population jeune pour ralentir le vieillissement qui se produit aujourd'hui.
- Développement de l'urbanisation en périphérie directe des espaces déjà urbanisés sans accroître l'urbanisation diffuse, notamment au hameau de Feugueurolles et au hameau Bigard par un étalement limité de l'Urbanisation.
- Densification de l'urbanisation déjà existante notamment au centre bourg de la commune par comblement des parcelles non urbanisées à l'heure actuelle.
- Créer un véritable centre bourg proche de la mairie par la création d'une nouvelle place et le développement d'un pôle structurant autour de l'école, du centre médical et des commerces.
- Pérenniser le nombre de classes du groupe scolaire.
- Favoriser la mixité urbaine et sociale par une offre variée de l'habitat.
- Construction proche de la Mairie d'une petite résidence pavillonnaire de 7 logements.
- Sécurisation des entrées de ville entre la zone d'activité du Val et l'entrée de bourg, ainsi que l'aménagement des voies existantes pour une meilleure desserte. Il est également prévue une extension de cimetière.

