

COMMUNE DE LONGUERUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 avril 2015 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Fax : 02 32 97 12 54 - Email : courriel@espacurba.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la ville.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4.
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de LONGUERUE affirme les principes majeurs des Lois SRU et ENE en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois, une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables :

1. Gestion cohérente du centre bourg, du tissu récent et des hameaux

La commune de LONGUERUE offre un cadre de vie de qualité, lié en partie à son patrimoine bâti et végétal. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par exemple par la réhabilitation des constructions existantes. La préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien est une volonté des élus. D'autre part, l'urbanisation des dents creuses est à privilégier dans un principe de densification du centre bourg.

Les trois pôles bâtis de LONGUERUE se sont développés sur un principe d'urbanisation linéaire le long des axes routiers. La morphologie du parcellaire ancien est caractérisée, à LONGUERUE, par des grandes parcelles sur lesquelles sont implantées la résidence principale et parfois une ou plusieurs annexes.

Le bâti ancien est largement préservé et permet de donner un caractère typique à la commune. LONGUERUE est également caractérisée, au niveau du centre bourg, par la présence de plusieurs grandes bâtisses implantées sur une vaste propriété. Elles sont reconnaissables par leur architecture imposante et leur toponymie : « le château », « le château rouge », « le château blanc ». Ce patrimoine, lié à l'histoire de LONGUERUE, est par conséquent à préserver. Les équipements publics sont concentrés dans le centre bourg, au pourtour de la mairie.

Le développement s'est organisé selon des modalités différentes. Au niveau du hameau « Le Coudray », on constate la poursuite de l'étalement linéaire, alors qu'au niveau du centre bourg certaines grandes parcelles ont été découpées pour accueillir du bâti récent. Le hameau de «Fongueuse » s'est lui aussi étendu de manière linéaire, sur sa partie Est.

Il est important de maîtriser l'urbanisation afin de préserver le grand paysage. En effet, la situation géographique de plateau engendre des impacts sur le paysage en cas d'extension de l'urbanisation. Il faut donc préserver la ceinture végétale existante, dans un rôle d'intégration et de protection, et reconstituer une frange paysagée pour les futures zones d'urbanisation situées hors tissu bâti existant.

Cet objectif général reprend donc :

- une gestion et un développement du tissu ancien grâce aux réhabilitations : évolution du parc de logements existants,
- la préservation du parcellaire et du patrimoine bâti ancien : définition de certaines zones où la réhabilitation du bâti ancien est encouragée mais où la densification du bâti ne sera pas possible,
- une poursuite de la centralité : développer, conforter les équipements et services autour du pôle « mairie »,
- une ouverture de nouvelles zones à urbaniser : la commune souhaite répondre à la pression foncière afin de prévenir un vieillissement de sa population et conserver ses structures scolaires.

2. Développement modéré des hameaux

La densification du centre bourg est à privilégier et les hameaux doivent observer un développement modéré et raisonné. Pour cela le hameau du Coudray est plus structuré que le hameau de Fongueuse :

- Le Coudray se situe sur le parcours dirigeant vers la gare de Morgny la Pommeraie et Vieux Manoir, son habitat est plus développé que Fongueuse, il fait de plus face à l'urbanisation présente de la commune de Bierville,
- Le hameau de Fongueuse est quant à lui éloigné du bourg et des infrastructures de transports en commun. Son accès est plus difficile et sa vocation agricole est affirmée.

A travers cette analyse, le hameau du Coudray pourra supporter un développement plus «soutenu» que Fongueuse, à préserver pour le maintien agricole. Les constructions existantes dans les 2 hameaux seront à gérer : des extensions, modifications, ...pourront être autorisées. L'urbanisation des dents creuses repérées dans Le Coudray pourra s'opérer au contraire de Fongueuse.

3. Préservation du patrimoine (bâti et végétal) et du cadre de vie

La commune de LONGUERUE offre un cadre de vie de qualité, lié en partie à son patrimoine bâti et naturel, typiques du Pays de Bray. L'une des volontés communales est donc de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant (hameaux, constructions isolées), en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation, le changement de destination des constructions existantes. La densification du bourg et des hameaux dans leurs enveloppes bâties existantes viendra conforter cette volonté de protection (pas d'extension urbaine).

La préservation du patrimoine est également un enjeu fort de préservation du territoire de LONGUERUE. A ce sujet, les grandes propriétés bâties (châteaux) caractéristiques du Pays de Bray (non inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques).

Le couvert végétal est indissociable de ce patrimoine minéral, aussi les alignements d'arbres, haies doivent être protégés.

La protection du patrimoine bâti s'applique également au petit patrimoine et aux bâtiments agricoles, pour ceux d'entre eux disposant d'un patrimoine architectural intéressant, pouvant être réhabilités en logement, et autres usages. Pour cela, un recensement sera réalisé.

Une attention particulière doit être également portée aux entrées des pôles construits car elles véhiculent la 1^{ère} image que le visiteur se fait de la commune. Le cadre de vie des habitants en dépend également. L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées des pôles construits en terme de limite d'urbanisation et de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole. La volonté de la commune est de préserver des cônes de vue sur le paysage.

Le maintien du cadre de vie dépend également de la protection de la ressource en eau englobant plusieurs thèmes et notamment la gestion de l'eau de pluie : le règlement du PLU veillera à la limitation de l'imperméabilisation des sols et favorisera l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

4. Gestion des équipements publics : pérennité et développement

La commune de LONGUERUE possède un véritable « pôle d'équipements publics » au Nord du centre bourg, à proximité de la mairie. Ce pôle constitue une centralité autour duquel les habitants peuvent se retrouver.

Ce pôle d'équipements est composé de la mairie, d'une bibliothèque, de l'église, du cimetière, d'une école, d'un équipement périscolaire, de terrains de sport, d'un logement communal ainsi que d'une salle polyvalente. Les élus souhaitent préserver ces structures : en effet, l'école vient d'être agrandie. Une garderie a également été créée à LONGUERUE.

Le cimetière, situé au pied de l'église, doit prévoir une extension future. Le développement de cet équipement peut se faire en continuité de l'existant afin de renforcer et réaménager cet espace.

Cet objectif général veillera donc à :

- pérenniser à long terme ce pôle d'équipements et permettre son évolution,
- prévoir l'extension du cimetière : dans le PLU un emplacement réservé sera défini sur l'arrière du cimetière existant afin de permettre l'extension de cet équipement,
- réfléchir à la création d'espaces de stationnement complémentaires selon les différents besoins et utilisateurs : terrains de sport, école, salle polyvalente, cimetière...

5. Valoriser les déplacements doux

La thématique des déplacements tient une place importante dans la réflexion d'aménagement du territoire pour la commune de LONGUERUE au niveau du centre bourg mais aussi en direction des hameaux.

Des liaisons douces devront être aménagées entre les équipements publics et les zones bâties afin de réduire l'utilisation de la voiture. Des aménagements légers pourront être réalisés le long de l'axe principal du bourg. Ces travaux pourront s'organiser en complément du PLU sans nécessité d'acquérir du terrain. Ces liaisons douces dirigeront vers les arrêts des transports en commun. L'utilisation du bus et du train sera renforcée.

Les liaisons piétonnes permettant de découvrir le territoire et de se déplacer vers les communes voisines doivent être maintenues et ne pas devenir des supports de l'urbanisation. A ce sujet des chemins de randonnée existent : ils doivent être maintenus et entretenus.

6. Préservation de l'image végétale de LONGUERUE

Une attention particulière doit être portée aux entrées des pôles construits car elles véhiculent la 1^{ère} image que le visiteur a de la commune.

L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées des pôles construits en terme :

- de limite d'urbanisation,
- de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole.

Les zones de développement devront être accompagnées de structures végétales afin d'assurer l'intégration visuelle et la protection des intempéries.

7. Protection des zones agricoles et des corps de ferme en activité

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de LONGUERUE. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside dans le maintien de cette activité sur le territoire communal, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture. L'idée est également de permettre une évolution du bâti existant, à travers notamment une diversification des usages.
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

8. Développement de l'urbanisation

La commune de LONGUERUE souhaite répondre à la demande en logements de manière raisonnée. L'organisation du développement se fera dans un principe de mixité sociale et urbaine.

Comme il a été expliqué précédemment, le centre bourg est le pôle principal d'accueil des futurs habitants. Pour cela, la réflexion s'est portée sur l'ouverture de terrains à construire : en effet, un bilan des dents creuses a été dressé faisant apparaître un besoin foncier à dégager suivant la rétention foncière existante et la présence de risques naturels liés aux cavités souterraines.

Ainsi, la réflexion s'est portée sur des terrains situés à proximité des équipements, dans l'enveloppe bâtie du bourg et sur des parcelles n'ayant plus de vocation agricole. L'accueil de logements s'oriente vers l'accession à la propriété et les résidences principales. Toutefois, la mixité sociale a pour objectif d'organiser la vie quotidiennement en pérennisant les services et équipements.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains doit se réaliser de manière respectueuse avec les autres opérations urbaines : les dessertes piétonnes et routières doivent être organisées, le paysage doit être respecté, ..., et en cohérence avec les équipements publics tels que l'école.

Le projet d'accueil de nouveaux habitants s'organise ainsi suivant les disponibilités foncières. En effet, la commune souhaite une mixité sociale telle qu'elle a commencé à la réaliser à travers les logements locatifs aidés des logements stéphanois. Aussi, cette mixité s'organisera en priorité sur une parcelle communale ouverte à l'urbanisation à proximité immédiate de la mairie et de l'école, en partie sur les terrains sportifs.

Sur les autres terrains ouverts à l'urbanisation, le logement individuel pur sera l'occupation du sol prioritaire.

9. - Protection des espaces naturels remarquables

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis, fondent l'image et l'identité de LONGUERUE.

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers :

- un recensement et une protection des alignements d'arbres, des haies et des masses boisées, dans le document graphique,
- la protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales grâce à la définition d'un zonage adapté et du règlement du PLU. A titre d'exemple, le petit patrimoine sera recensé pour être protégé tout comme les grandes propriétés,
- les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière : protection de zones concernées par des mesures de protection règlementaires des milieux naturels à une échelle extra communale.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

10. - Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie

La gestion des eaux pluviales et usées, la végétalisation des zones de développement, le maintien et la création d'une ceinture végétale au pourtour du pôle urbain et des futures zones d'aménagement ainsi que la protection de la ressource en eau font partie des principales thématiques.

Les entrées dans le centre bourg ou dans les hameaux sont marquées par la présence importante du végétal (haies, bosquets, bois, ...) et offrent ainsi une vision qualitative du site. Cette ceinture végétale possède une double fonction : intégration des pôles construits derrière cet écran végétal et protection du bâti contre les intempéries.

Plusieurs zones boisées sont réparties sur le territoire communal et notamment dans la partie Nord du centre bourg accentuant le caractère rural de l'entrée de commune.

LONGUERUE bénéficie d'un cadre de vie de qualité lié à la présence de nombreuses haies, alignements d'arbres, mares, bosquets implantés non seulement en entrées de commune mais également au cœur même des pôles construits.

Cet objectif veillera donc à :

- préserver les coupures vertes existantes entre le centre bourg et les deux hameaux,
- préserver la structure végétale en entrées de commune afin de pérenniser l'image végétale de la commune,
- protéger les grandes bâtisses et le petit patrimoine,
- protéger les espaces boisés présents sur le territoire communal : ces espaces boisés seront classés dans le PLU (article L.130-1 du code de l'urbanisme),
- préserver l'ambiance végétale dans les espaces bâtis : conservation des haies et des alignements d'arbres, maintien des vergers, valorisation des espaces de proximité (trottoirs engazonnés, plantations en bordures des voiries, ...),
- planter des végétaux en limites de zone agricole au pourtour des secteurs de développement futur afin de préserver l'identité paysagère de LONGUERUE.

11. Protection des biens et personnes

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont

été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux.

Suivant sa situation sur le plateau, la commune est peu confrontée à des problématiques hydrauliques : il existe toutefois des axes de ruissellements. La commune travaille en collaboration avec le Syndicat de Bassin Versant de l'Andelle et du Crevon sur ces thématiques. La lutte contre l'imperméabilisation des sols contribue également à une politique de prévention. LONGUERUE est également confrontée à la problématique des cavités souterraines. Un recensement a été élaboré par un bureau d'études spécialisé.

12. Prise en compte des communications numériques

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

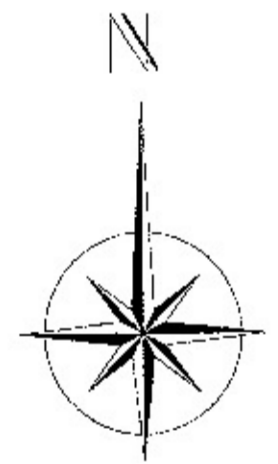
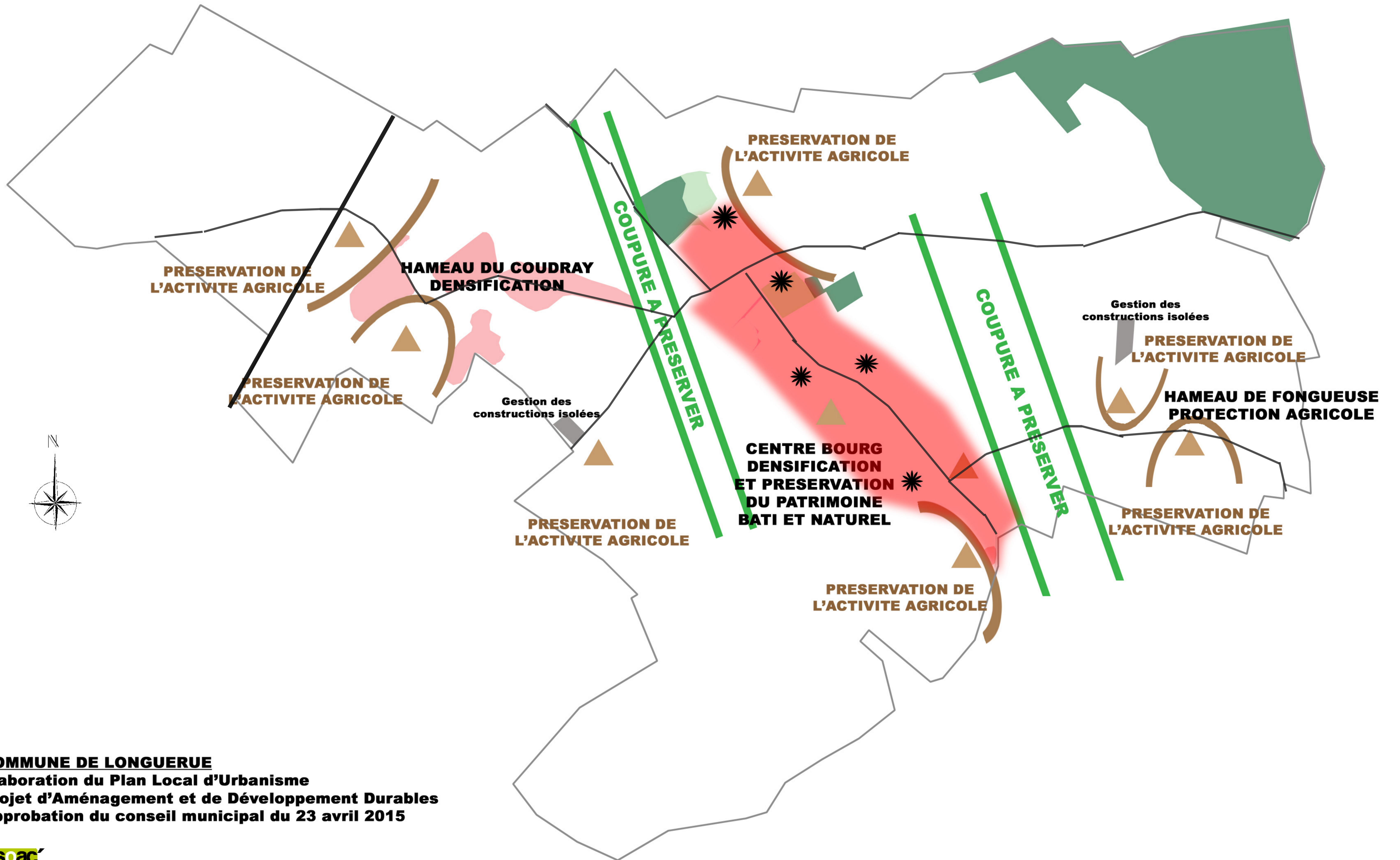
Cette thématique a été intégrée dans les discussions du groupe de travail.

13. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. Dans ce cadre, le PADD identifie 4 objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- réduire les possibilités d'urbanisation rendues possibles dans certaines zones NB du POS et plus particulièrement le hameau de Fongueuse, à forte vocation agricole,
- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- définir des limites d'urbanisation : interdire toute nouvelle construction au-delà de la dernière habitation existante,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement.

Ces 4 points sont traduits à travers la délimitation des différents zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.



COMMUNE DE LONGUERUE
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Approbation du conseil municipal du 23 avril 2015