



2

PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLU prescrit par DCM le **25 septembre 2014**

PLU arrêté par DCC le **29 juin 2016**

PLU approuvé par DCC le **08 février 2017**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Le Président



- p. 5 PROPOS INTRODUCTIFS**
- p. 8 AXE 1 : VALORISER LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE LA VILLE**
- OR. I.1.** Affirmer la ville comme porte d'entrée de la Métropole Rouen Normandie
 - OR. I.2.** Être un acteur de l'attractivité de la Métropole en rendant lisible et visible la ville à l'échelle de l'aire urbaine
 - OR. I.3.** Maintenir un dynamisme démographique harmonieux et maîtrisé, en compatibilité avec le projet métropolitain
- p. 10 AXE 2 : VISER UN URBANISME QUALITATIF ET ADAPTÉ AUX BESOINS**
- OR. II.1.** Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
 - OR. II.2.** Développer un urbanisme durable et de qualité
 - OR. II.3.** Travailler à l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités économiques existantes, en lien avec la Métropole
 - OR. II.4.** Œuvrer pour la réduction des risques et des nuisances
 - OR. II.5.** Mettre en place les conditions d'une mobilité durable, en coordination avec la Métropole
- p. 14 AXE 3 : MAINTENIR ET ENCOURAGER LA DIVERSITÉ URBAINE ET SOCIALE**
- OR. III.1.** Répondre aux besoins de tous en matière de logement, dans une véritable logique de parcours résidentiel
 - OR. III.2.** Assurer le déploiement d'une mixité urbaine et sociale réelle
 - OR. III.3.** Renforcer le cadre de vie des habitants en organisant et améliorant les espaces publics
- p. 18 AXE 4 : ENCOURAGER LA VILLE DYNAMIQUE / ACTIVE**
- OR. IV.1.** Conforter et développer les centralités économiques du territoire
 - OR. IV.2.** Poursuivre l'effort en faveur de l'emploi local par la recherche d'une diversification de la filière économique
- p. 22 AXE 5 : PRÉSERVER ET VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX DE LA VILLE**
- OR. V.1.** Préserver, gérer, mettre en valeur, voire restaurer les milieux naturels et les continuités écologiques grâce à la constitution d'une trame verte et bleue
 - OR. V.2.** Protéger et valoriser le patrimoine de la commune, qu'il soit bâti ou non
 - OR. V.3.** Engager la commune dans la transition énergétique afin de répondre aux enjeux du XXI^e s.
- p. 26 LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**



1. QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

1.1. Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ou PADD, est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD est un document synthétique qui doit faire apparaître clairement les grandes orientations retenues pour le territoire. Le PADD constitue le projet politique des élus et doit être compréhensible par l'ensemble du public.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (du 24 mars 2014).

Dorénavant, le PADD :

- 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 ;
- définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet politique présenté ci-après résulte à la fois :

- de la prise en compte et de la traduction locale des orientations et objectifs des cadres supra-communaux parmi lesquels la Directive Territoriale d'Aménagement, le Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains de la Métropole ;
- des orientations politiques de développement urbain portées par les Élus notamment exposées dans la délibération cadre relative à la prescription de révision du Plan d'Occupation des Sols, enrichis et amendés tout au long de la période de l'élaboration du PLU.

Le transfert de la compétence en matière d'élaboration de document d'urbanisme de la Commune à la Métropole a entraîné une approche novatrice quant à la réalisation du document : un travail de coordination entre la Commune et les services de la Métropole.

Par ailleurs, les orientations du projet de ville ont pris en considération, dans un rapport de compatibilité, les orientations de plusieurs documents d'urbanisme stratégique élaborés par la Métropole : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

1.2. Les principes fondateurs à respecter

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de*



préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

■ PRINCIPE GÉNÉRAL D'UTILISATION DE L'ESPACE

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace » (Article L.110 du code de l'Urbanisme). Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°- PRINCIPE D'ÉQUILIBRE ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la pérennisation de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2°- PRINCIPE DE DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET DE MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

3°- PRINCIPE D'UTILISATION ÉCONOME ET ÉQUILIBRÉE DE L'ESPACE

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux ;
- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile ;
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et naturels remarquables et du patrimoine bâti ;
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores et des nuisances de toute nature (Article L.121-1 du Code l'urbanisme).

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant le document de référence du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.



«Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations futures, de satisfaire aux leurs» (M^{me} Gro Harlem Brundtland-ancienne Premier Ministre de Norvège).

2. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES DE LA COMMUNE

Le diagnostic communal, réalisé dans le cadre de la démarche du PLU, a permis de mettre en avant les besoins et enjeux du territoire.

Les ambitions portées par les élus affirment, voire réaffirment, **4 piliers fondamentaux à l'horizon des 15 à 20 ans prochaines années, afin que la commune de Caudebec-lès-Elbeuf soit :**

- **UNE VILLE FONCTIONNELLE À TAILLE HUMAINE**
- **UNE VILLE AGRÉABLE**
- **UNE VILLE ACTIVE**
- **UNE VILLE MOBILE**

Le projet communal est ainsi articulé autour de 5 axes principaux :

AXE 1 : VALORISER LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE LA VILLE

AXE 2 : VISER UN URBANISME QUALITATIF ET ADAPTÉ AUX BESOINS

AXE 3 : MAINTENIR ET ENCOURAGER LA DIVERSITÉ URBAINE ET SOCIALE

AXE 4 : ENCOURAGER LA VILLE DYNAMIQUE ET ACTIVE

AXE 5 : PRÉSERVER ET VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX DE LA VILLE



VALORISER LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE LA VILLE

Caudebec-lès-Elbeuf fait partie, depuis le 1^{er} janvier 2015, d'un vaste territoire communautaire, la Métropole Rouen Normandie regroupant 71 communes et près de 500 000 habitants. Si la logique intercommunale prévaut dans les politiques de développement territorial, la Ville doit veiller à conforter et développer son image et son poids au sein de l'entité communautaire.

Orientation I.1.

AFFIRMER LA VILLE COMME PORTE D'ENTRÉE DE LA MÉTROPOLÉ ROUEN NORMANDIE

La Ville, située à 1 heure de la mer et 1 heure de Paris La Défense, entend profiter de cette proximité, doublée de la proximité de l'A13, pour affirmer ce rôle de porte d'entrée, mais aussi comme espace d'articulation entre le cœur de la métropole et les territoires péri-urbains du Sud.

- **renforcer les coopérations de voisinage pour favoriser les mutualisations des équipements** à une échelle supra-communale et permettre l'accueil de services de niveau métropolitain ;
- **valoriser les atouts paysagers, environnementaux et patrimoniaux** comme des éléments d'attractivité et de liens avec les territoires voisins ;
- **conforter les pôles d'équipements structurants** comme l'EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) et les pôles scolaires et sportifs.

Orientation I.2.

ÊTRE UN ACTEUR DE L'ATTRACTIVITÉ DE LA MÉTROPOLÉ EN RENDANT LISIBLE ET VISIBLE LA VILLE À L'ÉCHELLE DE L'AIRE URBAINE

- prendre part activement à la construction de logements à l'échelle intercommunale pour mieux répondre aux enjeux du logement et ainsi contribuer aux objectifs du Programme Local de l'Habitat métropolitain et à sa mise en œuvre ;
- renforcer le potentiel résidentiel et attractif de la Ville par la valorisation des paysages, des espaces naturels à vocation de loisirs, du patrimoine bâti, notamment industriel, ...

Orientation I.3.

MAINTENIR UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET MÉTROPOLITAIN

La Municipalité a fait le choix d'établir **un projet de ville projetant une croissance démographique mesurée** permettant de gérer les besoins en termes d'équipements et de services publics, d'une part, et d'urbaniser le territoire de façon contrôlée, d'autre part.

Ainsi, la ville établit son projet sur la base d'une croissance annuelle de 0,50% pour 0,80% de croissance enregistrée sur la dernière période intercensitaire 2007-2012.

Axe 1

valoriser le positionnement stratégique de la ville

	2012-2025
croissance issue du scénario	10 702 hab.
habitants supplémentaires par rapport à 2012	+ 672
projection taille ménage	2,08
besoins induits en logements du fait de la croissance projetée	323
besoins induits en logements du fait du «point mort»	100
total besoins logements	423

Le projet doit donc pouvoir produire l'offre de logements nécessaire afin d'atteindre, à horizon 2025, les 10.702 habitants plus celle émanant des mécanismes de décohabitation et de desserrement des ménages (point mort¹).

L'expression foncière de ces besoins devra impérativement s'adapter aux nouvelles attentes réglementaires détaillées dans l'**AXE II**.

¹ La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.



VISER UN URBANISME QUALITATIF ET ADAPTÉ AUX BESOINS

Face aux nouvelles exigences législatives, les collectivités doivent appréhender leur document de planification dans une vision basée sur le long terme et respectueuse des espaces naturels, qu'ils soient agricoles ou non. Plus que jamais, le développement urbain doit dorénavant s'inscrire dans une rationalisation du foncier.

Orientation II.1.

MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le précédent projet de territoire avait orienté le développement urbain de la ville sur l'un des rares secteurs non urbanisés de la commune. Cette ambition n'est plus cohérente avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 12 octobre 2015.

Dès lors, la Ville souhaite rationaliser sa consommation foncière en :

- **calibrant au plus juste sa capacité constructive au regard des besoins actuels et futurs ;**
- **fixant les limites de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels de l'urbanisation** et tout particulièrement la partie Sud-Est du territoire ;
- **densifiant prioritairement le tissu urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** de la ville afin d'éviter le mitage du territoire (secteur de densification au sein de la Partie Actuellement Urbanisée - PAU-) ;
- **favorisant l'urbanisation nouvelle dans des secteurs situés hors de périmètres d'enjeu environnemental et de périmètre d'aléas aux risques naturels et technologiques ;**
- **permettant la restructuration urbaine des secteurs mutables** identifiés comme les îlots République 1 et 2, l'îlot Ferry ;
- accompagnant, soutenant voire impulsant **la reconversion d'anciens sites industriels** comme les anciens tissage de Gravigny ;
- encourageant des formes urbaines **offrant des programmes plus denses**. Cette ambition devra nécessairement et impérativement se faire dans le plus strict respect de l'environnement, du tissu et du site dans lequel les projets doivent s'inscrire ;
- **priviliégiant l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs** (en lien avec les orientations du SCoT et du Plan de Déplacements Urbains métropolitains)

Orientation II.2.

DÉVELOPPER UN URBANISME DURABLE ET DE QUALITÉ

L'urbanisme a beaucoup évolué depuis «les pratiques quantitatives» des années 70-80. Plus que jamais, les préoccupations d'intégration paysagère, de qualité architecturale, d'exigence environnementale et de performance énergétique sont de plus en plus croissantes. Aussi, le projet prévoit de :

- **penser les nouveaux quartiers en intégrant les déplacements doux**, vers les autres quartiers et l'hypercentre ;

Axe 2

viser un urbanisme qualitatif et adapté aux besoins

- **gérer la circulation automobile** de façon à ne pas créer de nouvelles difficultés en traitant de façon globale la gestion des différents types de flux afin de limiter les conflits d'usage,
- **rendre les espaces publics conviviaux et accessibles** aux personnes à mobilité réduite et aux familles ;
- **conserver les éléments de qualité architecturale et promouvoir une architecture bioclimatique**, en particulier dans les opérations de rénovation urbaine :
 - en favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie ;
 - en recensant et protégeant en tant qu'«Éléments du patrimoine à protéger», au titre de la loi Paysage, les constructions d'intérêt historique, culturel ou esthétiques, emblématiques de la commune (**AXE V**) ;
 - en conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les dates de constructions des bâtiments, dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.
- **mettre en place une concertation effective** avec les habitants et les acteurs locaux ;
- **affirmer une exigence qualitative dans les zones d'urbanisation futures programmées** (notamment avec la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites à forts enjeux).

Orientation II.3.

TRAVAILLER À L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES EN LIEN AVEC LA MÉTROPOLE

L'aménagement des zones d'activités économiques et commerciales étant une compétence déléguée à la Métropole, cette orientation devra être menée de façon conjointe.

La Ville souhaite :

- **améliorer la qualité environnementale et paysagère** des zones d'activités économiques existantes (secteur du Clos Allard et de l'Épinette) ;
- poursuivre le renforcement de la zone d'activités économiques et commerciales de l'Oison de façon intégrée à l'environnement sur le secteur de la Villette ;
- **traiter qualitativement les espaces tampons ou de transition** avec les tissus résidentiels et/ou les zones de loisirs (parc du Clos Allard et de la Villette) afin de limiter les nuisances qu'elles soient visuelles, olfactives ou sonores ;
- **favoriser les dessertes en transport en commun et en mode doux.**

L'engagement de cet orientation se traduira par un haut niveau d'attractivité économique en valorisant l'image de ces zones d'activités économiques, mais aussi en améliorant le cadre et les conditions de travail des employés.

Orientation II.4.

ŒUVRER POUR LA RÉDUCTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

La politique de l'État en matière de prévention des risques majeurs a pour objectif d'**assurer la sécurité des personnes et des biens dans les territoires exposés aux risques naturels et technologiques**. Il s'agit d'une politique globale organisée autour de quatre grands axes forts et complémentaires qui sont la prévention, la protection, la prévision et l'information. Ainsi, le projet de la ville prend en compte :

- **les risques naturels liés aux mouvements de terrain** (aléas retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines) **et aux risques d'inondation** ;



- **les risques technologiques** du fait de sites industriels potentiellement dangereux basés notamment à Saint-Pierre-lès-Elbeuf ;

Orientation II.5.

METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ DURABLE, EN COORDINATION AVEC LA MÉTROPOLE

La politique de déplacement n'est pas une prérogative de la Ville mais de la Métropole. Toutefois, le projet doit mettre en lumière les orientations de la Ville permettant de souligner la parfaite adéquation avec les objectifs de la Loi et le respect de la mise en œuvre des orientations supra-communales exprimées, notamment, au travers du Plan de Déplacements Urbains de la Métropole.

■ PRIVILÉGIER LES LIAISONS DOUCES PAYSAGÈRES

Le territoire possède déjà un réseau développé d'itinéraires cyclables avec, par endroit des cheminements piétons. Cependant, la ville souhaite **créer et allonger les continuités cyclables et pédestres** favorisant les interconnexions entre quartiers, entre sites. Les objectifs recherchés sont :

- **constituer un véritable plan de circulation des voies cyclables** aujourd'hui discontinues en raccordant l'hypercentre avec les éléments naturels emblématiques. Il s'agira de favoriser les liaisons inter-quartiers déconnectées le plus possible de la circulation automobile (intégration des sentiers doux, sécurisation des axes partagés, ...) ;
- **favoriser la desserte douce de tous les équipements publics.**

Enfin, la ville entend développer son partenariat avec la Métropole afin de faciliter la pratique du vélo par une sécurisation des routes (aménagement spécifiques, zones «30», ...), une signalétique efficace et la création de parkings dédiés aux abords des différents équipements publics, comme c'est le cas déjà dans certains équipements publics.

■ ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE COMPLÉMENTAIRE ET ÉCO-RESPONSABLE DE DÉPLACEMENT

La diminution du recours au véhicule à usage privatif ne peut pas s'envisager qu'au travers un renforcement de l'offre en transport en commun. En effet, d'autres solutions peuvent être encouragées par la commune comme par exemple : le système d'auto-partage et de co-voiturage, le transport à la demande, la réalisation de bornes électriques pour la recharge des véhicules électriques (renforcement de l'électromobilité)... Cette mesure devra aussi s'appuyer sur une coordination logique avec les aires de stationnement en fonction de l'accessibilité aux transports, renforçant ainsi le principe de multimodalité.

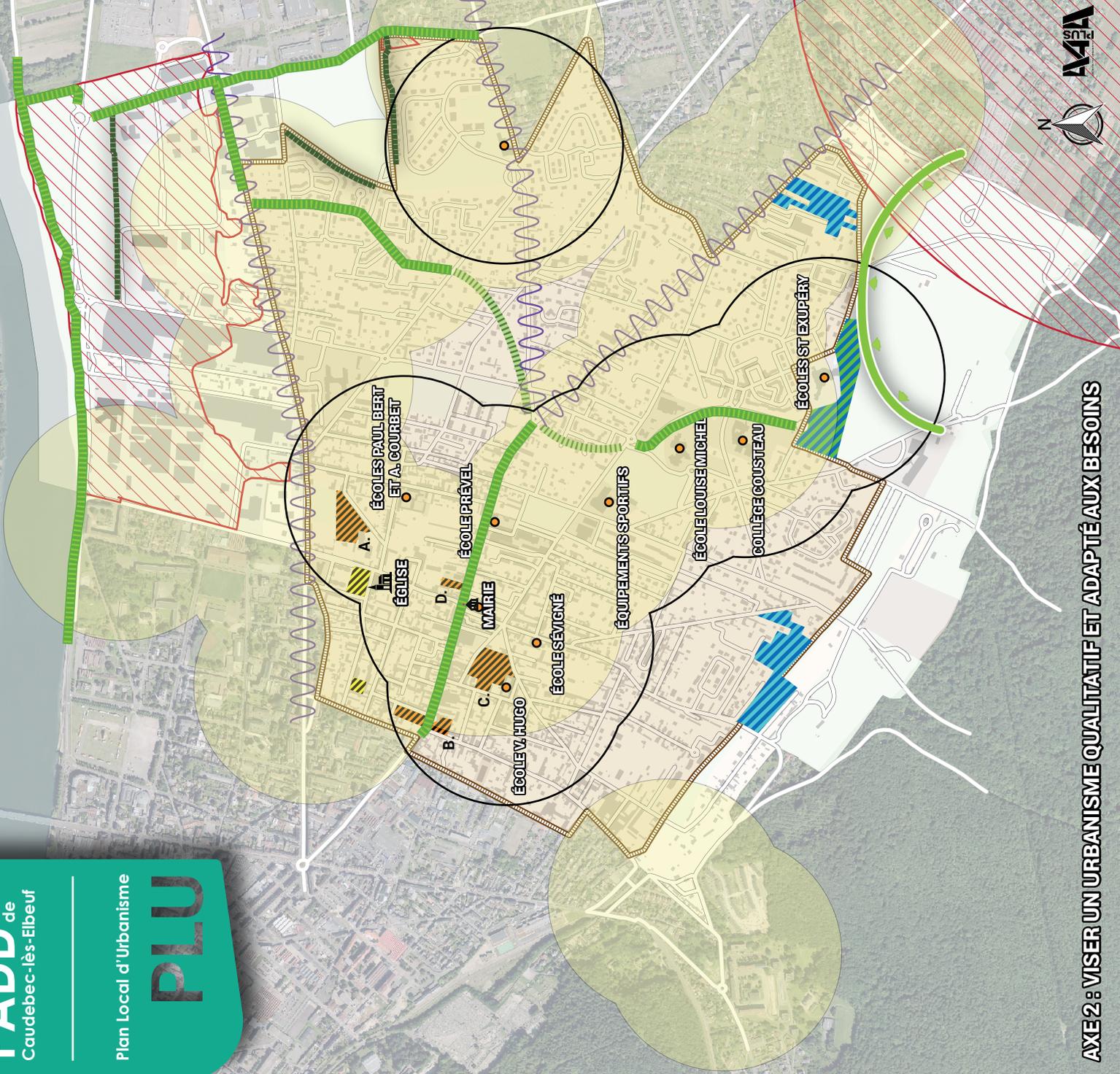
■ UNE GESTION EFFICACE DES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENT : LA CANALISATION DES FLUX ET LA SÉCURISATION DES CIRCULATIONS

Plusieurs orientations peuvent être envisagées :

- **œuvrer pour la sécurisation des circulations douces** surtout lorsque ces axes sont partagés avec les flux automobiles ;
- **veiller à la gestion du trafic automobile induit par les nouveaux projets d'urbanisme** ;
- **œuvrer pour limiter les impacts du trafic de transit**, notamment sur les axes les plus fréquentés.

LÉGENDE

-  s'appuyer sur l'enveloppe urbaine existante pour densifier et limiter l'étalement urbain
-  préserver la lisière naturelle sur le grand paysage au Sud-Est de la ville
-  secteurs de densification - projets de reconstruction urbaine
 - A. secteur Marsupilami
 - B. Ilôts République 1 & 2
 - C. Ilôt Ferry
 - D. Projet centre
-  secteurs de densification situés à l'intérieur de la PAU (Parties Actuellement Urbanisées)
-  création d'un nouveau quartier constitué (logements, activités) et greffé au reste de la ville
-  secteur de reconstruction de friche industrielle
-  traiter qualitativement les franges entre les zones d'activités et le reste de la ville pour une meilleure cohabitation et une valorisation du cadre de vie
-  oeuvrer pour la limitation des risques naturels et technologiques
-  promouvoir la mise en place de cheminements doux encadrés, organisés et sécurisés (type pedibus) permettant de desservir les principaux équipements et services (notamment scolaires)
-  mener une politique de limitation de l'usage de la voiture dans les zones desservies par le transport collectif
-  compléter le maillage du réseau cyclable de la ville à partir des axes existants
-  apporter un traitement adapté aux axes majeurs de pénétration (traitement qualitatif et sécurisation des flux et des traversées)



date : 19 janv. 2016



MAINTENIR ET ENCOURAGER LA DIVERSITÉ URBAINE ET SOCIALE

La notion de mixité urbaine et sociale n'a eu de cesse de se conforter depuis la mise en place de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Derrière cette notion, il s'agit de développer des territoires où chacun a ou peut trouver sa place, sans discrimination et sans zone de relégation. Une offre complète de logements, des quartiers constitués, des équipements performants dans leurs services et leur maillage territorial, ..., constituent des éléments forts de cette mixité urbaine et sociale que les documents d'urbanisme doivent développer.

Orientation III.1.

RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS EN MATIÈRE DE LOGEMENT, DANS UNE VÉRITABLE LOGIQUE DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

La composition du parc immobilier de Caudebec-lès-Elbeuf ne permet pas toujours de satisfaire l'ensemble des parcours résidentiels sans régulation et sans intervention publique, même minime. Les ménages jeunes ou composés de personnes âgées qui souhaitent rester sur la commune rencontrent parfois des difficultés pour trouver un logement, faute d'un parc de logements adapté.

Il s'agira donc d'œuvrer pour **permettre à tous d'accéder à un logement décent et adapté**. Dans le cadre de cet objectif, la commune veillera à :

- **permettre une offre de logements diversifiés, abordables et adaptés** à tous les publics (notion de parcours résidentiel¹) ;
- **adapter l'offre de logement aux évolutions démographiques et des modes de vie** en privilégiant, par exemple, un habitat évolutif ; la ville n'accueillant qu'une faible part de logements de petite taille ;
- **garantir l'accès au logement aux catégories les plus fragiles dans tous les quartiers de la ville**, par la réalisation d'opérations mixtes de qualité (locatif social, accession sociale, accession à la propriété, ...) en veillant à prévenir les mécanismes de sur-occupation ou de sous-occupation ;
- **lutter contre l'habitat indigne et renouveler le parc de logements dégradés**, présents notamment sur la partie ouest de la Ville. Cette requalification du bâti doit permettre de remettre un stock de logements supplémentaire sur le marché en limitant l'impact sur la consommation foncière.

Orientation III.2.

ASSURER LE DÉPLOIEMENT D'UNE MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE RÉELLE

Dans ce cadre, la Ville souhaite poursuivre son effort en termes d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, tant en termes de qualité que de maillage territorial :

- **encourager les initiatives privées d'implantation de services** en complément de l'offre publique, en veillant à ce qu'ils soient accessibles à toute la population ;
- **adapter, si nécessaire, les équipements et services publics aux évolutions démographiques**. La Ville veillera à adapter les équipements en termes de petite enfance, de personnes âgées, afin de garantir, sur le territoire, une offre adaptée

¹Changer de logement en fonction de l'évolution des besoins au bon moment, pour le bon endroit est l'objet même d'un parcours résidentiel.

aux besoins ;

- **adapter les équipements et services publics aux nouvelles normes.** Que ce soit dans le cadre de travaux de réhabilitation pour adapter les bâtiments aux nouvelles normes constructives liées à la performance énergétique, à la prévention des risques (normes sismiques,...), à l'accessibilité aux personnes en situation de handicap (PSH) ou, encore, dans le cadre de réalisations neuves, la commune visera à respecter cette notion relative à l'exemplarité des bâtiments publics.

Orientation III.3.

RENFORCER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS EN ORGANISANT ET AMÉLIORANT LES ESPACES PUBLICS

L'espace public, lieu de rencontre et de récréation, mais aussi d'esthétisme, contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Il doit, à ce titre :

- assurer les liens et la cohésion urbaine tout en participant à l'amélioration esthétique de la Ville dans la spécificité de chaque quartier (choix des matériaux, des couleurs, garantissant l'homogénéité générale) ;
- être accessible à l'ensemble des usagers et, en particulier, aux piétons, par un partage modal adapté à chaque contexte urbain.

■ RENFORCER LA PRÉSENCE DE L'ESPACE PUBLIC DANS LA VILLE (ESPACE D'IDENTITÉ ET DE LIEN SOCIAL)

Des principes de continuité, de lisibilité et d'ouverture seront mis en œuvre en **créant de nouveaux espaces publics et/ou en requalifiant d'autres déjà existants.**

- **rythmer la ville par des repères** (architecture, paysage, lieux symboliques ou de forte fréquentation) à l'échelle de la Ville et de la Métropole ;
- **retravailler les espaces publics en retraitant le mobilier urbain ;**
- **mettre en place des parcours actifs** au sein des trames vertes, des lieux de loisirs et de lien social, amenant la population à découvrir les quartiers qu'ils ne fréquentent pas habituellement ;
- **requalifier certaines portions des rues de la République et Félix Faure**, axes fréquentés par le trafic automobile (la ville conduit un projet de requalification de la rue République) ;
- **rechercher les connexions douces** entre les secteurs où les fortes fréquentations s'observent (lieux de passage et d'accueil vers les Transports Collectifs, les secteurs d'équipements, ...) ;
- **contribuer à la sécurité des lieux** par des aménagements spécifiques et qualitatifs dans les quartiers (éclairage, ralentisseurs, ...), mais en conservant le caractère d'espace public ouvert pour tous et à tous ;
- **développer un plan paysager à partir des polarités des espaces publics majeurs et de la mobilité douce.**

Ainsi, plusieurs secteurs devront faire l'objet d'études de réaménagement dans une logique de mise en réseau : parc du Cèdre, square de l'Église, place Suchetet, ...

■ ASSURER UN TRAITEMENT QUALITATIF DES ENTRÉES DE VILLE MAJEURES

Les entrées de Ville souffrent parfois d'absence de mise en valeur ou s'insèrent dans un tissu urbain banalisé dans lequel il n'est pas toujours possible de se repérer. L'engagement

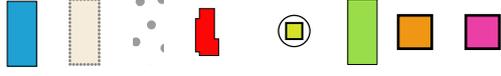


d'amélioration de l'espace public veillera à traiter ces entrées de ville d'un point de vue qualitatif : aménagement paysager, mobilier urbain spécifique, affichage public rationnel et intégré, ...

Ainsi, plusieurs entrées de Ville pourraient faire l'objet d'un confortement qualitatif : les entrées de ville commune avec Elbeuf, le rond point du général Mamier, la place Aristide Briand, ...

L'objectif est ainsi double : valoriser l'image de la commune, mais aussi améliorer le confort des usagers et la lisibilité de ces espaces.

LÉGENDE



- créer de nouveaux logements pour répondre aux besoins de tous
- diversifier l'habitat pour renforcer la mixité urbaine et sociale à l'échelle de la ville
- lutter contre l'habitat insalubre et/ou indigne et dégradé
- poursuivre la mise aux normes et la modernisation des équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour répondre aux besoins actuels et futurs
- compléter le maillage des équipements publics afin de rééquilibrer l'offre sur le territoire
- améliorer qualitativement les espaces publics
- marquer les entrées de ville majeures par des ambiances paysagères spécifiques
- améliorer le traitement qualitatif des espaces publics centraux de la ville (place de la Mairie et place de l'Eglise)



date : 29 déc. 2015





ENCOURAGER LA VILLE DYNAMIQUE /ACTIVE

Au delà de l'amélioration du cadre de vie reposant sur une approche physique du territoire, les collectivités doivent aussi travailler sur l'amélioration du dynamisme et de l'attractivité territoriale. Sans entrer dans une compétition territoriale, Caudebec-lès-Elbeuf doit s'inscrire dans une logique de renforcement de ses polarités en termes de services, mais aussi rechercher un développement de l'emploi par une diversification des filières économiques. Cet axe devra être nécessairement mené en collaboration avec la Métropole.

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesse et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement, ...
Le renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- développement de l'emploi ;
- création de l'attractivité et du dynamisme territorial ;
- rapprochement entre les demandes et les besoins (notion d'«économie intégrée»).

La recherche d'une optimisation du modèle économique, le travail de l'insertion des activités doivent permettre à ce dernier de contribuer activement à la vie locale et au rayonnement de Caudebec-lès-Elbeuf y compris à l'échelle de la Métropole.

Orientation IV.1.

CONFORTER ET DÉVELOPPER LES CENTRALITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

■ REVITALISER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ DE L'HYPERCENTRE

L'activité commerciale de proximité est un segment important dans la réflexion à mener dans les politiques publiques de développement. En effet dans les zones denses, elle constitue un lien social et un service de premier ordre. Plusieurs orientations peuvent concourir à la réussite de cet objectif :

- **soutenir l'activité commerciale** en facilitant l'accès aux commerces et en améliorant leur visibilité vis-à-vis du chaland ;
- **accompagner les commerces dans la recherche d'une amélioration qualitative de leur devanture** (façades, enseignes, ...) et respectant les éléments de patrimoine reconnus. Il s'agit ici de requalifier l'effet vitrine commerciale ;

Deux secteurs spécifiques à la revitalisation devront faire l'objet d'une attention particulière dans les années à venir : la rue de la République (pôle commercial intermédiaire identifié au SCoT) et la rue Félix Faure.

■ RÉÉQUILIBRER ET DÉVELOPPER LES CENTRALITÉS À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS EN LIEN AVEC LES ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE EXISTANTS, AUTOUR D'ESPACES PUBLICS REQUALIFIÉS

Les pôles commerciaux de proximité («bouquet») concentrent les commerces, les équipements et les services. Ils participent à la qualité de vie des quartiers et à

l'animation de la commune, favorisant ainsi les rencontres et le « vivre-ensemble ».

Plusieurs actions peuvent être envisagées dans le projet de ville :

- **conforter les centralités existantes**, notamment l'hypercentre, la colonne vertébrale d'équipements ainsi que les zones d'activités présentes au Nord de la rue Félix Faure ;
- **poursuivre, en coordination avec la Métropole, l'aménagement des zones d'activités du Clos Allard et de l'Épinette** en prenant soin de veiller à leur parfaite intégration au regard du site qu'elles occupent (proximité des berges de la Seine). Il s'agira également d'intégrer la réflexion de la gestion du trafic routier induit par ces activités en limitant les impacts négatifs avec les tissus résidentiels traversés ou encore impactés ;
- **intégrer la réflexion de la gestion du trafic routier induit par le développement de l'offre en activités économiques** en limitant les impacts négatifs avec les tissus résidentiels traversés ou encore impactés ;
- **pérenniser et favoriser les équipements à vocation intercommunale** comme l'EHPAD Lecallier-Leriché, le Greta, l'ADAPT, le collège ou encore la déchetterie ;
- **contribuer au renforcement du pôle commercial majeur de l'Oison** par une extension mesurée sur le secteur de la Villette. Ce secteur doit, à terme, également intégrer des équipements publics.

Orientation IV.2.

POURSUIVRE L'EFFORT EN FAVEUR DE L'EMPLOI LOCAL PAR LA RECHERCHE D'UNE DIVERSIFICATION DE LA FILIÈRE ÉCONOMIQUE

Dans ce cadre, la ville souhaite :

- **encourager le renforcement des filières tertiaires et notamment dans le domaine des services à la personne.** Le déploiement des infrastructures numériques (sans être limitatif) doit notamment permettre, à terme, aux collectivités d'encourager l'émergence de ce type de filières.
- **développer l'attrait patrimonial et naturel** en s'appuyant sur la diversité des sites naturels et du patrimoine bâti ;
- **maintenir une activité agricole.**

Ces pistes de réflexion viendront appuyer le caractère de mixité urbaine et fonctionnelle définie précédemment. Ainsi, la ville pourrait favoriser l'implantation de locaux permettant la création de « petites activités tertiaires » au sein de son tissu urbain mixte à la condition expresse que ces dernières n'engendrent pas de nuisances (services à la personne, artisanat relevant ou non de l'économie sociale et solidaire, ...)



la ville nature

la ville économique

la ville plurifonctionnelle

la ville nature

LÉGENDE



revitaliser les axes de commerces de proximité et principalement le pôle commercial intermédiaire de la rue de la République



contribuer au dynamisme des zones d'activités existantes en développant les services aux entreprises et l'amélioration de la qualité urbaine

privilégier la desserte des zones d'activités depuis le Nord de la ville afin de limiter les risques et nuisances avec le tissu résidentiel

renforcer l'emploi local en continuant le développement des zones d'activités existantes

contribuer au dynamisme du tissu commercial en travaillant la qualité urbaine, paysagère et environnementale

créer une nouvelle zone d'activités commerciales dans la continuité de la zone de l'Oison. Cette nouvelle zone, qui intégrera des équipements publics, devra nécessairement se faire de façon mesurée au regard du pôle commercial majeur de l'Oison. En outre, elle devra intégrer les problématiques paysagères et environnementales et la cohabitation avec le tissu résidentiel



profiter de l'axe de vie sociale et fonctionnelle de la ville, colonne vertébrale de l'animation, pour tirer le développement et l'attractivité



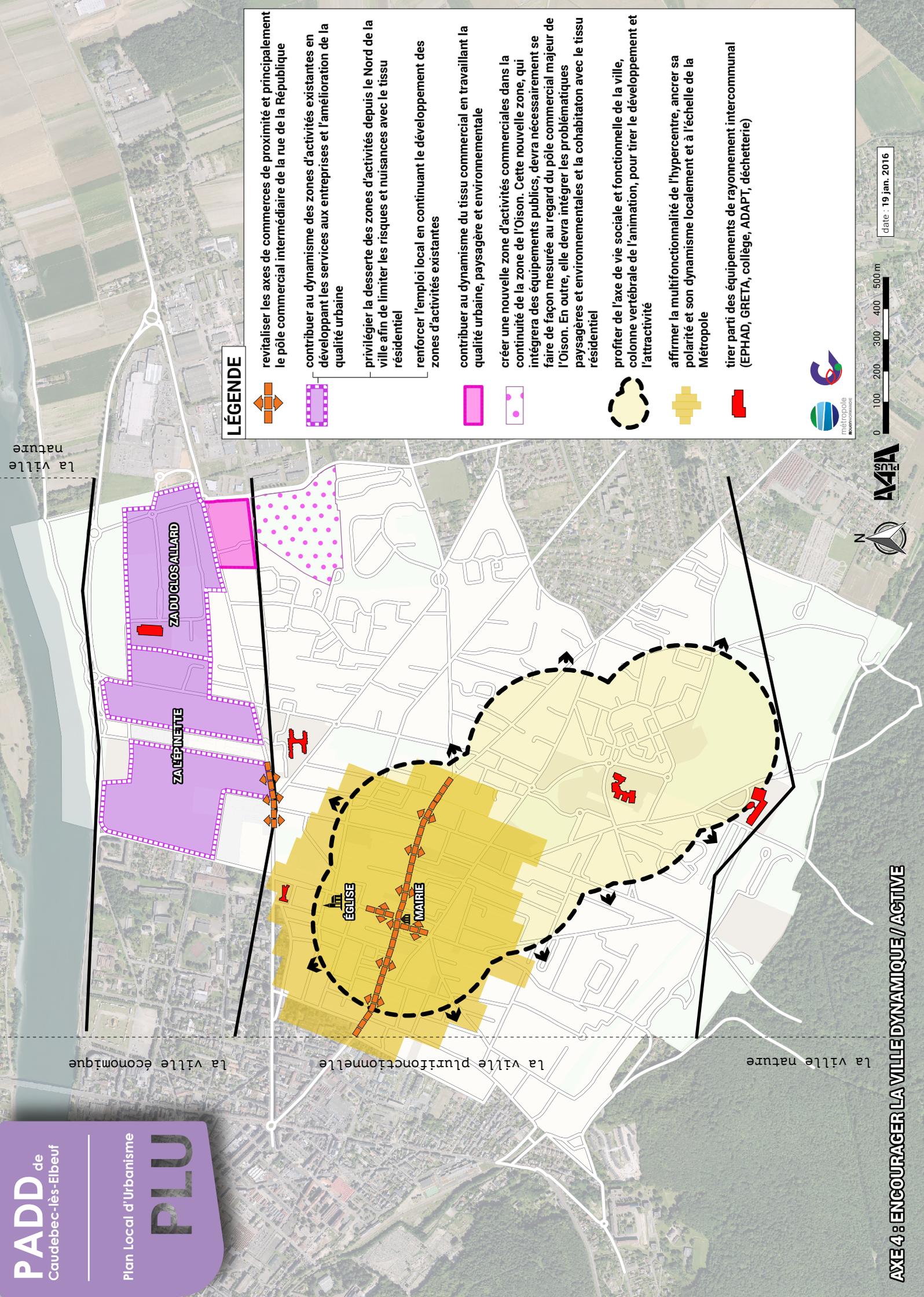
affirmer la multifonctionnalité de l'hypercentre, ancrer sa polarité et son dynamisme localement et à l'échelle de la Métropole



tirer parti des équipements de rayonnement intercommunal (EPHAD, GRETA, collège, ADAPT, déchetterie)



date : 19 Jan. 2016





PRÉSERVER ET VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX DE LA VILLE

Améliorer la qualité de l'environnement, des paysages et du cadre de vie et tirer parti de l'écrin de verdure dans lequel s'inscrit Caudebec-lès-Elbeuf constitue un des axes forts du projet. Dans le respect de l'objectif de mise en place de corridors écologiques, la Ville devra s'assurer de renforcer «la nature en ville» par une approche qualitative des espaces publics.

Orientation V.1.

PRÉSERVER, GÉRER, METTRE EN VALEUR, VOIRE RESTAURER LES MILIEUX NATURELS ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES GRÂCE À LA CONSTITUTION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver, valoriser et révéler le patrimoine naturel et bâti, ainsi que le cadre de vie de la Commune constitue un objectif majeur. D'autant que **l'armature naturelle est un support essentiel des équilibres environnementaux reconnue par le SCoT de la Métropole**. En effet, les richesses naturelles et forestières du territoire constituent un environnement sensible, tout autant qu'un support de valorisation du développement urbain et économique. Si la Commune est soucieuse de la préservation de ces espaces, il n'en demeure pas moins que d'autres législations s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Tous, quels que soit le niveau (communautaire, national ou local), concourent à un même objectif : **valoriser et préserver les sites remarquables d'un point de vue paysager, écologique et environnemental**.

■ PROTÉGER LES MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET AUGMENTER LE POTENTIEL DE BIODIVERSITÉ

- **maintenir et/ou (re)créer des corridors biologiques** afin de préserver la biodiversité, notamment les sites les plus emblématiques du territoire ;
- **mettre en place la trame verte et bleue, en coordination avec les documents supra-communaux**, qui consisterait :
 - en la mise en réseau les deux sites naturels majeurs (berges de la Seine et le coteau boisé) sur lesquels elle prendrait appui ;
 - en la mise en valeur avec des «micro» sites d'échelle plus locale d'autre part («poumons verts» intra-urbains comme la place Suchetet, le parc du Cèdre, le parc de la Villette, le square de l'église, ...).
- **renforcer la nature en ville** afin de développer la biodiversité en connexion avec la trame verte métropolitaine. La nature doit se diffuser dans toute la ville, sous différentes formes (alignement d'arbres, haies, jardins partagés et familiaux, micro espaces verts, toitures et murs végétalisés, etc.), des espaces publics jusqu'au cœur des îlots privés ;

Cette présence renforcée du végétal doit également permettre de retisser les continuités écologiques et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, afin d'adapter la ville au changement climatique, en limitant les îlots de chaleur urbain notamment. Au même titre que la trame verte, la trame bleue – complémentaire – sera fondée sur les éléments significatifs du réseau hydrographique des berges de la Seine et des milieux humides inventoriés.

■ AMÉLIORER LA QUALITÉ DES MILIEUX HYDRAULIQUES

Un des objectifs est de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales et en améliorer la**

Axe 5

préservé et valoriser les atouts paysagers et environnementaux de la ville

qualité en :

- **limitant l'imperméabilisation des sols en milieu urbain ;**
- **encourager la diminution du recours aux intrants polluants**, à la fois sur les espaces agricoles, mais également dans les espaces verts qu'ils soient publics ou privés ;
- **conserver voire restaurer les milieux humides.**

Les différentes actions encouragées par la Commune permettront de pérenniser ce réseau écologique du territoire, mais également de le mettre en valeur de façon raisonnée et durable.

■ PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Le maintien des grandes structures paysagères de la Commune, pour en limiter la fragmentation et en assurer la continuité, est une préoccupation majeure. Plusieurs objectifs doivent être poursuivis dans ce cadre :

- **préservé la ceinture naturelle du territoire** (Nord-Est et Sud-Est) contribuant au paysage local. La conservation de ces espaces sera considérée comme autant de potentialités de mise en place de corridors naturels et de préservation de la structure paysagère ;
- **préservé les secteurs forestiers et bosquets comme les lisières de la forêt d'Elbeuf, les boisements du Parc de la Villette, ...**. Au sein de ces espaces, les lisières devront être préservées de l'urbanisation et bénéficier d'aménagements adaptés et réversibles.
- **préservé et valoriser les jardins familiaux localisés au sud de la commune.**

■ METTRE EN VALEUR LES PERSPECTIVES VISUELLES

Enfin, la position géographique de la Commune implique quelques singularités physiques qu'il conviendra de préservé. Ainsi, il s'agira de **protéger les cônes de vues emblématiques**, ceux ouvrant sur le Grand paysage ou encore ceux donnant sur des éléments emblématiques.

Certains points de vue pourraient, par ailleurs, faire l'objet de petits aménagements légers permettant d'accompagner le schéma des mobilités douces.

Orientation V.2.

PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE QU'IL SOIT BÂTI OU NON

■ CONFORTER LES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE ET NOTAMMENT L'IDENTITÉ INDUSTRIELLE

Le patrimoine est souvent mis en danger, notamment par une action d'urbanisation incontrôlée d'autant que tout patrimoine ne fait pas l'objet de mesures de protection (c'est ce que l'on appelle le petit patrimoine).

- **tirer parti de cette richesse patrimoniale**, parfois brute, en veillant à la protection et la valorisation des éléments emblématiques de l'histoire et de l'identité de la Commune ;
- **cadre les règles de construction à proximité des éléments notables** inventoriés afin de respecter leur valeur intrinsèques.



Orientation V.3.

PARTICIPER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE AFIN DE RÉPONDRE AUX ENJEUX DU XXI^{ÈME} SIÈCLE

■ PARTICIPER À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE PROPRE

Une énergie propre ou verte est une source d'énergie dont l'exploitation ne produit que des quantités négligeables de polluants par rapport à d'autres sources plus répandues et considérées comme plus polluantes. Le concept d'énergie propre est distinct de celui d'énergie renouvelable : le fait qu'une énergie se reconstitue n'implique pas que les déchets d'exploitation de cette dernière disparaissent, ni le contraire.

La Ville souhaite s'inscrire activement dans la mise en œuvre de la promotion des énergies propres, quelque soit le mode de production (énergie photovoltaïque, biomasse terrestre, ...), mettant ainsi à contribution les potentialités de son contexte géographique. Ces installations devront se faire dans le respect de l'architecture locale et des réglementations d'urbanisme.

■ ÉCONOMISER LA RESSOURCE EN EAU ET LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

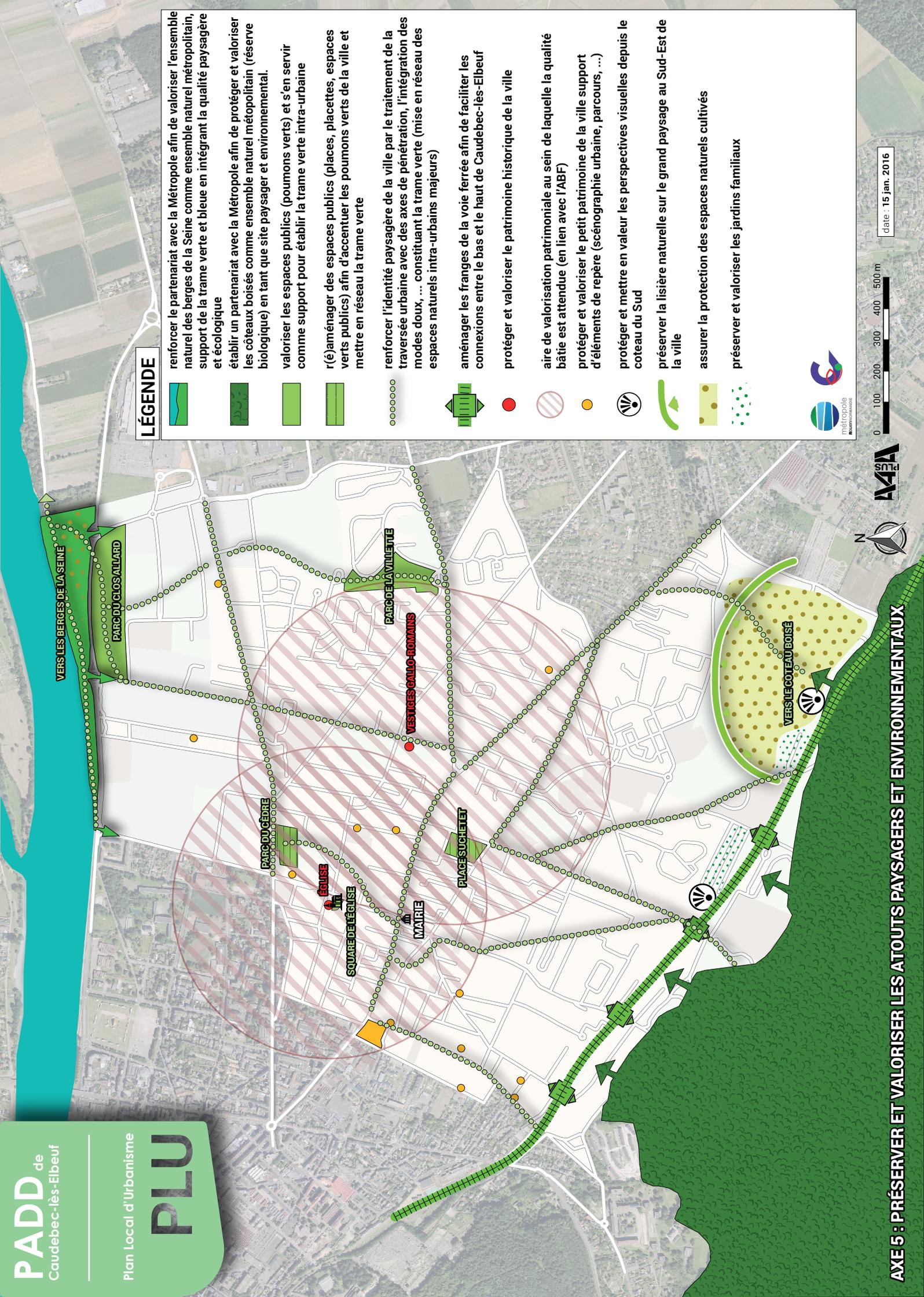
Plusieurs mesures peuvent être citées pour concourir à la rationalisation de la consommation en eau comme par exemple l'encouragement de la récupération et de l'utilisation des eaux pluviales en incitant la mise en place d'équipements spécifiques (afin de ne pas nuire au paysage, la réglementation veillera, lorsque cela est possible, à une intégration sur les façades arrière des constructions : gouttières, réservoirs de récupération, ...).

■ FAVORISER LES CONSTRUCTIONS RÉPONDANT AUX CRITÈRES DE LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les préoccupations environnementales concernent également les constructions liées à l'habitat, à l'activité et aux équipements d'intérêt et/ou de service public. L'objectif de la Commune est ici d'**appuyer la mise en œuvre de réalisations respectueuses de l'environnement tant dans les matériaux qu'en termes de consommation**.

D'autres mesures complémentaires viseront à illustrer la recherche de l'exemplarité de la Commune. C'est le cas notamment de la recherche d'une gestion efficace de la consommation énergétique des bâtiments.

Le mobilier urbain entre aussi en jeu dans cet objectif énergétique. La recherche d'efficacité, d'économie, d'esthétisme et de limitation de la pollution lumineuse doit, à terme, conduire la Métropole à repenser son réseau d'éclairage public.



LÉGENDE

-  renforcer le partenariat avec la Métropole afin de valoriser l'ensemble naturel des berges de la Seine comme ensemble naturel métropolitain, support de la trame verte et bleue en intégrant la qualité paysagère et écologique
-  établir un partenariat avec la Métropole afin de protéger et valoriser les coteaux boisés comme ensemble naturel métropolitain (réserve biologique) en tant que site paysager et environnemental.
-  valoriser les espaces publics (poumons verts) et s'en servir comme support pour établir la trame verte intra-urbaine
-  r(é)aménager des espaces publics (places, placettes, espaces verts publics) afin d'accentuer les poumons verts de la ville et mettre en réseau la trame verte
-  renforcer l'identité paysagère de la ville par le traitement de la traversée urbaine avec des axes de pénétration, l'intégration des modes doux, ... constituant la trame verte (mise en réseau des espaces naturels intra-urbains majeurs)
-  aménager les franges de la voie ferrée afin de faciliter les connexions entre le bas et le haut de Caudebec-lès-Elbeuf
-  protéger et valoriser le patrimoine historique de la ville
-  aire de valorisation patrimoniale au sein de laquelle la qualité bâtie est attendue (en lien avec l'ABF)
-  protéger et valoriser le petit patrimoine de la ville support d'éléments de repère (scénographie urbaine, parcours, ...)
-  protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles depuis le coteau du Sud
-  préserver la lisière naturelle sur le grand paysage au Sud-Est de la ville
-  assurer la protection des espaces naturels cultivés
-  préserver et valoriser les jardins familiaux



date : 15 jan. 2016





LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1. LE CHOIX D'UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX

La commune a validé, lors d'un comité de pilotage, **un scénario de croissance démographique basé sur une croissance annuelle de 0,5%/an pour arriver à une population d'environ 10 702 habitants d'ici 2025.**

Cette orientation doit permettre à CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF de répondre à plusieurs enjeux comme assurer le maintien de son niveau d'équipement (et d'en prévoir les évolutions de façon phasée) et permettre la mise en œuvre d'une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux documents de portée supra-communale et aux ambitions affichées par la Métropole Rouen Normandie en termes de construction neuve.

	Scénario croissance annuelle 0,5%
Habitants supplémentaires à horizon 2025	+ 672
nb moyen de personnes/ménage	2,08*
Logements supplémentaires	323
Logements supplémentaires/an	32

* : Hypothèse reprenant le scénario de décroissance de l'insee

2. L'ÉTAT DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le PLU opposable distinguait un total de 34 ha de zones destinées à l'extension de l'urbanisation défini de la façon suivante :

- Zone AUa : 26,4 ha (destination habitat) ;
- Zone AUz : 7,6 ha (destination activités).

À l'heure de la révision du PLU, ces zones n'ont fait l'objet d'aucun projet. Qui plus est, la zone AUa est l'une des raisons de la mise en révision du PLU de la ville et ce, dans une logique de maîtrise du développement territorial, de limitation de la consommation urbaine et de préservation de milieux naturels.

Depuis l'approbation du PLU en vigueur, les principales opérations d'urbanisme se sont faites au profit d'opération de renouvellement urbain et/ou de densification des dents creuses.

3. LES BESOINS INDUITS PAR LE PROJET

3.1. Les objectifs chiffrés

La croissance consécutive à l'hypothèse retenue par l'équipe municipale induit un besoin de 323 nouvelles constructions. Le point mort¹, lui, indique un besoin de 100 unités supplémentaires pour ne pas perdre d'habitants, sur la base de la période 2007-2012. **Cela donne un total de 423 constructions à échéance 2025, soit un besoin théorique de 8,5 ha alors que le PLU opposable en prévoyait près de 27 ha.**

Par ailleurs, le PLU doit pouvoir également, s'agissant des besoins en logements, prévoir l'utilisation des espaces interstitiels (dents creuses) et des capacités de densification afin de rationaliser la consommation des espaces artificialisés.

L'analyse fine du tissu dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme laisse apparaître un potentiel dans le tissu d'environ 9,1 ha.

	potentialités
capacité résiduelle	6,8 ha
capacité de densification	2,3 ha
sous-total	9,1 ha
mécanisme de rétention foncière (30%)	-2,7 ha
total	6,4 ha

La densification de ces espaces ne pourra se faire sur tout le foncier résiduel recensé. La libération du foncier est variable en fonction de la configuration des parcelles, du statut foncier. Aussi, un coefficient de rétention foncière raisonnable de 30% est appliqué. Cela laisse **un potentiel de densification de 6,4 ha, dont l'essentiel est inséré dans un tissu pavillonnaire.**

En 1999, la ville affichait une zone urbaine de 221 ha (60,5% du territoire) contre 254 ha en 2014 (69,5%), soit en 15 ans une évolution de +33 ha.

La moyenne de la consommation foncière à 10 ans porte sur environ 22 ha de consommation d'espace (soit 2,2 ha par an en moyenne).

Le projet de la ville s'oriente, quant à lui, dans une optique de rationalisation foncière puisque les besoins de 8,5 ha à horizon 2025 correspondent à une consommation annuelle de 0,9 ha par an. À cela, s'ajoute le maintien de la zone à urbaniser à vocation activités pour 5,9 ha (secteur de la Villette).

Ainsi en comptant les besoins en termes de logements et d'activités, les objectifs de consommation de l'espace sont recalés à 14,4 ha (8,5 + 5,9), soit une consommation annuelle de 1,4 ha (à mettre en perspective avec les 2,2 ha des 10 dernières années).

¹ La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le **renouvellement du parc de logements** ;
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.



Plus encore, sur les 14,4 ha nécessaires au projet, seuls 8,5 ha (2,6 ha + 5,9 ha) seront en théorie dédiés à de l'extension urbaine (donc zone à urbaniser) contre les 34 ha prévus actuellement.

De facto, le projet de PLU souligne une ambition clairement affichée de modération des espaces artificialisés.

3.2. Les objectifs thématiques

L'objectif de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain se retrouve implicitement dans plusieurs thématiques du PADD car celui-ci constitue une réponse à plusieurs enjeux :

- la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain (orientation II.1) ;
- la formalisation d'une réponse aux besoins de tous en matière de logements, dans une véritable logique de parcours résidentiel, et particulièrement l'effort porté sur la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement du parc de logements dégradés (orientation III.1) ;
- la préservation, la gestion, la mise en valeur voire la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques grâce à la constitution d'une trame verte et bleue (orientation V.1) ;
- le développement des services de proximité et des déplacements doux en favorisant une ville plus compacte (orientations II.5. et III.2).

les objectifs de modération de consommation de l'espace

