



COMMUNE DE LA BOUILLE



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain en date du 12 Mars 2018 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Président,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

« 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. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de LA BOUILLE affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR 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.151-1 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.

LE PROJET COMMUNAL

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.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

Cinq grandes orientations ont été retenues :

- 1 - Préserver le patrimoine et le cadre de vie
- 2 - Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné
- 3 - Pérenniser et développer les activités économiques
- 4 - Conforter et développer le potentiel touristique
- 5 - Développer les transports et déplacements

1. Préserver le patrimoine et le cadre de vie

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 LA BOUILLE. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est l'un des enjeux du P.A.D.D..

▪ **Veiller au caractère typique du village :**

La préservation du patrimoine sera ensuite traduite dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de LA BOUILLE : les milieux calcicoles ouverts, les cônes de vue, la ligne de crête et les entrées de ville.

Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et feront l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux et les stationnements : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Il s'agira aussi de veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement paysager et bâti.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones de développement avec des espèces végétales locales,
- accompagner l'urbanisation avec des aménagements paysagers dans le but d'intégrer visuellement les constructions dans le paysage.

▪ **Préserver la ressource en eau :**

La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit. Un périmètre de protection éloigné du captage de Moulineaux concerne la limite communale Est. Le PLU devra protéger ce captage d'eau potable en intégrant la déclaration d'utilité publique relative au périmètre de protection rapproché.

Les eaux pluviales doivent aussi être gérées : limitation de l'imperméabilisation, maîtrise des rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés lors des futures opérations d'aménagements ; et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

▪ **Protéger les espaces naturels remarquables et les continuités écologiques :**

La commune de LA BOUILLE est pourvue de richesses environnementales qu'il convient de protéger pour l'intérêt général. Des zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, des zones humides, des espaces boisés, des réservoirs et corridors écologiques, des prairies, une peupleraie. La commune est aussi concernée par un site classé.

Bien entendu, 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 réglementaires des milieux naturels ZNIEFF, Zones humides, prairies calcicoles, la Seine,
- protection de la vallée,
- protection de certains espaces boisés sur les coteaux et des alignements d'arbres, qui ont un rôle paysager et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal,
- maintien des réservoirs et corridors écologiques qu'ils soient calcicoles, aquatiques ou humides.

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

▪ **Valoriser les entrées de villages par un traitement paysager soigné :**

Une attention particulière doit être portée aux entrées de la commune car elles véhiculent la 1^{ère} image que le visiteur se fait de la commune et du territoire de la Métropole Rouen Normandie. L'un des axes de réflexion porte sur les entrées en terme de gestion de l'interface zone bâtie / zone naturelle.

Certaines entrées méritent une attention toute particulière, le PLU doit être un outil pour remédier à certains maux ou accompagner des objectifs communaux :

- entrée depuis la vallée (depuis la commune voisine de Caumont) pour une préservation du patrimoine bâti,
- entrée depuis Moulineaux,
- entrée depuis le plateau, au carrefour de la route de Moulineaux et de la Côte de la Maison Brûlée.

Entrée depuis Caumont à valoriser en terme d'image d'entrée de l'agglomération : fleurissement, aménagements piétons le long de la berge, ...



L'entrée depuis le coteau est à améliorer : aménagement paysager de l'entrée de ville avec panorama sur la vallée.



Vue sur l'entrée de ville depuis la vallée



Vue sur l'entrée de ville depuis le plateau

▪ **Prendre en compte les caractéristiques paysagères du territoire :**

La commune de LA BOUILLE a le privilège d'être concernée par plusieurs typologies de paysage distinctes. Le diagnostic a permis de révéler les particularités propres aux paysages de coteaux, de fond de vallée et de plateau. Il est essentiel de préserver chaque typologie de paysage dans ce qu'elle a de spécifique en préconisant des aménagements et des plantations adaptées et en limitant ou en encadrant l'urbanisation. Les modalités de mise en œuvre seront détaillées dans les orientations d'aménagement et dans le règlement.

Les périmètres de site inscrit et de site classé doivent être traités dans le cadre de l'élaboration du PLU.

De la même manière les cônes de vue depuis l'extérieur de la commune devront être préservés afin de maintenir la qualité des perceptions que l'on a de LA BOUILLE. La préservation du bord de Seine est aussi un enjeu touristique et du cadre de vie.

Le PLU devra préserver et aménager les points de vue, les panoramas vers la vallée en lien avec les cheminements piétonniers existants ou à créer.

Les périmètres de protection du paysage, définis lors du diagnostic, seront traduits dans le projet de PLU à travers la préservation des coteaux en limitant l'urbanisation.

Le PLU doit également créer de nouveaux cheminements (pour l'usage quotidien des habitants, pour les visiteurs et touristes au cœur de la vallée et en liaisons avec les communes voisines), riches également en patrimoine historique : promenade sur le fleuve à créer par exemple, ...

▪ **Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques**

- intégrer et limiter les risques naturels : les falaises fluviales, les ruissellements, le débordement du cours d'eau,
- protéger des risques et nuisances anthropiques : transport de matières dangereuses, infrastructures classées pour le bruit, sites potentiellement pollués,

2. Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné

La commune de LA BOUILLE offre un cadre de vie de qualité, lié à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est de permettre une évolution raisonnable du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal.

La commune de LA BOUILLE a peu construit ces 15 dernières années : la consommation foncière est en effet estimée à 9 900 m². La commune souhaite à travers ce PLU trouver un équilibre démographique basé sur le renouvellement urbain. Pour cela, des formes urbaines plus denses seront une réponse à apporter. L'identification des potentialités à l'intérieur de la trame bâtie a fait apparaître un potentiel d'environ 12 285 m².

Le projet de PLU de LA BOUILLE n'entraînera pas de consommation d'espace puisque le potentiel de renouvellement urbain et de densification a été mobilisé pour répondre au projet démographique. Aucune zone d'extension urbaine n'est en effet prévu dans ce PLU.

Le projet de PLU s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 2,5 logements par an (ou 25 logements sur 10 ans) de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ces 25 logements proviennent :

- du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 0,20%, soit 18 habitants supplémentaires ou 7 logements pour les 10 prochaines années,
 - et du besoin de compenser le desserrement des ménages en construisant 18 logements.
- **Soutenir la courbe de population par une recherche rigoureuse de valorisation des potentiels fonciers mutables (dents creuses, espaces mutables, réflexion sur une extension modérée du quartier du Vracq, ...)** :
 - privilégier la construction et la réhabilitation en centre-bourg,
 - privilégier la construction dans les dents creuses,
 - densifier la trame urbaine à travers l'aménagement d'un espace mutable identifié au cœur du bourg face à la mairie.
 - **Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune** :
 - programmer des logements en respect d'une diversité sociale et intergénérationnelle :
 - 25% de logements individuels, pavillonnaires,
 - 75% de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.

- **Harmoniser le développement de LA BOUILLE dans sa trame historique et protéger le patrimoine architectural et paysager :**
 - préserver les grandes propriétés identifiées dans le diagnostic,
 - limiter l'urbanisation sur les coteaux,
 - préserver le tracé des falaises,
 - réduire le nombre de terrains constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux,
 - interdire les nouvelles constructions sur les coteaux,
 - construire au minimum 15 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations,
 - tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement,
 - permettre la réhabilitation des petites maisons de ville de manière à créer des volumes plus spacieux pour accueillir de jeunes ménages.

3. Pérenniser et développer les activités économiques

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver les activités économiques implantées dans les différentes zones du territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales, de restauration, d'hébergement ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu environnant.

Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune mais également pour le tourisme à plus grande échelle.

- **Favoriser le développement et le maintien des commerces et activités de proximité**
- **Développer l'activité en lien avec le tourisme (hôtels, gîtes, restaurants,...)**
- **Prendre en compte le changement de nomenclature de la chambre de dépôt en site de transit du port de Rouen,**

Sur la commune de LA BOUILLE, la prise en compte consiste à permettre la zone de transit de matériaux de dragage sur un espace situé en bord de Seine. Cette zone comprend également la création d'une voie verte La Bouille - Moulineaux - Grand Couronne et d'une ceinture verte.

- **Développer le numérique et les réseaux.**

4. Conforter et développer le potentiel touristique

La présence et le potentiel touristique de la commune de LA BOUILLE sont importants dans la vallée de la Seine.

La commune de LA BOUILLE a su séduire de nombreux peintres impressionnistes dont les sites au bord de l'eau étaient des sujets de prédilection. Les touristes viennent désormais découvrir la Seine et sa vallée en parcourant les berges de la commune. L'offre culturelle s'accompagne par la présence de nombreuses galeries d'art.

- **Développer les vecteurs touristiques**
 - améliorer les espaces de parkings existants,
 - réfléchir à une organisation de cheminements doux en bord de Seine,
 - intégrer la possibilité d'un développement du tourisme fluvial à l'échelle de la Métropole : création d'un ponton fluvial pour l'escale des croisières,
 - développer les circuits touristiques vers les sites voisins de Mouligneaux, ...
 - appréhender le devenir des terrains de football, tennis et aire de jeux en un espace ludique et paysager de type « parc humide » respectant les contraintes du PPRI.

- **Conforter l'identité patrimoniale et paysagère du bourg par la création d'un espace paysager et de loisirs sur le site de l'ancien terrain de football**
 - pérenniser les équipements actuels (ex : église, grenier à sel),
 - appréhender le devenir du terrain de football comme un potentiel touristique, ludique et paysager,
 - créer un parcours de découverte du patrimoine communal,

- **Améliorer l'accueil des visiteurs**
 - maintenir le parking exceptionnel localisé à la fois sur l'arboretum et la peupleraie,
 - réfléchir à la création de nouveaux parkings provisoires dans la trame urbaine,
 - réfléchir à l'accueil des camping-cars en partenariat avec la commune de Mouligneaux

- **Valoriser la Seine comme atout touristique**
 - réfléchir à l'opportunité de créer une promenade surplombant le fleuve,
 - affirmer l'entrée de l'agglomération à travers le végétal et le fleurissement,

5. Développer les transports et déplacements

LA BOUILLE est au cœur d'un réseau de sites touristiques, accessibles par voiture, bac, cheminements piétonniers et une ligne de bus (ligne secondaire n°39).

Des outils pourront être utilisés dans le projet de PLU pour atteindre plusieurs objectifs :

- rechercher des améliorations et une meilleure efficacité des transports en commun (développer le réseau Filor),
- développer les infrastructures de déplacement à des fins touristiques en lien avec l'histoire et les atouts environnementaux de la commune,
- accompagner le projet de voie verte et de piste cyclable du Port reliant Grand Couronne, Moulineaux et la Bouille,
- conforter les cheminements piétonniers existants,
- améliorer la desserte du BAC.

COMMUNE DE LA BOUILLE

Elaboration du plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables
Approbation du conseil métropolitain du 12 mars 2018

Vers Jumièges,
Abbaye, ...

Vers Saint Martin de Boscherville
Circuit des Abbayes, ...

Vers Moulineaux,
Château de Robert le Diable, ...

Vers Moulineaux,
Château de Robert le Diable, ...



métropole
ROUENNORMANDIE



Espace
urba

Alise
Environnement

COMMUNE DE LA BOUILLE

Elaboration du plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables

LEGENDE

-  Limites communales
-  Valorisation des entrées de commune
-  Protection des points de vue
-  Limite de constructibilité de la ligne de crête
-  Protection des falaises, marqueurs du paysage
-  Protection du réservoir de biodiversité
-  Protection des coteaux boisés
-  Protection du patrimoine des grandes propriétés : pas de densification
-  Assurer la pérennité des commerces, gîtes et équipements publics
-  Espaces de renouvellement urbain : à vocation d'habitat et stationnement
-  Optimiser l'enveloppe urbaine
-  Limites de l'installation classée de la zone de transit : activité portuaire à pérenniser
-  **Projet de renouvellement urbain au coeur de bourg intégrant :**
 - la mutation des équipements publics : le devenir des terrains de sports,
 - l'aménagement paysager à travers la création d'un parc urbain,
 - le renouvellement urbain d'un espace mutable pour l'accueil d'habitat,
 - la découverte des sites patrimoniaux proches : grenier à sel, église, ...
-  Répondre aux besoins de stationnement publics
-  Développer le tourisme fluvial
-  Réfléchir à un projet de promenade surplombant la Seine
-  Pontons existants à maintenir et création d'une nouvelle structure liée au tourisme fluvial
-  Voie verte piétons / cycles en cours de réalisation
-  Assurer et maintenir les liaisons vers les sites touristiques à travers plusieurs cheminements :
 -  ■ les liaisons du Bac
 -  les chemins de randonnée GR 23 et GR 2

