



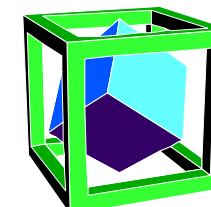
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Document approuvé
par le conseil municipal
le 24 juin 2009

PADD

(Projet d'Aménagement et
de Développement Durable)

chargé d'études du P.L.U.:



Urbaniste: **Perspectives**
Cidex 7 76890 BUTOT
Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

SOMMAIRE

Préambule	1
1 ^{er} axe - Maîtriser le développement urbain pour conserver le caractère rural et préserver la qualité du paysage du village	2
2 ^{ème} axe - Mettre en valeur le paysage urbain, améliorer sa lisibilité et le fonctionnement du village	5
3 ^{ème} axe - Développer l'activité économique	7
4 ^{ème} axe - Encourager l'activité touristique	8

Préambule

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, et présente ainsi le projet communal.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU; son contenu est défini par l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Sa portée réglementaire est établie à l'article L-123-1. En effet, le plan local d'urbanisme peut comporter, ce qui est le cas pour Saint Aubin Celloville, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Il comporte également un règlement.

Ces deux documents doivent être cohérents avec le PADD.

L'article L-123-13 indique, par ailleurs, les conditions dans lesquelles un plan local d'urbanisme peut être modifié ou révisé:

La procédure à mettre en œuvre ne peut être une simple modification, mais une révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

1^{er} axe - Maîtriser le développement urbain pour conserver le caractère rural et préserver la qualité du paysage du village

Assurer un développement mesuré et respectueux du caractère rural de la commune.

Le niveau de population projetée en 2019 sera de l'ordre de +10% par rapport à 1999, correspondant à un ordre de grandeur de 75 à 85 logements nouveaux sur les 10 prochaines années (entre 2009 et 2019).

limiter ce développement aux interstices des zones déjà urbanisées, d'une part, et à quelques petites zones autour du bourg d'autre part, pour satisfaire aux exigences de bonne gestion économique de l'espace.

Les capacités de construction en « dents creuses » (c'est-à-dire sur des terrains non bâtis à l'intérieur du périmètre urbanisé) existent et leur réalisation est souhaitée.

Les nouvelles zones de développement du bourg sont situées aux entrées Est et Ouest, à proximité du centre bourg.



Entrée Est du bourg

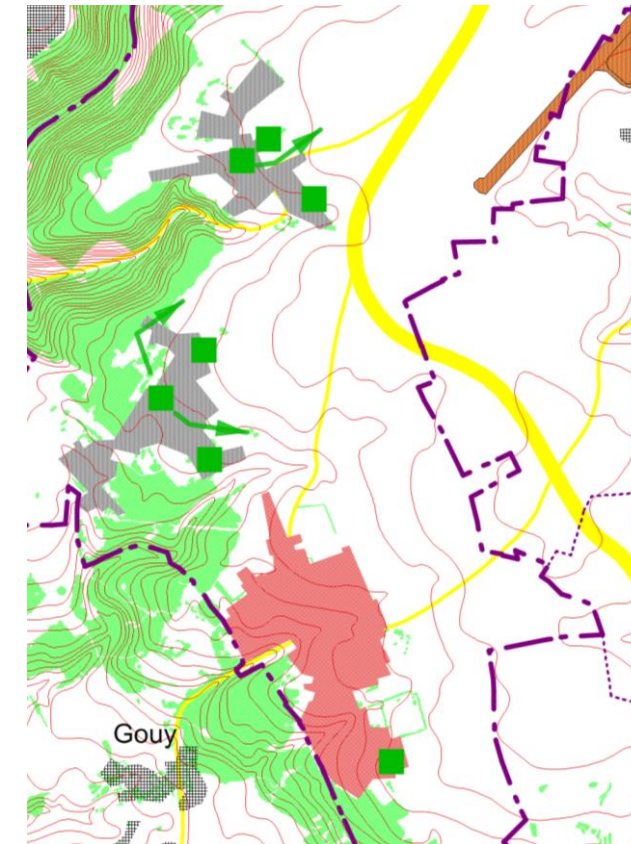
Favoriser l'activité agricole



En préservant les terres agricoles nécessaires à leur activité.

En respectant des marges d'éloignement suffisantes entre les corps de ferme et les autres locaux (habitations, bureaux, etc. ...), afin de limiter les gênes et les nuisances réciproques.

En préservant les accès aux terres exploitées (ne pas aggraver l'enclavement de certains corps de ferme des hameaux de Celloville ou Incarville).

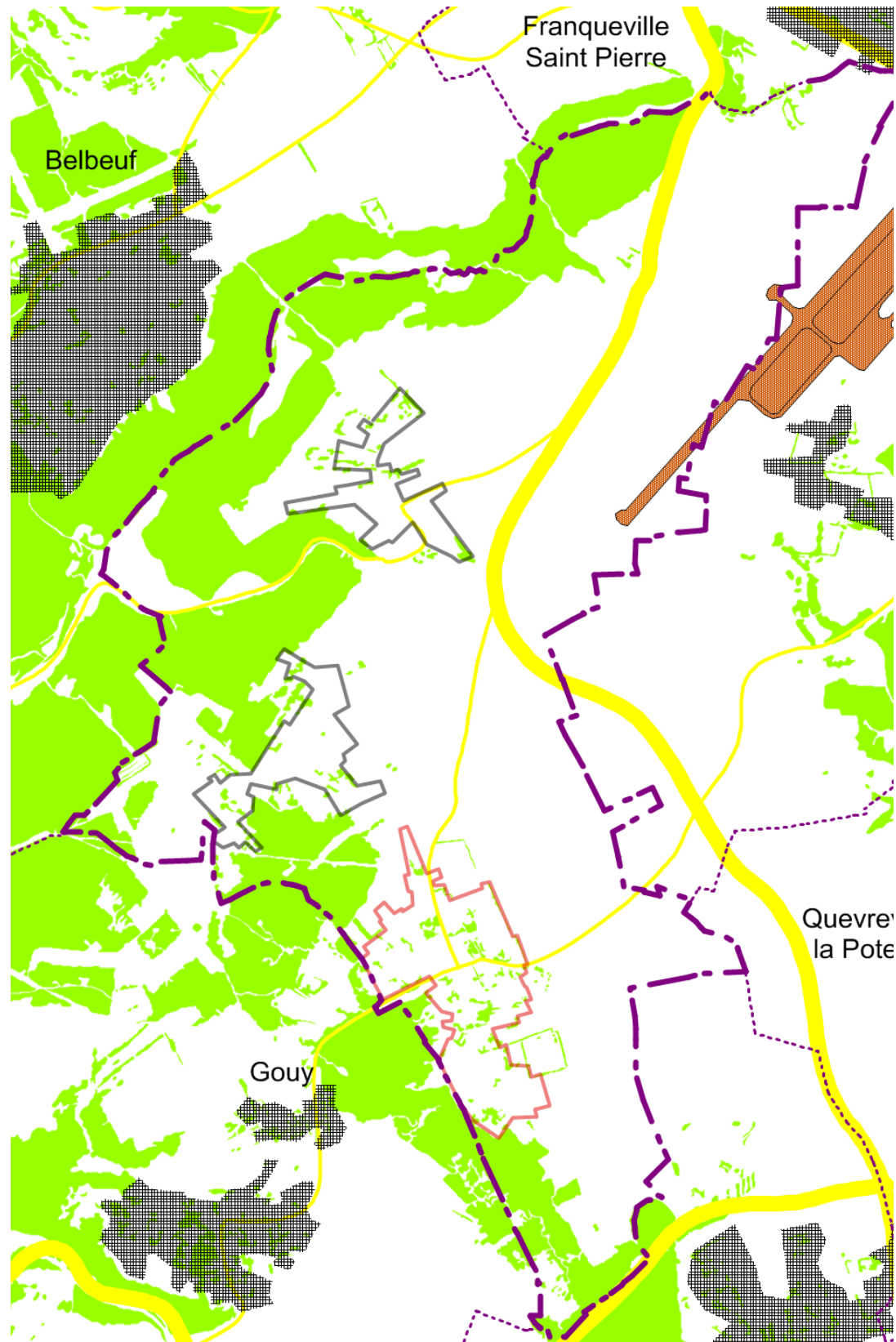


■ Corps de ferme
 → Accès à préserver



Terres agricoles de plateau

Préserver les espaces boisés et les alignements d'arbres existants par un classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.



Ceci concerne les boisements forestier de coteaux (le Fond de Brunval en limite de Belbeuf et de Franqueville-Saint-Pierre, le ravin de Celloville, les Malières, Terres du Haut Bosc et Bocqueraux, et les communaux en limite d'Ymare,), et quelques autres petits massifs boisés.

Ceci concerne également les alignements d'arbres remarquables.

2^{ème} axe - Mettre en valeur le paysage urbain, améliorer sa lisibilité et le fonctionnement du village

Protéger les haies vives traditionnelles existantes et les alignements brise-vent traditionnels de tout arrachage irraisonné.

Les alignements d'arbres remarquables feront l'objet d'un classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.



Alignement remarquable à la sortie Ouest du bourg

Le règlement imposera la préservation des haies vives traditionnelles de qualité.

Définir des règles de construction appropriées au paysage naturel et bâti existant de qualité.

Les règles d'aspect des constructions s'inspireront largement des architectures locales traditionnelles.



Exemple d'architecture locale : le colombage

L'architecture contemporaine de qualité sera également admise, afin de permettre de futurs projets innovants, tant d'un point de vue esthétique que d'un point de vue environnemental.

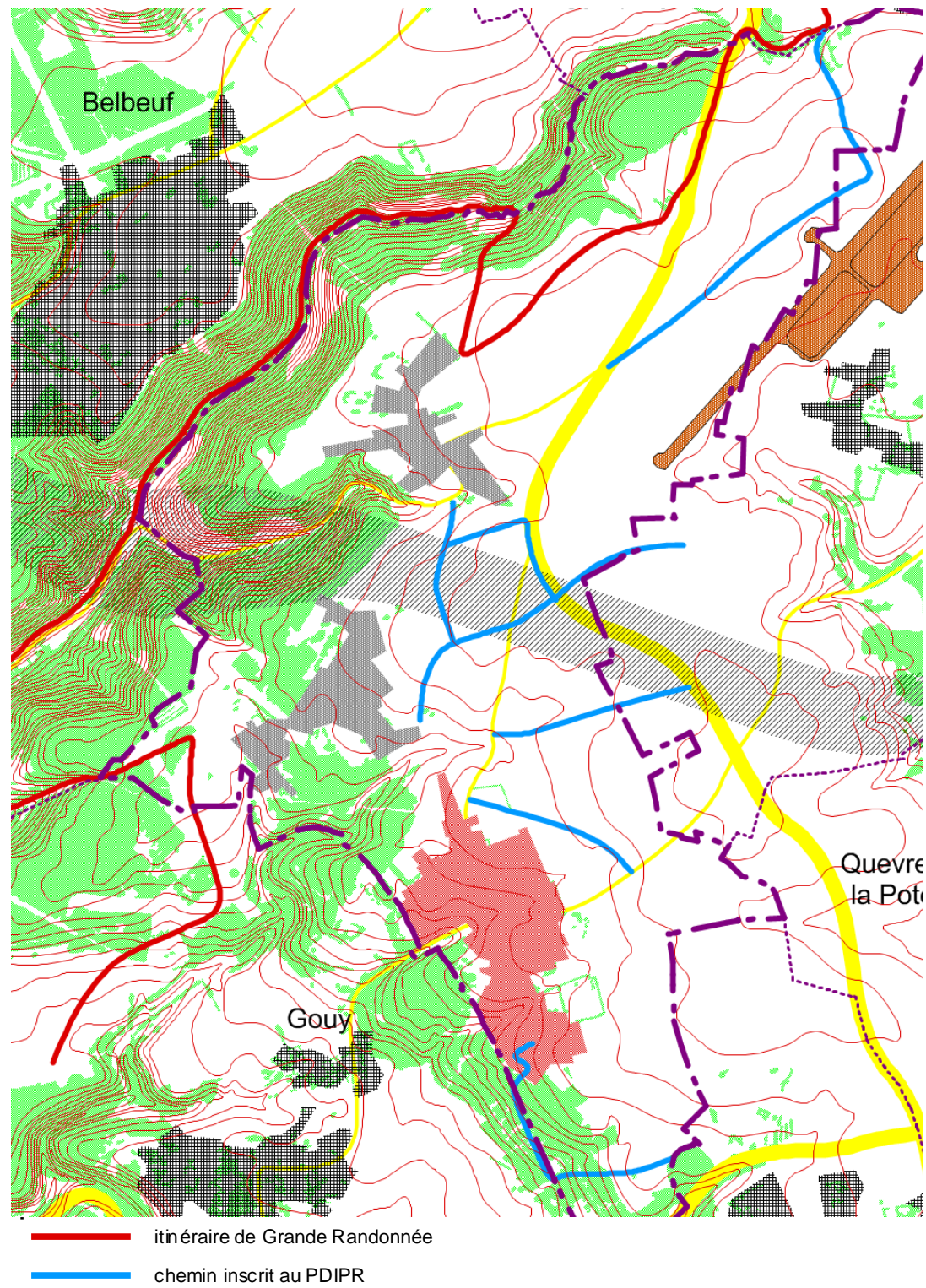
Imposer la réalisation de haies vives traditionnelles pour les clôtures.



Haie vive traditionnelle au ravin de Celloville

Les nouvelles haies devront être constituées de végétaux locaux et diversifiés (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène).

Compléter le réseau de chemins piétons existants au sein du bourg et des hameaux, et entre ces agglomérations, en liaison avec les chemins de randonnées existants.



Mettre en valeur des circuits de découverte de la commune autour de sites ponctuels aménagés (places, mares, etc.) et des bâtiments de caractère.



Four à briques à Incarville



Mare aménagée dans le bourg

3^{ème} axe - Développer l'activité économique

Autoriser le maintien ou l'implantation d'activités artisanales dans les interstices de l'urbanisation existante, à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour le voisinage.

Les activités exercées au sein des zones à vocation principale d'habitat par des commerçants ou artisans jouent un important rôle de diversification et d'animation urbaine. Le maintien des activités existantes est souhaitée, ainsi que les futures implantations.

Autoriser, dans la continuité de l'urbanisation de Franqueville Saint Pierre, la réalisation d'une zone d'activités commerciales

Cette zone d'activité commerciale constitue une extension de la zone d'activité commerciale de Franqueville-Saint-Pierre.



Zone commerciale existante de Franqueville-Saint-Pierre

L'accueil projets commerciaux, modernes et attrayants est encouragé (les services proposées pourront être diversifiés : commerces, services, loisirs, restauration, etc. ...)

Une végétalisation importante des espaces collectifs sera imposée (parkings, espaces verts paysagers), en utilisant des essences locales



Terrain dans le prolongement des installations commerciales Franquevillaises

En préservant la possibilité de réalisation de la future zone d'activités du Mont Jarret

La future zone d'activité du Mont Jarret devrait largement s'asseoir sur le territoire de Saint-Aubin-Celloville. En attendant la confirmation de la zone d'activité, tout investissement important (construction hangar agricole par exemple) y sera interdit.

4^{ème} axe - Encourager l'activité touristique

En remettant en état les chemins ruraux existants, en créer d'autres à l'occasion de chaque aménagement (urbanisation nouvelle, aménagement hydraulique, etc.), pour réaliser des sentiers de découverte de la nature et du patrimoine bâti, reliant le bourg et les hameaux, et en contact avec l'itinéraire de grande randonnée GR25, qui traverse la commune.



Bassin à Celloville

En mettant en place des panneaux d'information sur ces sentiers, présentant les différents milieux naturels rencontrés, les différents sites bâtis, leur caractère et leur histoire.

En mettant en valeur les différents sites rencontrés sur ces sentiers de découverte (mares, bâtiments de caractère, sites pouvant exprimer la culture et le savoir-faire rural, et en profitant de chaque aménagement nouveau, naturel ou bâti, pour créer une nouvelle présentation attractive à insérer dans les circuits de découverte (haie brise-vent, découverte botanique).