



AMENAGEMENT D'UN CENTRE-BOURG

Réunion publique - 8 novembre 2016
salle Henri Lambert

ACCUEIL

par Monsieur le Maire

► Rappel historique du projet:



- ▶ Constat sur les besoins de la population
 - Pour la jeunesse: une école (locaux inadaptés, hausse des effectifs...)
 - Pour les seniors: bilan de l'enquête destinées aux +50 ans
 - Pour les associations: un tissu fort développé
- 

► Présentation des partenaires :



APPEL A PROJETS

Département de Seine-Maritime

par Monsieur Benoit CREVEL

Présentation du dispositif
« Urbanisation durable des centre-bourgs » :
une opportunité pour la commune.



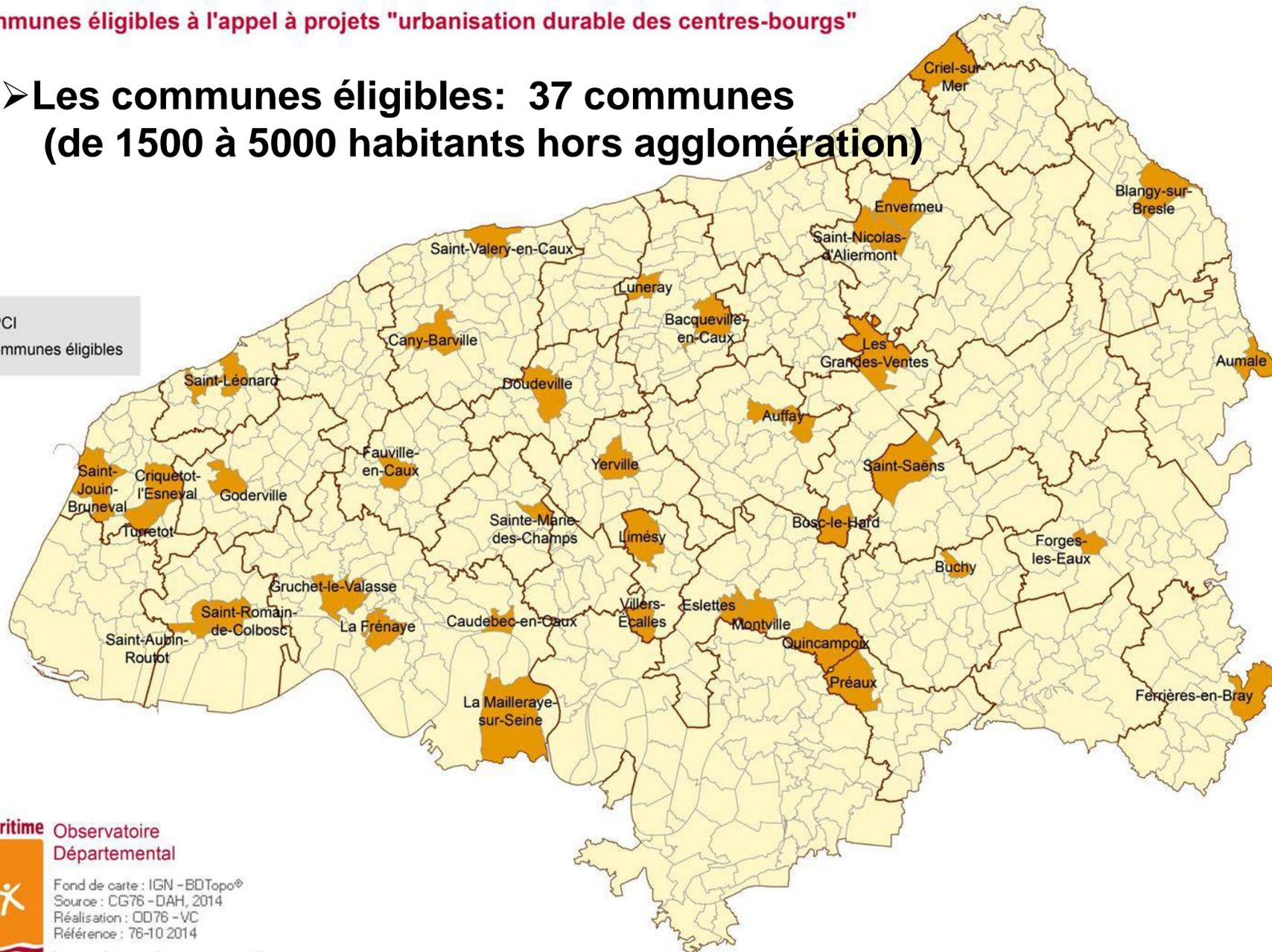
Le cadre et les objectifs de la démarche

- Découle d'une orientation du **Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2013-2019** qui vise à développer l'offre de logements prioritairement dans les centres-bourgs
- Le constat que les **centres-bourgs rencontrent aujourd'hui des difficultés** dans leur développement ou leur fonctionnement : vacance, friches, décroissance démographique, logements inadaptés...
- C'est une expérimentation visant à **promouvoir une approche globale et pluridisciplinaire** à partir de projets exemplaires, diversifiés et reproductibles.



Communes éligibles à l'appel à projets "urbanisation durable des centres-bourgs"

➤ **Les communes éligibles: 37 communes
(de 1500 à 5000 habitants hors agglomération)**



Les principes du référentiel « urbanisation durable »

- ✓ Densifier / recycler le tissu urbain pour économiser les terres agricoles
- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...)
- ✓ Prendre en compte les besoins de la population (personnes âgées, jeunes, demande de logements...)
- ✓ Intégrer la démarche dans une réflexion urbaine élargie (PLUI ...)
- ✓ Intégrer une dimension environnementale (transports, bâtiments...)



L'apport pour la commune de Saint Léonard

➤ Une approche partenariale et méthodologique :

- ✓ Département 76, CAUE 76, ADEME, EPFN, DDTM
- ✓ Des réunions régulières pour faire avancer le projet
- ✓ Le partage d'expériences pour nourrir la réflexion des élus

➤ Un soutien financier pour les futurs projets :

- ✓ Un financement partagé des études (Département 76, EPF Normandie, ADEME, commune)
- ✓ Un financement des travaux à définir en fonction des projets



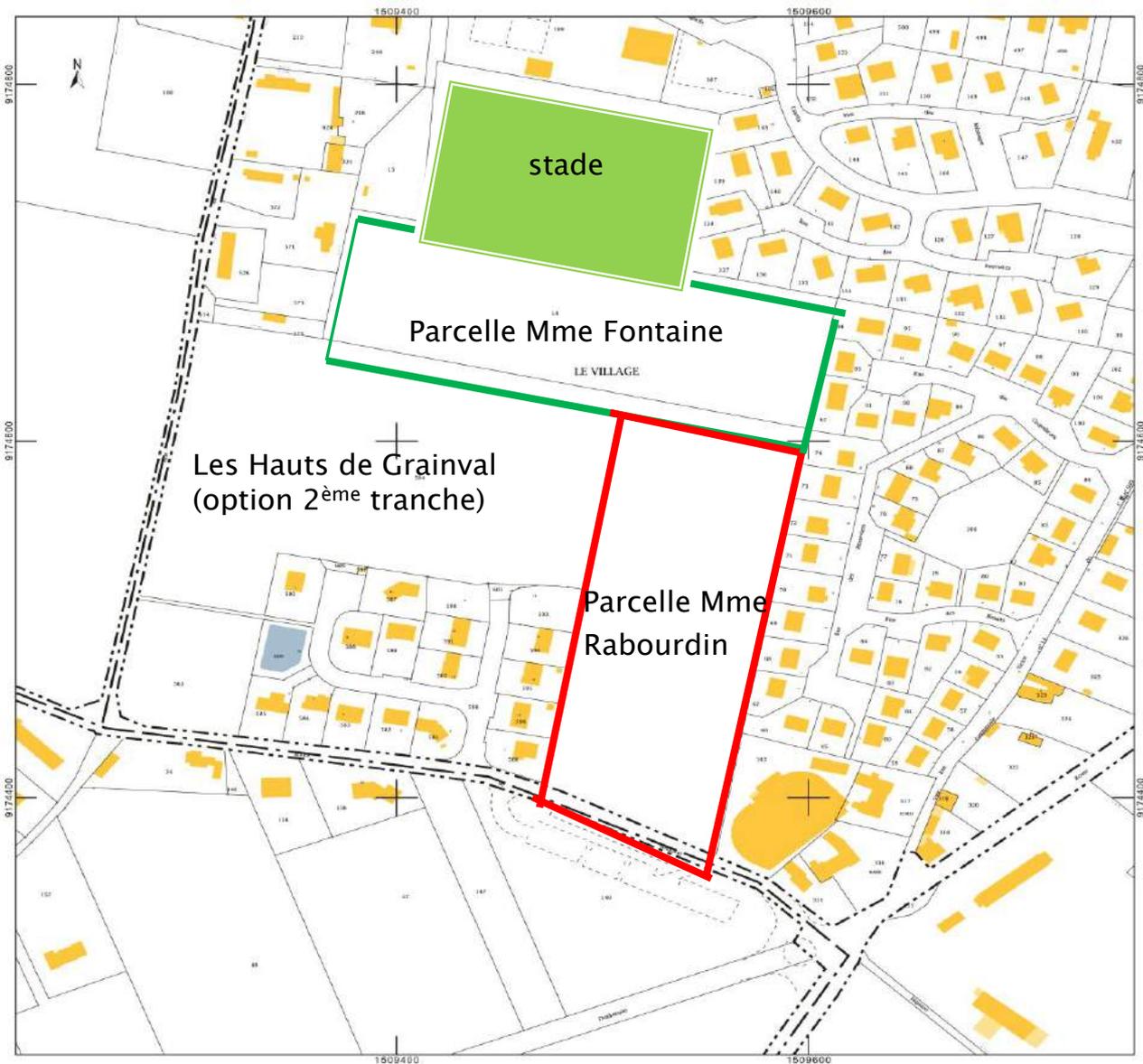


Merci de votre attention

L'ACQUISITION DE TERRAINS

Un préalable indispensable

Présentation des parcelles disponibles et du périmètre de l'étude par Monsieur le Maire



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE (E.P.F.N)

**Présentation du dispositif par
Madame Emilie GONEL**

EPF de Normandie en quelques mots

Notre mission principale :

- Acquérir des terrains (ou immeubles) qui seront aménagés ensuite pour y construire des logements, de nouveaux quartiers ou des équipements publics ;
- Assurer la maîtrise foncière, l'achat, le portage, la gestion, la remise en état des terrains et la gestion de l'ensemble des études utiles à cette maîtrise foncière ;
- Mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Nos outils :

Le portage foncier.

Les études urbaines.

Les études de faisabilité architecturales.

Les études de faisabilité pour la réutilisation de zones.

Recycler les friches industrielles.



La maîtrise d'ouvrage

Exemples d'interventions concrètes :

- Recyclage foncier de bâtiments en logement,
- Désamiantage et déconstruction de bâtiments,
- Dépollution des sols,
- Réalisation de programmes de logement,
- Création de ZAC,
- Accompagnement des activités économiques et habitat autour des gares,
- Réhabilitation de bâtiments,
- Renaturation ou aménagements paysagers de friches.



Convention de réserve foncière

Objectifs

Répondre aux demandes d'intervention foncière des collectivités territoriales et des établissements publics de façon ponctuelle.

Dispositifs

La mission foncière validée par Conseil d'Administration, se régularise par un contrat avec la collectivité dont l'objet est d'acter le secteur d'intervention (un ou plusieurs biens), les outils fonciers à utiliser, les modalités de gestion de la réserve foncière une fois constituée et les conditions de sa revente au partenaire.

Durée de portage : 5 ans

La convention s'applique à toute taille de projet et toute nature d'immeuble. Les conditions financières d'acquisition doivent être compatibles avec l'évaluation Domaniale.

Modalités de mise en œuvre

La Collectivité	L'EPF
Détermine le périmètre des propriétés, la nature du projet d'aménagement et s'engage à racheter la réserve foncière.	Procède aux négociations et acquisitions,
Assure la gestion du bien, prend en charge tous travaux d'entretien et de mise en sécurité des immeubles	Devient propriétaire

Le prix de revente = prix de revient

Expérimentation lancée pour l'attractivité des centres-bourgs

Les territoires d'expérimentation

- ✓ Les 3 Parcs Naturels Régionaux de l'ancienne Basse Normandie.
- ✓ La ville de Domfront à l'échelle de son centre historique.
- ✓ La ville d'Avranches à l'échelle d'un quartier.
- ✓ Flers Agglomération qui souhaite intervenir sur 3 bourgs de son territoire.
- ✓ Le département de Seine Maritime dans le cadre de l'appel à projets « urbanisation durable des centres-bourgs ».

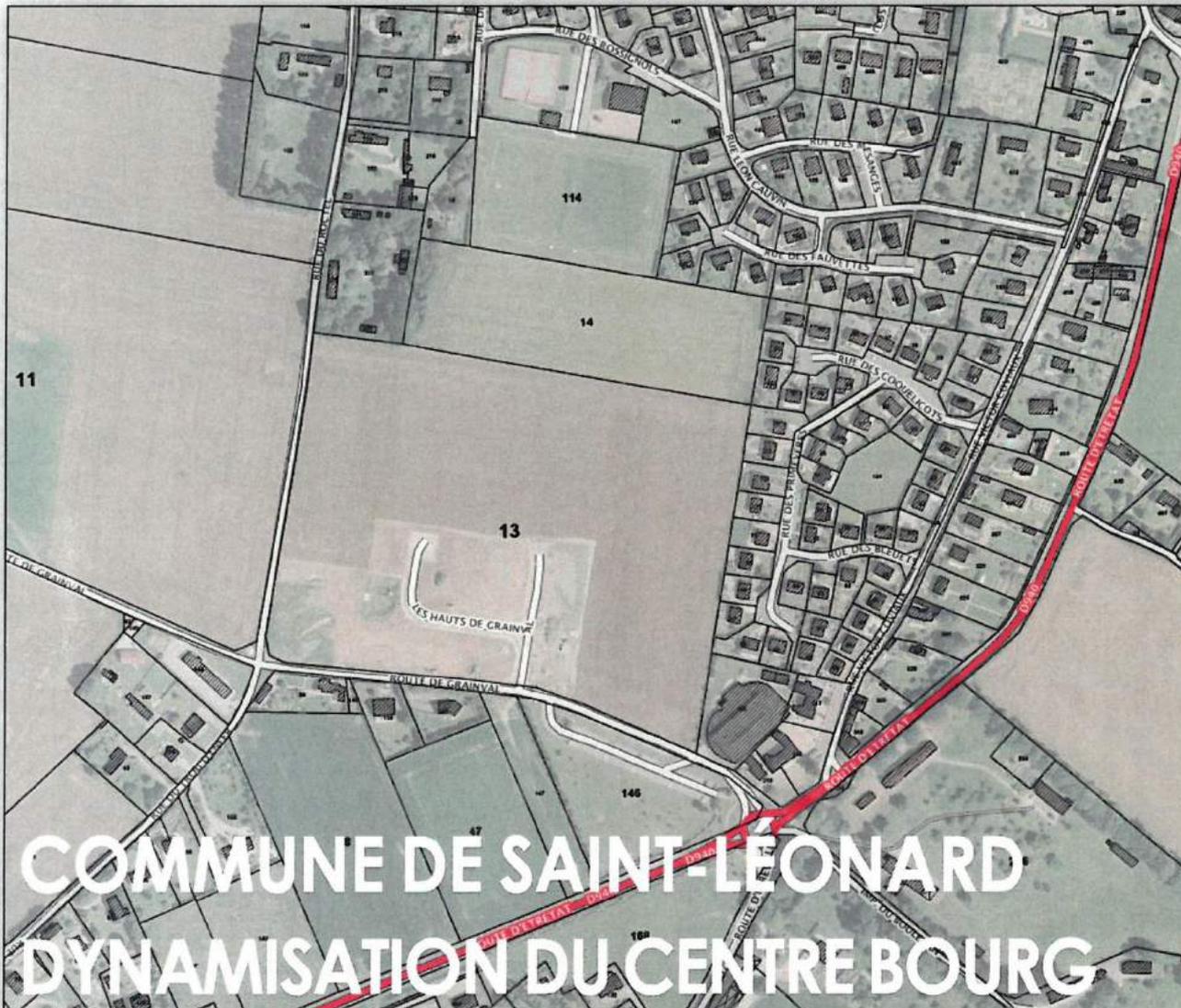
Cette pluralité de cas territoriaux ou partenariaux est couplée avec divers niveaux d'implication de l'EPF, soit en Maîtrise d'Ouvrage directe soit en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage tierce.

**REFLEXION SUR UN SCHEMA
DIRECTEUR D'AMENAGEMENT**



CONSEIL D'ARCHITECTURE, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E) par Monsieur Eric PIARD et Mademoiselle Lucille PLOUCHARD

- Présentation de l'évolution de la commune
 - Notion de densité
 - Qualité des espaces publics
 - Importance des liaisons douces
- 



COMMUNE DE SAINT-LÉONARD DYNAMISATION DU CENTRE BOURG

C.A.U.E. DE SEINE-MARITIME

8 NOVEMBRE 2016

1 : EVOLUTION URBAINE DU BOURG

2 : UNE COMMUNE FRAGMENTÉE, DIFFÉRENTS
POLES, UN CENTRE ISOLÉ

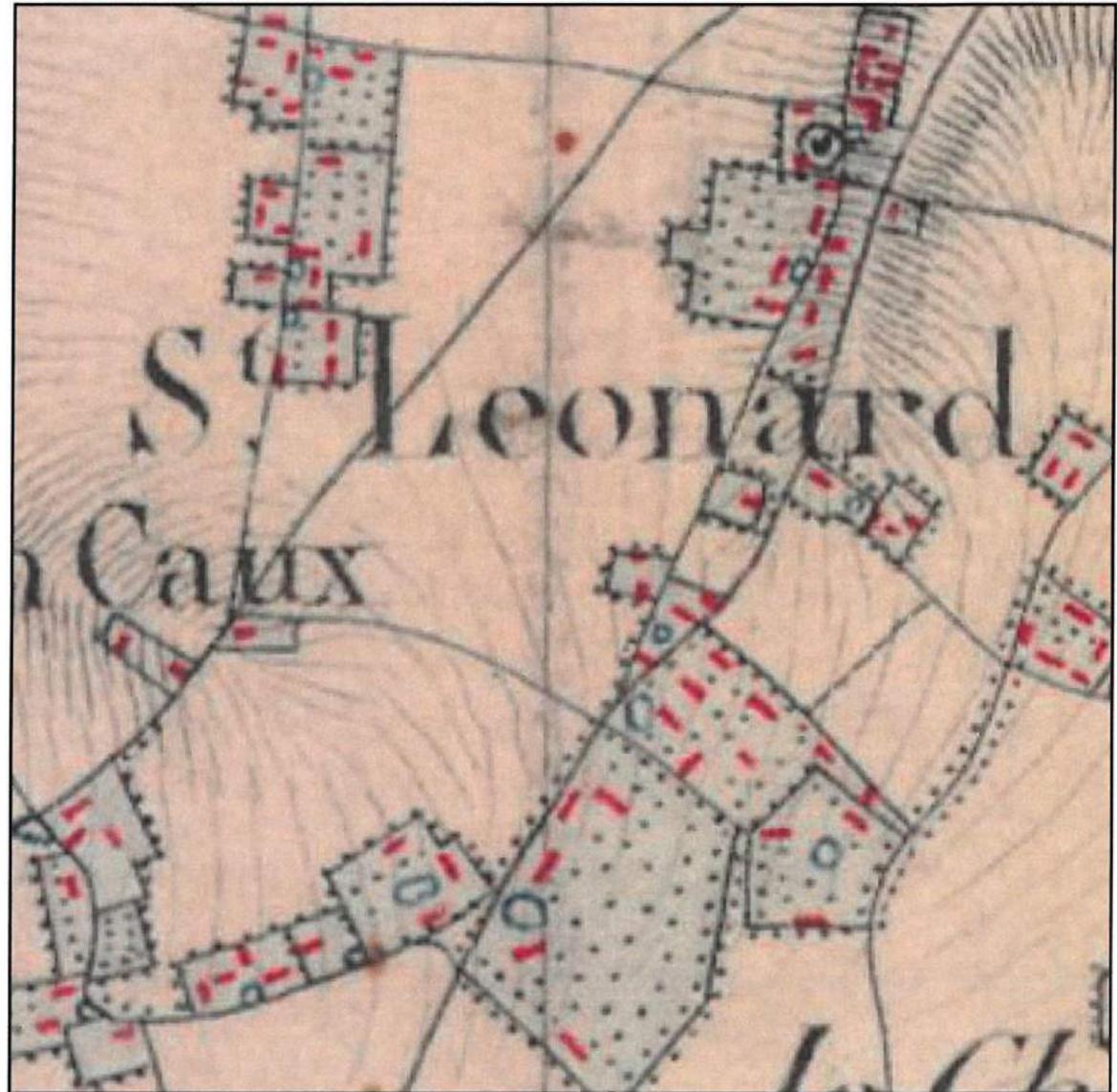
3 : CRÉER UN CENTRE ATTRACTIF

4 : STRUCTURER LE CENTRE ET
DÉVELOPPER L'EXTENSION URBAINE

1850 : DES HAMEAUX FORMÉS DE CLOS-MASURES



Grainval : entrée du village



Carte état major 1820/1866

1947 : UN VILLAGE «RUE» COMPOSÉ DE DEUX POLES



rue du Trou d'Enfer



route d'Etretat



vue aérienne 1947

1975 : LE DÉVELOPPEMENT DU PAVILLONNAIRE SUR LES TERRES AGRICOLES



Rue «années 60»



Rue «années 70/80»

vue aérienne



2012 : L'URBANISATION S'ÉTALE ENTRE LES CLOS MASURES



vue depuis le stade



vue depuis la salle de sport



1 : EVOLUTION URBAINE DU BOURG

**2 : UNE COMMUNE FRAGMENTÉE, DIFFÉRENTS
POLES, UN CENTRE ISOLÉ**

3 : CRÉER UN CENTRE ATTRACTIF

4 : STRUCTURER LE CENTRE ET
DÉVELOPPER L'EXTENSION URBAINE

A L'ECHELLE COMMUNALE : DES LIEUX DE VIE ET DES POLES DISPERSÉS



DANS LE CENTRE : UNE DISPERSION DES LIEUX DE VIE



1 : EVOLUTION URBAINE DU BOURG

2 : UNE COMMUNE FRAGMENTÉE, DIFFÉRENTS
POLES, UN CENTRE ISOLÉ

3 : CRÉER UN CENTRE ATTRACTIF

4 : STRUCTURER LE CENTRE ET
DÉVELOPPER L'EXTENSION URBAINE

DES EXEMPLES DE SÉCURISATION DE ROUTES FRÉQUENTÉS

Blaison-Gohier (49)



Allouville-Bellefosse (76)



EXEMPLES DE LIAISONS DOUCES

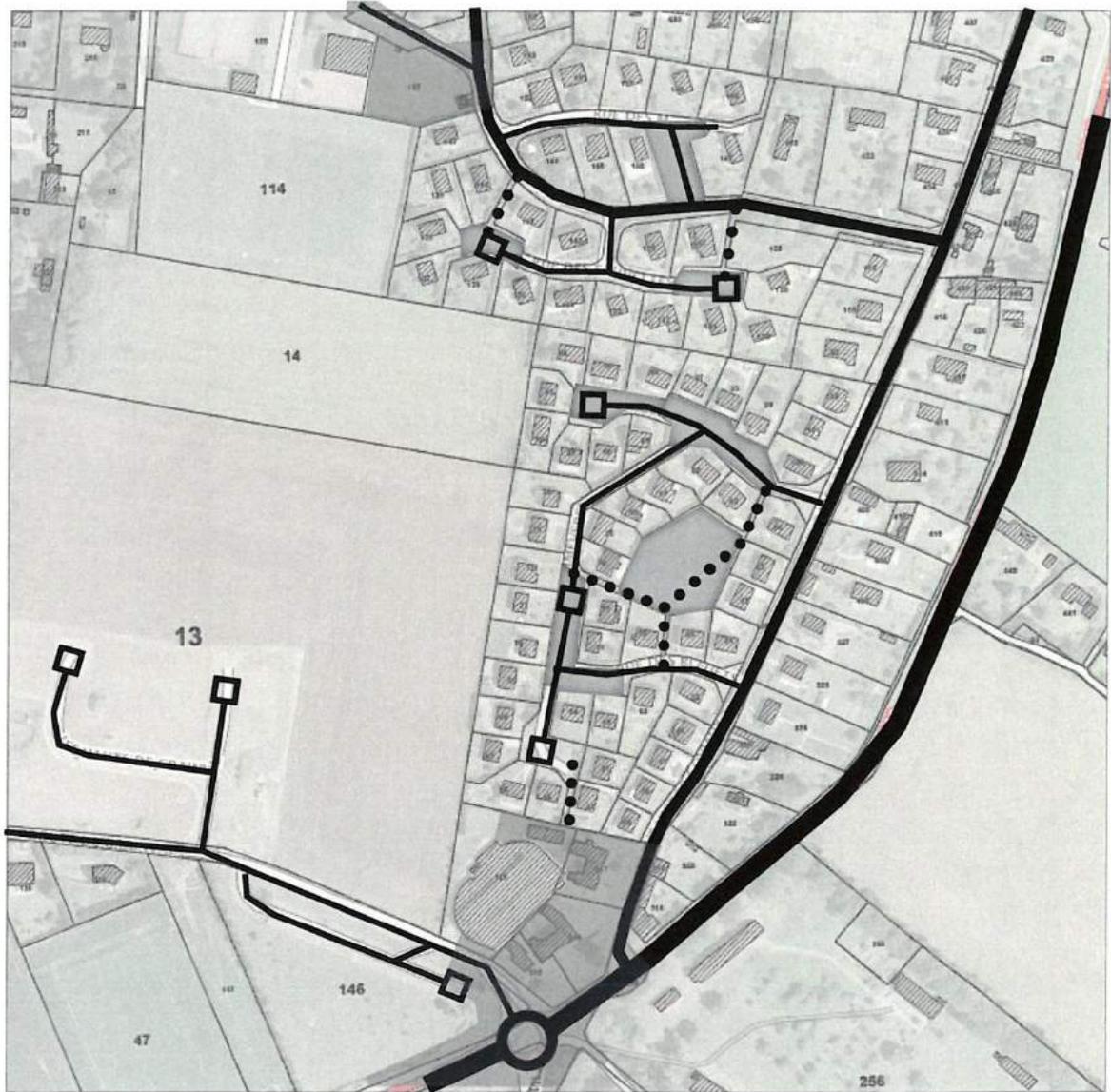
Saint-Jean de Folleville (76)



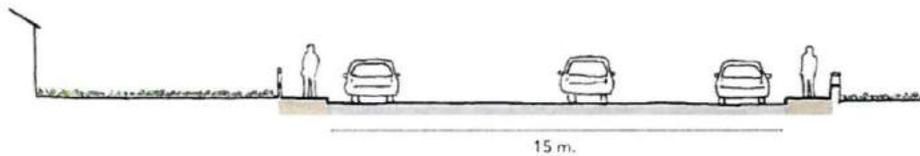
Saint-Rémy de la Varenne (49)



2 : DÉSENCLAVER LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS ET REQUALIFIER LES VOIES ET ESPACES PUBLICS



EXEMPLE DE REQUALIFICATION D'UNE RUE



PROFIL ACTUEL



PROFIL PROJETÉ

3 : ANTICIPER LE MAILLAGE DE L'EXTENSION AVEC LES QUARTIERS EXISTANTS



Bois-Guillaume (76)



Saint-Jean de Folleville (76)



Saint-Rémy de la Varenne (49)



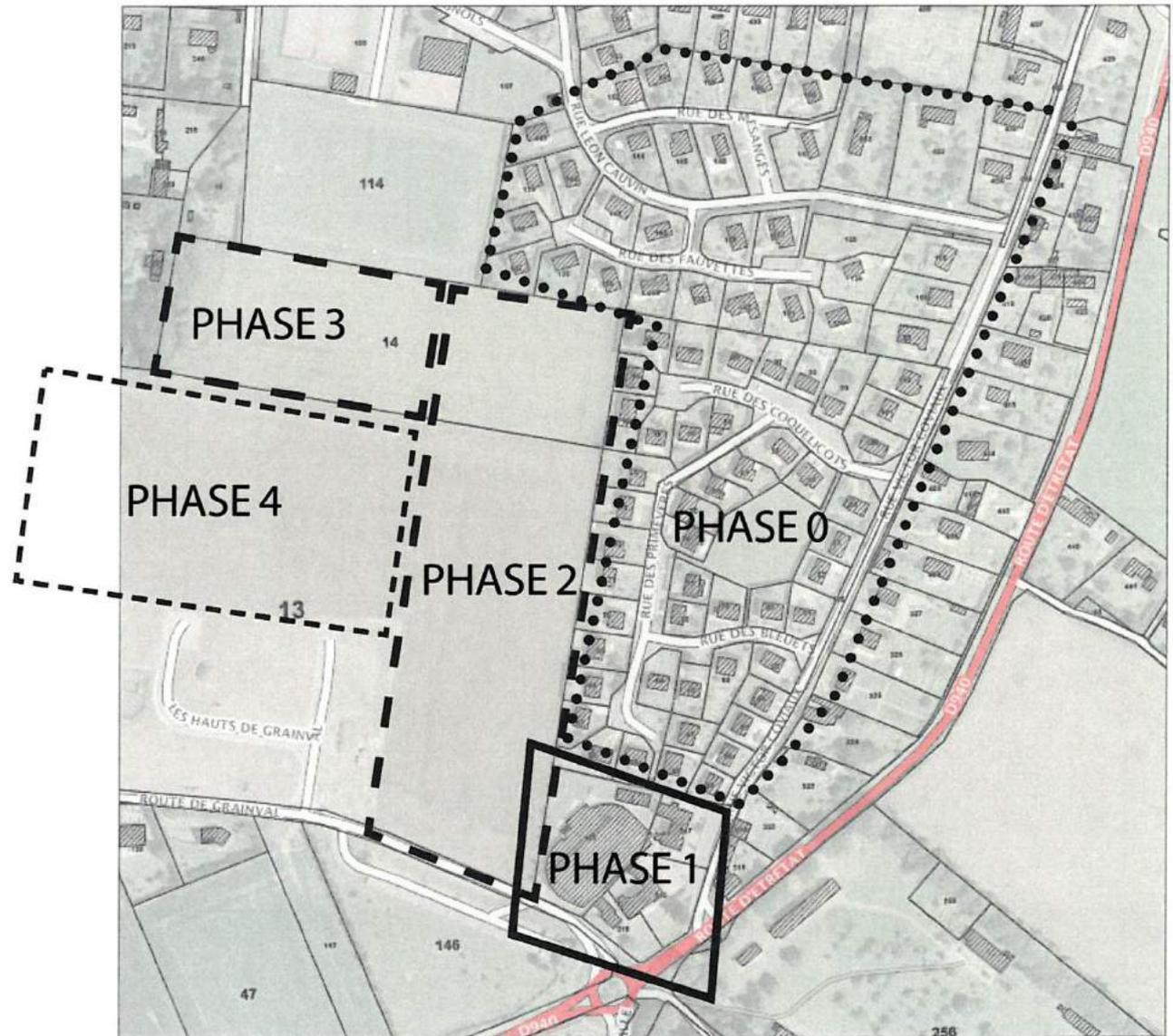
1 : EVOLUTION URBAINE DU BOURG

2 : UNE COMMUNE FRAGMENTÉE, DIFFÉRENTS
POLES, UN CENTRE ISOLÉ

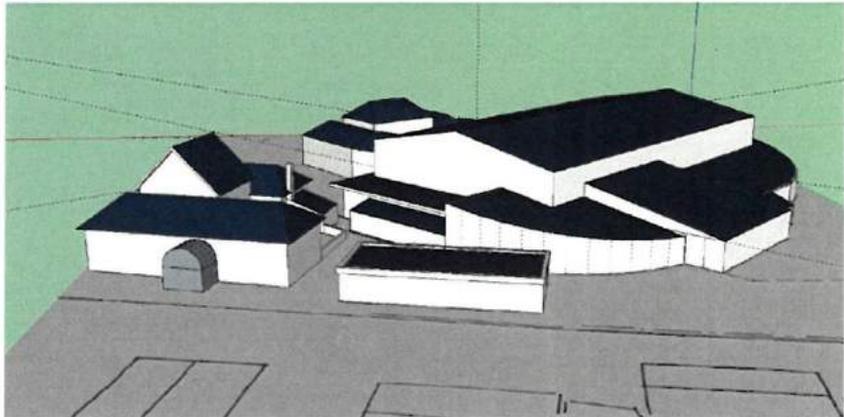
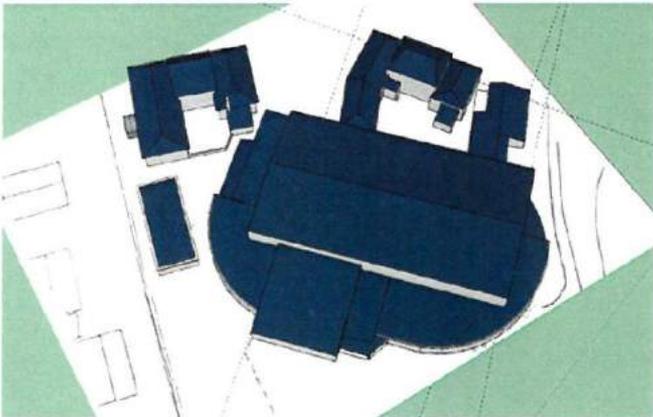
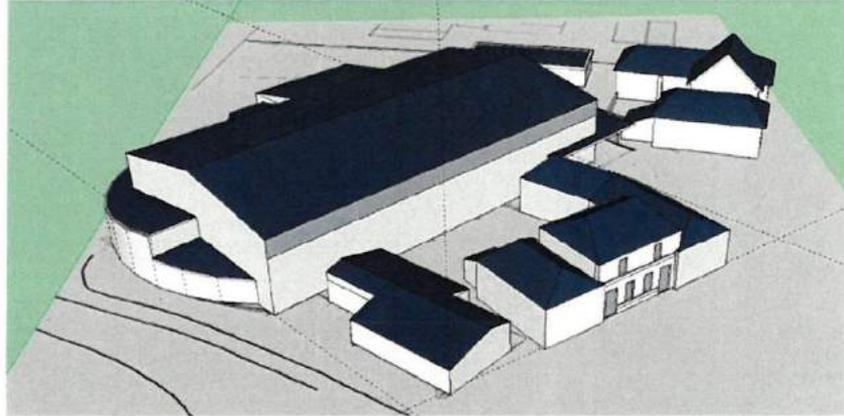
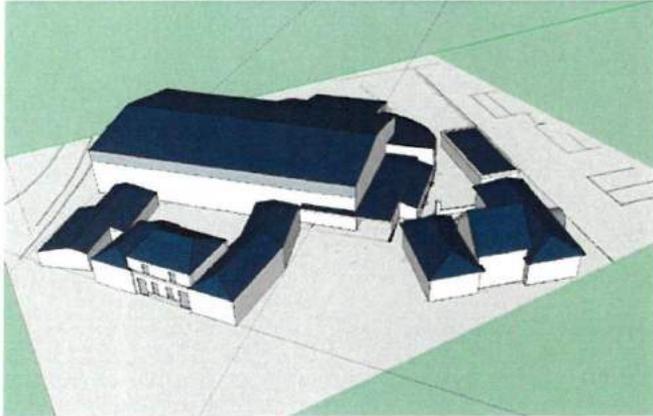
3 : CRÉER UN CENTRE ATTRACTIF

**4 : STRUCTURER LE CENTRE ET
DÉVELOPPER L'EXTENSION URBAINE**

PHASER LES OPÉRATIONS



PHASE 1 : ANTICIPER LE DEVENIR DES ÉQUIPEMENTS DU COEUR DE BOURG



PHASES 2 ET 3 : S'INSPIRER D'OPÉRATIONS EXEMPLAIRES POUR L'EXTENSION URBAINE : RETOUR SUR LA VISITE DU 14 OCTOBRE

3 OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

- LA MAILLERAYE/SEINE : LE QUARTIER DE L'ÉGLISE
- RONCHEROLLES/VIVIER : GRANGE DEBRUYNE
- BOIS-GUILLAUME : LES PORTES DE LA FORÊT



EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SÉNIORS

Maison «Hélène» - Gevézé (35)





LUCILLE PLOUCHARD & ÉRIC PIARD - C.A.U.E DE SEINE-MARITIME

8 NOVEMBRE 2016

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER
(D.D.T.M)
Monsieur Sébastien DUMESNIL**



Réunion publique Saint Léonard



Maîtrise et respect des documents d'urbanisme

Saint Léonard le 8 novembre 2016

C'est quoi un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme à l'échelle de la commune, il étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, il construit un projet de développement respectueux de l'environnement, il le formalise dans des règles d'utilisation du sol.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement spécifiques au territoire.

Contenu du PLU

Un rapport de présentation :

- ◆ Un diagnostic
- ◆ Une analyse des besoins
- ◆ Un état initial de l'environnement
- Justification des choix retenus



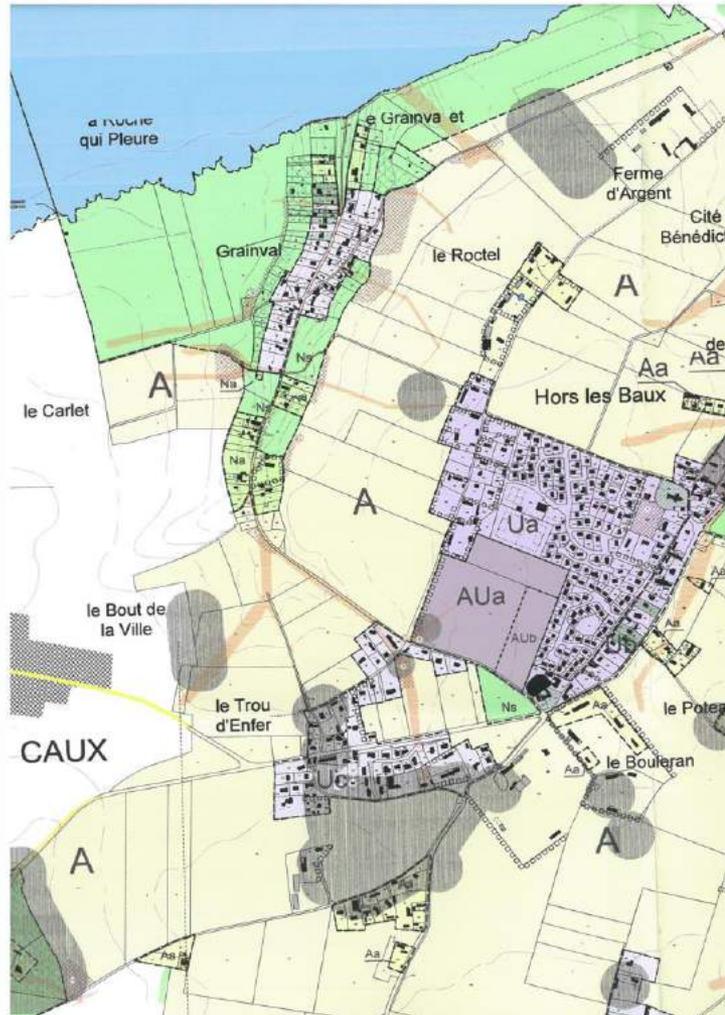
Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

- ◆ Projet communal
- ◆ Orientations générales d'aménagement
- ◆ Orientations d'Aménagement et de Programmation plus précises sur certains secteurs

Le règlement

- ◆ Le règlement écrit
- ◆ Le règlement graphique : le plan de zonage

Le PLU de Saint Léonard



AUa : vocation principale habitat, doit faire l'objet d'un aménagement par une ou plusieurs opérations d'ensemble.

AUb : vocation principale équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU, un document modifiable

- ◆ Mise en compatibilité de projet
 - ◆ Modification avec ou sans enquête publique
 - ◆ Révision modalité simplifiée
- sans remise en cause du PADD

Sinon,

- ◆ Révision générale
- en cours ! C'est le Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUi).



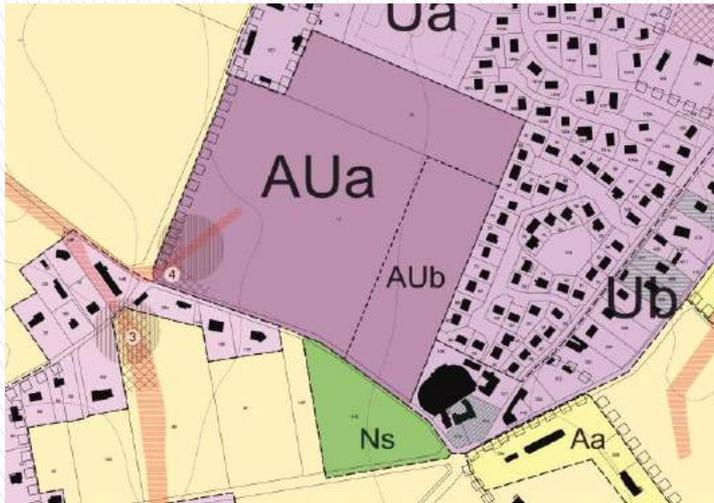
Le PLUi

- ◆ Prescrit le 26 juin 2015
- ◆ Débat PADD prévu décembre 2016
- ◆ Fin prévue décembre 2019.

**PRESENTATION DES 1ERES
REFLEXIONS SUR LE PROJET
par Monsieur le Maire**

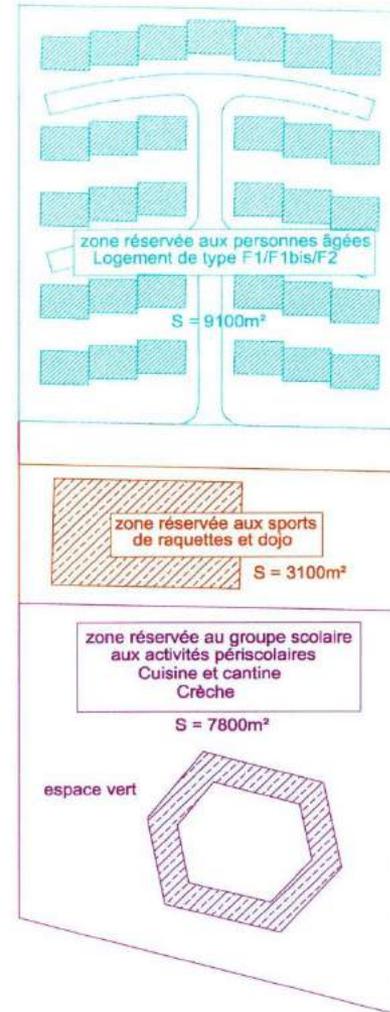


- ▶ De nouveaux équipements

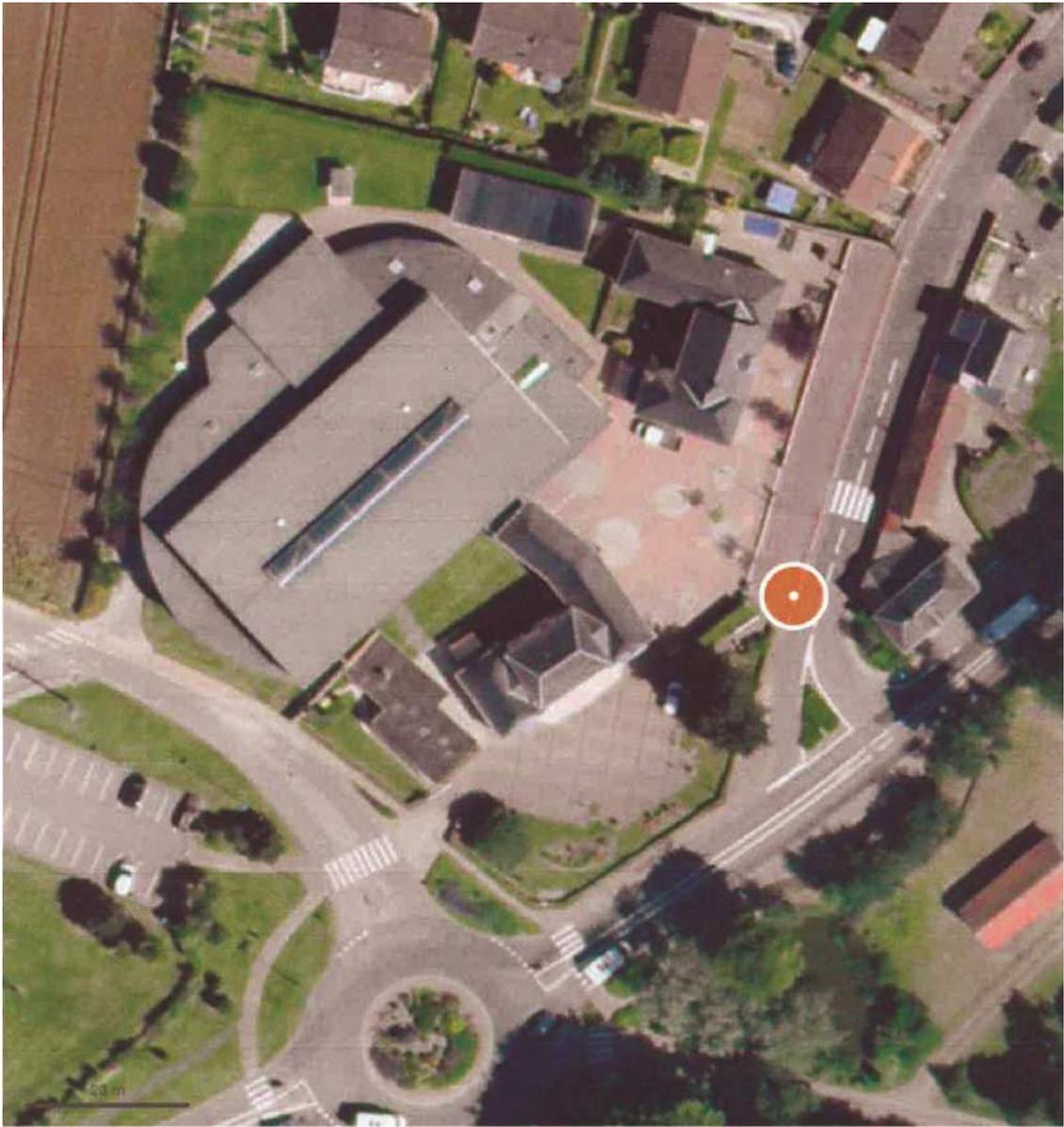


Projet Aménagement du centre bourg

Esquisse 1/1000



- ▶ Une requalification de l'existant





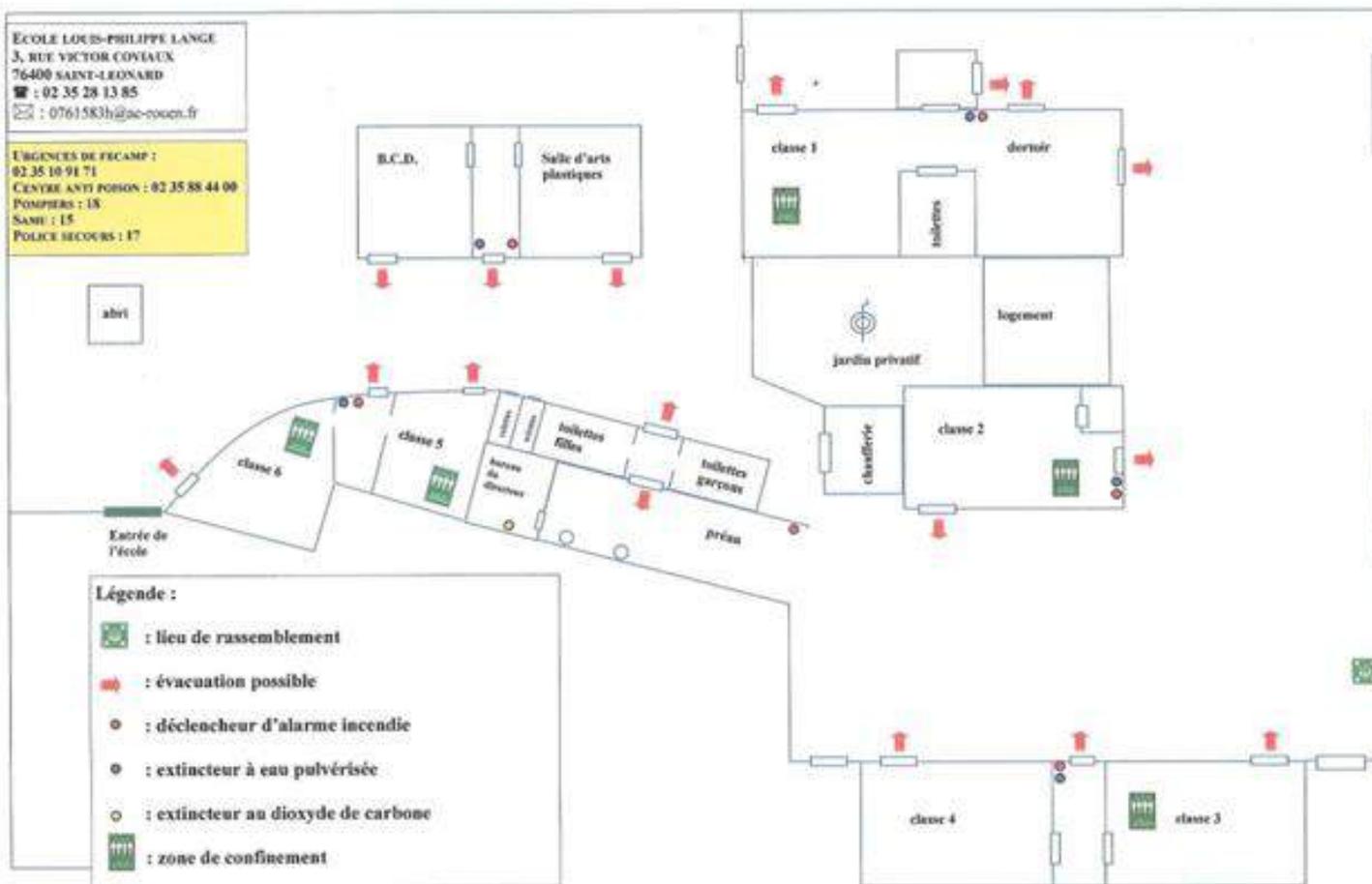
ECOLE LOUIS-PHILIPPE LANGE
3, RUE VICTOR COVIAUX
76400 SAINT-LEONARD
☎ : 02 35 28 13 85
✉ : 0761583h@ac-norm.fr

URGENCES DE FICAMP :
02 35 10 91 71
CENTRE ANTI-POISON : 02 35 88 44 00
POMPIERS : 18
SAMU : 15
POLICE SECOURS : 17

abri

Légende :

-  : lieu de rassemblement
-  : évacuation possible
-  : déclencheur d'alarme incendie
-  : extincteur à eau pulvérisée
-  : extincteur au dioxyde de carbone
-  : zone de confinement



SYNTHESE





Merci pour votre attention

Nous sommes à votre écoute pour recevoir vos attentes et répondre à vos questions