



CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 1 – 25 juin 2015 :

# ATELIER

Communauté d'Agglomération Seine-Eure



# I. GRANDS ENJEUX COMMUNAUX

## SITUATION

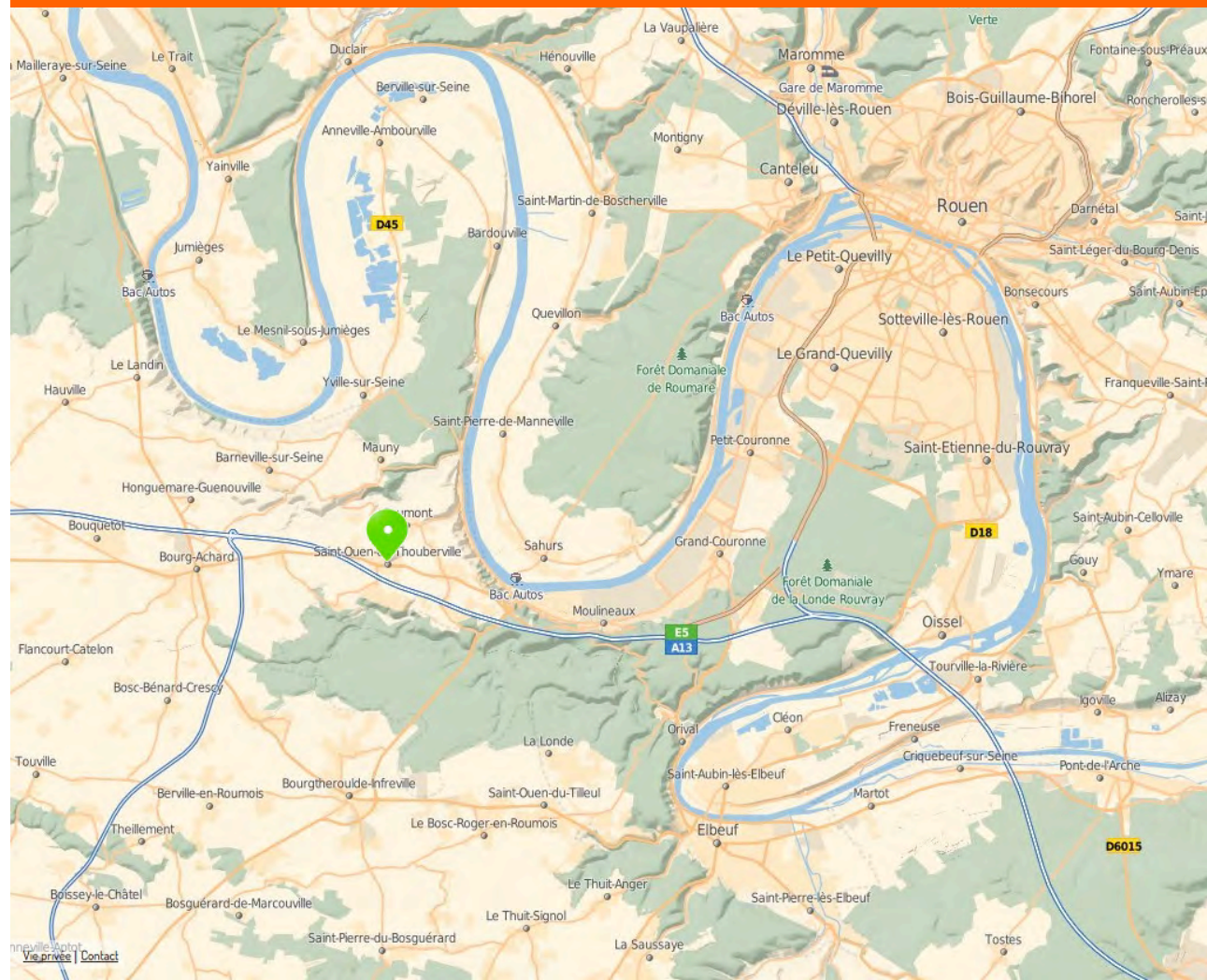
Saint-Ouen-de-Thouberville

2337 habitants

À 15km d'Elbeuf et 26km de Rouen

La commune est identifiée comme pôle relais dans le SCOT

Les élus souhaitent réviser leur PLU.



# I. GRANDS ENJEUX COMMUNAUX

## ANALYSE DU TERRITOIRE À GRANDE ÉCHELLE

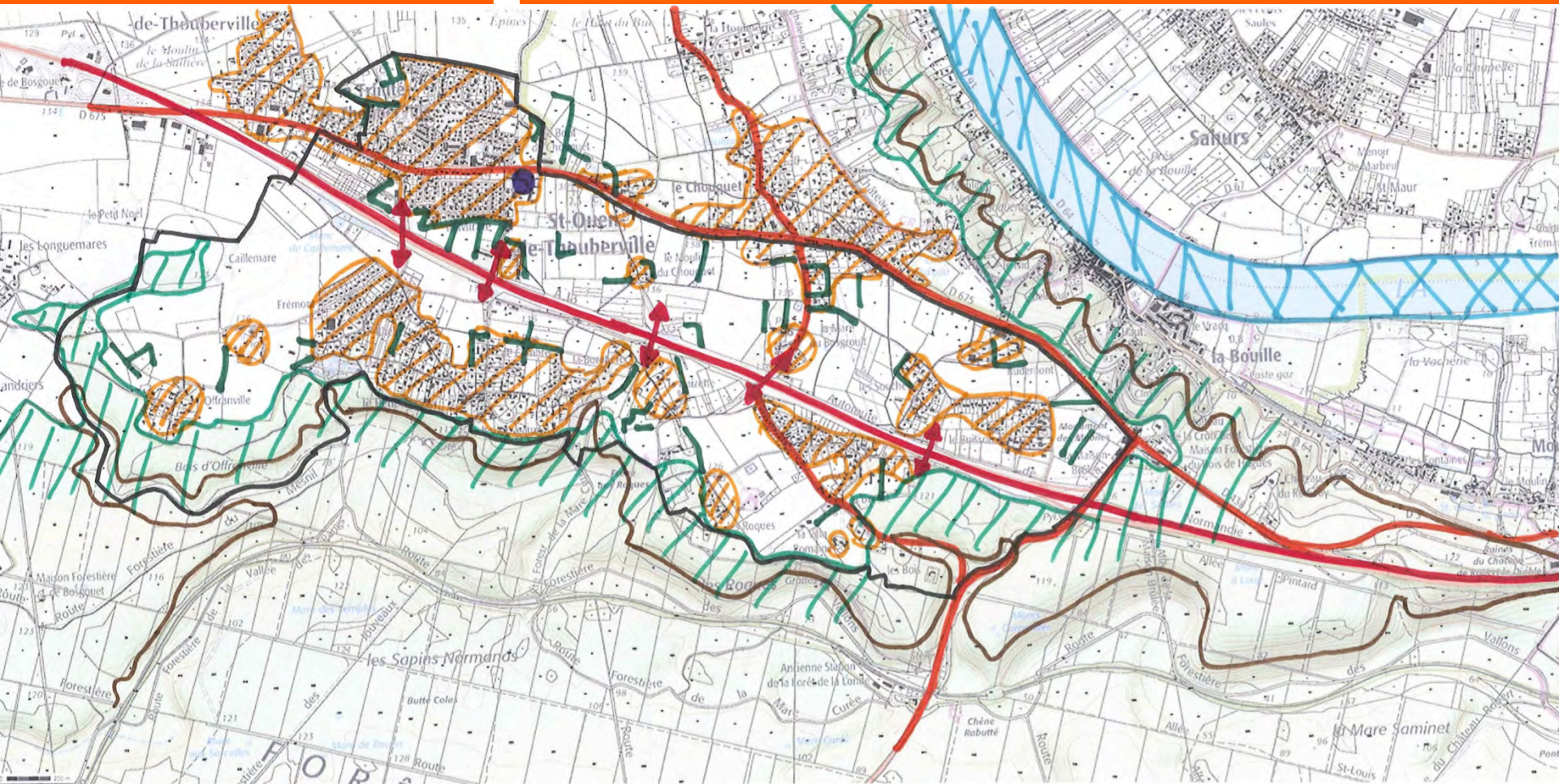
Quels éléments vous paraissent importants à prendre en compte ?

-> paysage, urbanisme, mobilité, agriculture...

Quelles questions ces éléments vous posent-ils ?



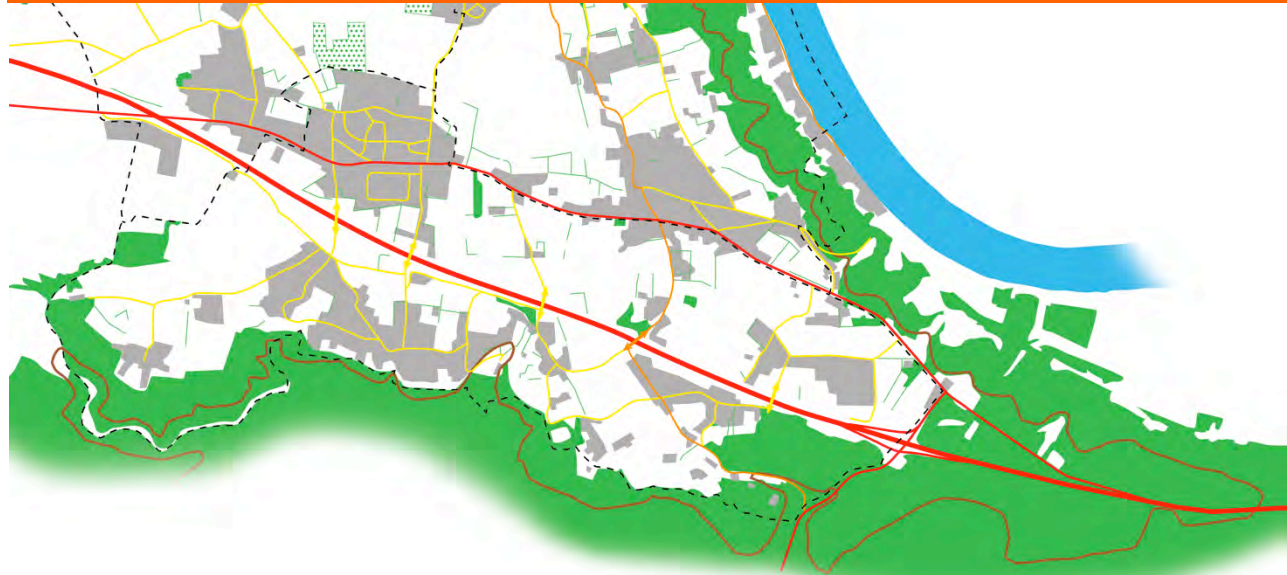
# I. GRANDS ENJEUX COMMUNAUX



## I. GRANDS ENJEUX COMMUNAUX

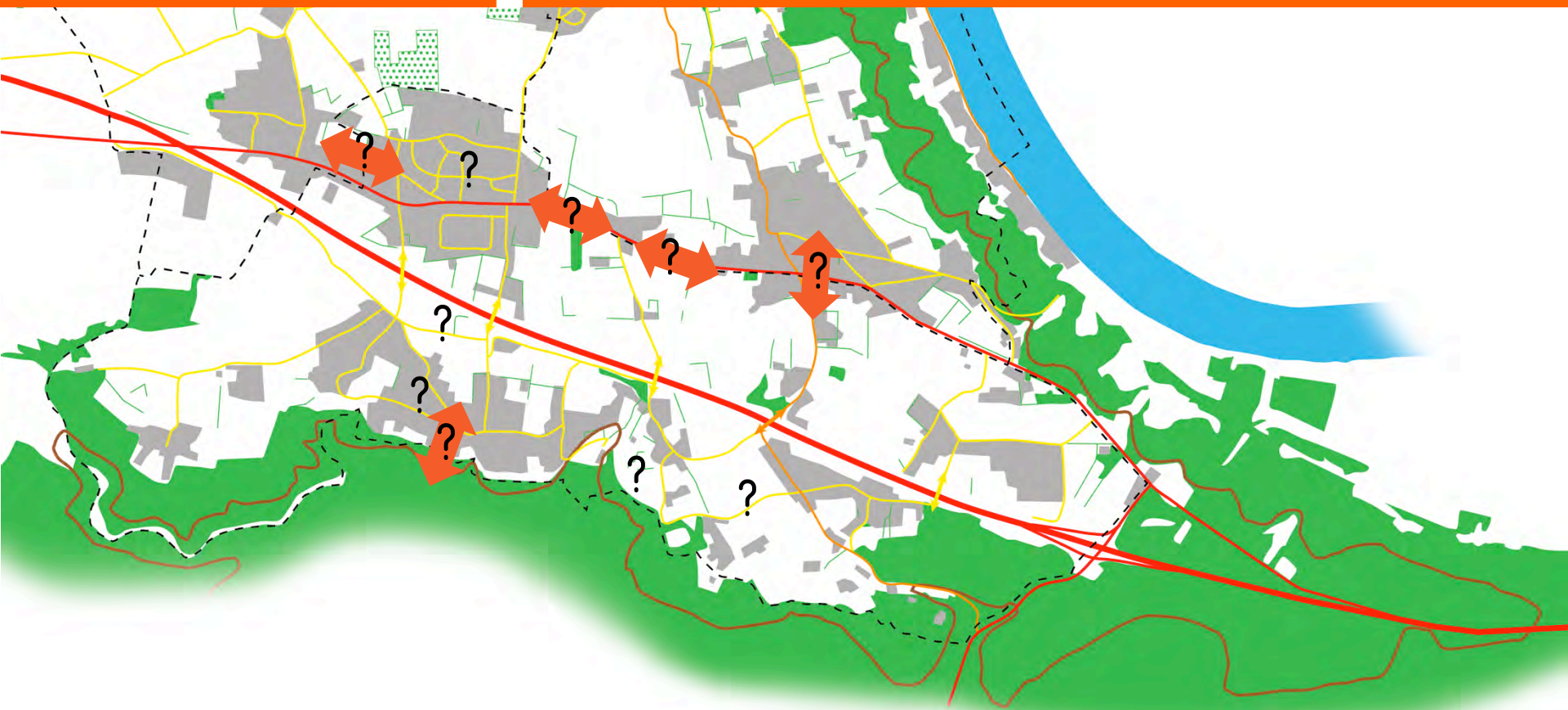
## ANALYSE DU TERRITOIRE À GRANDE ÉCHELLE

- bord de coteau : paysage, mobilité ?
- lisière boisée : paysage, rapport à l'urbanisation, TVB ?
- boucle de la Seine : impacts économiques, TVB ?
- desserte par la A13 : impacts économiques, mobilité ?
- départementale : rapport à l'urbanisation, sécurité ?



- espaces bâtis : rapport aux communes voisines, rapport au paysage et à l'agri ?
- hameaux : organisation territoriale, mobilité, rapport au paysage ?
- espaces agricoles : rapport à l'urbanisation, au paysage, impacts économiques ?
- haies : paysage, rapport à l'urbanisation, TVB ?

# I. GRANDS ENJEUX COMMUNAUX



## II. QUELS MODES D'URBANISATION ?

### ANALYSE DU FONCTIONNEMENT D'UN QUARTIER

Un lotissement récent en  
extension du bourg.

1. Commentez ce lotissement :
  - quels éléments vous paraissent intéressants ? pourquoi ?
  - quels éléments amélioreriez-vous ? pourquoi ?



## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE - THEME 1, LES OUTILS DU PLU II. QUELS MODES D'URBANISATION ?





## LES LIMITES DE L'IMPASSE ET DU DRAPEAU

- entre soi (voulu ou subi), perte du lien social entre les habitants, déclin de la vie du village
- surconsommation de foncier pour l'espace public
- entretien délaissé de la voirie et perte d'attractivité de ces espaces
- utilisation accrue de la voiture



## II. QUELS MODES D'URBANISATION ?

### SURCONSOMMATION DE FONCIER ET IMAGE DE LA COMMUNE

Peut-on se permettre de mobiliser autant de foncier pour si peu d'usage ?

Espaces qui vieillissent mal, défaut d'entretien récurrent, image dégradée de la commune



DES TERRITOIRES HERMETIQUES



## II. QUELS MODES D'URBANISATION ?

### DES TERRITOIRES HERMETIQUES

Quel accès aux équipements ?

Et le chemin de l'école ?

Ex : Utilisation de la voiture systématique entraînant des problèmes de circulation et de sécurité aux abords de l'école



## II. QUELS MODES D'URBANISATION ?

NE PAS FIGER L'AVENIR, GARDER  
DES ESPACES EVOLUTIFS

La mutabilité de l'espace est à  
préserver :

- que savons-nous des modes  
de vie de demain ?
- pouvons-nous nous  
permettre de figer le  
foncier ?



## II. QUELS MODES D'URBANISATION ?

NE PAS FIGER L'AVENIR, GARDER  
DES ESPACES EVOLUTIFS

Anticipation des phases  
futures :

- accès
- desserte
- préverdissement pour une  
meilleure intégration  
paysagère



## II. QUELS MODES D'URBANISATION ?

NE PAS FIGER L'AVENIR, GARDER  
DES ESPACES EVOLUTIFS

Evolution possible des fonds de  
parcelles



## II. QUELS MODES D'URBANISATION ?

### INTEGRATION PAYSAGERE

Paysage assumé ?

Ruralité désirée ?





### III. PLANIFICATION ET ANTICIPATION DE L'OPERATIONNEL

#### ANALYSE DU FONCTIONNEMENT D'UN QUARTIER

Un lotissement récent en extension du bourg.

2. Si vous aviez dû urbaniser ce secteur :

- comment auriez-vous fait ?
- quels outils auriez-vous mobilisés ? dans quels buts ?



# III. PLANIFICATION ET ANTICIPATION DE L'OPERATIONNEL

## OUTILS



Emp. réservés



L 123 1 5 III 2



OAP : traitement des lisières



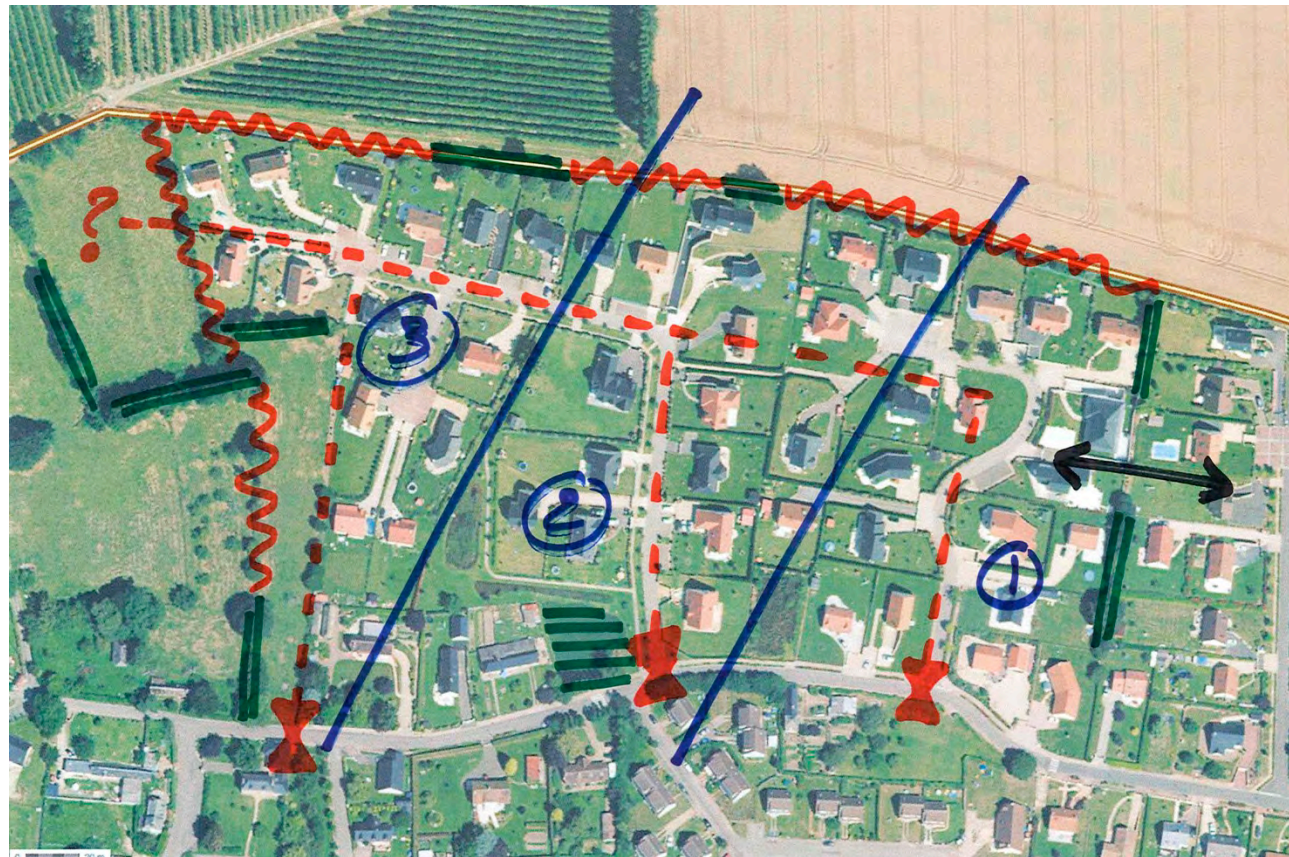
OAP : desserte



OAP : accès



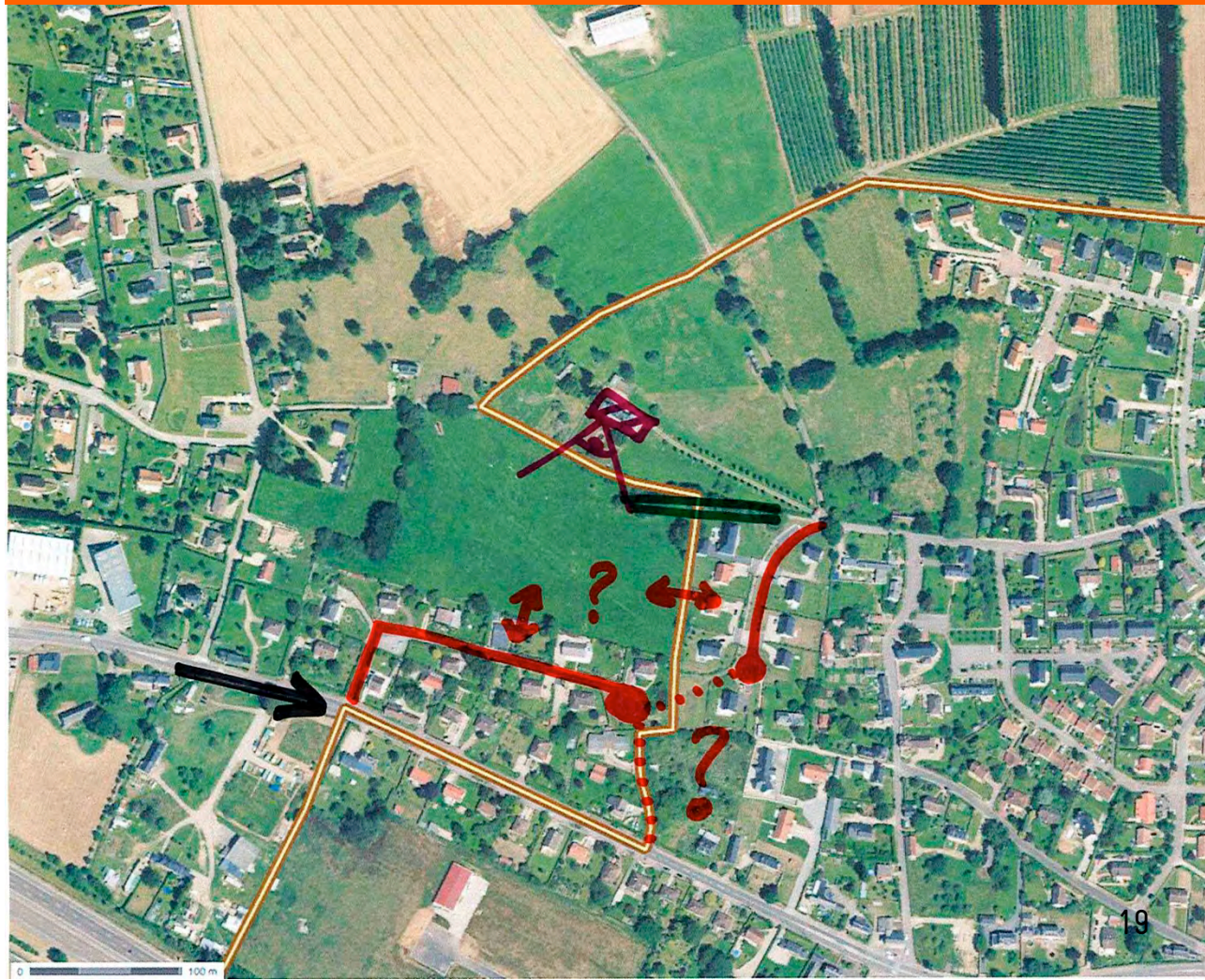
Phasage



## IV. PLANIFICATION ET LIMITES COMMUNALES

## TRAITEMENT DES LIMITES

- Impact visuel du terrain sur le château et son activité
- Préservation de la TVB : coordonner l'action à l'échelle supra communale
- Terrain ceinturé par deux opérations en impasse : lui aussi condamné à l'impasse ?
- Possibilité de désenclavement des impasses en limite communale, que fait-on ?
- Traitement des entrées de ville



## IV. PLANIFICATION ET LIMITES COMMUNALES

## LIMITES ET COORDINATION DES PROJETS

Quelle coordination des projets quand les décisions prises impactent le fonctionnement (équipements notamment), l'activité, le cadre de vie des communes voisines ?

