



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers

En exercice : 27

Présents : 15

Votants : 19

L'an **DEUX MIL VINGT QUATRE**, le : **22 octobre à 19h00**,

Le Conseil Municipal de la Commune de **SAINT-MARCEL**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Hervé PODRAZA, Maire**.

Date de convocation du Conseil Municipal : 16 octobre 2024.

PRÉSENTS : M. Hervé PODRAZA, M. Jean-Luc MAUBLANC, M. Franck DUVAL, Mme Christelle COUDREAU, M. Raymond DESHERAUD, Mme Florence GUILLERME, M. Jean-Gabriel HERNANDO, Mme Hedvig GERVAIS, M. Rémy ANDRE, M. Youssef GHZALALE, M. Rémi FERREIRA, M. Benjamin LEGEARD, Mme Emilie LAHILLONNE, Mme Murielle DELISLE, M. Arnaud VALLÉE

POUVOIRS : Mme Pieternella COLOMBE donne pouvoir à M. Hervé PODRAZA
Mme Béatrice MOREAU donne pouvoir à Mme Christelle COUDREAU
M. Vincent LAPERT donne pouvoir à M. Benjamin LEGEARD
Mme Caroline CHAPPELLIER donne pouvoir à M. Rémy ANDRÉ

ABSENTS : Mme Marine VINCENT, Mme Yvette ZOZZI, M. Saïd BARKA, M. Agostinho RIBEIRO, Mme Clémence LAPLANCHE, Mme Marie GOMIS, M. Michaël BARTON, Mme Florence FIGUEREDO,

Mme Christelle COUDREAU est élue secrétaire de séance.

Délibération n°62-221024

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Rapporteur : Hervé PODRAZA

Par délibération n° 71-091122 en date du 9 novembre 2022, le Conseil municipal de Saint-Marcel a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit :

1. 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 ;
2. 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 la commune.

S'appuyant sur les conclusions du diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables est un document stratégique qui fixe et sert de référence à la politique d'aménagement de la commune

en fixant les grands axes qui seront traduits dans le règlement du plan local d'urbanisme. Ce document fournit un cadre et développe les ambitions et idées qui animeront le PLU.

Ces orientations générales sont regroupées sous 3 axes :

Axe 1 Saint-Marcel une ville à taille humaine, solidaire

- Encadrer le développement urbain dans le respect des grands équilibres territoriaux
- Inverser la tendance démographique pour permettre à Saint-Marcel d'accueillir de nouveaux habitants à hauteur de son potentiel
- Garantir la production d'une offre de logement attractive pour toutes les générations
- Poursuivre la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et paysagers constitutifs de l'identité Saint-Marcelloise.

Axe 2 Saint-Marcel, une polarité de vie et économique

- Conforter, sur le plan économique, la place de Saint-Marcel au sein de la polarité économique formée avec Vernon
- Conforter la polarité commerciale saint-marcelloise et encadrer son développement
- Sauvegarder et pérenniser la vocation agricole de Saint-Marcel
- Maintenir le niveau d'équipement communal
- Développer un tourisme multi-échelle, basé sur les ressources naturelles saint-marcelloises.
- Favoriser le vivre ensemble et la convivialité à Saint-Marcel.

Axe 3 Saint-Marcel, une commune engagée pour la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie

- Promouvoir le respect des milieux naturels, la nature en ville, de la biodiversité et de la ressource en eau.
- Garantir une urbanisation intégrant les risques et nuisances du territoire
- Promouvoir un mode de développement intégrant les enjeux de la transition écologique
- Apaiser les mobilités sur le territoire en favorisant la multimodalité au quotidien.

Il est précisé qu'en application de l'article L.153.12 du Code de l'Urbanisme un débat du conseil municipal doit avoir lieu sur ces orientations générales.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles, L.101-1 et suivants, L.121-1 et suivants, L.151-5 et suivants, L.153-1 et suivants ; L. 424-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 71-091122 Prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcel ;

Vu la réunion publique de présentation du diagnostic territorial qui s'est déroulée le mercredi 22 mai 2024 ;

Vu la présentation du diagnostic et du projet de plan d'aménagement et de développement durable aux personnes associées à la procédure de révision du document d'urbanisme qui s'est tenue le mercredi 11 septembre 2024 ;

Vu la réunion publique de présentation du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) qui s'est déroulée le mercredi 11 septembre 2024 ;

Vu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Marcel telles que présentées dans le document annexé à la présente délibération ;

Considérant qu'en application de l'article L.153.12 du Code de l'Urbanisme les orientations générales du projet de PADD doivent être débattues en conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet du PLU ;

Considérant que l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme dispose que l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'à eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

Où l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal :

- Prend acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme;
- Les dossiers de permis d'aménager, de permis de construire ou déclaration préalable de travaux ou de lotissements, ainsi que les certificats d'urbanisme opérationnel ayant un impact sur la réalisation des objectifs du PADD ou portant sur les projets de construction situés dans des secteurs à enjeux feront l'objet de sursis à statuer en attendant de définir les attentes et les aspects réglementaires à travailler dans le cadre de ladite révision du Plan Local d'Urbanisme
- La présente délibération sera transmise aux services de l'Etat ainsi qu'à toutes les personnes publiques associées à la présente procédure.

Fait et Délibéré, les jour, mois et an susdits

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Le Maire,

Hervé PODRAZA

« En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de son affichage. »





RÉVISION DU PLU DE SAINT-MARCEL



01 Préambule

01 PRÉAMBULE

Rappel du contexte réglementaire

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'un «projet de territoire», une vision stratégique et prospective du développement territorial de Saint-Marcel, pour la dizaine d'années à venir. Ce document sera complété par un zonage, un règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travailler à la lumière des grandes lignes du projet politique.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU et doit respecter les objectifs du développement durable définis par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme. Il n'est pas directement opposable aux permis de construire, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent s'établir en cohérence avec ce dernier.

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1 - L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

01 PRÉAMBULE

Rappel du contexte réglementaire

2 - La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3 - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4 - La sécurité et la salubrité publiques ;

5 - La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6 - La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6 bis – La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7 - La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des ressources renouvelables.»

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

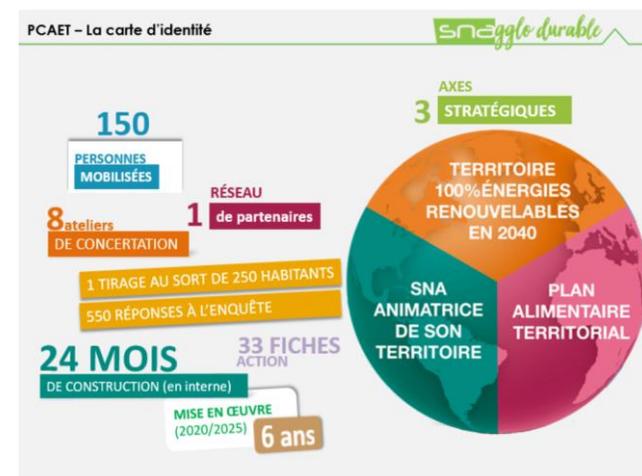
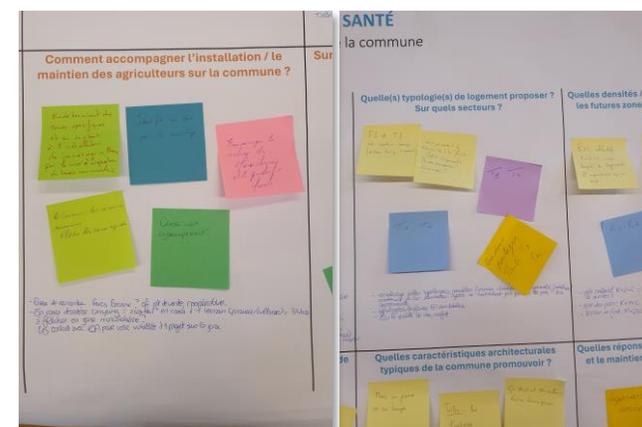
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

01 PRÉAMBULE

Le PADD

Le contenu du PADD de Saint-Marcel a été établi sur les bases suivantes :

- La prise en compte des **principes définis aux articles L. 101-2 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme** qui précisent les objectifs et les grands principes d'équilibre du développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, ainsi que des nouvelles prescriptions figurant dans la loi valant Engagement National pour l'Environnement (ENE), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi Climat et Résilience.
- Les **préconisations** des services de l'Etat rencontrées en réunion des personnes publiques associées ;
- La prise en compte du **diagnostic et des enseignements qui en découlent** : le diagnostic fait apparaître un certain nombre d'enseignements et de problématiques auxquels le PADD s'efforce d'apporter des réponses ;
- L'intégration dans une perspective plus large de **l'avenir du territoire intercommunal**, en s'appuyant notamment sur les travaux en cours et connus réalisés dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Seine Normandie Agglomération, ainsi que de son Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET).
- Le **séminaire sur le PADD** organisé le 22 mai 2024 ayant permis de coconstruire les grandes lignes directrices du projet entre les élu.e.s de la commission en charge des travaux du PLU de Saint-Marcel.



01 PRÉAMBULE

Rappel des principaux constats du diagnostic

Rappel des principaux constats du diagnostic

Approche paysagère et spatiale

- Un territoire situé entre la vallée de la Seine et le plateau de la Madrie
- Une armature urbaine séquencée mais aux fonctions parfois faiblement lisibles
- Une forte expansion urbaine entre 1950 et 1980 et une tendance au ralentissement du rythme de consommation d'espaces qui reste néanmoins élevé d'après les données CCF (10,6 ha entre 2011 et 2020)
- Un patrimoine varié, témoin du passé rural puis industriel de la commune
- Une commune au tissu urbain à vocation d'habitat fortement constitué, présentant un potentiel foncier mutable faible : 3,5 hectares

Environnement et risques

- Un milieu physique marqué par la vallée de la Seine, le plateau de la Madrie et un réseau de ruisseaux
- Une diversité d'éléments naturels remarquables et/ou protégés
- Une partie du territoire prédisposée à la présence de zones humides
- Un territoire soumis à plusieurs risques naturels et technologiques
- Des masses d'eau superficielles et souterraines à l'état chimique dégradé
- L'existence de nuisances sonores à proximité des infrastructures ferroviaires et routières, mais impactant peu les zones d'habitation

Population et habitat

- Une baisse de la population depuis le début du XXIe siècle
- Une tendance au vieillissement de la population et au desserrement des ménages
- Un rythme de construction de logements qui s'est réduit à partir de 2009 mais reprend depuis 2018
- Une augmentation de la vacance des logements
- Un parc de logements principalement constitué par des grands logements et une pression sur les petites typologies
- Une commune qui rattrape son retard en matière de production de logements locatifs sociaux, mais un manque relevé en matière de logements très sociaux (PLAI, PLUS)

Équipements

- Un important panel de services à la population, principalement implantés autour de la rue des Prés
- Un patrimoine immobilier parfois vieillissant, notamment au regard des enjeux énergétiques et environnementaux

Activités économiques, commerces, tourisme

- Une diminution du nombre d'emplois sur le territoire mais un indicateur de concentration de l'emploi toujours fortement élevé
- Une économie au profil diversifié
- Des actifs qui travaillent principalement en-dehors de Saint-Marcel, avec un recours important à la voiture individuelle pour effectuer les trajets domicile-travail
- La présence d'une zone industrielle et d'une zone commerciale, toutes deux dynamiques et attractives
- Une concentration de commerces au sein de la zone commerciale

Transports

- Une commune jouissant d'un emplacement privilégié, à l'interface entre les aires d'influence rouennaise et francilienne
- Un réseau routier pouvant être source de nuisances
- La présence d'une gare à proximité directe
- Une commune peu desservie par les transports en commun
- Un réseau de sentes piétonnes existant, mais des lacunes ressenties en matière de mobilités douces (au sein de la zone commerciale et industrielle, à proximité de la Seine...)

Agriculture

- Une majorité de la Surface Agricole Utile exploitée pour de la production céréalière puis d'oléagineux
- 15 exploitations sur le territoire de Saint-Marcel
- Une tendance à l'agrandissement des structures agricoles et à une forte réduction du nombre d'exploitations

01 PRÉAMBULE

Des constats aux objectifs du PADD

Des constats aux orientations du PADD

Les constats et enjeux identifiés à travers le diagnostic et l'État Initial de l'Environnement ont conduit à structurer le PADD autour de trois grands axes, eux-mêmes déclinés en orientations qui trouveront une traduction concrète dans les différentes pièces réglementaires du PLU : zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

AXE 1

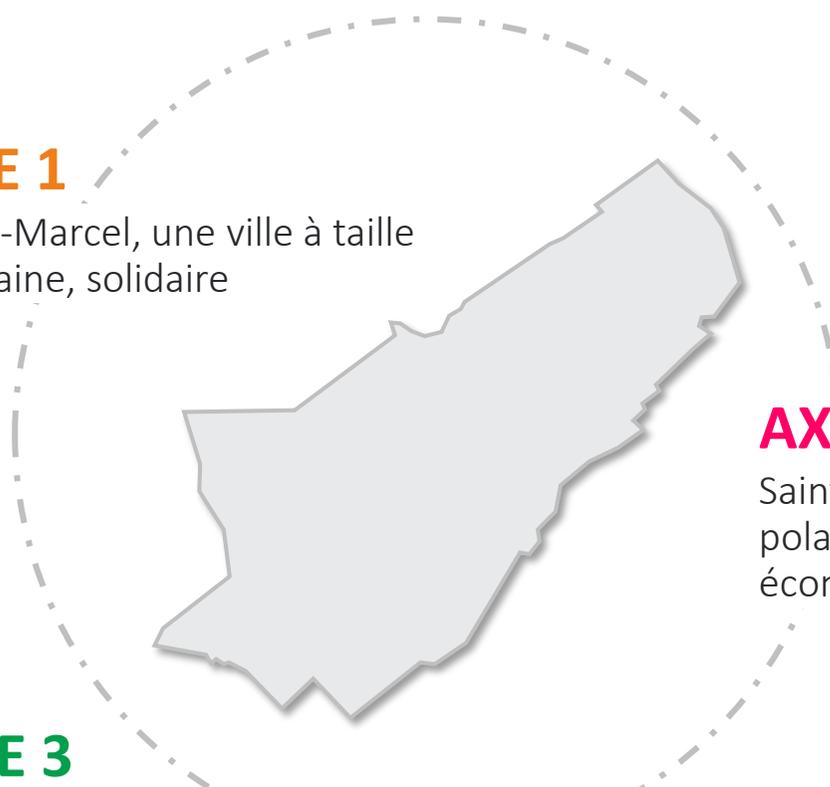
Saint-Marcel, une ville à taille humaine, solidaire

AXE 2

Saint-Marcel, une polarité de vie et économique

AXE 3

Saint-Marcel, une commune engagée pour la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie





AXE 1

Saint-Marcel, une ville à taille humaine, solidaire

1. Encadrer le développement urbain dans le respect des grands équilibres territoriaux
2. Inverser la tendance démographique pour permettre à Saint-Marcel d'accueillir de nouveaux habitants à hauteur de son potentiel
3. Garantir la production d'une offre de logement attractive pour toutes les générations
4. Poursuivre la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et paysagers constitutifs de l'identité Saint-Marcelloise

01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

1. Encadrer le développement urbain dans le respect des grands équilibres territoriaux

Contexte

Saint-Marcel bénéficie d'espaces naturels et agricoles préservés. L'équilibre entre milieux naturels et urbains a connu une pression fluctuante depuis 1950 (développement de la zone industrielle du Virolet, habitat pavillonnaire diffus ou sous forme d'opération...). Ainsi, entre 2011 et 2020, 10,6 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés.

Orientations

Préserver les espaces naturels, agricoles et boisés saint-marcellois

- S'inscrire dans la trajectoire nationale fixée en matière de réduction du rythme de la consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF) fixée par la loi Climat et Résilience de 2021. Dans le cadre du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), Saint-Marcel s'engage à limiter sa consommation d'ENAF à horizon 2031 par rapport à la consommation d'espaces enregistrée entre 2011 et 2020*, en respectant l'objectif de -47,9% de consommation d'ENAF établi par le Schéma d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie ainsi que les prescriptions du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Seine Normandie Agglomération.
- Permettre une évolution encadrée et limitée du bâti en zones naturelles et agricoles pour garantir la pérennité du bâti et de l'usage de ces bâtiments en lien avec l'activité agricole de la plaine de la Madrie

Rendre au secteur de l'hippodrome une vocation agricole ou naturelle définie en vue de participer à l'atteinte de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette



**D'après les dernières données CCF disponibles, entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, la consommation d'espaces ENAF sur le territoire de Saint-Marcel s'élève à 10,6 hectares. Le PADD s'appuie ainsi sur un objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, soit 5,3 ha. Cette enveloppe foncière sera néanmoins réétudiée à la hausse ou à la baisse en fonction des prescriptions du futur SCoT de Seine Normandie Agglomération.*

01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

1. Encadrer le développement urbain dans le respect des grands équilibres territoriaux

Orientations

Prioriser un développement sobre en foncier, fondé sur une logique de renouvellement urbain et de mobilisation des dents creuses à proximité des pôles de vie

- Accompagner le projet situé sur l'ancien terrain de football à proximité de la RD6015 et porté par Seine Normandie Agglomération
- Remobiliser le secteur du COSEC, aujourd'hui occupé par un complexe sportif vétuste, pour consolider l'offre d'habitat
- Impulser la mutation de l'entrée de village par la rue des Prés de manière à constituer une centralité de vie et y projeter une densité bâtie plus importante
- Autoriser une densification douce et diffuse du tissu urbain, tout en l'encadrant fortement au regard des enjeux d'insertion urbaine, d'accessibilité et de confort des logements

Sanctuariser une partie de la zone des Maraîchers tout en permettant la mobilisation de sa périphérie pour le développement communal (logements, équipements)



01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

2. Inverser la tendance démographique pour permettre à Saint-Marcel d'accueillir de nouveaux habitants à hauteur de son potentiel

Contexte

Saint-Marcel connaît, depuis 2009, une situation de déclin démographique, dans un contexte de solde migratoire irrégulier et de ralentissement du rythme de construction. Par ailleurs, des phénomènes comme le desserrement des ménages ou le vieillissement de la population ont pu accentuer, à population constante, le besoin en logements. Ainsi, la population du territoire s'élève, en 2020, à 4 412 habitants. Récemment, des projets de construction en cours de réflexion, et notamment celui porté par Seine Normandie Agglomération sur l'ancien terrain de football, laissent présager une reprise démographique.

Dans ce contexte, les élus de Saint-Marcel souhaitent poursuivre l'inversion de la tendance démographique négative de la commune ainsi que la dynamique d'accueil de population. Pour autant, l'objectif des élus est d'encadrer cette croissance, et de mobiliser préférentiellement des secteurs de renouvellement urbain, au sein du tissu urbain existant.

Ce dynamisme démographique sera propre à préserver les équilibres socio-démographiques du territoire : il s'agit à la fois d'assurer le dynamisme du territoire, par l'accueil de nouveaux habitants, actifs et familles, tout en accompagnant la population dans leurs nouveaux besoins, et notamment les personnes âgées résidant d'ores et déjà à Saint-Marcel.

Orientations

Accompagner la reprise démographique projetée à court terme et la poursuivre sur le temps du PLU

- Viser, à horizon PLU et en lien avec la dynamique de développement engagée à court terme (projet d'habitat en cours), une croissance démographique de l'ordre de 0,8% par an en moyenne, ce qui permettra à Saint-Marcel d'accueillir environ 600 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2020, soit environ 5 000 habitants en 2036
- Encadrer le développement démographique de la commune, en prévoyant un phasage cohérent des opérations avec le niveau de services

Favoriser l'installation de jeunes ménages, dans une logique de rééquilibrage de la part de jeunes au sein de la population

Permettre le maintien des seniors sur le territoire, en leur permettant de bénéficier d'une offre de logements, de services et d'un accompagnement adapté à leurs besoins

01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

3. Garantir la production d'une offre de logement attractive pour toutes les générations

Contexte

Le parc de logements Saint-Marcellois (2 157 logements en 2020) est le reflet du caractère mixte du territoire, historiquement rural mais ayant connu des phases successives de développement étant venues quelque peu diversifier l'offre en logements, bien que l'habitat pavillonnaire constitue aujourd'hui le mode d'habitat principal. Ainsi, la maison individuelle représente environ 66,4% du parc de logements, et les grands logements de 4 pièces et plus, plus de 68,8% du parc. Environ 61,1% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

L'étude des évolutions récentes du parc de logements permet de mettre en lumière une construction récente assez faible, avec 87 logements construits entre 2011 et 2021 d'après les données SITADEL. Les logements collectifs semblent être construits par vagues, tandis que le logement individuel pur reste le type de construction le plus communément observé d'année en année.

Orientations

Permettre la construction de nouveaux logements au sein de la commune, selon un rythme d'accroissement du parc de logement maîtrisé, de l'ordre de 42 logements par an, soit 465 logements à horizon 2036 permettant de prendre en compte la dynamique de développement engagée à court terme ainsi que sa poursuite à horizon PLU

Développer le parcours résidentiel des ménages pour favoriser la stabilité géographique de la population

- Favoriser le parcours résidentiel de la population :
 - En direction des jeunes ménages et primo-accédants
 - En direction des seniors
- Dans cette optique, rééquilibrer le parc de logements actuels vers de plus petites surfaces, ainsi que vers des typologies plus adaptées aux petits ménages (T1-T2-T3)
- Continuer à attirer des familles, élément clé du profil socio-économique du territoire, en proposant une offre de logements adaptées aux grands ménages (T4-T5), en axant une partie de cette offre sur la mobilisation du parc de grands logements actuels

01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

3. Garantir la production d'une offre de logement attractive pour toutes les générations

Orientations

Veiller à une mixité sociale et générationnelle dans chaque quartier

- Répondre à la diversité des besoins des ménages en matière de typologie, de statut d'occupation des logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, accession aidée...) et d'accessibilité financière
- Imposer, pour les programmes immobiliers collectifs, une part obligatoire de minimum 25% de logements sociaux afin de respecter les objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
- Assurer une accessibilité renforcée pour les logements ciblés pour les seniors, de même qu'une diversité de produits (appartements, petites maisons de plain-pied, résidences partagées...) et de services (accompagnement au maintien à domicile...) propre à satisfaire la diversité des besoins des seniors
- Améliorer les conditions d'habitat sur le secteur des coteaux et y réduire l'habitat indigne tout en préservant l'environnement et la biodiversité

Intégrer la dimension « santé » dans les futurs projets urbains : confort des logements, recours à des matériaux sains, création d'espaces de bien-être et de partage, promotion de l'activité physique...



01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

3. Garantir la production d'une offre de logement attractive pour toutes les générations

Orientations

Encourager un parti prix innovant en matière d'habitat et de formes urbaines

- Encourager l'émergence de formes urbaines innovantes, plus économes en foncier (maisons jumelées, mitoyennes, logements intermédiaires...)
- Ouvrir les secteurs de projet à une architecture novatrice, dans le respect des caractéristiques visuelles du quartier
- Favoriser les constructions performantes sur les plans énergétiques et environnementaux, tant dans leur conception (matériaux biosourcés, chantiers limitant l'impact sur les milieux...) que dans leur fonctionnement (performances thermiques, production d'énergie, gestion alternative des eaux de pluie...)
- Encourager les modes d'habitat favorisant l'échange et le vivre-ensemble, telles que les résidences partagées
- Garantir le confort de ces nouveaux modes d'habitats, notamment le respect de l'intimité des logements et des formes urbaines saint-marcelloises

Valoriser, améliorer et mobiliser le parc de logements existants en priorisant notamment la rénovation énergétique et la lutte contre les logements vacants



01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

4. Poursuivre la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et paysagers constitutifs de l'identité Saint-Marcelloise

Contexte

Saint-Marcel dispose d'un patrimoine bâti et d'un petit patrimoine qui témoignent à la fois du passé rural et agricole de la commune (édifices remarquables mais également, tissu villageois préservé constitué d'anciennes maisons rurales ou de bourgs), ainsi que de son ancrage industriel historique. L'évolution urbaine de la commune doit pouvoir préserver et valoriser ces traces du passé communal.

Orientations

Préserver les éléments constitutifs du cadre paysager naturel et urbain saint-marcellois

- Protéger les coteaux boisés, vergers, ruisseaux, alignement d'arbres et arbres isolés...
- Protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti : murs en pierre et en bauge, moulins, pigeonnier, château, bâtiments remarquables...
- Valoriser l'héritage industriel de la commune, matérialisé par certains bâtiments et foncier industriels à préserver et/ou revaloriser



01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

4. Poursuivre la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et paysagers constitutifs de l'identité Saint-Marcelloise

Orientations

Assurer la préservation des qualités architecturales du bâti à caractère patrimonial (corps de ferme, maisons rurales, matériaux d'époque, colombages...), tout en rendant possible une évolution encadrée de ces constructions, notamment à des fins d'isolation

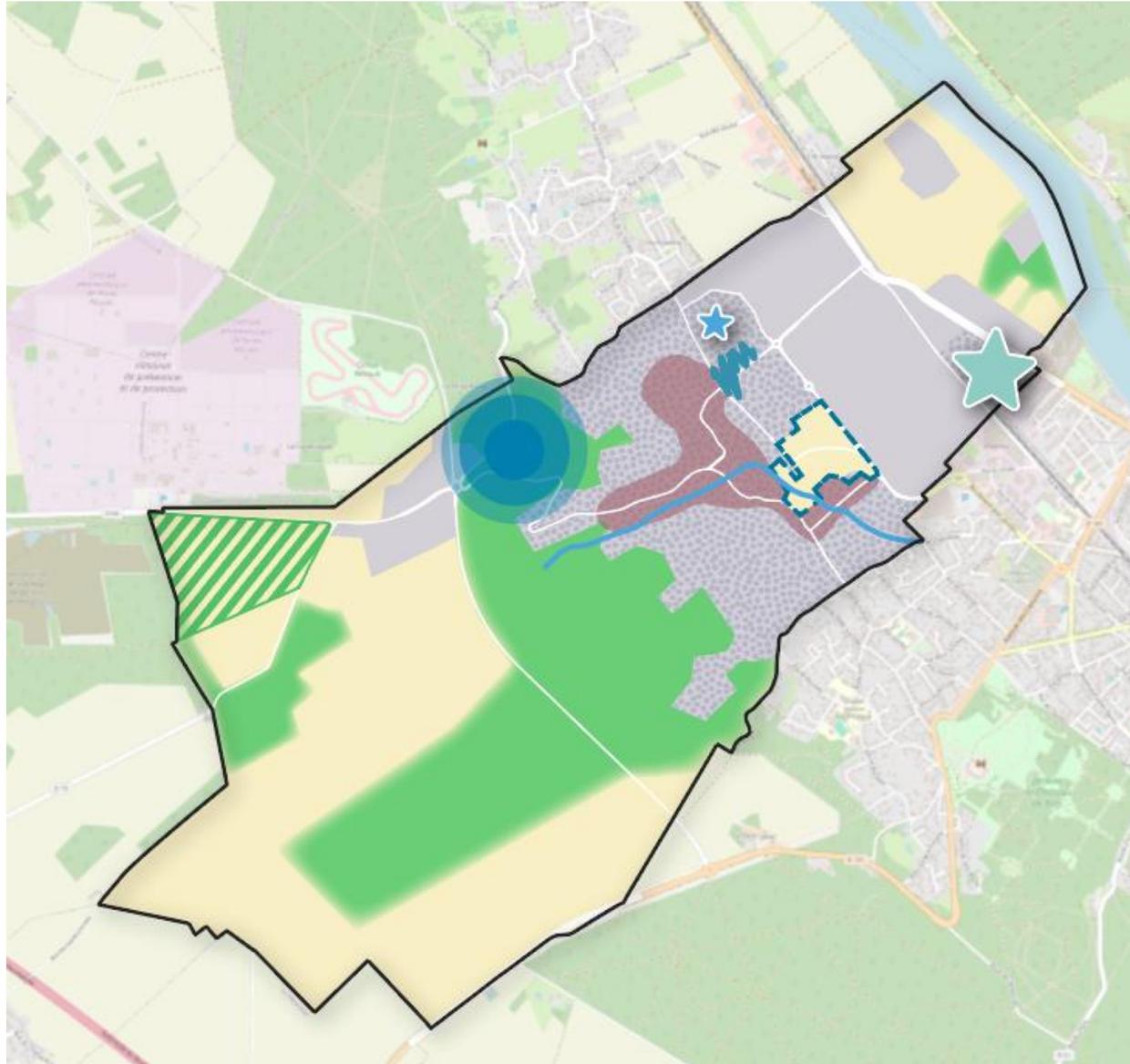
Respecter les caractéristiques paysagères, architecturales et l'organisation urbaine des différents quartiers, et en premier lieu du centre ancien

Maintenir et mettre en valeur les perspectives s'ouvrant depuis et vers les coteaux, en y limitant la hauteur de toute construction, infrastructure ou bâtiment, notamment les antennes de télécommunication dont le sommet pourrait être visible depuis la vallée de la Seine



01 SAINT-MARCEL, UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, SOLIDAIRE

Cartographie de synthèse de l'axe 1



-  Préserver les espaces naturels et agricoles
-  Rendre au secteur de l'hippodrome une vocation agricole ou naturelle
-  Accompanyer le projet immobilier sur l'ancien stade de football
-  Remobiliser le secteur du COSEC pour consolider l'offre d'habitat
-  Impulser la mutation de la rue des Prés de manière à constituer une centralité de vie et y projeter une densité bâtie plus importante
-  Sanctuariser une partie de la zone des Maraîchers tout en préservant la possibilité d'en mobiliser une partie pour le développement communal
-  Autoriser une densification douce, diffuse et encadrée du tissu urbain
-  Améliorer les conditions d'habitat sur le secteur des coteaux et y réduire l'habitat indigne tout en préservant l'environnement et la biodiversité
-  Protéger les ruisseaux
-  Respecter les caractéristiques paysagères, architecturales et l'organisation urbaine du centre ancien

AXE 2

Saint-Marcel, une polarité de vie et économique



1. Conforter, sur le plan économique, la place de Saint-Marcel au sein de la polarité économique formée avec Vernon
2. Conforter la polarité commerciale saint-marcelloise et encadrer son développement
3. Sauvegarder et pérenniser la vocation agricole de Saint-Marcel
4. Maintenir le niveau d'équipements communal
5. Développer un tourisme multi-échelle, basé sur les ressources naturelles saint-marcelloise
6. Favoriser le vivre-ensemble et la convivialité de Saint-Marcel

02 SAINT-MARCEL, UNE POLARITÉ DE VIE ET ÉCONOMIQUE

1. Conforter, sur le plan économique, la place de Saint-Marcel au sein de la polarité économique formée avec Vernon

Contexte

Saint-Marcel constitue, avec Vernon, une polarité économique de premier plan à l'échelle de son bassin de vie. Si les deux zones d'activités localisées à Saint-Marcel – la zone industrielle du Virolet et la zone commerciale de la Grande Garenne – sont toutes deux dynamiques, la commune a perdu 391 emplois en 10 ans.

Les élus de Saint-Marcel entendent inverser la tendance au départ d'emplois en renforçant le dynamisme de ces zones d'activités, d'encadrer leur évolution vers davantage de complémentarité entre les activités présentes à Saint-Marcel ainsi qu'à Vernon, ainsi que de favoriser les activités créatrices d'emplois.

Orientations

Encourager le renforcement et le développement de l'emploi local

- Inverser la tendance récente au départ d'emplois, en agissant pour l'accueil de nouvelles activités pourvoyeuses d'emploi
- Maintenir et attirer les jeunes actifs à Saint-Marcel, en diversifiant et en renforçant le tissu d'emploi local



02 SAINT-MARCEL, UNE POLARITÉ DE VIE ET ÉCONOMIQUE

1. Conforter, sur le plan économique, la place de Saint-Marcel au sein de la polarité économique formée avec Vernon

Orientations

Assurer les conditions d'un développement économique équilibré entre les activités industrielles et artisanales, tertiaires, commerciales et de services

- Favoriser le maintien et l'accueil de nouvelles activités économiques
- Assurer une mixité des activités à accueillir, notamment en direction des entreprises tertiaires, de l'artisanat et de l'industrie
- Cibler principalement le développement économique sur la zone d'activités du Virolet, en limitant le développement commercial, trop représenté sur le secteur, par rapport aux autres types d'activités économiques (artisanat, industrie, tertiaire)
- Autoriser l'implantation d'activités économiques ailleurs sur le territoire, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les riverains et usagers alentours
- Mettre les friches industrielles du territoire au service du développement économique, en remobilisant et valorisant ces secteurs pour l'accueil de nouvelles activités
 - Envisager un réemploi de la friche Bata, dans le respect des prescriptions du PPRi (fluvial ou autre), notamment
- Préserver l'artisanat local tant en secteur urbain qu'en secteur diffus et encadrer les types d'activités autorisés à proximité des habitations

02 SAINT-MARCEL, UNE POLARITÉ DE VIE ET ÉCONOMIQUE

2. Conforter la polarité commerciale saint-marcelloise et encadrer son développement

Contexte

La zone commerciale de la Grande Garenne constitue la première polarité commerciale de Saint-Marcel, le village accueillant pour sa part un nombre limité de commerces de proximité. Cette polarité principale, constituée de grandes et moyennes surfaces comme de petits commerces, exerce son attraction au-delà des limites communales.

Malgré la prédominance de la Grande Garenne pour les achats du quotidien, les élus saint-marcellois souhaitent préserver les deux polarités commerciales existantes et accentuer leur complémentarité. Il s'agit également de limiter les effets d'une concurrence entre les types de commerces, ainsi que valoriser la production locale.

Orientations

Maîtriser et accentuer la complémentarité entre les polarités commerciales

- Accompagner le développement et la diversification du tissu commercial saint-marcellois, dans une logique de consolidation des polarités commerciales existantes : cœur de ville, secteur de la Grande Garenne
- Favoriser le développement des petits commerces de proximité
- Agir pour limiter la concurrence entre commerces, et notamment entre grandes surfaces et commerces de proximité
- Limiter le développement des grandes surfaces commerciales au profit d'un maintien des équilibres commerciaux locaux et notamment des petits commerces
- Favoriser les liens, notamment par le biais des mobilités douces, dans une logique de complémentarité avec l'offre commerciale saint-marcelloise

Encourager l'ancrage commercial local des producteurs du territoire

- Mettre en valeur et communiquer davantage en matière d'initiatives commerciales portées par les producteurs du territoire (vente à la ferme...)
- Encourager les échanges entre producteurs locaux en favorisant l'émergence d'un lieu dédié : point de vente, coopérative...

02 SAINT-MARCEL, UNE POLARITÉ DE VIE ET ÉCONOMIQUE

3. Sauvegarder et pérenniser la vocation agricole de Saint-Marcel

Contexte

L'agriculture est un profond marqueur économique et identitaire de Saint-Marcel. En effet, après une présence historique du maraîchage, la production céréalière et oléagineuse se sont développées. 62% des sols du territoire bénéficient par ailleurs de potentialités agronomiques fortes à excellentes.

Face à la tendance à la réduction du nombre d'exploitations sur le territoire, la valorisation des terres agricoles et l'accompagnement aux porteurs de projets constituent un enjeu fort.

Orientations

Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture locale

- Préserver les surfaces dédiées à l'agriculture, de même que leur vocation agricole
- Préserver le bâti agricole et ses abords, ainsi que et de leur vocation agricole, tout en permettant son évolution en fonction des projets des exploitants
- Veiller au maintien d'une agriculture diversifiée, de même que du nombre d'agriculteurs exploitants
 - Favoriser le retour du maraîchage à Saint-Marcel, type d'agriculture historiquement présent sur la commune
 - Inciter à l'installation de jeunes agriculteurs : accompagnement au portage de projets, mise à disposition de terres...
- Prendre en compte les problématiques d'accès aux parcelles agricoles et de déplacement des engins agricoles



02 SAINT-MARCEL, UNE POLARITÉ DE VIE ET ÉCONOMIQUE

4. Maintenir le niveau d'équipements communal

Contexte

Saint-Marcel se caractérise par un excellent maillage en équipements, qu'il s'agisse d'équipements scolaires, sportifs ou culturels, véritable vecteur de qualité de vie et de services auprès de la population. Plus globalement, les habitants de Saint-Marcel bénéficient de la proximité des équipements de Vernon, tout comme les habitants de Vernon fréquentent les équipements de Saint-Marcel. Ce tissu diversifié implique néanmoins d'importants coûts d'entretien voire de rénovation, ainsi qu'un usage parfois sous-optimal des infrastructures (redondance, manque de mutualisation...).

Orientations

Garantir un socle suffisant et varié d'équipements et de services

- Optimiser la diversité d'équipements existante, véritable atout pour le cadre de vie des saint-marcellois et des habitants des communes alentours
- Anticiper le niveau d'offre d'équipements et services nécessaire au regard de la tendance démographique projetée à horizon PLU
- Encourager l'arrivée et le maintien de professionnels de santé, en lien notamment avec la nouvelle Maison de Santé Pluriprofessionnelle

Organiser l'optimisation de l'utilisation des équipements existants, en allant vers une mutualisation des usages, la requalification de certains équipements, voire la démolition d'équipements

Assurer l'accessibilité des équipements au plus grand nombre

Favoriser les liens et circulation au sein du territoire avec les communes voisines, et faciliter les mobilités y compris la mobilité douce

02 SAINT-MARCEL, UNE POLARITÉ DE VIE ET ÉCONOMIQUE

5. Développer un tourisme multi-échelle, basé sur les ressources naturelles saint-marcelloise

Contexte

Située dans la vallée de la Seine, à proximité de sites naturels et patrimoniaux remarquables – et en premier lieu Giverny, le tourisme à Saint-Marcel est à envisager à différentes échelles. En effet, se croisent à la fois des visiteurs occasionnels venus découvrir les grands sites régionaux, et les habitants de Saint-Marcel et des environs, premiers bénéficiaires des ressources naturelles « quotidiennes » qu’offre le territoire : Seine, coteaux boisés... Ces deux types de tourisme portent différents enjeux et impliquent des réponses spécifiques, mais souvent complémentaires en ce qu’elles permettraient à Saint-Marcel d’accroître son attractivité territoriale.

Orientations

Valoriser et développer le réseau de promenades, randonnées et itinéraires cyclables

Requalifier une partie des Bords de Seine (hors friche économique Bata) dans le respect de son cadre naturel et paysager, en y envisageant une vocation de loisirs : mise en accessibilité des bords de Seine, parc paysager, espaces de détente et de jeu, aménagements légers pédagogiques...

Développer l’hébergement touristique sur le territoire, orienté vers une offre d’hébergement « nature » de courte durée

- Envisager l’ouverture et l’aménagement d’un camping, d’une aire de camping-car
- Compléter cette offre par d’autres types d’hébergement et d’accueil : gîtes rural, chambres d’hôtes, habitat alternatif insolite...

Penser le tourisme à différentes échelles :

- En direction des saint-marcellois et habitants des communes alentours : sentes et chemins, mise en accessibilité des bords de Seine...
- En direction des visiteurs occasionnels, en lien avec les polarités touristiques supra-communales : camping...

02 SAINT-MARCEL, UNE POLARITÉ DE VIE ET ÉCONOMIQUE

6. Favoriser le vivre-ensemble et la convivialité de Saint-Marcel

Contexte

Conscients que l'armature urbaine de Saint-Marcel, qui a connu un déplacement progressif de sa centralité de vie du village aux abords de la rue des Prés et de la Grande Garenne, a pu conduire à une dévitalisation du cœur de village initial, les élus ont fait le choix d'intégrer la vitalité et la convivialité du village à la réflexion prospective sur l'avenir de Saint-Marcel.

La recherche d'un vivre-ensemble accru peut également s'appuyer sur les ressources naturelles et paysagères de la commune, avec en premier lieu les bords de Seine, un secteur aujourd'hui largement sous-investi au regard de ses potentialités en matière d'appropriation par les habitants.

Orientations

Engager un travail et une réflexion sur les espaces publics au sein du village

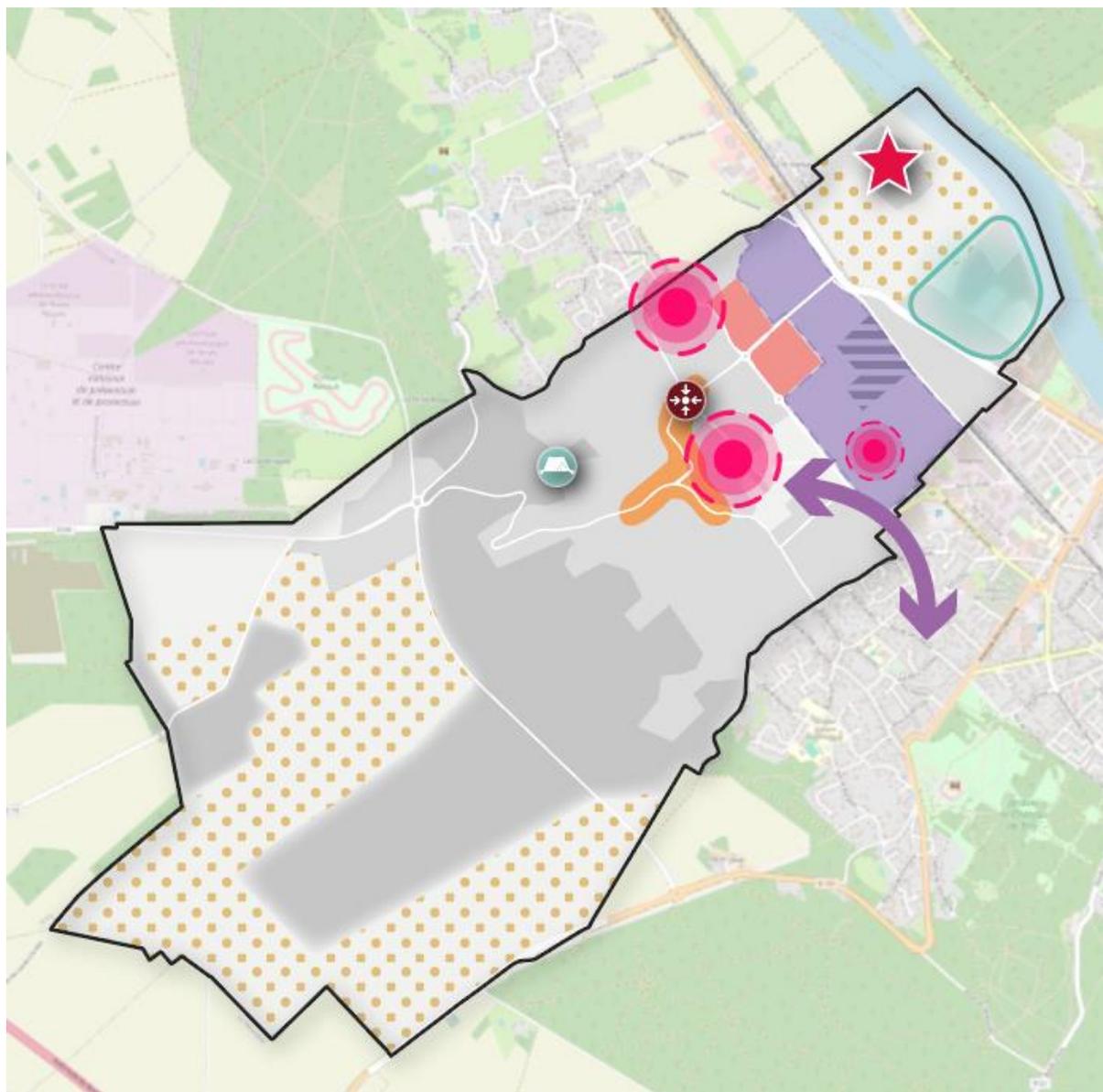
- Développer l'attractivité paysagère et la qualité d'usage du centre-bourg en accompagnant le développement et la sécurisation des espaces piétons, en y limitant l'emprise de la voiture en dehors des parkings et en travaillant sur le confort de l'espace public (trottoirs, mobilier, ombrage...)
- Reconstituer une centralité de vie à l'interface entre le secteur Jules Ferry et la rue des Prés, à travers les formes urbaines projetées et la configuration des espaces publics (zone de rencontre...)

Favoriser l'appropriation des bords de Seine, en agissant de concert sur la mise en accessibilité du chemin de halage, les mobilités vers le secteur depuis le tissu urbain saint-marcellois, le mobilier et aménagements légers (pontons, bancs...)



02 SAINT-MARCEL, UNE POLARITÉ DE VIE ET ÉCONOMIQUE

Cartographie de synthèse



-  Développer la zone d'activités du Violet dans le respect de l'équilibre des vocations représentées, en y limitant le développement des grandes surfaces commerciales
-  Envisager un réemploi de la friche Bata, dans le respect des prescriptions du PPRi
-  Favoriser les liens économiques, commerciaux et en matière d'équipements avec le pôle Vernonnais
-  Consolider la polarité commerciale de la Grande Garenne
-  Favoriser la pérennisation et le développement des petits commerces de proximité en centre-bourg
-  Foncier Branthomme : secteur ciblé pour l'accueil d'activités industrielles et tertiaires pourvoyeuses d'emplois
-  Préserver les surfaces dédiées à l'agriculture, de même que leur vocation agricole
-  Garantir un socle suffisant et varié d'équipements et de services, optimiser l'utilisation des équipements existants
-  Requalifier les bords de Seine, faciliter l'appropriation et l'accessibilité du secteur
-  Envisager la réouverture d'un camping municipal
-  Reconstituer une centralité de vie



AXE 3

Saint-Marcel, une commune engagée pour la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie

1. Promouvoir le respect des milieux naturels, la nature en ville, de la biodiversité et de la ressource en eau
2. Garantir une urbanisation intégrant les risques et nuisances du territoire
3. Promouvoir un mode de développement intégrant les enjeux de transition écologique
4. Apaiser les mobilités sur le territoire en favorisant la multimodalité au quotidien

03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

1. Promouvoir le respect des milieux naturels, la nature en ville, de la biodiversité et de la ressource en eau

Contexte

Nichée entre la vallée de la Seine, des coteaux boisés et au-delà, le plateau de la Madrie, Saint-Marcel bénéficie d'une diversité de milieux physiques naturels. Son tissu urbain n'est pas en reste, avec une trame verte et bleue développée, notamment adossée à l'existence d'un réseau de ruisseaux, à d'anciens vergers, à d'importantes surfaces de jardins ou encore à des espaces verts communaux.

Dans un contexte de dérèglement climatique, (risque accru en matière de gestion des eaux de pluies et fluviales, canicules estivales...) et de pression sur les ressources naturelles (étalement urbain, pollution de la ressource en eau...), la préservation de la trame verte et bleue du territoire et de la perméabilité des sols constitue un enjeu de première importance pour les 10 années à venir.

Orientations

Renforcer et restaurer la trame verte et bleue saint-marcelloise au sein des différents milieux

- Préserver les réservoirs de biodiversité (réservoirs boisés, aquatiques) et corridors écologiques (boisés, humides, calcicoles, pour espèces) identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Haute Normandie ainsi qu'au sein du futur SCoT de Seine Normandie Agglomération



03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

1. Promouvoir le respect des milieux naturels, la nature en ville, de la biodiversité et de la ressource en eau

Orientations

Préserver et conforter la trame verte urbaine :

- Développer les coupures d'urbanisation et les continuités écologiques
- Préserver les jardins actuels et maintenir des surfaces perméables au sein des futurs projets
- Améliorer la fonctionnalité des continuités vertes en pas japonais en travaillant sur :
 - La connectivité des espaces de nature, qu'ils soient privés (jardins) ou publics (espaces verts collectifs, alignements d'arbres...)
 - La diversification de la végétation, notamment des haies, à travers la plantation d'essences locales
 - La limitation des obstacles pour la faune (clôtures...)
 - L'intégration d'une réflexion sur la trame verte et bleue en amont des futurs projets d'aménagement
- En milieu agricole, veiller à la préservation des haies en encourageant les agriculteurs à préserver les haies existantes, voire à en planter de nouvelles
- Maintenir et préserver la trame écologique de la Seine et des milieux associés (ripisylves, zones humides)

Préserver les zones d'intérêts écologique, faunistique et floristique, matérialisé par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) en y limitant l'urbanisation

03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

1. Promouvoir le respect des milieux naturels, la nature en ville, de la biodiversité et de la ressource en eau

Orientations

Préserver et accroître la place de la nature en ville

- Préserver des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain (parcs, surfaces de jardins...) et en créer de nouveaux (abords d'équipements, cours de l'école...) dans une optique de limitation de l'imperméabilisation des sols
- Maintenir et développer une coulée verte traversant le tissu urbain saint-Marcellois des coteaux à la Seine, et la renforcer au sein des futurs aménagements
- Profiter du réaménagement de certains secteurs à vocation économique (Violet, friches industrielles...) pour réinsérer le végétal et consolider la trame verte et bleue en milieu urbain
- Favoriser la présence végétale aux abords des axes routiers
- Favoriser la perméabilité des futurs parkings et la désimperméabilisation des parkings existants, à l'occasion de leur rénovation

Assurer une gestion optimale de la ressource en eau

- Assurer la préservation et le bon état écologique des ruisseaux, notamment en préservant au maximum et en restaurant les milieux participant à la reconquête de la qualité de l'eau : les ripisylves, les haies, les zones humides
- Préserver l'efficacité des installations d'eau potable et d'assainissement des eaux usées afin de prévenir l'évolution démographique
- Faire cohabiter les activités agricoles et industrielles du plateau avec la préservation de la ressource en eau et de sa qualité
- Assurer le respect du cycle de l'eau et la préservation de la qualité de la ressource en :
 - Luttant contre les pollutions potentielles,
 - Favorisant la gestion des eaux de pluie à la parcelle en évitant autant que possible l'imperméabilisation des sols, et adapter les principes de gestion des eaux en fonction de la nature des sols (argile)
 - Favorisant l'utilisation de surfaces perméables ou semi-perméables au sein des aménagements (sentiers piétons, parking...)



03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

2. Garantir une urbanisation intégrant les risques et nuisances du territoire

Contexte

Saint-Marcel est concernée par différents risques naturels qui, s'ils peuvent être accrus par le dérèglement climatique, sont historiquement présents sur le territoire et en ont façonné son urbanisation. Au gré de son développement, et notamment industriel et économique, des risques technologiques et divers types de nuisances sont venus se surajouter aux risques naturels, soit autant de contraintes à intégrer dans le parti pris d'aménagement saint-marcellois.

Orientations

Assurer une juste prise en compte des différents risques impactant la commune : inondations (en lien avec Seine Normandie Agglomération), aléa retrait-gonflement des argiles, proximité du CNPP, présence d'installations classées

Aménager et valoriser le secteur des bords de Seine dans le respect des prescriptions du PPRI

Rester attentif aux risques de pollutions et nuisances de tous types potentiels

- Prendre en compte la pollution des sols
- Préserver les paysages et l'environnement par une meilleure adaptation de l'éclairage artificiel la nuit, de manière à favoriser l'émergence d'une trame noire
- Limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport
- Atténuer les coupures urbaines générées par les axes routiers en améliorant et en sécurisant leurs franchissements

03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

3. Promouvoir un mode de développement intégrant les enjeux de transition écologique

Contexte

En lien avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Seine Normandie Agglomération, Saint-Marcel entend, à travers son PLU, accompagner le double enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique.

Orientations

Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (GES) en agissant sur les principaux secteurs consommateurs/émetteurs :

- Les bâtiments résidentiels et tertiaires : rénovation, réhabilitation
- Le transport routier : amélioration des mobilités piétonnes, accès aux pôles économiques, commerciaux et de service, développement du co-voiturage et des transports en commun



03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

3. Promouvoir un mode de développement intégrant les enjeux de transition écologique

Orientations

Promouvoir le développement des performances énergétiques et environnementales des bâtiments

- Encourager les propriétaires à engager des travaux de réhabilitation ou d'amélioration du bâti, notamment d'un point de vue thermique et énergétique
- Intégrer les aspects environnementaux et énergétiques lors de la reconversion ou la création de nouveaux équipements
- Encourager l'intégration des critères de performance énergétique et environnementale dans les futurs projets à vocation d'habitat : installation de panneaux photovoltaïques, dispositif de récupération des eaux de pluie, recours à des matériaux locaux et/ou naturels...
- Encourager l'installation un traitement alternatif des toitures des bâtiments à vocation économique : installation de panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées...

Inciter à la réduction et à la valorisation des déchets en prévoyant des locaux adaptés pour la collecte des déchets et le compostage en lien avec les acteurs compétents

En lien avec la définition des Zones d'accélération des Energies Renouvelables (ZaENR) sur la commune de Saint-Marcel, développer la production d'énergies renouvelables notamment via l'engagement de la commune sur ses bâtiments, l'engagement sur les programmes neufs, les bâtiments agricoles ainsi que les initiatives citoyennes

- Permettre le développement du photovoltaïque au sol, en ombrière sur les parkings et en toiture, à l'exception de la centralité villageoise de Saint-Marcel afin d'en préserver la valeur patrimoniale
- Encourager la production d'énergie hydrolienne, en lien avec la présence de la Seine et de cours d'eau sur le territoire
- Favoriser le développement de la géothermie

03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

4. Apaiser les mobilités sur le territoire en favorisant la multimodalité au quotidien

Contexte

Fort d'un bon maillage en infrastructures routières et d'une proximité à l'A13, une partie du développement de Saint-Marcel a bénéficié des facilités d'accès du territoire, qui a notamment pu participer au développement de ses zones industrielles et commerciales et à assurer l'accès des habitants à un large bassin d'emploi. Il en résulte néanmoins d'importants déplacements pendulaires, une multi-motorisation des ménages et un trafic important source de nuisances.

Pour autant, Saint-Marcel bénéficie d'un tissu d'emplois, de commerces et de services prompts à permettre un usage plus limité de la voiture dans les déplacements quotidiens, et donc d'un véritable potentiel de report modal. L'usage des modes de mobilité alternatifs à la voiture connaît néanmoins certains freins, comme une faible desserte en bus, une topographie marquée, ou encore un faible maillage en cheminements piétons et cyclables vers les polarités de vie.

Orientations

Agir sur les mobilités à l'échelle du bassin de vie saint-marcellois

- Poursuivre la connexion de la commune aux territoires voisins (Vernon, La Chapelle-Longueville en premier lieu) dans une logique de continuité urbaine, en favorisant les mobilités piétonnes et cyclables notamment
- Favoriser la multimodalité en lien avec la proximité de la gare de Vernon
- Encourager le développement de l'offre en transport en commun et ferroviaire auprès des autorités compétentes
- Encourager le covoiturage et l'autopartage par l'aménagement de l'espace public (stationnement, espaces de rencontres, etc.)

Pacifier la cohabitation entre les différents modes de mobilité

- Sécuriser les parcours piétons au sein des différents quartiers, et en direction des pôles de vie (rue des Prés, secteur de la Grande Garenne, rue Jules Ferry, collège, piscine...)
- Faciliter l'accessibilité des polarités aux seniors, en rapprochant l'habitat adapté aux seniors des polarités de vie, en sécurisant les itinéraires, voire en proposant des services d'aides à la mobilité adaptés (transport spécifique...)
- Améliorer et sécuriser les franchissements des infrastructures routières et ferroviaires

03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

4. Apaiser les mobilités sur le territoire en favorisant la multimodalité au quotidien

Orientations

Développer le réseau de mobilité douce

- Valoriser le réseau de sentes et chemins existants au sein du tissu urbain et des espaces naturels et agricoles : entretien, indications et signalétique d'accès
- Compléter le réseau de sentes :
 - A l'occasion des futures opérations de construction
 - Dans une logique plus générale de mise en réseau des aménagements piétons existants, de façon à améliorer la continuité et le maillage du réseau
 - En direction des Bords de Seine pour conforter l'accessibilité du chemin de halage ainsi que la vocation de loisirs du secteur
- Développer le réseau d'aménagements cyclables, en lien avec le schéma local des déplacements et des acteurs de la mobilité



03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

4. Apaiser les mobilités sur le territoire en favorisant la multimodalité au quotidien

Orientations

Faciliter les déplacements motorisés

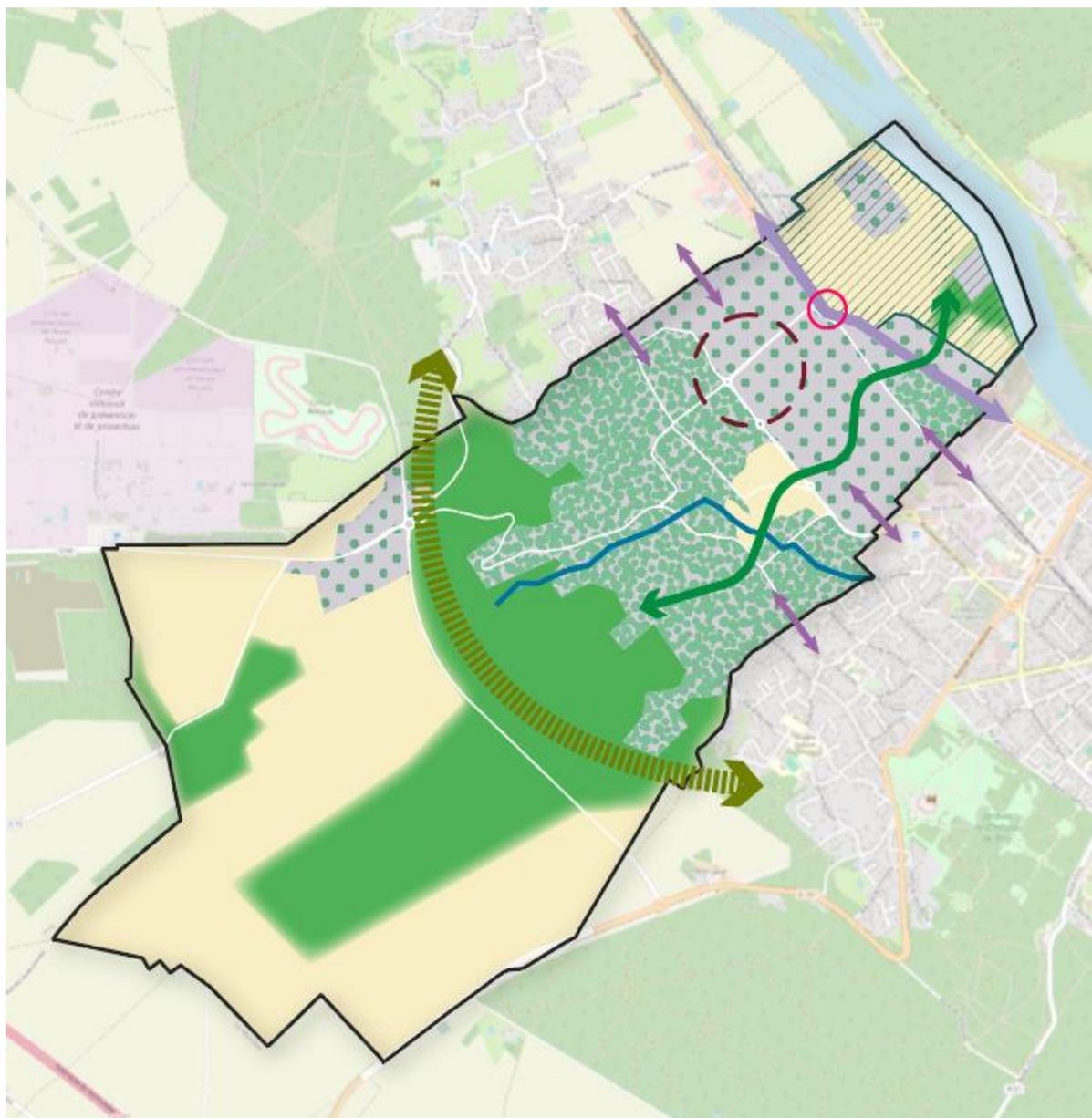
- Aménager et sécuriser les voies pour les usagers de la route
- Accompagner la requalification de la route départementale 6015 en boulevard urbain auprès des acteurs de la mobilité concernés
- Poursuivre la requalification paysagère et fonctionnelle des entrées de ville
- Mener une réflexion sur l'organisation des mobilités au sein du secteur de la Grande Garenne, de manière à clarifier le plan de circulation, et de sécuriser les parcours des automobiles, piétons et cyclistes et la liaison avec la ville de Vernon

Maîtriser le nombre de places de stationnement

- Assurer, au sein des futurs projets de logements, des capacités de stationnement suffisantes au regard des besoins des futurs habitants
- Maintenir les capacités de stationnement en centre-bourg et à proximité des commerces

03 SAINT-MARCEL, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU CADRE DE VIE

Cartographie de l'axe 3



-  Préserver les espaces naturels et agricoles
-  Maintenir un corridor écologique boisé
-  Préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain actuel et futurs projets
-  Maintenir et préserver la trame écologique de la Seine et des milieux associés
-  Maintenir et développer une coulée verte
-  Consolider la trame verte et bleue au sein des zones d'activités à l'occasion des projets
-  Préserver les ruisseaux et milieux associés
-  Aménager et valoriser le secteur des bords de Seine dans le respect des prescriptions du PPRi
-  Poursuivre la connexion de la commune aux territoires voisins, notamment par les mobilités douces
-  Améliorer et sécuriser les franchissements des infrastructures routières et ferroviaires
-  Accompagner la requalification de la route départementale 6015 en boulevard urbain
-  Mener une réflexion sur l'organisation des mobilités au sein du secteur de la Grande Garenne

Nous contacter :

SARL VE2A - Siège Social

Moulin Marc d'Argent
3 rue des petites eaux de
Robec -76000 ROUEN
Tel.: 09 72.33.32.84
contact@ve2a.com
SIRET :
512.770.884.00033

Agence Paris

Le « cinq »
5 Rue de Savoie - 75006 PARIS
+33 1 43 26 66 39

Agence Océan Indien

Cour de l'Usine
La Mare
97438 Sainte-Marie





EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers

En exercice : 27

Présents : 15

Votants : 19

L'an **DEUX MIL VINGT QUATRE**, le : **22 octobre à 19h00**,

Le Conseil Municipal de la Commune de **SAINT-MARCEL**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Hervé PODRAZA, Maire**.

Date de convocation du Conseil Municipal : 16 octobre 2024.

PRÉSENTS : M. Hervé PODRAZA, M. Jean-Luc MAUBLANC, M. Franck DUVAL, Mme Christelle COUDREAU, M. Raymond DESHERAUD, Mme Florence GUILLERME, M. Jean-Gabriel HERNANDO, Mme Hedvig GERVAIS, M. Rémy ANDRE, M. Youssef GHZALALE, M. Rémi FERREIRA, M. Benjamin LEGEARD, Mme Emilie LAHILLONNE, Mme Murielle DELISLE, M. Arnaud VALLÉE

POUVOIRS : Mme Pieternella COLOMBE donne pouvoir à M. Hervé PODRAZA
Mme Béatrice MOREAU donne pouvoir à Mme Christelle COUDREAU
M. Vincent LAPERT donne pouvoir à M. Benjamin LEGEARD
Mme Caroline CHAPPELLIER donne pouvoir à M. Rémy ANDRÉ

ABSENTS : Mme Marine VINCENT, Mme Yvette ZOZZI, M. Saïd BARKA, M. Agostinho RIBEIRO, Mme Clémence LAPLANCHE, Mme Marie GOMIS, M. Michaël BARTON, Mme Florence FIGUEREDO,

Mme Christelle COUDREAU est élue secrétaire de séance.

Délibération n°63-221024

Exercice du droit de préférence de la commune – Acquisition de la parcelle boisée AT 211

Rapporteur : Hervé PODRAZA

Par courrier daté du 26 septembre 2024, l'étude Bras de Seine Notaires a informé la commune d'un projet de cession de la parcelle boisée AT 211 d'une contenance d'1a33ca par Madame Solange PICHOU et Monsieur Eric PICHOU au profit de la société Towercast, pour un montant de 15 000 €, dans le cadre d'un projet d'édification d'une antenne de télécommunication. Cette parcelle est issue de la division de l'ancienne parcelle boisée AT 138 d'une contenance totale de 22a40ca.

Aux termes de l'article L331-24 du code forestier, la commune dispose d'un droit de préférence lui permettant de se substituer à l'acheteur dans le cadre de toute cession de parcelles cadastrées en nature de bois et forêts d'une superficie totale inférieure à quatre hectares. L'exercice du droit de préférence est réalisé aux prix et conditions indiquées ; il implique l'incorporation de la parcelle concernée au régime forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'acquisition.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) porté au débat du Conseil municipal ce jour identifie un objectif de maintien et de mise en valeur des perspectives s'ouvrant depuis et vers les coteaux, en y limitant la hauteur de toute construction, infrastructure ou bâtiment.

Le rapport d'orientations budgétaires pour 2024 érigeait le 16 février 2024 en priorité d'investissement la préservation des espaces naturels des coteaux de Saint-Marcel par une politique d'acquisition volontariste, traduite par l'inscription d'une dépense de 110 000 € au titre de l'action foncière au sein du budget primitif adopté le 10 avril 2024.

Ainsi, la commune s'est dotée cette année d'outils juridiques et budgétaires lui permettant d'agir concrètement pour la préservation des coteaux par des acquisitions foncières ciblées. L'exercice du droit de préférence par la commune pour l'acquisition de la parcelle AT 211 contribuerait à l'atteinte des objectifs définis par le rapport d'orientations budgétaires et par le PADD, dans un secteur revêtant un intérêt communal particulier en ce qu'il est situé au droit d'une des entrées de ville de Saint-Marcel.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code forestier, notamment son article L331-24 ;

Vu le rapport d'orientations budgétaires pour l'année 2024 débattu en Conseil municipal le 16 février 2024 ;

Vu le courrier du 26 septembre 2024 par lequel l'étude Bras de Seine Notaires a informé la commune d'un projet de cession de la parcelle boisée AT 211 d'une contenance d'1a33ca par Madame Solange PICHOU et Monsieur Eric PICHOU au profit de la société Towercast, pour un montant de 15 000 € ;

Vu les conditions de la vente ;

Considérant que la commune dispose d'un droit de préférence lui permettant de se substituer à l'acheteur dans le cadre de toute cession de parcelles cadastrées en nature de bois et forêts d'une superficie totale inférieure à quatre hectares ;

Considérant que l'exercice du droit de préférence est réalisé aux prix et conditions indiquées, et qu'il implique l'incorporation de la parcelle concernée au régime forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'acquisition ;

Considérant l'intérêt communal attaché à cette acquisition, celle-ci ayant pour effet de préserver les paysages des coteaux de la Seine et l'environnement de la rue de la Croix de Normandie, l'une des entrées de ville de la commune de Saint-Marcel située à proximité immédiate du projet ;

Considérant que le rapport d'orientations budgétaires pour 2024 érigeait en priorité d'investissement la préservation des espaces naturels des coteaux de Saint-Marcel par une politique d'acquisition volontariste, traduite par l'inscription d'une dépense de 110 000 € au titre de l'action foncière au sein du budget primitif adopté le 10 avril 2024 ;

Considérant que l'avis des Domaines n'est pas requis en l'espèce ;

Considérant que la vente devra être conclue dans un délai de deux mois suivant l'exercice du droit de préférence de la commune ;

Oùï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide

Article 1 : D'exercer le droit de préférence de la commune en acquérant la parcelle boisée AT 211 d'une contenance d'1a33ca auprès de Madame Solange PICHOU et Monsieur Eric PICHOU pour un montant de quinze mille euros (15 000 €) ;

Cette acquisition s'effectuera aux conditions indiquées :

- L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique ;
- L'acquéreur supportera les servitudes pouvant grever ces bois ;
- Il acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, tous impôts auxquels les bois vendus sont ou pourront être assujettis ;
- Il acquittera tous les frais de la vente. Ces frais d'acte peuvent être évalués à deux mille cinq cents euros (2 500 €), à parfaire ou à diminuer ;

Cette acquisition devra être conclue dans un délai de deux mois suivant l'exercice du droit de préférence de la commune, et impliquera l'incorporation de la parcelle concernée au régime forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'acquisition ;

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire à notifier aux consorts Pichou ainsi qu'à l'étude Bras de Seine Notaires l'exercice du droit de préférence exercé par la Commune dans les conditions ci-avant énoncées, conformément aux dispositions de l'article L. 331-24 du code forestier ;

Article 3 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes notariés ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'application de la présente délibération du Conseil municipal ;

Article 4 : La présente délibération sera affichée en Mairie le lendemain de son entrée en vigueur et sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation dans les deux mois suivant son affichage en Mairie devant le Tribunal administratif de Rouen, situé au 53, avenue Gustave Flaubert à Rouen (76 000).

Ce recours peut également être assorti d'une demande de suspension en application des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative.

Fait et Délibéré, les jour, mois et an susdits

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Le Maire,

Hervé PODRAZA



« En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de son affichage. »

