

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE COUDRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2

PLU ELABORATION :

Prescrit le : 29 octobre 2007

Arrêté le : 3 janvier 2011

Enquête publique : 4 juin au 4 juillet 2011

Approuvé le :

CACHET DE LA MAIRIE



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 :
RAPPEL DES TEXTES RELATIFS AU PADD page 2

CHAPITRE 2 :
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT page 5

CHAPITRE 1

RAPPEL DES TEXTES

relatifs au projet d'aménagement et de développement durable

LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux, les besoins et les objectifs de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune.

Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières » pourront être établies. Ces orientations forment un document facultatif et doivent être cohérentes avec le PADD.

Le règlement du PLU précisera alors les règles de constructibilité, les emplacements réservés, et éventuellement le plan de masse des constructions.

LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini aux articles L 123-1 et R. 123-3 du Code de l'urbanisme :

- **Il définit les orientations générales** en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations « particulières » d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD. Ce document représente l'une des pièces facultatives du PLU.

Article L. 110 du code de l'urbanisme :

« Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements. »

Article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Chapitre 2

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT (pièce obligatoire du PLU)

Au travers de trois grands thèmes (organisation urbaine, état initial du site naturel, protection de l'environnement), la commune a dressé une liste de constats et d'observations. Les enjeux communaux ont pu alors être identifiés. Face à ces enjeux et prenant en compte les objectifs de la commune, cette dernière a formulé ses orientations générales d'aménagement.

Les orientations générales d'aménagement de la commune sont de permettre :

- le développement urbain modéré et maîtrisé,
- le maintien et le développement des activités économiques,
- la préservation des espaces naturels et agricoles,
- la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,
- l'amélioration du cadre de vie.

2.1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE ET MAITRISE

La commune envisage un développement urbain modéré et maîtrisé : une hausse de sa population d'environ 45 habitants (2010-2020) qui la conduirait à compter environ 286 habitants en 2020, soit 17 habitations supplémentaires (2 logements par an), correspondant à un besoin en surface constructible de 2 hectares.

Elle souhaite favoriser l'habitat pavillonnaire et conserver le caractère à faible densité de son tissu urbain.

Le développement urbain sera concentré essentiellement sur les secteurs déjà bien structurés, soit le centre-bourg et le hameau de la Vallée. Il se fera par comblement des dents creuses.

L'objectif principal au niveau de ces secteurs est d'obtenir une forme urbaine cohérente afin d'optimiser les réseaux et de gérer de manière économe les espaces.

Les autres unités urbaines (hameaux d'Austrebosc, du Vaurose et des Gaudinettes) n'ont pas d'objectif de développement. Ils doivent conserver le caractère naturel de leur site au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels, des paysages naturels et de la protection de l'environnement.

Des aménagements publics sont prévus pour accompagner ce développement démographique (voir chapitre 2.5).

2.2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique s'entend par le maintien et le développement des activités présentes actuellement (artisanat et agriculture). Ce qui suppose le souci de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes et de créer les conditions d'extensions des bâtiments existants.

Pour répondre à la croissance démographique et à la demande de professionnels, le développement économique doit passer également par la possibilité d'accueillir de nouveaux commerces, artisans et services dans les secteurs urbanisés.

2.3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La préservation des espaces naturels et agricoles s'entend par :

- la protection des espaces boisés (classement EBC) ;
- la protection du Site Natura 2000 ;
- la prise en compte et la préservation de la ZNIEFF ;
- la préservation des espaces dévolus aux activités agricoles ;
- la préservation des espaces naturels (prairies vallonnées du Vaurose).

2.4. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BATI

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages s'entendent par :

- l'obligation pour les nouvelles constructions d'être en harmonie avec l'architecture du bâti existant environnant ;
- l'obligation pour les évolutions des constructions existantes d'être en harmonie et de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant (changements de destination, extensions, rénovations, adaptations associées)
- la préservation des vues sur des bâtiments remarquables (église, manoir) ;
- la préservation des vues paysagères remarquables (vallon sec du Vaurose).

2.5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

L'amélioration du cadre de vie nécessite la réalisation ou l'aménagement d'équipements publics tels que :

- l'extension de l'école ;
- l'extension du cimetière ;
- la création de la salle d'activités ;
- l'aménagement et la sécurisation des carrefours Nord et Nord-Ouest du centre-bourg ;
- l'aménagement, la préservation et la mise en valeur de cheminements piétons.

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par le maintien d'espaces naturels intermédiaires entre les sites nuisants ou dangereux et les espaces d'habitat. Dans ce sens, il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles pratiquant de l'élevage et l'urbanisation de manière linéaire le long des grands axes n'est pas permise ou est limitée (RD153 et RD12).

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement en général, le PLU permettra et promouvra l'utilisation des énergies renouvelables (éoliennes privatives, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ...) et des matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite,).

2.6. SYNTHESE

L'ensemble des orientations générales vues précédemment est transcrit sur le document schématique ci-après.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE COUDRAY-EN-VEXIN

ESPACES DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL

- ★ ancien corps de ferme à réhabiliter
- carrefour à aménager
- pôle administratif et historique à conforter (mairie, école, église)
- limites à l'extension urbaine
- tissu urbain existant à renforcer
- hameau à renforcer et/ou à étendre
- secteur d'équipements publics à développer

ESPACES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- espaces agricoles à préserver

CADRE DE VIE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

- entrée de village à mettre en valeur
- vues paysagères à préserver
- chemin de randonnée à préserver et à mettre en valeur
- espaces boisés à protéger
- espaces naturels à préserver

