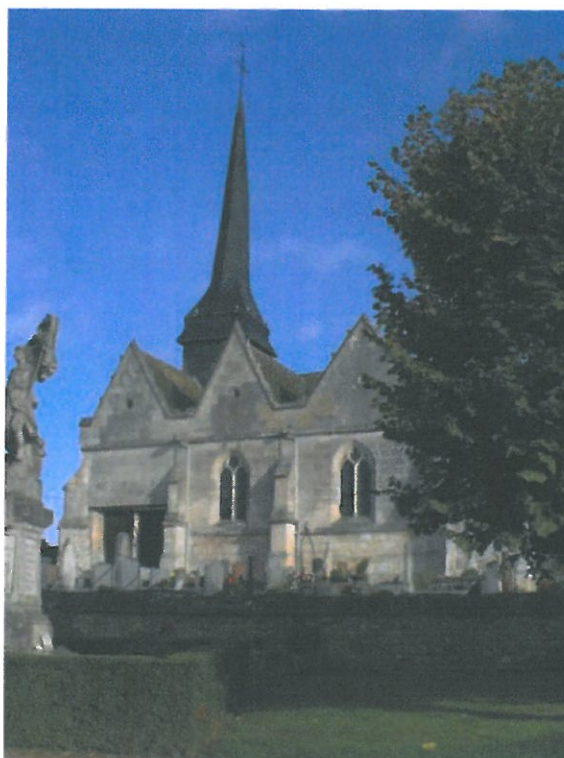




**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
Pièce n°2**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CROSVILLE-LA-VIEILLE**

9 rue de l'Eglise

27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Prescrit le : 12 juillet 2011

Arrêté le : 18 septembre 2013

Approuvé le : 17 avril 2014

Vu pour être annexé à la DCM du 17/04/2014

Le Maire,



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme

13 Rue Delacroix - 28260 ANET
Tel 02.37.41.97.88 – cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr



PREAMBULE

Développement durable et PLU

Quelques définitions et acceptions du développement durable

Le rapport Brundtland, (publication rédigée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations Unies) utilisé comme base au Sommet de la Terre de Rio en 1992, propose une définition universelle du développement durable :

« Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Antoine de Saint-Exupéry quant à lui considérait que : « La terre ne nous appartient pas nous l'empruntons à nos enfants ».

Quant à Jean Lahougue, écrivain français, il s'interroge : « L'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ? ».

Quels liens entre le développement durable et le plan local d'urbanisme ?

Au cours des dernières années, les politiques d'aménagement du territoire ont été pensées de façon sectorielle, sans transversalité les unes avec les autres. Une des conséquences aujourd'hui est qu'il n'existe pas de mixité fonctionnelle au sein des territoires, créant ainsi des zones : les unes dédiées à l'emploi, les autres dédiées à l'habitat.

Cette configuration du territoire a contribué à la hausse des mobilités et des déplacements, le coût du foncier en ville et en périphérie immédiate des villes ayant également contribué à repousser plus loin encore les zones d'habitat, induisant de fait un phénomène d'étalement urbain qui de longue date, est l'un des ennemis pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics.

La notion de développement durable vient remettre en cause cette configuration sectorielle de l'aménagement du territoire puisqu'il est désormais question de traiter en transversalité les problématiques économiques, sociétales et environnementales.

A titre d'exemple, on privilégiera l'implantation d'une zone d'habitat dans un secteur desservi par les transports en commun, afin d'inciter les habitants à utiliser ce service plutôt que d'utiliser leur véhicule personnel, dans le but également de limiter les émissions de gaz à effet de serre (les dimensions économiques, environnementales et sociétales sont ici considérées en transversalité).

Dans cette optique de mixité fonctionnelle, les lois Grenelles de l'environnement ont eu pour objectif de repenser la façon d'aménager le territoire, en prévoyant dans les documents de planification, un document de projet, le PADD, qui incite les élus à établir un projet communal sur les années à venir. Ce PADD devant intégrer toutes les composantes de l'aménagement du territoire qui interagissent entre elles : habitat, transports et

déplacements, loisirs, continuités écologiques, équipement, équipement commercial, communications numériques etc.

Pourtant, il est parfois difficile pour les petites communes de se projeter dans l'avenir et d'imaginer le territoire communal à l'horizon 2022. C'est pourquoi le développement durable dans le PLU de la commune et notamment dans ce PADD, traduit une volonté communale simple et sans artifice : celle d'offrir une qualité de vie à la population, en protégeant le patrimoine naturel mais aussi en maintenant l'emploi, afin de transmettre aux générations futures un territoire où il fait bon vivre.

Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est une pièce constitutive et obligatoire du PLU. Issu de la loi SRU (Solidarités et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000, il a pour objectif de doter les Plans Locaux d'Urbanisme d'un document de « projection », qui soit l'expression d'un projet de territoire pensé par la municipalité, pour ses administrés dans un souci d'intérêt général.

L'aspect formel du PADD n'est pas fixé par le code de l'urbanisme et la commune choisit le mode d'expression écrit et graphique qui exprime le mieux et le plus clairement son projet politique. Le PADD prend appui sur le diagnostic du rapport de présentation et les dispositions réglementaires du PLU ne font qu'en découler : les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies « dans le respect » du PADD et le règlement doit être « en cohérence » avec le PADD. Ce dernier constitue donc la colonne vertébrale du PLU.

Le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet puisqu'il exprime une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire : habitat, transports et déplacements (notamment déplacements doux), organisation du territoire, offre économique et touristique, patrimoine, richesses naturelles, prévention des risques.

Depuis la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, le PADD se voit enrichi de thématiques nouvelles à traiter, telles que l'équipement, les loisirs, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la remise en bon état des continuités écologiques.

II. CONTENU ET PORTEE DU PADD

Le contenu du PADD est défini par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme qui indique que « les plans locaux d'urbanisme comportent un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui doit :

- **Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,**
- **Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune**
- **Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».**

A noter que les orientations générales du PADD prennent en charge les diverses problématiques environnementales. En effet, l'article L123-1-3 prévoit, (en redondance avec l'article L121-1 du code de l'urbanisme) que le PADD doit viser la « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » ainsi que la « préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ». Il précise de surcroît que le PADD doit « fixer des objectifs de

modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », ce qui constitue la principale nouveauté apportée par le Grenelle 2.

Le PADD n'est pas directement opposable aux demandes d'occupation des sols, mais doit, en revanche être articulé avec les autres pièces constitutives du PLU.

I. DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DE CROSVILLE-LA-VIEILLE

1. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

ORIENTATION : CROSVILLE-LA-VIEILLE SOUHAITE PROFITER D'UNE SITUATION PROCHE DU NEUBOURG TOUT EN CONSERVANT SON IDENTITE RURALE

La commune de Crosville-la-Vieille profite d'une situation privilégiée de par sa proximité avec le Neubourg et de par son caractère rural. La route départementale 840 coupe la commune en deux « entités », avec à l'est le vieux bourg et à l'ouest, une zone d'habitat et une zone d'activités qui de par sa position semble s'être greffée au tissu économique de la commune du Neubourg. La RD840 constitue une frontière entre le milieu rural et le milieu plus urbain.

Consciente des enjeux induits par la proximité du Neubourg, la commune souhaite conserver son image de village rural en préservant son autonomie à la fois politique et géographique.

La municipalité de Crosville-la-Vieille estime que la croissance démographique sur les dix dernières années a été suffisante et envisage une croissance modérée de sa population sur les dix prochaines années en prévoyant en moyenne 1,2% de développement annuel. Ce pourcentage correspond à une tendance connue sur les dernières années (1999-2008) et se justifie par la proximité immédiate de la ville du Neubourg.

La commune souhaite poursuivre un rythme de construction annuel de l'ordre de 4 à 5 logements par an, tendance connue depuis une dizaine d'années dans le but également, de maintenir les services publics et l'école communale.

La commune atteindrait ainsi **649** habitants d'ici 2022, soit un apport de 70 habitants en 10 ans.

En parallèle d'un développement de la population, la commune compte maintenir l'activité économique sur son territoire puisqu'elle représente le 2^{ème} pôle le plus important après le Neubourg avec les zones d'activités « le Haut du Val 1 et 2 ».

2. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

ORIENTATION : CROSVILLE-LA-VIEILLE SOUHAITE RENFORCER LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE AFIN DE LES ADAPTER A UNE EVOLUTION POSITIVE DE SA POPULATION

Les projets communaux en matière d'équipement sont les suivants :

- En premier lieu, le maintien et le développement de l'espace sportif ainsi que l'aménagement d'une salle polyvalente constituent les priorités de la commune.
- Puis, le renforcement du réseau électrique ainsi que l'effacement des lignes aériennes constituent les objectifs communaux sur la durée d'application du document d'urbanisme.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME

ORIENTATION : DEVELOPPER L'URBANISATION EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

L'objectif de développement démographique annuel moyen que s'est fixé la commune est de 1,2%, ce qui est proche du taux de développement annuel moyen connu dans la Communauté de Communes du Pays du Neubourg qui était de 1,3% entre 1999 et 2008. Ce pourcentage se justifie par la position de Crosville-la-Vieille, en périphérie immédiate du Neubourg (qui comptait 4368 habitants en 2009). Le caractère rural de Crosville-la-Vieille offre un cadre de vie agréable et donc attractif pour la population. Une certaine pression s'exerce sur la commune et le rythme de la construction est relativement élevé avec en moyenne 4 constructions réalisées chaque année.

La commune souhaite donc poursuivre cette tendance en permettant environ 4 à 5 constructions par an. Le nombre de logements nécessaires pour accueillir cette nouvelle population s'élève à 40 jusqu'en 2022.

Les lois Grenelle de l'environnement allant dans le sens de la densification, la commune (qui dispose d'un réseau d'assainissement collectif) doit désormais raisonner sur des surfaces de terrains plus petites.

Ainsi, avec une densité de 15 logements à l'hectare, la surface nécessaire à l'accueil de ces logements est d'environ 4 hectares pour la réalisation du projet communal. En parallèle d'un développement de l'urbanisation, la commune prévoit l'urbanisation future au sein du centre-bourg et en périphérie immédiate du village, à proximité du Neubourg.

ORIENTATION : PROPOSER UN URBANISME DESIRABLE AFIN D'OFFRIR UNE QUALITE DE VIE AUX FUTURS HABITANTS

Une pluralité de l'offre de logements à Crosville-la-Vieille pourrait répondre aux besoins et ressources de tout un chacun et permettre une mixité intergénérationnelle et sociale. C'est

pourquoi la commune imagine pour les nouveaux quartiers, des aménagements favorisant la communication entre les individus ; les quartiers devront pouvoir s'intégrer au mieux dans leur environnement immédiat et devront être ouverts sur la vie sociale. Des liaisons inter quartiers devront être créées, permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant, évitant ainsi une juxtaposition d'opérations sans liens les unes avec les autres. De plus, l'aspect paysager des nouveaux quartiers devra être de qualité.

4. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

ORIENTATION : MAINTENIR ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET PARA-AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL, MAINTENIR UN ESPACE DE TRANSITION ENTRE LE BOURG ET LA ZONE D'ACTIVITES

La commune soutiendra les activités agricole et para-agricole (que les structures soient grandes ou petites) qui constituent un moteur dans l'activité économique du plateau du Neubourg notamment avec la présence de la linière.

La préservation des espaces agricoles voués à la culture est donc un enjeu important, puisqu'étant en périphérie immédiate du Neubourg, la commune connaît une certaine pression foncière. Les espaces agricoles qui ceignent l'ouest du bourg permettent de maintenir une transition entre milieu rural et milieu plus urbain.

La commune entend préserver cette activité économique qui participe à l'image rurale de la commune, en s'efforçant de faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles, dans le but également de maintenir ou relancer l'élevage.

ORIENTATION : PROTEGER ET ENTRETENIR LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS DE LA COMMUNE AFIN DE TRANSMETTRE UN CADRE DE VIE SAIN ET AGREABLE AUX GENERATIONS FUTURES

La commune de Crosville-la-Vieille se situe au beau milieu de la plaine agricole du Neubourg. Il en résulte un paysage agraire à champs ouverts qui laisse peu de place aux espaces forestiers. En effet, sur un total de 774 hectares, les espaces agricoles représentent 639 hectares soit plus de 80% de la superficie communale.

Les espaces boisés seront donc protégés ainsi que certains herbages (en tant qu'espaces de respirations dans le bourg) et haies qui participent au caractère rural du village tout en créant une transition douce entre le paysage d'openfield et le village.

Par ailleurs, la commune compte dans son patrimoine naturel une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 de 2^{ème} génération (ZNIEFF), correspondant à la mare dite du Routoir. Menacée à court terme par l'envasement, cette mare fera l'objet d'une protection particulière et sera entretenue afin de limiter l'envasement, de manière à maintenir l'écosystème inhérent au milieu aquatique.

5. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Nota : En l'absence de document supra communal au moment de l'étude des continuités écologiques sur le territoire (notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique), la commune s'est basée sur les éléments à sa disposition.

ORIENTATION : PROTEGER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL RICHES EN BIODIVERSITE

Les continuités écologiques à Crosville-la-Vieille s'expriment par la présence de bois épars qui ont peu évolué au fil du temps, de haies vives le long des routes, de quelques bosquets et de traces de haies plus anciennes en bordure de chemins. Il subsiste encore quelques vergers sur le territoire et la commune souhaiterait retrouver les potagers et vergers d'antan.

Ces petits éléments malgré leur faible densité, constituent un maillage d'espaces naturels où se déplace et prospère la biodiversité (petit gibier notamment : lièvres, lapins, perdrix). Il est donc important de préserver chacun de ces éléments par une protection.

Par ailleurs, la commune veillera à la préservation des haies qui constituent un corridor écologique dans le village, mais aussi des bois et bosquets.

Afin de permettre la protection de la flore et la préservation de la faune, l'objectif sera d'assurer la préservation de ces continuités écologiques sur le territoire communal en ne créant aucune « barrière » induite par l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, la commune envisage de créer un circuit pédestre et cyclable autour du village, ce qui permettra aussi de sensibiliser la population aux milieux naturels qui le jonchent.

Le réseau hydrologique est constitué essentiellement de mares. En effet, la commune se situe dans une plaine où l'eau n'est visible que dans les mares. Leur rôle est très important puisqu'elles permettent la retenue des eaux pluviales et jouent un rôle-tampon. L'objectif consiste à ne pas les obstruer et à valoriser l'existant. La mare du Routoir notamment, fera l'objet de mesures de sauvegarde et d'entretien.

De plus, l'étude du bassin versant avait mis en avant certains dysfonctionnements en termes d'écoulement des eaux pluviales, d'où la nécessité de prévoir des aménagements permettant de répondre à cette problématique, aménagements qui devraient devenir de compétence intercommunale.

II. ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES PAR LA MUNICIPALITE

6. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

ORIENTATION : PROPOSER UN PARCOURS RESIDENTIEL ETENDU A LA POPULATION ET PERMETTRE UNE MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE

L'habitat à Crosville-la-Vieille se caractérise principalement par la présence de logements individuels. Afin de permettre une mixité intergénérationnelle et sociale dans le village, la commune souhaite permettre une diversité de l'habitat en proposant des logements de petite taille afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées et l'accueil de jeunes couples. La création de logements sociaux, de logements locatifs et de logements en accession à la propriété notamment, devra permettre de répondre aux objectifs de mixité. Ainsi, les nouveaux quartiers devront proposer un habitat diversifié.

7. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

MOBILITES DOUCES

ORIENTATION : POURSUIVRE L'AMENAGEMENT DU RESEAU DE CHEMINS COMMUNAUX AFIN DE CREER UNE CONTINUITE DE VOIES DOUCES ET DEVELOPPER ET SECURISER LE PARCOURS DE PISTES CYCLABLES

Le réseau de circulations douces actuel semble ne pas être satisfaisant pour la commune, qui souhaiterait voir la création de pistes cyclables le long de la déviation, ainsi que des trottoirs, des protections pour les vélos et piétons pour la traversée de la RD 840. Enfin, un chemin piéton autour du village sera aménagé.

RESEAU DE TRANSPORTS, STATIONNEMENT

ORIENTATION : MIEUX ORGANISER LE STATIONNEMENT ET LA CIRCULATION SUR LA COMMUNE

Il n'y a pas de transports en commun sur le territoire de Crosville-la-Vieille. La proximité immédiate du Neubourg et sa facilité d'accès impliquent que les déplacements se font principalement par le biais de la voiture particulière.

En matière de voirie et de stationnement notamment, la commune prévoit l'aménagement de l'intersection des rues du Val Saint Martin, de l'Eglise, du prieuré et du Moulin Brûlé ainsi que l'étude de la création d'une route à la place du chemin des Pérelles et/ou l'élargissement de la route d'Iville.

Un des objectifs de la commune consiste également à aménager un parking pour le terrain de sport (chemin des écoliers), pour l'école et pour la salle des fêtes. En effet, le nombre de places de stationnement semble être insuffisant.

8. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ORIENTATION : ANTICIPER LE DEPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE

Actuellement, aucun projet concret n'inclut la commune de Crosville-la-Vieille dans le déploiement des communications numériques et la desserte de cet équipement n'est pas prévue avant plusieurs années.

Cependant, aucune disposition ne sera prise pour s'opposer au développement des communications numériques, et l'aménagement de fourreaux en cas de travaux de voirie pourra être envisagé.

9. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL

Orientation : permettre l'implantation de commerces et petites activités artisanales dans le bourg

Il n'existe pas de commerces dans le centre bourg de Crosville-la-Vieille. La proximité du Neubourg et de ses supermarchés rendent difficile l'implantation de petits commerces de proximité et la commune est consciente que leur mise en place dans le bourg ne serait pas viable.

Cependant, la commune permettra tout de même aux petits commerçants, artisans qui souhaiteraient s'implanter au centre-bourg de le faire, par un zonage et un règlement du PLU adaptés.

10. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Orientation : soutenir l'activité économique du territoire, moteur dans l'économie intercommunale

La commune souhaite maintenir les activités agricole et para-agricole (exploitations agricoles coopérative linière) artisanales, commerciales, industrielles (Aptar) et de service (taxi-ambulances par exemple) installées sur son territoire, qui représentent un moteur dans l'économie intercommunale. Les habitants de la commune travaillent principalement dans les entreprises environnantes, ou dans l'agriculture mais sont aussi artisans ou commerçants.

Le maintien de l'activité économique est donc primordial.

Les objectifs communaux sur les dix prochaines années sont de favoriser le développement de jeunes entreprises, de dynamiser l'activité para-agricole (vente des produits du terroir par exemple).

Un zonage et un règlement adapté permettront donc de remplir ces objectifs tout en intégrant le plus harmonieusement possible les bâtiments artisanaux, commerciaux dans le paysage environnant.

11. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOISIRS

Orientation : la commune souhaite développer les loisirs à son échelle

La commune projette d'aménager un cheminement piétonnier et cyclable autour du village afin de développer le parcours de promenade.

L'aménagement d'une salle polyvalente ainsi que le projet de réalisation d'un espace sportif seront les priorités de la commune en matière de développement des loisirs.

III.OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Sur les 12 dernières années, 8 hectares environ ont été pris sur les terres agricoles, naturelles pour l'urbanisation, soit 47 logements créés sur ces surfaces, correspondant à une densité de 6 logements à l'hectare.

Objectifs : Le projet de la commune consiste en une augmentation de la population de 1,2% par an, correspondant à la réalisation d'une quarantaine de logements d'ici 2022.

La densité choisie par la municipalité est de 15 logements à l'hectare, ce qui induit une diminution de la consommation d'espace de 50% pour un même nombre de logement souhaité, la densité ayant quasiment triplé.

En considérant une densité de 15 logements à l'hectare, compte-tenu d'un assainissement collectif sur la commune, ce sont environ 4 hectares qui seront nécessaires pour accueillir ces nouveaux logements.



Poursuivre un développement maîtrisé et conserver une identité rurale

Maintenir un espace tampon entre le bourg et la zone d'activités économiques

Maintenir et soutenir l'activité économique, commerciale et artisanale

Envisager un cheminement piéton autour du bourg - relier le bourg et la partie ouest de la rocade par des voies mixtes (piéton/cyclable)



Renforcer les équipements dans le bourg
Développer les loisirs

PROTEGER ET ENTREtenir LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS DE LA COMMUNE AFIN DE TRANSMETTRE UN CADRE DE VIE SAIN ET AGREABLE AUX GENERATIONS FUTURES - PROTEGER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL RICHES EN BIODIVERSITE

MAINTENIR ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET PARA-AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



Anticiper le déploiement des communications numériques

