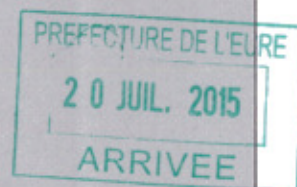


COMMUNE DE DAUBEUF-PRES-VATTEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 26 mai 2011

Arrêté le : 7 novembre 2013

Enquête Publique : du 3 novembre au 5 décembre 2014

Approuvé le : 18 juin 2015

CACHET DE LA MAIRIE

Signature



PREAMBULE : 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 Durables (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 Durables 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 d'aménagement et de programmation » pourront être établies pour concevoir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

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 123-1-3 et R. 123-3 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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 bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD doit respecter les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme :

Article L. 110 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

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, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DE DAUBEUF-PRES-VATTEVILLE

Prenant en compte son diagnostic, ses objectifs de développement et les documents ou projets supracommunaux, la commune a formulé ses orientations générales d'aménagement qui sont les suivantes :

- un développement urbain 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.

1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

Durant les 30 dernières années, la population a connu une croissance en moyenne de l'ordre de 2,2% l'an (soit 6,7 habitants par an), avec un pic de 3,5% l'an dans les années 80 (soit 10,7 habitants par an).

La commune souhaite relancer la croissance démographique pour la prochaine décennie.

Afin de dynamiser sa démographie mais tout en souhaitant ne pas mettre en péril les équipements et services publics existants, la commune s'est fixé l'objectif **d'un développement démographique d'environ 1,5% l'an, correspondant à 7,2 habitants supplémentaires par an.**

A raison de 2,7 personnes par ménage, la commune aurait alors un besoin de 27 nouveaux logements pour accueillir cette augmentation de population entre 2014 et 2024.

L'apport de nouveaux habitants permettrait de maintenir les effectifs de l'école et de rajeunir la population.

Le développement urbain envisagé est centré sur les secteurs bien structurés (desservis par des réseaux et voiries suffisants) et prend en compte les contraintes du territoire communal : risques naturels, pentes, espaces agricoles, espaces boisés, sites protégés au titre de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, sites archéologiques) et les paysages en général.

Le développement urbain est alors centré principalement en centre-bourg, à l'intérieur du tissu bâti ou en continuité directe de celui-ci. Un développement secondaire est autorisé au sein du hameau de Fretteville en comblant les dents creuses ou par épaissement du tissu bâti existant. Le hameau d'Aumare pourra être conforté dans ses limites actuelles.

Les autres secteurs urbains existants (hameaux ou lieux-dits : Les Buspins, Le Mont Joyeux, Vallée de Fretteville), faiblement développés, composés principalement de corps de ferme et situés dans des environnements naturels ou agricoles, 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.

L'objectif de modération de la consommation des espaces et de l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain se matérialisent par la diminution de 85% du potentiel constructible du PLU par rapport au POS et en particulier dans les hameaux de Fretteville et Aumare, et par un recentrage du potentiel sur le centre-bourg.

La maîtrise de la consommation de l'espace passe une quantification des besoins en logements au plus juste de la réalité à l'échéance de 10 ans. Aussi, avec un objectif de croissance de 1,50% par an (7,3 hab./an), la commune s'est fixé un objectif modéré de développement inférieur à celui observé entre 1982 et 2008 (+2,20% par an).

Cet objectif démographique raisonné permet une modération de la consommation de l'espace.

La maîtrise de la consommation de l'espace est également le résultat des règles de construction dans les documents d'urbanisme des communes.

Sur les dix dernières années, le développement urbain s'est réalisé en consommant 2,75 ha pour 23 logements en maisons individuelles, soit une superficie moyenne des parcelles de 1190 m².

La commune, souhaitant que son développement urbain soit moins consommateur d'espace pour ces dix prochaines années, déterminera des règles de construction permettant de garantir des objectifs de modération de la consommation des espaces, et ainsi obtenir des superficies plus petites de terrains consommés et, par conséquent, obtenir une densité supérieure, se rapprochant des 850 à 1000 m².

La forme urbaine recherchée par un développement urbain maîtrisé au sein du tissu urbain existant ou en continuité directe de celui-ci permet d'attendre des objectifs de limitation de l'étalement urbain.

L'objectif démographique maîtrisé, le développement urbain maîtrisé au sein du tissu urbain ou en continuité directe de celui-ci, et principalement en centre-bourg, les densités urbanisables recherchées permettent une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.

2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique s'entend par le **maintien et le développement des activités présentes** actuellement : l'agriculture principalement mais aussi l'activité d'extraction de granulats ou encore l'artisanat, les commerces et services. Concernant le maintien et le développement de l'agriculture, cela suppose de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes, de permettre les conditions de leur diversification (gîte rural, camping à la ferme, ...), et de préserver des continuités agricoles sur le territoire.

Concernant l'activité d'extraction de granulats, il s'agit de permettre l'extension vers l'Ouest de l'exploitation actuelle.

Le développement économique doit aussi passer par la possibilité **d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services** de proximité en secteurs urbains.

3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

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

- la protection des espaces boisés (forêts, bois, bosquets, bandes boisées) ;
- la prise en compte et la préservation des sites naturels majeurs (1 site Natura 2000, 4 ZNIEFF) ;
- la préservation des espaces naturels remarquables ou sensibles (ravine, vergers, mares, vallons secs) ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la protection de deux continuités écologiques identifiées sur les parties Ouest et Est du territoire.

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 se mettent en place par :

- l'obligation pour les évolutions des constructions anciennes d'être en harmonie et de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments du paysage ou du patrimoine naturel tel que des mares, la ravine, l'allée d'arbres au Mont-Joyeux, le verger de Fretteville par leur classement au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments remarquables du patrimoine bâti tel que le château des Buspins, les pigeonniers des Buspins et de Fretteville, le manoir avec sa grange et son puits au Mont Joyeux par leur classement au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme ;
- la possibilité pour les bâtiments agricoles d'intérêt de changer de destination afin de préserver, restaurer, réhabiliter et mettre en valeur ce patrimoine bâti ancien ;
- la préservation des vues sur des bâtiments remarquables (église, château, pigeonniers) ;
- la préservation de vues sur les espaces paysagers naturels remarquables ;
- la préservation des lisières des massifs boisés.

5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

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

- la réalisation d'un ouvrage hydraulique pour traiter les ruissellements des eaux pluviales au carrefour Nord du centre-bourg ;
- l'aménagement et la sécurisation du carrefour Sud du centre-bourg ;
- le réaménagement de l'école (réaménager la cantine et créer une nouvelle classe) ;
- l'élargissement du chemin rural n°9 et la création d'un cheminement piéton dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser du Ponnet ;
- la préservation et la mise en valeur des sentiers de randonnées existants.

Les secteurs de développement urbain comme les secteurs bâtis à préserver sont tous desservis par des communications numériques (ADSL à haut débit). Par conséquent, il n'est pas prévu à l'échelle de ce PLU de développer davantage. Le Département de l'Eure a prévu de réaliser la desserte à très haut débit dans les décennies à venir.

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par la volonté pour la commune de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites ou infrastructures comportant des nuisances. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation, de risques ou de nuisances.

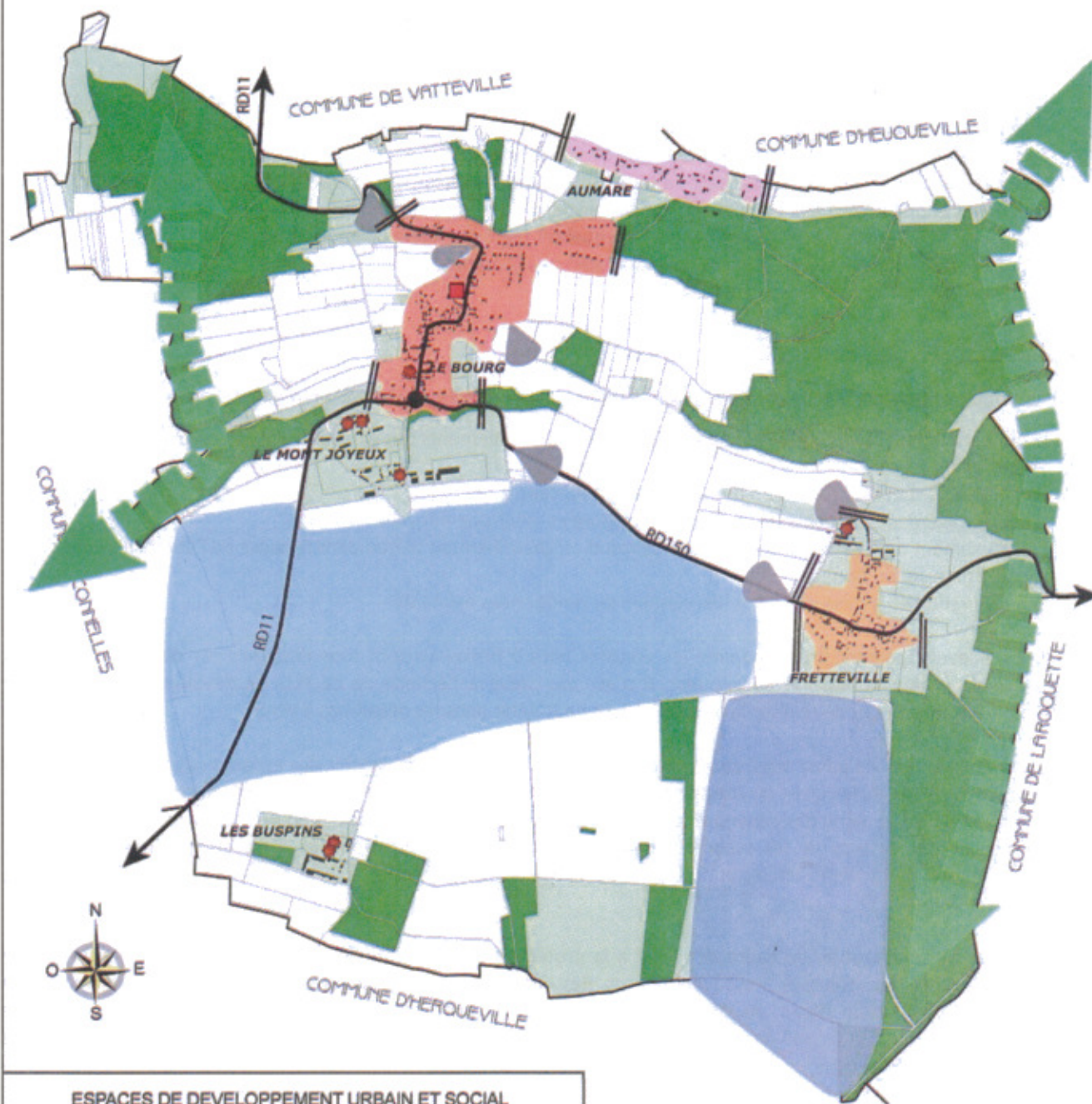
Il s'agit alors de ne pas développer les espaces urbains à proximité ou en direction des corps de ferme en activité, des secteurs d'exploitation de carrières actuels ou futurs, et de ne pas développer les espaces urbains de manière linéaire le long des grands axes routiers.

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 et des matériaux recyclables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, matériaux de construction, de façade et de toiture en éléments naturels : bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite,).

6. SYNTHESE

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

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE DAUBEUF-PRES-VATTEVILLE



ESPACES DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL

- pôle administratif à conforter (mairie, école, bâtiments municipaux)
- carrefour à aménager
- limites à l'extension urbaine
- secteurs de développement urbain principal
- secteur de développement urbain secondaire
- secteur à conforter

ESPACES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- espaces agricoles à préserver
- espace d'exploitation de carrières en cours
- secteur d'extension des carrières

CADRE DE VIE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

- ✱ patrimoine bâti remarquable à préserver
- ▲ vues paysagères à préserver
- ▲ continuités écologiques à préserver
- espaces boisés à protéger
- secteurs naturels bâtis ou non bâtis à préserver