



EPREVILLE PRES LE NEUBOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 2 – P.A.D.D

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

CALDEA
Géomètres-Experts D.P.L.G.

Agence Eure

60A rue République – BP 57
27110 Le Neubourg
tél. : 02 32 35 10 88
fax : 02 32 35 50 21

Agence Seine maritime

27 cours Carnot – BP 90241
76502 Elbeuf
tél. : 02 35 05 59 60
fax : 02 35 33 60 44

Permanence

177 Grande Rue – BP 6
27520 Bourgheroulde-Infreville
tél. : 02 35 77 04 16
fax : 02 35 77 07 45

Elaboration du P.L.U.
prescrite le : 17 février
2005

Enquête publique sur
le projet de PLU:

du : 27 juin 2010
au : 27 juillet 2010

P.L.U. approuvé par
délibération du conseil
municipal du :
21 février 2011

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans son contexte réglementaire

L'Article R.123-1 du Code de l'urbanisme édicte que « *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.* »

Issu de la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) qui a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, visant notamment à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes ci-après (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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.
- Le respect de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant les 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 transports et de la gestion des eaux.
- 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.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Epreville près Le Neubourg comporte des Orientations d'aménagement.

Introduction

LE PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Epreville répond à plusieurs objectifs auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devra participer.

La protection des paysages et l'amélioration du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine et de l'image de la commune ainsi que la préservation des ressources naturelles constituent les principaux enjeux du PADD de la commune de Epreville.

Les mesures favorisant la diversité et la mixité de l'habitat, la définition des besoins actuels et futurs en équipements et services, qui conduiront à la définition des zones à urbaniser, visent à mettre en place une offre foncière et économique adaptée à la croissance démographique.

Orientations générales

I. Démographie et Habitat :

L'attractivité de la commune est avérée, avec un phénomène de périurbanisation qui se développe depuis la fin des années soixante à la faveur d'une déprise agricole libérant un foncier favorable à l'accession à la propriété pour des primo accédants.

Outre son profil résidentiel, la commune présente un équilibre relatif en terme de répartition par tranches d'âges, avec toutefois une part croissante de population âgée de plus de 40 ans.

✚ Promouvoir la construction de nouveaux logements intégrés à leur environnement.

- Pour répondre aux besoins de la commune et à la demande d'installation, la construction de nouveaux logements est indispensable. Le choix de la commune est d'ouvrir les possibilités de construction suffisante pour la réalisation de 6 à 7 nouveaux logements chaque année, soit une hypothèse d'environ soixante nouveaux logements dans une perspective de 10 ans.
- Tenir compte des nécessités de résorption dans le parc ancien de la commune.

✚ Urbaniser en priorité les espaces creux du tissu urbain , c'est-à-dire les espaces libres du bourg

✚ Prendre en compte l'impact de l'augmentation de la population communale dans le développement du Village

- Prévoir un seuil d'augmentation de la population communale d'environ 160 habitants supplémentaires dans les dix années à venir, sachant que la taille moyenne des ménages s'établissait à 2.7 personnes lors du dernier Recensement Général de la Population de 1999.
- Prévoir des phases d'accueil progressives des nouveaux habitants, en fonction des capacités des équipements publics et de leur évolution.

✚ Prévoir un développement quantitatif et qualitatif des nouvelles formes urbaines

- Privilégier les opérations d'ensemble dans les secteurs urbanisés existants.
- Favoriser la mise en place d'un habitat diversifié favorisant la mixité sociale, tel le développement d'une offre de logement locatif au sein des nouvelles opérations d'ensemble.

- Prévoir une typologie variée de l'habitat individuel, devant notamment répondre aux besoins des personnes âgées.

✦ **Encourager la mobilisation et l'évolution du parc existant**

- Le bâti ancien présente encore des possibilités de mobilisation qu'il faut encourager pour permettre la préservation autant que la réhabilitation et l'aménagement de ce parc déjà bien intégré à son environnement.

II. Equipements Publics :

Epreville-près-le-Neubourg présente une gamme de services et équipements limitée, correspondant toutefois à sa vocation résidentielle et à son échelle démographique. Nonobstant, cette offre pourrait être renforcée ou complétée.

✚ Adapter les équipements d'infrastructure nécessaires à l'urbanisation :

- Veiller aux mises à niveau et calibrages nécessaires permettant de garantir l'urbanisation.
- Privilégier les possibilités de bouclage des voies , et dans tous les cas, faciliter le passage des services publics et du ramassage des OM.

✚ Conforter et renforcer le cœur de village, et adapter ses espaces et équipements de loisirs et de proximité:

- Permettre la protection et le développement des espaces et équipements actuels structurants et qui contribuent à l'identification du cœur de Village.

✚ Assurer les conditions d'assainissement optimales :

- Prendre en compte les nécessités d'une gestion à la parcelle pour les eaux pluviales et le traitement des eaux usées.

✚ Développer les capacités du cimetière :

- Permettre l'extension du cimetière.

III. Développement économique et touristique :

La vocation résidentielle de la commune n'est pas incompatible avec le développement d'activités et services.

S'agissant de l'activité agricole, il y a lieu de protéger les exploitations pérennes, dans un souci de compatibilité avec le tissu bâti environnant.

✚ Favoriser la mixité des fonctions sur le territoire communal, dans le respect de la vocation principale de la commune :

- Permettre l'implantation d'activités, services ou encore hébergement touristique compatibles avec la vocation résidentielle de la commune.
- Prévoir la création d'une zone d'activité au nord de la commune.

✚ Assurer les conditions favorables à la pratique agricole et à sa diversification :

- Garantir les conditions de pérennisation et développement des exploitations pérennes.
- Permettre la diversification de l'activité agricole, notamment en vue de la promotion du tourisme sur la commune.
- Protéger les vastes espaces continus périurbains ainsi que leur accès.

IV. Déplacements :

*Les flux se concentrent sur les axes principaux partant de la rue de l'Eglise
La RD133 fonde une coupure urbaine entre les deux parties de la commune et traverse le tissu bâti.*

✚ Assurer des conditions d'accès et de sécurité de tous les usagers et des riverains, et rationaliser l'espace affecté au stationnement :

- Garantir des conditions sécurisées de circulation dans la traversée des secteurs bâtis.
- Permettre le passage aisé des services de sécurité et des services publics.
- Assurer des conditions de desserte et, d'arrêt et de stationnement optimales pour les besoins des transports collectifs (notamment scolaire).
- Veiller à une gestion cohérente du stationnement dans le cadre d'opérations individuelles ou d'ensemble, quelque soit leur vocation.
- Intégrer l'enjeu de sécurité dans la traversée d'agglomération par la RD133.
- Garantir l'accès aux terres liées à l'activité agricole.
- Renforcer les capacités de stationnement en lien avec les pôles d'animation structurants ainsi qu'avec le cimetière.

✚ Favoriser les liaisons au sein du tissu bâti, et affirmer la place des circulations douces dans la commune :

- Favoriser et mettre en place un réseau de sentes et ruelles, dans une optique de promotion des circulations douces à l'intérieur du tissu bâti :
 - et notamment en direction du pôle d'animation principal du territoire communal,
 - et notamment dans l'optique de la promotion du petit patrimoine bâti et naturel d'intérêt local.
- Intégrer la promotion des liaisons douces dans la traversée d'agglomération par la RD133, dans une optique de facilitation des liaisons entre les différents secteurs bâtis de la commune.

V. Protection de l'Environnement et du cadre de vie :

*La protection de l'environnement est liée à la prise en compte des enjeux de lutte contre le ruissellement et à la rationalisation de la gestion des rejets dans le milieu naturel.
La pérennisation des vastes espaces agricoles périurbains et la protection des éléments naturels, est une donnée essentielle qui participe de l'identité rurale de la commune.
Le risque de cavités souterraines est avéré sur la commune.*

✚ Protection des espaces agricoles :

- Les vastes espaces agricoles continus périurbains seront protégés.

✚ Prise en compte des risques liés aux cavités souterraines :

- Les secteurs à risque seront écartés de l'urbanisation et des dispositions spécifiques seront prises en cas de présomption.

✚ Gestion des nuisances sonores :

- Par la promotion et le développement des circulations douces constituent un axe fort du projet de la commune.
- En terme d'activités et services, en autorisant leur accueil et leur développement, sous réserve de compatibilité avec le voisinage de zones habitées.

✚ Protéger et préserver le patrimoine et les ressources naturelles, et envisager des mises en valeur pertinentes :

- Permettre la protection d'ouvrages existants et d'éléments de paysage régulateurs en terme de ruissellement, tout en recherchant leur valorisation paysagère.
- Permettre la mise en œuvre des préconisations faites à l'échelle du bassin versant s'agissant de la lutte contre le ruissellement.
- Prévoir des dispositions spécifiques pour une limitation et un contrôle de la qualité des rejets, s'agissant de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
- Définir des conditions d'emprise au sol tenant compte du maintien des surfaces non imperméabilisées.

VI. Organisation spatiale :

Dans le respect des orientations précédemment exposées et en cohérence avec l'urbanisation traditionnelle, la commune doit trouver un équilibre entre l'enjeu de densification urbaine et les nécessités d'extension mesurée du tissu bâti.

✚ Pour les secteurs exclus de l'urbanisation, ou ne pouvant admettre que quelques constructions en fonction de la nature et de la sensibilité du site et de l'Environnement :

- Maintenir le parc bâti existant et permettre son évolution.
- Exclure de l'urbanisation tout secteur à risque et prendre des mesures appropriées dans les secteurs à contraintes.
- Protéger les vastes espaces agricoles périurbains continus.
- Limiter le développement de l'urbanisation de la RD133 et concrétiser l'espace actuellement bâti.
- Limiter l'urbanisation diffuse et le mitage.
- Protéger le silo en bordure de la RD 613 et permettre son évolution.

✚ Pour les secteurs dédiés au développement urbain :

- **Organisation spatiale d'ensemble – enjeu de respect des équilibres du territoire**
 - Maintenir le parc bâti existant et permettre son évolution.
 - Prendre en compte les autorisations en cours.
 - Respecter l'organisation spatiale traditionnelle en admettant un développement plus conséquent à l'ouest de la RD133 (justifié par le niveau d'équipement et les centralités).
 - Permettre un développement homogène et équilibré, dans le respect du mode d'urbanisation de la commune (maîtrise spatiale) :
 - ne pas induire d'opérations d'ensemble disproportionnées au regard de l'équipement et de la typologie de la commune
 - privilégier de petites opérations réparties en différents secteurs
 - Permettre un développement urbain progressif grâce à la maîtrise temporelle (mise en place de zones à urbaniser à court, moyen ou long terme).

➤ **Organisation spatiale des pôles bâtis : principes de densification et d'extension retenus**

- Densifier les espaces creux du tissu bâti, dans un souci de gestion économe de l'espace.
- Admettre des extensions dans la continuité du tissu bâti existant en privilégiant les possibilités d'urbanisation en profondeur, dans un souci de lutte contre l'urbanisation diffuse et le mitage, et de gestion économe de l'espace.
- Prendre appui sur les limites physiques et naturelles traditionnelles à l'urbanisation pour contenir le développement urbain ou, à défaut, composer des limites cohérentes à l'urbanisation, dans un souci de protection des l'identité de la commune, et de prise en compte de la typologie de la séparation traditionnelle plaine / habitat.

 limiter le développement de l'urbanisation autour de la RD 133

VII. Composition urbaine et impact sur le paysage :

Commune du Plateau du Neubourg, Epreville-près-le-Neubourg présente un paysage ouvert (dit « d'openfield », littéralement « de champs ouverts »), sensible à l'urbanisation diffuse et au mitage.

Les développements doivent être cohérents avec l'urbanisation traditionnelle laquelle se caractérise notamment par une urbanisation groupée ceinturée par des transitions paysagères entre espace bâti et espace cultivé.

Le tissu bâti limitrophe et les pôles d'animation du territoire doivent être pris en compte.

✎ Espaces communs, espaces de proximité/de détente et de loisirs – pôles d'animation du territoire :

- Conforter, développer et réorganiser le pôle mairie / salle polyvalente / terrain de loisirs / desserte par le transport scolaire dans une optique et un souci de :
 - centralité / fonctionnalité du territoire et d'affirmation de l'identité et l'identification du centre du village.
 - limitation des nuisances de co-voisinage
 - accessibilité des services et équipements, aussi bien en terme de circulation que de stationnement
- Assurer la protection et permettre la confortation d'un vaste espace naturel urbain au centre du village, à vocation de loisirs et de détente.
- Promouvoir la mise en place d'espaces communs de détente et de loisirs dans le cadre de l'urbanisation projetée, avec le souci de mise en place d'une trame paysagère cohérente.

✎ Protection et mise en valeur du paysage, des éléments de paysage, des éléments naturels d'intérêt local, du patrimoine, des bâtis et des éléments de bâti d'intérêt local, des entrées de ville :

- Dans une optique de composition paysagère traditionnelle : protéger les éléments structurants marquant la séparation traditionnelle plaine / espace bâti local : haies, pré vergers, alignements, mares..., et inviter à leur création dans les secteurs d'extension.
- A l'intérieur de l'espace bâti : protéger les éléments repérés et inviter à leur création dans les secteurs de développement urbain.
- Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Veiller à la qualité paysagère des entrées des pôles bâtis.

✚ **Formes urbaines : respect de l'identité de la commune**

- Respecter la typologie de l'habitat existant (densité et emprise des constructions, implantation, type et forme d'habitat, aspect extérieur...)
- Prendre en compte la morphologie de l'espace bâti

✚ **Valorisation des entrées de ville :**

- Leur valorisation sera recherchée par la prise d'appui ou le développement de marquages naturels ou cohérents avec le site et l'environnement.

✚ **Fixer des limites à l'urbanisation et aux transitions paysagères :**

- Les développements urbains doivent prioritairement s'appuyer sur les éléments existants. A défaut, il s'agit de composer des limites cohérentes au regard du site et de l'environnement.

✚ **Assurer l'intégration paysagère dans le tissu bâti :**

- L'intégration paysagère sera favorisée par des conditions d'aménagement paysager à la parcelle et en limites de parcelle. Elle fera l'objet de dispositions cohérentes avec le site et l'environnement dans les secteurs de franges urbaines.

✚ **Favoriser le développement d'une trame d'espaces verts et d'espaces publics :**

- La protection du vaste terrain nu communal doit être assurée de ses possibilités de développement.
- Il s'agit en outre de promouvoir la mise en place d'une trame d'espaces paysagers dans la commune, aussi bien dans un cadre public que dans le cadre de projets privés.

✚ **Protéger le patrimoine bâti et assurer sa prise en compte dans les nouveaux projets :**

- Le PLU visera la promotion du patrimoine bâti. Du point de vue opérationnel, des actions menées dans le cadre intercommunal pourront favoriser l'initiative privée d'entretien de réhabilitation de ce patrimoine.
- Le PLU veillera aussi à assurer l'insertion paysagère et architecturale de tout nouveau projet, en tenant compte des caractéristiques locales.

Limites administratives
..... Limites communales

Équipements de superstructure et services d'intérêt collectif

- (M) Confortation du pôle main
- (C) Cimetière (agrandissement)
- (E) Église
- (D) Développement d'un espace / équipement à vocation collective

Équipements d'infrastructure

- Voie structurante
- - - Voie non aménagée ; chemin rural ; chemin de remembrement (maintien en l'état)

PADD. Schéma d'intentions sur l'organisation générale du territoire

URBANISATION

- ➔ Concrétiser le périmètre bâti actuel

Maintenir le bâti et les activités, services et équipements compatibles avec l'habitat. Intégrer les espaces ouverts du tissu bâti.

- ★ Intégrer les espaces de déprise agricole

- ➔ Permettre l'évolution mesurée du bâti enclavé dans l'espace agricole

- ➔ Assurer des développements urbains dans la continuité du périmètre bâti

Permettre le développement de l'urbanisation à vocation principale d'habitat

Permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif à vocation de loisirs

Permettre l'implantation d'activités économiques rurales compatibles avec les caractéristiques communales

- ➔ Axes de transport structurants

VALLEZ-SUR-LE-NEUBOURG LE NEUBOURG

ACTIVITE AGRICOLE

- ➔ Protéger l'espace à dominante agricole, les exploitations pérennes et prendre en compte les sites dédiés

Préserver de vastes espaces périurbains à forte valeur agronomique ; garantir les accès agricoles

- ★ Garantir le développement des exploitations agricoles pérennes. Prendre en compte les bâtiments à usage agricole

Garantir le développement du site

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES

Préserver les bosquets

- ➔ Protéger les perspectives paysagères / les abords de ville à l'appui notamment des éléments naturels existants ; Prendre appui sur les éléments naturels pour fixer des limites orientées à l'urbanisation, et mettre en valeur les abords de ville

- ➔ Protéger les abords et garantir la mise en valeur paysagère des mares communales (mare aux Trembles et mare Putel)

DEPLACEMENTS ET ACCES

- Voie à aménager / à améliorer

- Liaison piétonne à créer / à protéger

Envisager une liaison douce vers le Neubourg