

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2016 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Flipou,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 19/09/2014
APPROUVÉ LE : 16/12/2016

Etude réalisée par :

SOMMAIRE



SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	2
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME.....	2
2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE.....	4
LES ORIENTATIONS RETENUES	5
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE	6
1.1. Définir une politique de l'habitat.....	6
1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice	6
1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales	7
2. VALORISER LE TERRITOIRE	8
2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire.....	8
2.2. Définir des limites à l'urbanisation.....	8
2.3. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce.....	8
2.4. Maintenir un urbanisme et une architecture de qualité	9
2.5. Prévoir l'évolution numérique du territoire	9
3. PROTEGER LE TERRITOIRE.....	10
3.1. Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels	10
3.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole	10
3.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel	10
3.4. Tenir compte des risques.....	10

PREAMBULE

1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.



En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du

développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il traite le territoire dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Rappel des textes :

◀ 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 R. 123-3 du Code de l'Urbanisme (décret n°2010-304 du 22 Mars 2010)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L. 121-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de chacune des communes.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

« 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 durables 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. »

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour les territoires communaux. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par les collectivités en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires, traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur chacune des communes.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation d'ateliers thématiques, de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux et à échelle intercommunale pour valoriser une cohérence territoriale), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La croissance démographique et la politique d'habitat,
- Les choix d'organisation du développement territorial,
- La préservation des espaces agricoles et de l'environnement.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 6 septembre 2013.

LES ORIENTATIONS RETENUES



1. Maîtriser le développement sur le territoire

1.1. Définir une politique de l'habitat

La commune de Flipou a pour volonté de retenir une croissance démographique similaire à celle rencontrée ces dix dernières années. Située en retrait des axes de desserte majeurs du territoire, ne disposant pas de commerces, la commune de Flipou est toutefois sollicitée pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural et de ses prix attractifs. Afin de maintenir les équipements existants, les élus souhaitent renouveler la population et permettre l'accueil d'habitants supplémentaires sur le territoire tout en conservant son caractère rural.

- En fonction de ces différentes données, associées aux souhaits communaux, **le nombre de logements à réaliser sur le territoire pour ces dix prochaines années a été fixé à 15 logements.**

Les prescriptions du SCOT en matière de mixité du parc de logement ne sont pas de ruraliser à tout prix le logement locatif et locatif aidé. L'éloignement des commerces et services, la non présence de transport en commun et donc l'utilisation nécessaire de la voiture doivent également faire partie des facteurs de choix de réalisation et de répartition de cette typologie de logement. La commune de Flipou n'a pas vocation à déterminer de vastes zones d'urbanisation future.

- Le renouvellement du parc de logement se fait prioritairement dans le comblement des espaces non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine existante. Aussi la commune opte pour la réalisation de logements locatifs dans le cadre potentiel d'opération groupée de 4 logements.

1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Constat : une forme urbaine autorisant en son sein une densification

L'habitat est épars sur le territoire et se caractérise par un éclatement des noyaux urbains. L'armature bâtie se caractérise ainsi par la constitution d'entités urbaines regroupant des constructions essaimées sur l'ensemble du territoire. Trois hameaux distincts sont également répartis sur le territoire. Le centre-bourg regroupe l'école, la salle communale, l'église et une majeure partie du bâti ancien dont quelques propriétés particulières. Un second hameau, le Teutre comporte une vingtaine de constructions, implantées à partir d'une voirie en U, en retrait de la RD. Le troisième hameau, Orgeville, se structure à partir des corps de ferme traditionnels qui se sont épaissis de constructions récentes.

Une nécessaire prise en compte du contexte législatif

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, les nouveaux logements répondant au besoin communal et du bassin de vie, sont à réaliser prioritairement dans ce tissu urbain bâti pour éviter l'utilisation de foncier agricole. Les élus ont donc pour objectif d'utiliser les possibilités existantes au sein des parties urbanisées pour leur projet de développement. Il s'agit de :

- Développer l'urbanisation **à partir de la présence des réseaux et équipements** pour éviter d'engendrer des coûts difficiles à supporter pour la collectivité,
- Développer l'urbanisation **prioritairement dans les secteurs de renouvellement urbain** (dents creuses et friche agricole). Certains de ces espaces, d'emprise classique ou plus importante, ont été identifiés :
 - Espaces non bâtis au croisement de la rue du Plessis et de la rue de la Mairie,

- Espace à requalifier (ancien bâtiment agricole route du Plessis),
- Espaces non bâtis sur la partie Nord du Teurtre.

Des garde-fous à mettre en place afin d'éviter une densification trop massive

- Certaines de ces emprises de renouvellement urbain, de par leur configuration et emprise, doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les élus souhaitent ainsi conserver une maîtrise du développement du territoire.
- Il s'agit aussi pour la commune de se prémunir d'un développement trop important risquant de mettre en péril la capacité de ses équipements (réseaux, école...). Il s'agit donc de réduire aujourd'hui le champ des possibilités en **préservant certains de ces** secteurs qui peuvent constituer à plus long terme des secteurs de densification potentielle.
 - **Des zones de jardin** situées entre le bâti et les chemins de ceinture sont ainsi préservées.
 - D'anciens bâtiments agricoles sont maintenus dans cette vocation à moyen terme mais sont destinés à plus long terme à être urbanisés. De par leur configuration et localisation, la pérennité d'une activité est en effet remise en cause (accessibilité, passage des engins, contraintes des périmètres de protection...). La commune fait donc le choix de préparer l'avenir en identifiant cet espace stratégique comme un potentiel d'urbanisation évitant une consommation de terres agricoles.

1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales

La commune souhaite orienter ses perspectives de développement de manière à **prendre en compte les caractéristiques et contraintes locales et à ne pas favoriser le développement des zones éloignées** du bourg et de ses équipements. Aussi certains secteurs sont-ils à éviter pour le développement :

- Des contraintes liées au massif boisé et la déclivité naturelle sont à prendre en compte. L'ensemble du flanc Nord-Est du bourg ne doit pas faire l'objet de développement au-delà de l'urbanisation existante.
- Des indices de cavités souterraines sont présents au niveau de Teurtre et doivent faire l'objet d'attention.
- Des axes de ruissellement ont été identifiés de part et d'autre du hameau du Teurtre et doivent faire l'objet d'attention.
- La trame urbaine comporte également des zones de bâti isolées. Les secteurs de la Mouquillonne ou encore de la Distillerie ne doivent pas faire l'objet d'extensions urbaines.

2. Valoriser le territoire

2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire

Les élus se fixent pour objectif de maintenir à travers le PLU l'identité locale du territoire. Pour ce faire, ils souhaitent affirmer la présence de coupures paysagères et entériner certaines limites à l'urbanisation.

- Maintenir des coupures paysagères
 - Entre le bourg et le hameau du Teurtre , au niveau de la zone prairiale vallonnée,
 - Entre les hameaux du Teurtre et d'Orgeville au niveau de la zone de prairie et de l'espace arboré.

2.2. Définir des limites à l'urbanisation

Des **marqueurs physiques sont existants** et servent de limites fonctionnelles à l'urbanisation. Les élus souhaitent affirmer la présence des zones boisées et de déclivité sur le flanc Nord-Est ou encore ne pas dépasser la voirie existante au niveau d'Orgeville.

La commune souhaite au travers de son PADD indiquer **de nouvelles limites à ne pas dépasser**. Elle ambitionne ainsi de :

- Ne pas dépasser les constructions existantes située à l'Ouest du village.
- Ne pas dépasser les constructions existantes à l'Est et au Nord du bourg afin de respecter les limites naturelles de la zone forestière,
- Ne pas dépasser les constructions existantes au Sud du bourg afin de maintenir la coupure paysagère,
- Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle existante pour les constructions situées sur le hameau du Teurtre (espace à densifier sur la partie Nord du hameau, entre la route d'Orgeville et la rue du Teurtre), afin de respecter les limites existantes formées par la végétation et le relief et prendre en compte la présence de cavités souterraines et des axes de ruissellement,
- Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle existante pour les constructions situées sur le hameau d'Orgeville (non développement au Nord pour respecter la zone naturelle, et le verger existant ni au Sud pour conserver l'occupation agricole)
- Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle existante pour les constructions isolées situées sur le lieu-dit isolé et éloigné du bourg de la Mouquillonne.

2.3. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce

Les réseaux de circulation des piétons et des cycles sont déjà bien développés et connectés entre eux sur le territoire utilisant les chemins ruraux et les voiries locales. La commune entend bien maintenir ces itinéraires de déplacements doux et les ancrer comme principe d'aménagement dans le cadre de la mise en œuvre d'opération nouvelle d'ensemble.

2.4. Maintenir un urbanisme et une architecture de qualité

Les élus souhaitent également pouvoir conserver leur cadre de vie tout en intégrant les futures constructions. Les élus partagent donc le souhait collectif de mise en place d'un **cadre réglementaire souple accompagné de prescriptions et d'efforts environnementaux et paysagers** dans le cadre des nouvelles opérations. Plus particulièrement sur la question du **patrimoine ancien**, les élus ne souhaitent pas superposer diverses réglementations. L'ensemble du territoire étant couvert par le site inscrit des Falaises d'Andelle et de Seine-Connelles, tout projet sera ainsi soumis à l'avis des services compétents de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.5. Prévoir l'évolution numérique du territoire

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique des franges franciliennes et rouennaise. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.

3. Protéger le territoire

3.1. Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels

La commune souhaite limiter l'étalement urbain sur le territoire. En matière d'économie du foncier, elle souhaite optimiser dans la mesure du possible le foncier ouvert à l'urbanisation en appliquant [les densités de SCOT](#) (12 logements par hectare). La [non densification des espaces éloignés et isolés du bourg](#), l'[optimisation des dents creuses](#) participent à cette volonté de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation.

3.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole

En matière de [prise en compte du monde agricole](#), la commune se fixe pour objectif de protéger l'une des principales ressources de l'économie locale au travers de mesures visant à identifier et préserver le fonctionnement des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal, à préserver les espaces de circulation et les espaces de cultures ou de pâtures.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Une large zone agricole est ainsi définie au niveau des terres de valeur agronomique. La préservation de parcellaire cultivé et prairial est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

3.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel

La commune ambitionne également de préserver dans le cadre de son PLU ses espaces naturels. Un ensemble forestier est présent sur la partie Nord du Territoire. Les élus souhaitent [protéger cet espace naturel boisé](#) au travers de mesures de conservation strictes permettant de conserver sa fonctionnalité et la trame verte existante avec les communes voisines de d'Amfreville sous les Monts, Pont Saint Pierre et Douville.

Les élus ont pour volonté d'agir sur [le petit patrimoine local](#) en protégeant les haies, vergers, mares et parcs de propriété présents sur le territoire.

3.4. Tenir compte des risques

Enfin, les élus souhaitent [prévenir les risques naturels](#) en identifiant de manière précise les contraintes présentes : les indices de cavités souterraines, les axes de ruissellement sont ainsi répertoriés au plan.

Communauté de Communes de l'Andelle
Commune de Flipou
Plans locaux d'Urbanisme
**Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Préserver le territoire

Protéger la ressource agricole

- A travers la préservation des espaces agricoles de cultures et de pâtures
- A travers la préservation de l'activité agricole

Protéger les milieux naturels

- A travers la préservation des milieux de valeur écologique
- A travers la préservation et restauration des continuités écologiques
- A travers la préservation du petit patrimoine naturel
 - Haie
 - Mare
 - Vergers

Protéger les personnes et les biens

- A travers la prise en compte des risques
 - Axe d'écoulement des eaux
 - Cavité souterraine

Maîtriser le territoire

- Densifier le tissu existant et urbaniser les secteurs de renouvellement urbain
- Conserver l'enveloppe existante des zones de bâti isolé

Valoriser le territoire

- Conserver les coupures paysagères existantes
- Fixer des limites à l'urbanisation
- Maintenir le réseau de circulation douce

