

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de GAILLARDBOIS-CRESSENVILLE

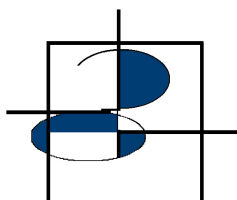
PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1

PADD
Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

ARRÊTÉ LE : **3 mars 2016**

APPROUVÉ LE :



CBC – Architecture & Urbanisme
Céline BOUDARD CAPON
Urbaniste Architecte DPLG

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX
Tél : 02.32.38.01.96– Fax : 02.32.39.60.94 –
Email : cbc.archi.urba@orange.fr

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les conclusions du diagnostic statistique, paysager et environnemental de la commune font ressortir les éléments suivants :

- La commune GAILLARDBOIS-CRESSEVILLE possède 6 vocations particulières qui sont déterminées par l'usage de son site.
 - 1- Un plateau Sud à vocation de grandes cultures.
 - 2- Un coteau, massif boisé de feuillu au Nord du territoire, amorce de la vallée de Fouillebroc, et qui a un rôle majeur dans la régulation des eaux de ruissellement.
 - 3- L'habitat résidentiel principalement sous forme d'habitat individuel en propriété en étalement linéaire le long des voies sur Gaillardbois et en bouclage de voie sur Cressenville.
 - 4- Des équipements publics à pérenniser en centre bourg de Gaillardbois.
 - 5- Des activités agricoles dynamiques et pérennes aussi bien d'élevage que céréalière, implantées ou directement en liaison avec le tissu urbain.
 - 6- Le FOUILLEBROC, en vallée et sur le hameau d'IRREVILLE, collecteur naturel des eaux pluviales de ruissellement provenant du plateau agricole par des talwegs.

- En matière de population :
 - o Une croissance modérée de la population et en nette augmentation sur les cinq dernières années avec 10 habitants par an. Pour rappel et information, la croissance de la population de GAILLARDBOIS CRESSEVILLE sur les quarante trois dernières années étaient de 2,8 habitants par an

- En matière de nombre de logements.
 - o Le rythme de construction de 5,2 logements par an sur les cinq dernières années.

- Une consommation d'espace dans les dix dernières années uniquement dans le tissu urbain de 3 Ha 98 pour 33 lots en constructions neuves.

- Un potentiel urbanisable de 13,10 Ha soit environ 138 logements

- Un patrimoine important et à préserver :
 - o Des haies brise-vent qui protègent et masquent l'urbanisation.
 - o Des vergers qui participent à préserver le paysage (perspectives de référents).
 - o Un talweg boisé et humide, rupture du plateau séparant Cressenville de Gaillardbois.
 - o Des coteaux sur Cressenville à vocation de prairies qui ont un rôle de maintien des terres et de régulation des eaux pluviales.
 - o Des architectures anciennes et exceptionnelles.
 - o Un chemin de tour de ville, usage mixte piéton et agricole à préserver.

- Des risques naturels touchant le territoire communal, de ruissellements mais aussi d'inondations par débordement du FOUILLEBROC.

- Une urbanisation sous forme de :
 - Deux secteurs majeurs d'urbanisation :
 - o Cressenville, avec un caractère rural préservé et sans équipements collectifs (école mairie), bâti à l'écart des axes majeurs de desserte et en continuité du château.
 - o Gaillardbois, le centre administratif de la commune avec un caractère plus urbain, traversée par la RD11.

 - Deux secteurs d'urbanisation ponctuelles et sans vocation à se développer :
 - o Une urbanisation isolée au sud du territoire communal à la FERME DE BREMULE.

- Une urbanisation en vallée sur IRREVILLE, entre voie ferrée et route départementale, en continuité de l'urbanisation de Menesqueville et sans lien direct avec le pôle d'équipements sur le plateau.

Les orientations générales du plan d'aménagement que la commune se fixe, ont intégré au projet les remarques issues de la concertation avec les habitants de la commune, dès lors qu'elles étaient en cohérence avec l'intérêt général, tel que la collectivité l'a identifié.

Les orientations générales du PADD se répartissent sur les 5 axes suivants en respectant les orientations du SCOT DU PAYS NORMAND VEXIN :

1- Le développement économique:

- Soutenir l'activité agricole et préserver la ressource agricole :
 - Préserver les plateaux à vocation agricole, et les pâtures existantes de toute urbanisation.
 - Préserver les exploitations agricoles, de toute urbanisation supplémentaire.
- Maintenir l'activité artisanale existante dans le tissu urbain et dans le cadre du bureau dans l'habitation.

2- L'équilibre social de l'habitat et la lutte contre la consommation d'espaces naturels:

- Le développement d'une urbanisation maîtrisée et d'un habitat moins consommateurs d'espaces :
 - Limiter l'urbanisation au pôle de Gaillardbois et de Cressenville.
 - Préserver de toute urbanisation complémentaire le hameau de Irreville en vallée, même si ce dernier s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation de Ménesqueville.
 - Préserver de toute urbanisation la Ferme de Brémule en dehors des bâtiments existant qui auront été identifiés.
 - Une croissance de la population sur les dix prochaines années à venir entre 50 et 70 habitants supplémentaires, soit environ 2 constructions par an, ce qui correspond à une surface urbanisable de 4 hectares pour les 10 ans à venir hors rétention foncière réparti de la manière suivante :
 - Dents creuses et densification : 2 Ha 72, correspondant à 14 lots possibles mais avec une forte rétention foncière connue d'environ 60% (dent creuses dans les arrières de parcelles et/ou non desservies).
 - Zone d'urbanisation future : 1 Ha 41, correspondant à 10 lots possibles, mais avec la configuration des petites parcelles et arrières de parcelles, il reste plus vraisemblable que ne se réalisent que 7 lots sur les 10.
 - Un rythme de constructions nettement inférieur à la tendance connue, mais qui prend en compte les préconisations du SCOT, (20 logements sur les dix prochaines années).
 - Comprenant la création d'une voie nouvelle afin de desservir les futures habitations sans créer d'impasses et renforcer le bouclage de voiries communales avec un réseau prolongé vers le centre bourg.
 - Une réglementation particulière et un schéma d'ensemble devront favoriser l'intégration de ces constructions nouvelles dans le paysage (orientations de programmation et d'aménagement).
 - Une modération de la consommation de l'espace qui se traduit par :
 - une réduction de la zone constructible de – 8,97 Hectares par rapport au potentiel initial identifié au diagnostic, soit une surface économisée :
 - 1,5 fois supérieure à la surface consommée ces 10 dernières années
 - 2,2 fois supérieure à la surface urbanisable prévue au projet de PLU
 - une réduction du nombre de logements – 114 logements par rapport au potentiel initial identifié au diagnostic, soit une réduction du nombre de logements :
 - 3 fois supérieure au nombre de logements créés ces 10 dernières années.
 - 4,75 fois supérieure au nombre de logements prévus au projet de PLU.

- Promouvoir une offre diversifiée en matière de logement notamment pour :
 - L'accueil et le maintien sur place des jeunes et des séniors.
 - L'accession des ménages à la propriété.
- Confirmer les espaces affectés au développement de l'urbanisation englobant ainsi les équipements existants, et renforçant :
 - Les lieux de centralité communale et créant une continuité avec le tissu urbain existant.
 - Éviter le développement de l'urbanisation en étirement de l'urbanisation linéaire existante.
 - Contenir l'urbanisation linéaire existante dans ses limites actuelles par un développement majoritairement en dents creuses sur Gaillardbois et Cressenville.

3- L'aménagement de l'espace:

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain identitaire de la commune.
- Renforcer l'identité du village :
 - Préservation du patrimoine bâti du centre bourg (zone spécifique au règlement).
 - Contenir le renforcement de l'urbanisation à proximité des pôles de services communaux.
 - Préservation des dominantes végétales existantes : vergers, brises vents, vallons boisés, haies sur chemin de tour de ville, arrières des jardins.
 - Maintenir la rupture d'urbanisation existante entre Gaillardbois et Cressenville.
 - Conserver les hameaux d'Irreville et de la Ferme de Brémule dans la limite des bâtiments existants.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les différents paysages naturels : **trame verte et bleu**, maintien des continuités écologiques entre les différents milieux naturels (Forêts, plateau agricole, vallon humide, prairies, pâtures, vergers, vallée humide, Fouillebroc...)
 - Préservation de toute urbanisation de la vallée Humide du FOUILLEBROC.
 - Recensement et préservations de vergers, et éléments naturels remarquables.
 - Préservation de toute urbanisation des vallons humides et boisés et des bosquets boisés existants.
- Accompagner les constructions nouvelles par un traitement paysager prenant en compte les essences arbustives locales.
- Prise en compte des risques des ruissellements :
 - Création de bassins de rétention à Cressenville.
 - Préservation des talwegs de toute urbanisation même agricole.
 - Préservation des massifs boisés participant à l'infiltration des eaux de surfaces.
 - Préservations des mares et des bassins de rétention existants.

4- Les déplacements:

- Sécuriser les infrastructures routières existantes pour tous les types d'usager :
 - Elargissement de voirie
 - Aménagement de carrefours

- Définir une orientation déplacements urbains (stationnement, fluidité du trafic, cheminement piéton, promenades) :
 - La remise en état des chemins ruraux existants avant le renforcement de bouclage des sentes piétonnes à vocation de loisirs (chemin de tour de ville, liaison piétonne entre Gaillardbois et Cressenville).
 - Développer un accueil en stationnement supplémentaire à proximité directe de l'école, mairie église salle des fêtes et du cimetière.

5- Les équipements et services:

- Maintenir et renforcer l'offre en équipement de services publics existants :
 - Création d'une aire de jeux.
 - Pérennisation des équipements existants, école, salle des fêtes....