Plan Local d'Urbanisme
PLU

Document 2 :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

GOUPIL-OTHON

Prescrit le 8 novembre 2019
Arrêté le 23 septembre 2020
Approuvé le 10 décembre 2021

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

2AD

Préambule

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – s'il y a) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seine-Normandie, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Risle et Charentonne (SCoT).

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme - article L. 151-5 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Goupil-Othon est orienté autour de deux axes :

- Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire ;
- Un environnement rural de qualité à valoriser.

Ce PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal, le 26 juin 2020.

SOMMAIRE :

Axe 1- Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire 7

Axe 2- Un environnement rural de qualité à valoriser..... 13

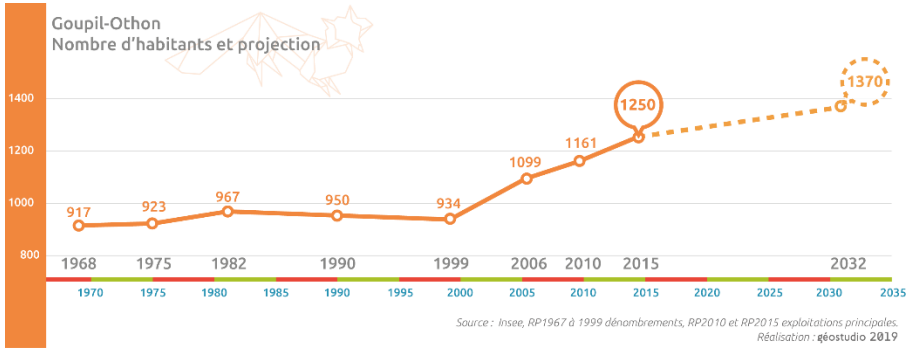
Axe 1- Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire

Objectif 1 : Prévoir une augmentation mesurée de la population

Les données INSEE des anciennes communes de Goupillières et de Tilleul-Othon ont été compilées, permettant ainsi d'obtenir des données à l'échelle de la nouvelle commune de Goupil-Othon.

Goupil-Othon, commune nouvelle regroupant Goupillières et Tilleul-Othon, observe une forte augmentation de sa population sur la période 1999 et 2015, passant de 934 à 1 250 habitants, l'équivalent de 316 habitants supplémentaires. Cette augmentation s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et par un solde naturel également positif. Le taux de croissance annuelle moyenne s'élève à +1,84%. A titre de comparaison, le département de l'Eure enregistre une croissance de +0,67% sur cette même période.

La commune souhaite ralentir la croissance démographique, tout en observant une hausse de la population, avec un taux moyen de variation de +0,55%, soit l'**accueil d'environ 120 habitants d'ici 2032, permettant d'atteindre 1 370 habitants**.



Objectif 2 : Adapter l'offre de logements à ce projet démographique

Entre 2006 et 2015, 57 logements ont été produits.

La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même supérieure à la moyenne départementale. En 2016, on recensait 2,5 personnes par ménage à Goupil-Othon. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,4 personnes par ménage.**

Pour atteindre son objectif démographique, Goupil-Othon a besoin d'une **cinquantaine de logements**.

En 2019, 4,65% du parc de logements est vacant, l'équivalent de 26 logements. Ce taux faible est considéré comme une vacance fonctionnelle, traduisant les lois du marché immobilier (vente et acquisition). Ainsi, l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de logements vacants à Goupil-Othon.

En 2019, on recense 45 résidences secondaires, soit 8,1% du parc de logements. Au regard des tendances actuellement observées, il est estimé qu'**environ cinq résidences secondaires** seront mobilisées, permettant ainsi l'accueil durable d'habitants.

Les logements produits entre 2015 et 2019 seront déduits de cet objectif de logements.

Seront également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination.

La commune souhaite promouvoir une diversité dans l'offre de logements, permettant ainsi la prise en compte du parcours résidentiel.

Objectif 3 : Modérer la consommation d'espace agricole ou naturel

Entre 2005 et 2017, 57 maisons individuelles ou mitoyennes ont été produites, consommant 12,1 ha, soit des parcelles moyennes de 2 100 m² par logement, une densité inférieure à 5 logements par hectare.

Sur cette même période, 1,04 ha a été consommé pour des équipements publics, tels que l'école, micro-crèche ou encore les trois éoliennes.

L'activité économique (hors agriculture) a consommé 0,52 ha.

0,53 ha a été consommé pour la construction de bâtiments agricoles.

Parmi ces 14,19 ha consommés, 10,5 ha de terres agricoles ou naturelles ont été urbanisés, dont 9,1 ha de terres agricoles et 1,4 ha de terres naturelles.

A horizon 2032, Goupil-Othon se fixe comme objectif de réduire drastiquement sa consommation de terres agricoles ou naturelles, à hauteur de 75%, soit une enveloppe maximale de 2,6 hectares de terres agricoles ou naturelles.

Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti

La commune est caractérisée par un espace bâti articulé autour d'un centre-bourg et de plusieurs hameaux. Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite :

- Conforter l'organisation de Goupil-Othon :
  - Privilégier le développement du centre-bourg (le centre de Goupillières), là où sont situés les équipements structurants et les services proposés par la commune ;
  - Développer raisonnablement les deux secteurs constitués : Tilleul-Othon et Bouquelon ;
  - Limiter l'urbanisation du hameau secondaire (Fréville), en n'autorisant que la densification, si cela est possible ;
  - Mettre fin au développement des écarts de l'urbanisation en autorisant uniquement l'évolution de l'existant (annexe et extension).
- Privilégier les secteurs où les réseaux sont présents et en capacité suffisante et sans risque ou contrainte environnementale.
- Favoriser le développement de la commune sous la forme de densification (dents creuses ou parcelles mutables), et si besoin sous la forme d'extension urbaine maîtrisée.
- Favoriser le déploiement des communications numériques pour les habitants.

Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements des habitants

La commune consciente des enjeux liés à la mobilité des habitants et à l'accessibilité souhaite :

- Préserver et participer à la mise en valeur des chemins de randonnée et chemins verts.
- Assurer l'accessibilité à tous des équipements publics.
- Anticiper les besoins de stationnement nécessaire pour les nouvelles opérations groupées, s'il y a.
- Limiter ou mutualiser les raccordements directs sur les rues principales pour sécuriser les déplacements.

Objectif 6 : Assurer la pérennité et complémentarité de l'ensemble des équipements

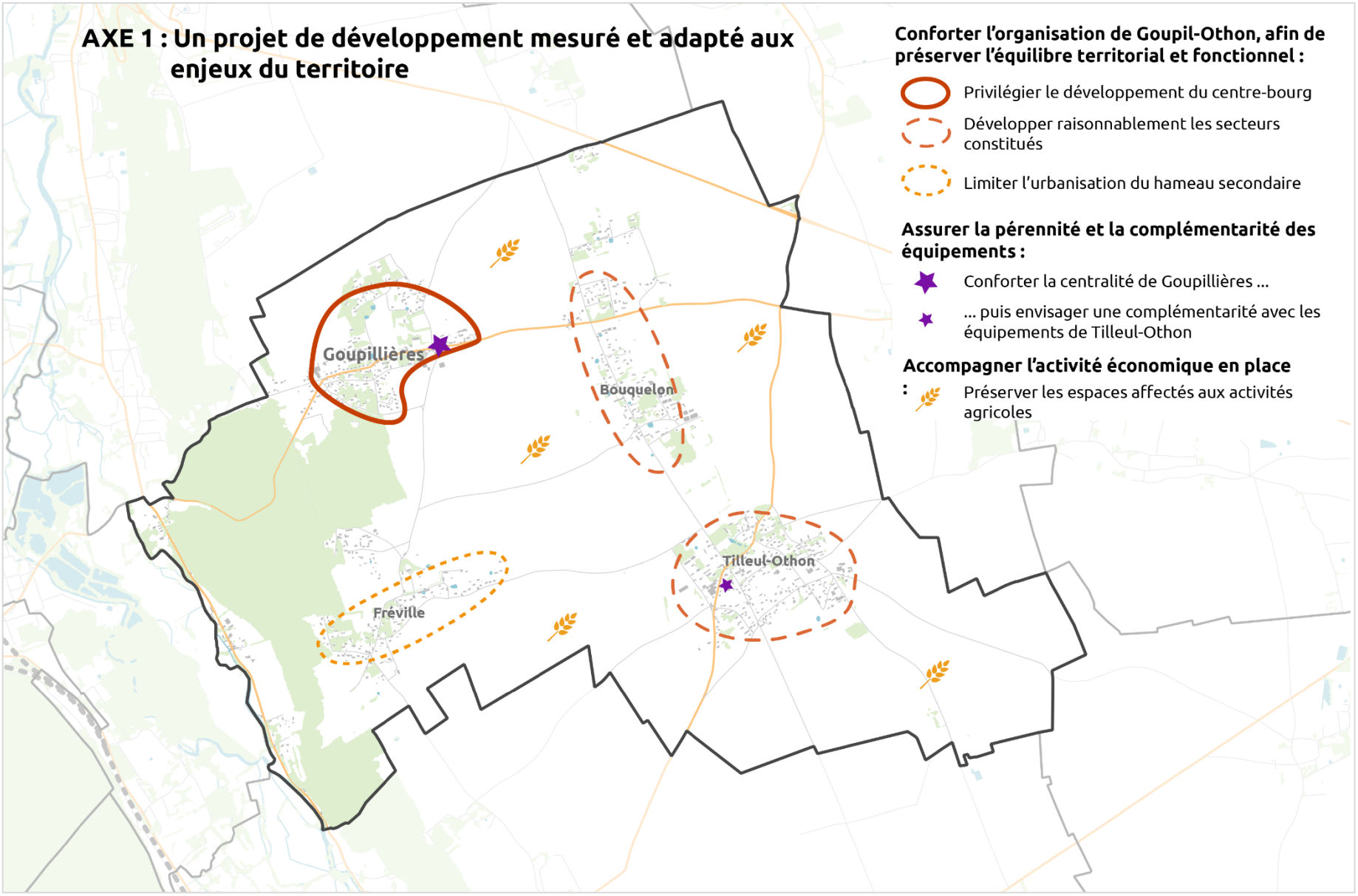
Goupil-Othon propose un tissu d'équipements dense dans un environnement rural : école, micro-crèche, centre d'incendie et de secours. La commune s'engage à :

- Conforter la centralité de Goupillières puis envisager une complémentarité avec les équipements du Tilleul-Othon.
- Prévoir l'agrandissement de l'école, permettant la prise en compte des besoins actuels et d'anticiper les besoins futurs.

Objectif 7 : Accompagner l'activité économique en place

Une cinquantaine d'entreprises sont implantées sur le territoire communal auxquelles s'ajoutent quelques exploitants agricoles. A partir de ce constat, la commune souhaite :

- Pérenniser les activités économiques actuellement en place et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.
- Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.
- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture.
- Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.
- Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.
- Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme.


AXE 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire
Conforter l'organisation de Goupil-Othon, afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel :
Privilégier le développement du centre-bourg
Développer raisonnablement les secteurs constitués
Limiter l'urbanisation du hameau secondaire
Assurer la pérennité et la complémentarité des équipements :
Conforter la centralité de Goupillières ...
... puis envisager une complémentarité avec les équipements de Tilleul-Othon
Accompagner l'activité économique en place :
Préserver les espaces affectés aux activités agricoles
Goupillières
Bouquelon
Tilleul-Othon
Fréville

Axe 2- Un environnement rural de qualité à valoriser

Objectif 1 : Maintenir les éléments fondateurs du paysage local qui participent au cadre de vie

Qu'il s'agisse d'éléments bâtis ou naturels, le cadre de vie de Goupil-Othon est lié au maintien des éléments qui font l'identité du territoire. La commune souhaite :

- Maintenir les terres valorisées par l'agriculture, culture ou pâture, composantes principales du paysage du plateau du Neubourg.
- Valoriser la trame verte, fondement du cadre de vie des habitants, en s'appuyant sur les bosquets sur le plateau, les espaces boisés du coteau de la Risle et surtout leurs lisières.
- Restaurer et maintenir les corridors écologiques en préservant les haies dans les espaces agricoles et en incitant à la plantation d'essences locales dans les futurs projets.
- Protéger la vallée de la Risle, les mares et zones humides qui jouent des rôles multiples dans le fonctionnement du territoire : écologie (trame bleue), gestion du risque de ruissellement, défense incendie, paysage et loisirs.
- Protéger les murs et éléments bâtis remarquables du paysage, en prenant notamment en compte les églises de Goupillières et Tilleul-Othon et le bâti ancien, particulièrement en vallée de Risle.
- Préserver, voire insérer du végétal et de la biodiversité dans et en limite des espaces bâtis actuels.

Objectif 2 : Préserver les vues remarquables qui participent au cadre de vie communal

Le paysage sur le plateau du Neubourg est marqué par la présence de nombreuses vues lointaines et une forte visibilité du bâti et du végétal dans le paysage. Pour préserver le paysage de Goupil-Othon, la commune souhaite :

- Préserver les cônes de vues remarquables, particulièrement les covisibilités entre les deux clochers des églises de Goupillières et du Tilleul-Othon.
- Eviter l'urbanisation en entrée de bourg en privilégiant le potentiel à l'intérieur du tissu bâti existant.
- Traiter les entrées de bourg de manière qualitative d'autant plus si l'urbanisation se développe sur ces secteurs sensibles.

Objectif 3 : Assurer l'intégration des futures constructions dans leur paysage

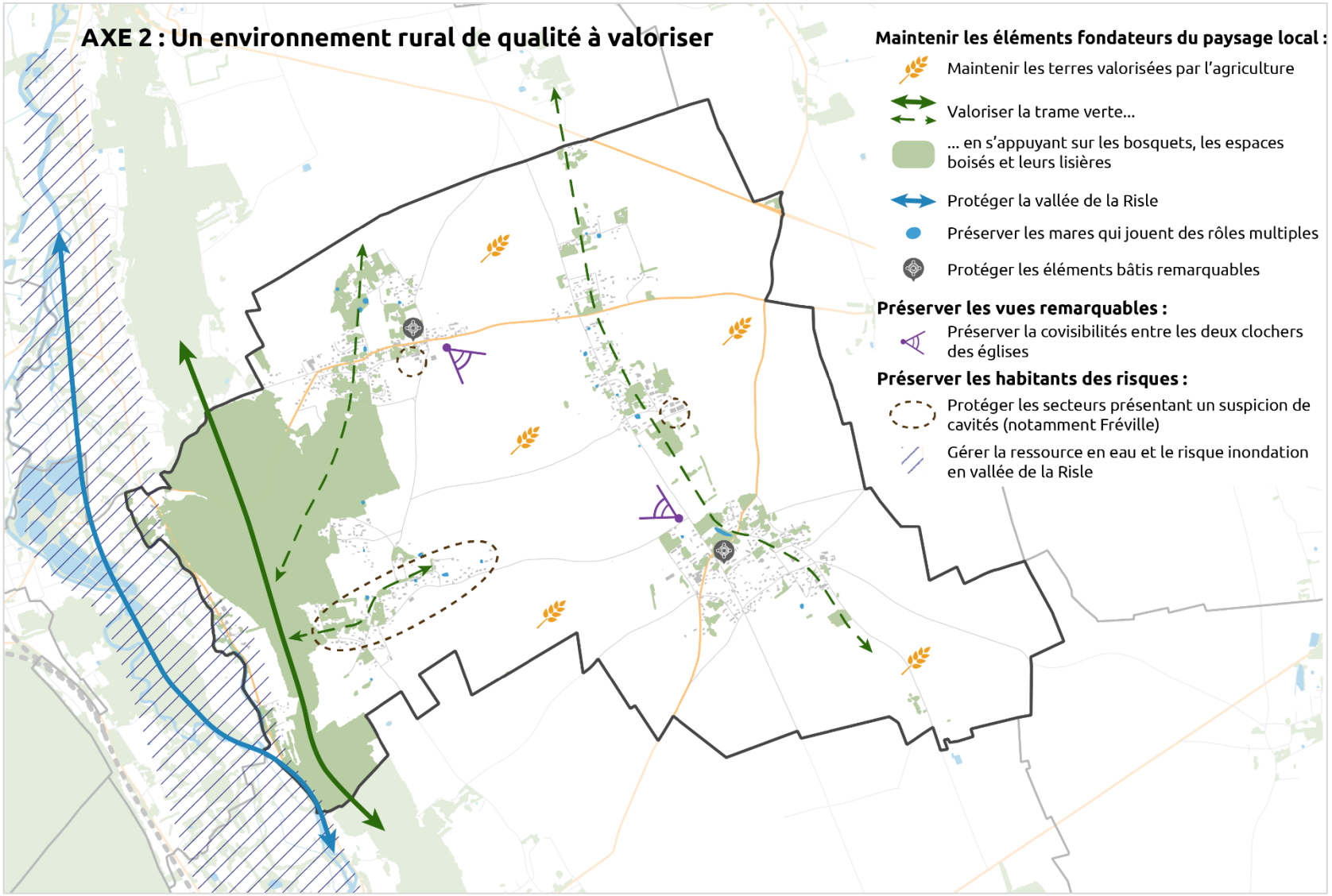
Dans un secteur où les vues lointaines laissent facilement percevoir les constructions, les élus souhaitent :

- Préserver l'harmonie générale du tissu urbain dans ses formes et privilégier la cohérence des volumes et de l'architecture des nouveaux bâtiments.
- Prescrire des tons/couleurs/matériaux pour assurer l'homogénéité des nouvelles constructions dans les secteurs le nécessitant.
- Fixer des règles strictes pour l'implantation de bâti dans les secteurs paysagers sensibles.

Objectif 4 : Maîtriser le développement de la commune pour limiter les impacts sur l'environnement et préserver les habitants des risques

Un développement urbain de qualité passe par la maitrise d'une urbanisation qui doit respecter les contraintes du territoire, les risques et son impact sur l'environnement. Afin d'accompagner les projets futurs, la commune s'engage à :

- Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines notamment Fréville et plus généralement tous les secteurs à risques.
- Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales, l'assainissement et la défense incendie.
- Tenir compte de la desserte et de la capacité des réseaux dans les choix d'urbanisation.
- Maintenir les écoulements d'eau naturels libres de toutes constructions.
- Accompagner les projets de bonne qualité environnementale en encourageant, notamment, le développement des énergies renouvelables.


AXE 2 : Un environnement rural de qualité à valoriser
Maintenir les éléments fondateurs du paysage local :
Maintenir les terres valorisées par l'agriculture
Valoriser la trame verte...
... en s'appuyant sur les bosquets, les espaces boisés et leurs lisières
Protéger la vallée de la Risle
Préserver les mares qui jouent des rôles multiples
Protéger les éléments bâtis remarquables
Préserver les vues remarquables :
Préserver la covisibilités entre les deux clochers des églises
Préserver les habitants des risques :
Protéger les secteurs présentant un suspicion de cavités (notamment Fréville)
Gérer la ressource en eau et le risque inondation en vallée de la Risle

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE