

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 02/03/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Letteguives,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 03/03/2014
APPROUVÉ LE : 02/03/2015

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

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. Maintenir un urbanisme de qualité	8
2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager	8
2.5. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce	9
2.6. Prévoir l'évolution numérique du territoire	9
3. PROTEGER LE TERRITOIRE	10
3.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	10
3.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole	11
3.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel	11
3.4. Tenir compte des risques	11

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 paysage, 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 02 Septembre 2013.

LES ORIENTATIONS RETENUES



1. Maîtriser le développement sur le territoire

1.1. Définir une politique de l'habitat

La commune de Letteguives 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 ou d'équipement, la commune de Letteguives est toutefois sollicitée pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural et de ses prix attractifs. Afin de renouveler la population les élus souhaitent permettre l'accueil d'habitants supplémentaires sur le territoire tout en conservant son caractère rural. Le nombre d'habitants et de résidences principales, la vacance présente sur le territoire, les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,65 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale) ont conduit à définir le besoin en logement.

- En fonction de ces différentes données, associées aux souhaits communaux, **le nombre de logements à réaliser sur le territoire pour ces douze prochaines années a été fixé 12 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 Letteguives 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 : un tissu urbain bien utilisé, laissant peu de possibilités

La trame urbaine s'est installée autour de l'église et des corps de ferme contribuant à former une urbanisation de type groupée et plutôt dense. Le développement de l'habitat est limité à l'Est par la déclivité naturelle des coteaux. L'urbanisation récente a pris place à chacune des extrémités du village contribuant à déformer peu à peu la forme urbaine originelle. Le tissu bâti laisse place à quelques emprises non bâties.

Une nécessaire prise en compte du contexte législatif

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements, répondant au besoin communal et du bassin de vie, sont à réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite et si nécessaire, dans le cadre d'extensions urbaines. 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 en continuité de l'existant et ne pas favoriser le développement des zones éloignées du bourg et de ses équipements,
- Développer l'urbanisation **prioritairement dans les secteurs de dents creuses**. Certains de ces espaces ont été identifiés :
 - Espace de prairie situé rue de la Mairie,

- Espace de prairie situé entre la rue de la Fontaine et la rue du Praix,
- Espace de requalification au niveau de l'emprise de la mairie et de l'exploitation agricole. La commune souhaiterait limiter les conflits avec les tiers et protéger le développement de l'activité agricole en délocalisant cette dernière dans l'espace agricole pour une vocation d'équipements.

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

- la commune doit 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 (zone de prairie...).
 - En mettant en place un phasage de la constructibilité du territoire pour pouvoir échelonner dans le temps les constructions et respecter ainsi un rythme de logement moyen cohérent avec la taille de la commune.

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** Aussi certains secteurs sont-ils à éviter pour le développement :

- L'extrémité Est du territoire est contraint par l'activité agricole,
- Le relief, les indices de cavités souterraines et des enjeux archéologiques limitent les possibilités de développement à l'Est du bourg,
- Le Nord et le Sud du bourg sont contraints par l'activité agricole et l'application de périmètres de réciprocité. Certains des espaces non bâtis et la zone de la mairie ne peuvent à l'heure actuelle pas faire l'objet de nouveaux projets de développement.
 - La commune avait pour objectif de penser l'évolution des équipements. Dans le cadre d'un déplacement de l'activité agricole située en cœur de bourg, les élus souhaitaient utiliser cette emprise centrale, bordée d'un chemin communal, pour améliorer les équipements publics existants (bâtiment de stockage du matériel communal, zone de stationnement). Dans l'attente de cette délocalisation et de la suppression des contraintes réglementaires, les élus souhaitent afficher au sein de leur PADD leur volonté d'imaginer le futur développement de ce secteur d'enjeu.

2. Valoriser le territoire

2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire

Le territoire se caractérise par plusieurs entités paysagères spécifiques : zone agricole, milieu plus naturel, espace bâti... Afin de conserver une cohérence dans l'organisation territoriale et ne pas dénaturer les composantes locales, les élus souhaitent **affirmer la présence de coupures paysagères** :

- Rue de la Mairie, entre l'ancienne exploitation agricole et le secteur de la mairie.

2.2. Définir des limites à l'urbanisation

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

Peu de marqueurs physiques sont existants (voiries, chemins...) et semblent avoir disparu avec le temps.

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 à l'Est du bourg afin de tenir compte de la présence de l'activité agricole,
- Ne pas autoriser de développement en arrière de l'église et du cimetière au Nord-Est du bourg afin de tenir compte des contraintes identifiées (relief, cavités, secteur archéologique...),
- Recréer une nouvelle limite à l'Ouest du bourg sous forme de réseau de circulation douce doublé d'une haie, afin de maintenir et poursuivre le chemin existant vers la propriété du château,
- Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle existante pour les constructions situées sur le hameau du Bosc Ourcel,
- Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle existante pour les constructions isolées situées au Nord du bourg.

2.3. Maintenir un urbanisme de qualité

Les élus souhaitent également pouvoir conserver leur cadre de vie tout en intégrant les futures constructions. Les élus partagent donc le souhait de mise en place d'un **cadre réglementaire souple accompagné de prescriptions et d'efforts environnementaux et paysagers** dans le cadre des nouvelles opérations.

2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager

Plus particulièrement sur les actions menées sur le patrimoine ancien, les élus souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la **présence de certaines constructions anciennes et emblèmes du territoire** : Château, église, presbytère, corps de ferme, constructions anciennes...

2.5. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce

Le tour de la commune peut être pratiqué à travers les chemins ruraux existants. La commune souhaite développer sur son territoire les circuits de déplacements doux. Elle souhaite notamment créer un cheminement sur la partie Ouest du bourg en utilisant l'amorce existante du chemin pour desservir les futures opérations et pouvoir ainsi relier le tissu bâti aux équipements communaux. Ce nouveau cheminement permet à la fois d'affirmer les limites bâties et de connecter le nouveau tissu bâti au reste du village.

2.6. 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. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Bilan de l'existant, analyse de la carte communale et de la consommation foncière

La carte communale ouvrait un potentiel de 4,1 ha de terres à urbaniser pour de l'habitat.

Depuis l'approbation de la Carte Communale :

- 2,6 hectares ont fait l'objet d'une urbanisation résidentielle pour l'accueil de 17 logements, soit une densité d'environ 6,5 logements à l'hectare.
- La totalité des zones constructibles n'a pas fait l'objet d'urbanisation. Toutefois, sur les 4 emprises prévues, 3 d'entre elles ont fait l'objet d'urbanisation en partie. Ces zones étaient situées en continuité urbaine et en zone d'extension urbaine sur des emprises de prairies ou de labours principalement. Au total, c'est donc moins d'une vingtaine de logements qui a pris place sur des emprises agricoles (prairies, labours...).

3,2 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la Carte communale. Durant son application, 1,6 hectares ont été consommés par les projets d'habitat.

Sur les 3,2 hectares d'ouverture à l'urbanisation définis dans le cadre de la carte communale, 1,6 ha n'a donc pas fait l'objet d'urbanisation

Zone constructible	Type d'espaces consommés	Superficie consommée	Nbre de logements	Densité
extensions urbaines	Espace urbain			/
	Espaces agricoles			
	<i>labours</i>	1,18	11	9,3
	<i>prairies</i>	1,43	6	4,2
	Espaces naturels			
	<i>Total</i>	2,61 ha	17	6,5 logt/ha

- Objectif pour le PLU

Objectif qualitatif

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 du bourg**, **l'optimisation des dents creuses** participent à cette volonté de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. Via les futurs aménagements, la collectivité entend également promouvoir un urbanisme plus réfléchi. La mutualisation des accès, la mise en place d'espaces verts communs participent à la réduction des emprises des opérations d'urbanisme sur le territoire

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Aucune zone n'est ouverte pour le développement des activités économiques.
- En globalité, 1,54 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal dont 1,1 ha au travers d'une zone d'extension de l'urbanisation. La totalité des potentialités de renouvellement urbain (dents creuses) a été mobilisée, toutefois, la présence agricole rend aujourd'hui réhabilitaire l'utilisation d'autres dents creuses potentielle au sein du bourg. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est appliquée.

- Le PLU en définissant une surface d'extension urbaine correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

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 3 sièges d'exploitations agricoles présent 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 de coteau forestier est présent sur l'ensemble du croissant Est du Territoire. Il appartient à un domaine boisé plus vaste portant sur les communes voisines de Perruel, Perriers-sur-Andelle et Fresne-le-Plan. Les élus souhaitent donc **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.

Les élus ont pour volonté d'agir sur **le petit patrimoine local** en protégeant les haies, vergers, mares et parc du château 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, notamment dans le vallon depuis le cimetière, ainsi que les axes de ruissellement sont ainsi répertoriés au plan.

Communauté de Communes de l'Andelle
Commune de Letteguives
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
-  Haie
-  Mare
-  Vergers

Protéger les personnes et les biens

-  A travers la prise en compte des risques
-  Cavités souterraines

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
-  Mettre en valeur le patrimoine local
-  Développer le réseau de circulation douce
-  Chemins existants
-  Chemins à créer
-  Penser l'évolution des équipements

0 120 240 360
mètres



1:12 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2013
Source de fond de carte : Géoportail®

