

DÉPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE LYONS-LA-FORET

PLAN LOCAL D'URBANISME



PREFECTURE DE L'EURE

09 SEP. 2014

ARRIVEE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2

PLU ÉLABORATION :

Prescription : 12 mars 2010

Arrêté le : 6 septembre 2013

Enquête publique : du 12/12/2013 au 13/01/2014

Approuvé le : 5 septembre 2014

CACHET DE LA MAIRIE



PREAMBULE : RAPPEL DES TEXTES

relatifs au projet d'aménagement et de développement durable

LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux, les besoins et les objectifs de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune.

Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières d'aménagement et de programmation » pourront être établies pour concevoir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU.

Son contenu est défini aux articles L 123-1-3 et R. 123-3 du Code de l'urbanisme :

« 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 durable 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. »

Le PADD doit respecter les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme :

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 L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DE LYONS-LA-FORET

Prenant en compte son diagnostic, ses objectifs de développement et les documents ou projets supracommunaux, la commune a formulé ses orientations générales d'aménagement qui sont les suivantes :

- un développement urbain modéré,
- le maintien et le développement des activités économiques,
- la préservation des espaces naturels et agricoles,
- la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,
- l'amélioration du cadre de vie.

1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE

La population a connu une croissance durant les années 90, en moyenne de l'ordre de 1,6% l'an (soit 11,2 habitants par an). Cette croissance a été suivie d'une petite crise démographique au début des années 2000 (1999-2008) puis d'une légère relance démographique depuis quelques années (2008-2012).

La commune souhaite relancer la croissance démographique pour la prochaine décennie.

Prenant en compte les demandes actuelles de nouveaux habitants mais tout en souhaitant ne pas mettre en péril les équipements et services publics existants, la commune s'est fixé l'objectif d'un développement urbain modéré, proche de celui des années 90, à savoir une hausse de sa population d'environ 0,9% l'an, correspondant à 7 habitants supplémentaires par an.

A raison de 2,3 personnes par ménage, la commune aurait alors un besoin d'environ 33 nouveaux logements pour accueillir cette augmentation de population.

L'apport de nouveaux habitants permettrait de maintenir les effectifs de l'école et de rajeunir la population.

Le développement urbain envisagé est centré sur les secteurs bien structurés (desservis par des réseaux et voiries suffisants) et prend en compte les contraintes du territoire communal : risques naturels, pentes, espaces agricoles, espaces boisés, sites protégés au titre de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, sites archéologiques) et les paysages en général. Il est projeté en général à l'intérieur du tissu bâti ou parfois en continuité directe de celui-ci, garantissant une limitation de l'étalement urbain.

Le développement urbain est alors centré principalement en centre-bourg.

Un développement secondaire est autorisé de façon limitée au sein des hameaux, « Les Taisnières » et « l'Essart Mador ». Ces deux secteurs sont déjà bien développés, les plus développés du territoire après le centre-bourg, bien desservis par un réseau de voiries et par les transports en commun, et ils ont accueilli la quasi-totalité de l'urbanisation ces dix dernières années.

Les autres secteurs urbains existants (hameaux ou lieux-dits : La Bosse, Hideuse, La Villenaie, Villaine, Croix-Mesnil, Les Maisons Blanches, Le Petit Clos), faiblement développés, situés à l'écart du centre-bourg et dans des environnements naturels ou agricoles, n'ont pas d'objectif de développement. Ils doivent conserver le caractère naturel de leur site au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels, des paysages naturels et de la protection de l'environnement, garantissant ainsi une limitation de l'étalement urbain.

L'objectif de modération de la consommation des espaces

La maîtrise de la consommation de l'espace passe une quantification des besoins en logements au plus juste de la réalité à l'échéance de 10 ans. Aussi, avec un objectif de croissance de 0,9% par an (7 hab./an), la commune s'est fixé un objectif de développement supérieur à ces dix dernières années (afin de relancer sa dynamique démographique) mais inférieur à celui des années 90 (1,6% par an, 11 hab./an).

La maîtrise de la consommation de l'espace est également le résultat des règles de construction dans les documents d'urbanisme des communes. Sur les dix dernières années, le développement urbain s'est réalisé en consommant 1,79 ha pour 12 logements, soit une superficie moyenne des parcelles de 1500 m².

La commune, souhaitant que son développement urbain soit moins consommateur d'espace pour ces dix prochaines années, déterminera des règles de construction permettant de garantir des objectifs de modération de la consommation des espaces, et ainsi obtenir des superficies plus petites de terrains consommés et, par conséquent, obtenir une densité supérieure.

2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique s'entend par le **maintien et le développement des activités présentes** actuellement : l'agriculture, l'artisanat, et les commerces et services qui sont en grande partie liés au tourisme (hôtellerie, restauration, souvenir, ...).

Concernant le maintien et le développement de l'agriculture, cela suppose de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes, de permettre les conditions de leur diversification (gîte rural, camping à la ferme, ...), et de préserver des continuités agricoles sur le territoire.

Le développement économique doit aussi passer par la possibilité **d'accueillir de nouveaux commerces et services** en secteurs urbains.

Les activités liées au tourisme ou aux loisirs doivent également pouvoir se développer sur l'ensemble de la commune. Il s'agit notamment de permettre les conditions de développement du secteur de Saint-Paul pour des activités de loisirs et d'animation, et des terrains communaux pour des activités de sports, loisirs et tourisme (équipement sportifs, camping, mini-golf).

3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La préservation des espaces naturels et agricoles s'entend par :

- la protection des espaces boisés (forêts, bois, bosquets, bandes boisées) ;
- la prise en compte et la préservation des sites naturels majeurs (Natura 2000, ZNIEFF) ;
- la préservation des espaces naturels remarquables ou sensibles (cours d'eau et leurs berges, coteaux à forte pente, étangs) ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la protection de deux continuités écologiques identifiées sur la partie Ouest du territoire.

4. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BATI

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages se mettent en place par :

- l'obligation pour les évolutions des constructions anciennes d'être en harmonie et de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant ;
- la protection de la motte féodale, vestiges de l'ancien château fort, et de l'ancien fossé sente des Soupirs ;
- l'instauration de règles architecturales particulières au sein des sites classés afin de protéger le patrimoine paysager bâti ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments du paysage naturel tel que les mares, les étangs, des alignements d'arbres et des haies par leur classement au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments du patrimoine bâti tel que des murs anciens, la motte féodale, un fossé féodale, la sergenterie, le château de Croix Mesnil, les 2 chapelles situées à l'Essart Mador et à Villaine, les 3 manoirs situés aux Taisnières, à Hideuse et à La Lande, le prieuré Saint-Aubin à Villaine, le moulin à eau en centre-bourg par leur classement au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme ;
- la préservation des vues sur des bâtiments remarquables (église, halles, anciens couvents, ancien baillage, ancienne poste, chapelle de l'Essart Mador) ;
- la préservation de vues sur les espaces paysagers naturels remarquables ;
- la préservation des lisières des massifs boisés.

5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

L'amélioration du cadre de vie nécessite la réalisation d'équipements publics ou d'aménagements tels que :

- l'aménagement et la mise en valeur des berges de la Lieure pour l'agrément et la promenade ;
- la préservation et la mise en valeur de sentiers de randonnées.

Les secteurs de développement urbain comme les secteurs bâtis à préserver sont tous desservis par des communications numériques (fibre optique à haut débit). Par conséquent, il n'est pas prévu à l'échelle de ce PLU de développer davantage. Le Département de l'Eure a prévu de réaliser la desserte à très haut débit dans les décennies à venir.

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par la volonté pour la commune de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites ou infrastructures comportant des nuisances. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation, de risques ou de nuisances.

Il s'agit alors de ne pas développer les espaces urbains à proximité ou en direction des corps de ferme en activité, de ne pas développer les espaces urbains de manière linéaire le long des grands axes routiers.

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement en général, le PLU permettra et promouvra l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux recyclables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, matériaux de construction, de façade et de toiture en éléments naturels : bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite,). L'utilisation de ces éléments sera soumise à l'avis de l'ABF à l'intérieur des périmètres de sites classés.

6. SYNTHESE SCHEMATIQUE

L'ensemble des orientations générales vues précédemment est transcrit sur le document schématique ci-après.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE LYONS-LA-FORET

