

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération du 09/01/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Menesqueville,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 29/05/2015
APPROUVÉ LE : 09/01/2017

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

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

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

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
1.4. Anticiper l'évolution de certains secteurs	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 27 septembre 2013.

LES ORIENTATIONS RETENUES



1. Maîtriser le développement sur le territoire

1.1. Définir une politique de l'habitat

La commune de Menesqueville a pour volonté de retenir une croissance démographique similaire à celle rencontrée ces dix dernières années. Disposant d'une situation géographique favorable, d'équipements, et peu contraint au sein de son tissu urbanisé par la présence d'exploitations agricoles, le territoire est disposé à permettre l'accueil d'une population nouvelle. L'objectif des élus est de redynamiser la vitalité du territoire tout en respectant les capacités et le fonctionnement des équipements existants. 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 2,4 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 dix prochaines années a été fixé à 20 logements.**
- Les élus souhaitent favoriser la **réalisation d'une offre de logement diversifiée et en respect des orientations du SCOT** pour permettre le parcours résidentiel des ménages sur le territoire. La typologie de logement retenue a pour objectif de favoriser à la fois le logement en accession et le logement locatif et prend place sur des schémas offrant des superficies variées.

1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Constat : une forme urbaine étalée autorisant une densification

Le bâti s'est implanté en retrait de la RD 321 et jusqu'au coteau, formant une urbanisation linéaire en forme de double-rideau ou de quadrillage. L'urbanisation est par ailleurs contrainte sur son flanc Nord par la vallée et sur son flanc Sud par le passage de la voie ferrée. Toutefois ces barrières ont été récemment franchies.

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 afin d'éviter l'utilisation de foncier agricole, puis seulement ensuite, dans le cadre d'extensions urbaines. Les élus ont donc pour objectif de renforcer la centralité de leur zone bâtie et ainsi d'éviter l'isolement des nouveaux logements. 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 : Au niveau du triangle situé à l'interface des rue Mortemer, rue des Routoirs et rue du Général de Gaulle

La commune affiche par ailleurs la volonté d'organiser son développement à partir d'un **principe de continuité urbaine**. Aussi les secteurs non bâtis situés rue Mortemer et rue des Routoirs sont-ils pressentis pour un développement de l'urbanisation. Ce principe de couture urbaine, permet de **relier par l'urbanisation le hameau d'Irreville au reste du bourg**.

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 et qui jouent aujourd'hui un rôle paysager sur le territoire (zone de prairie, zone de jardin...).

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 :

- Les secteurs contraints par la présence de ravine
- Les secteurs contraints par le risque d'inondation,
- Les secteurs identifiés comme zone humide en fond de vallée,
- Les secteurs situés à proximité des milieux forestiers,
- Les espaces de prairie et de jardin, notamment en fond de vallée,

1.4. Anticiper l'évolution de certains secteurs

Enfin, les élus souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la présence **d'un secteur d'enjeu**. Les secteurs de friche industrielle (friche SNCF et friche Epi), situés de part et d'autre de la rue Gaillardbois constituent de vastes emprises où une réflexion ultérieure devra avoir lieu. Sans activité pérenne (coût de réhabilitation, difficultés d'accès pour les entreprises), ces secteurs méritent attention pour penser leur **potentielle évolution**. En l'absence de projet concret, l'objectif du PLU est de maintenir leur vocation économique. Une réflexion doit toutefois être conduite auprès des acteurs locaux afin d'imaginer le devenir de ces secteurs.

2. Valoriser le territoire

2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire

Le territoire se caractérise par plusieurs entités paysagères spécifiques : plateau agricole, milieu plus naturel de vallée, espace forestier, 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 du Général de Gaulle, à proximité de l'église.
Ce secteur est ainsi à préserver de l'urbanisation afin de maintenir les perceptions sur le paysage verdoyant de la vallée. Les élus ambitionnent de mettre en valeur cette emprise au travers d'aménagements paysagers et d'équipements légers. Cette coupure paysagère a aussi un rôle en matière de liaison entre les équipements existants.

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.

Des marqueurs physiques sont existants et servent de limites fonctionnelles à l'urbanisation. La voie de chemin de fer, la Lieure et les coteaux sont ainsi des limites physiques à l'urbanisation. Toutefois, au fil du temps, ces obstacles naturels ont été franchis.

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

- Ne pas développer l'urbanisation dans la vallée humide de la Lieure. Le tissu bâti existant sert de limites à ne pas franchir,
- Ne pas développer l'urbanisation dans les coteaux situés au Nord du territoire, dans le respect du principe de non éloignement des constructions et de prise en compte des zonages naturels patrimoniaux (ZNIEFF),
- Limiter le développement aux constructions existantes sur le coteau Sud. Les fils d'urbanisation entamés après la voie de chemin de fer ne peuvent être étendus,
- Stopper l'urbanisation à l'existant en entrée de village Ouest, afin de ne pas étaler l'urbanisation le long de la RD et maintenir une coupure paysagère entre Charleval et la commune.

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 d'ensemble.

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** : identification de l'ancienne cheminée industrielle sur la friche Epi.

2.5. 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.

2.6. 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 consommation foncière**

La commune ne possédait pas de POS et était soumise à la règle de la constructibilité limitée. C'est ainsi environ 4,3 ha qui ont été consommées ces dernières années. Sur ces 4,3 hectares, environ 2,7 ha ont été urbanisés sur des espaces agricoles ou des espaces naturels, soit 64% des projets réalisés. La densité globale et moyenne des projets d'urbanisation de ces dernières années est sur la commune d'environ 7,2 logements par hectare.

Cette **consommation foncière est importante pour la taille de la commune mais reste toutefois moyenne** vis-à-vis du contexte rural dans lequel s'inscrit la commune. Cette consommation foncière représente ainsi 1% de la superficie communale totale.

Type d'espaces consommés	Superficie consommée	%	Nombre de logements	Densité
Espace urbain	15 565m ²	36%	15	9,63log/ha
Espace agricole	14 940m ²	35%	12	8,03log/ha
Espaces naturels	12 433m ²	29%	4	3,21log/ha
Total	42 938 m ²	100%	31	7,21log/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 par l'urbanisation.

La commune bien que possédant un tissu économique local, fait le choix de conforter l'existant sans prévoir dans le cadre de son projet de nouvelles emprises destinées au développement économique. Cette volonté participe à la modération de la consommation des espaces agricoles et le respect des orientations du SCOT en matière de regroupement cohérente des zones d'activités économiques.

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Aucune zone n'est ouverte pour le développement des activités économiques. Seules les emprises existantes sont référencées comme telles.
- En globalité, 3,6 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal au travers de la densification des dents creuses (à hauteur de 2,5 hectares) et au travers d'une zone d'extension (à hauteur de 1,08 ha). C'est donc 70% de l'objectif communal de réalisation de logement qui est effectué au travers des potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, projets en cours).
- Sur ces 3,6 hectares une densité moyenne de 12 logements par hectare est appliquée.

Les élus se sont en effet fixé deux objectifs majeurs :

- **Inverser la part des emprises urbaines et agricoles ou naturelles consommées par les projets d'habitat, soit définir au moins 60% d'emprises urbaines pour le développement de l'habitat**
- **Appliquer une densité 1,5 fois supérieure à celle enregistrée ces dix dernières années.**

Zones du PLU	Type d'espaces consommés	Superficie consommée	%	Densité moyenne
U	Espace urbain	25310 m ²	70%	12 log/ha
AU	Espace agricole	10840 m ²	30%	
Total	/	36150m ²	100%	

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 de l'activité piscicole présente sur le territoire communal et à préserver 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. Outre les espaces de prairie qui sont protégés pour être durablement utilisés, la vallée comporte également des espaces de cultures qui sont répertoriés au PLU. 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 au Sud-Ouest et de coteau boisé au Nord du territoire. Le territoire se caractérise également par la présence des prairies inondables de la vallée de la Lieure. Les élus souhaitent donc [protéger ces espaces naturel boisés et inondables](#) au travers de mesures de conservation strictes permettant de conserver leur fonctionnalité et les trames verte et bleue existantes avec les communes voisines de Charleval et Touffreville.

Les élus ont pour volonté d'agir sur [le petit patrimoine local](#) en protégeant les haies 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 : risque de transport de matière dangereuse, le risque inondation, de ruissellement et les indices de cavités souterraines sont ainsi répertoriés au plan.

Communauté de Communes de l'Andelle
Commune de Menesqueville
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

Protéger les personnes et les biens

A travers la prise en compte des risques

 Axe de Transport de matières dangereuses  Zone inondable

Maîtriser le territoire

 Densifier le tissu existant et urbaniser les secteurs de renouvellement urbain

 Conserver l'enveloppe existante des zones de bâti isolé

 Penser l'évolution des futures friches industrielles

Valoriser le territoire

 Conserver les coupures paysagères existantes

 Fixer des limites à l'urbanisation

 Mettre en valeur le patrimoine local

 Affirmer le réseau de circulation douce

 Développer le réseau de circulation douce

0 130 260 390
mètres

