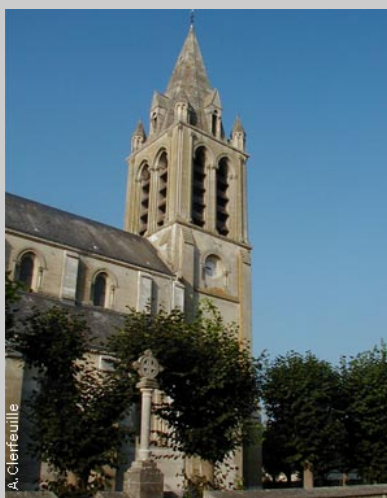


COMMUNE DE PORT-MORT

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 29 juin 2011

Arrêté le : 15 octobre 2013

Enquête Publique : du 22 septembre au 25 octobre 2014

Approuvé le : 28 mai 2015

CACHET DE LA MAIRIE

PREAMBULE :

RAPPEL DES TEXTES **relatifs au projet d'aménagement et de développement durables**

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, emplacements réservés 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.

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 PORT-MORT

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 raisonné
- le développement des activités économiques et sociales,
- 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 RAISONNÉ

La population a connu une croissance quasi continue durant les 40 dernières années (1968-2008), en moyenne de l'ordre de 3,4% l'an (soit 14,5 habitants par an), avec une accélération dans les années 2000 de l'ordre de 2,5% l'an, équivalent à 21 habitants supplémentaires chaque année.

Pour les 10 prochaines années, la commune souhaite une croissance démographique (en nombre d'habitants) du même ordre que la moyenne enregistré sur 40 ans.

Afin de dynamiser sa démographie 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, à savoir une hausse de sa population d'environ 1,40% l'an, correspondant à 14 habitants supplémentaires par an.

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

A raison de 2,6 personnes par ménage, la commune aurait alors un besoin de 55 nouveaux logements pour accueillir cette augmentation de population, soit un rythme de construction de logements quasi identique à celui de ces dix dernières années (5,11 logements par an).

Le développement urbain envisagé est centré sur les secteurs bien structurés (bien développés et 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.

Le développement urbain est alors centré au sein du centre-bourg sur toute sa longueur, de Château-Neuf à La Cote d'Annebault, en passant par Bourgoult, La Bornette, et ce, à l'intérieur du tissu bâti ou en continuité directe de celui-ci. La Roque sera aussi à conforter. Ce développement urbain se fera de manière à densifier le tissu urbain existant (comblement des dents creuses, utilisation des terrains disponibles situés dans l'enveloppe bâtie actuelle) ou en épaissement de celui-ci.

Les autres secteurs urbains existants (hameaux ou lieux-dits : Bois de Bray, Les Alberts, Le Moulin à Vent du Mesnil), 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.

La commune se fixe également des objectifs de développement des logements locatifs dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Ce type de logement favorisant le maintien des effectifs de l'école et le rajeunissement de la population.

↳ L'objectif de modération de la consommation des espaces et de l'étalement urbain

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 1,40% par an (14 hab./an), la commune s'est fixé un objectif modéré de développement inférieur à celui observé entre 1999 et 2008 (+2,50% par an, soit 21 hab./an).

Cet objectif démographique raisonné permet une modération de la consommation de l'espace.

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 2 ha pour 17 logements en maisons individuelles, soit une superficie moyenne des parcelles de 1170 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, se rapprochant des 800 à 1000 m².

La forme urbaine recherchée par un développement urbain maîtrisé au sein du tissu urbain existant ou en continuité directe de celui-ci permet d'attendre des objectifs de limitation de l'étalement urbain.

L'objectif démographique modéré, le développement urbain maîtrisé au sein du tissu urbain ou en continuité directe de celui-ci, et principalement en centre-bourg, les densités urbanisables recherchées permettent une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.

2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

La commune se fixe des objectifs de développement économique par le **maintien et le développement des activités présentes** actuellement : agriculture, industrie, artisanat, commerces et services.

Concernant 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.

Concernant les activités industrielles et artisanales (PME, centrale hydroélectrique, artisans), commerciales et de services, cela suppose de permettre les conditions de leur développement.

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

La commune se fixe également des objectifs de développement **des activités liées au tourisme ou aux loisirs**. Il s'agit, par exemple, de permettre les conditions de développement du centre équestre. Cela comprend également le projet de la commune de mettre en valeur des éléments remarquables de son patrimoine historique : sites de l'ancien château fort et du menhir de Gargantua. Cela peut comprendre également la possibilité de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine bâti qu'est le château de Château-Neuf en y autorisant soit de l'habitat, soit des activités liées au tourisme ou à l'animation (réceptions, séminaires,...).

3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune s'est fixé des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles par :

- la protection des espaces boisés (forêts, bois, bosquets, bandes boisées, alignement d'arbres) ;
- la préservation des lisières des massifs boisés ;
- la prise en compte et la préservation des sites naturels majeurs (Natura 2000, ZNIEFF) ;
- la préservation des espaces naturels remarquables ou sensibles (la Seine et ses berges, zones inondables, zones humides, îles sur le Seine, sites et environnements immédiats du château et de l'ancien château fort) ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la préservation d'une trame verte et bleue identifiée sur le territoire (chemin de halage le long de la Seine) ;
- la préservation d'une trame verte identifiée sur la partie Nord du territoire (forêt des Andelys).

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

La commune s'est fixé des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti suivants :

- l'obligation pour les évolutions des constructions anciennes d'être en harmonie et de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant ;
- la protection des sites archéologiques majeurs (menhir Gargantua, vestiges du château fort) et leur mise en valeur par des aménagements d'accessibilité,
- la protection et la mise en valeur d'éléments du paysage naturel tel que des mares, ripisylves et roseaux en berges de la Seine et une aubépine centenaire en bord de Seine 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 tels que la motte féodale, les ruines de la vieille tour et de Châteauneuf, le menhir de Gargantua, le tombeau de Saint Ethbin, le site du Château de Port-Mort, le site du manoir du Mesnil et le site de la ferme du Thuit (ancienne place forte féodale), une maison style colonial, des murs anciens et la croix de Bordeaux ;
- la préservation des vues sur des bâtiments remarquables (église, ancien château fort) ;
- la préservation de vues sur les espaces paysagers naturels remarquables.

5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

La commune s'est fixée des objectifs d'amélioration du cadre de vie nécessitant alors la réalisation d'équipements publics ou d'aménagements tels que :

- l'aménagement de la RD313 en entrée de ville et en traversée afin de renforcer la sécurité et l'embellissement ;
- l'aménagement de la RD313 afin de renforcer la sécurité en face de l'école et d'aménager une aire de stationnement ;
- l'extension du cimetière ;
- la conservation du chemin de halage des berges de Seine pour l'agrément et la promenade et pour la préservation de la faune et la flore ;
- 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 (ADSL 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.

Pour améliorer le cadre de vie, la commune a la volonté 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 aussi de ne pas développer les espaces urbains à proximité ou en direction de la centrale hydroélectrique et des corps de ferme en activité, de ne pas développer les espaces urbains de manière linéaire le long des grands axes routiers.

Pour améliorer le cadre de vie, la commune a la volonté également de limiter l'urbanisation en secteurs de risques et en particulier en zone inondable.

Pour améliorer le cadre de vie, la commune a la volonté, pour finir, de développer les liaisons douces (cheminements piétons et/ou pistes cyclables).

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,).

6. SYNTHESE

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

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE PORT-MORT

