

Commune de

Puchay

Département de l'Eure

Plan local d'urbanisme



LE MAIRE,
Thierry MABYRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
du 24 février 2017

Document 02

Mairie de Puchay, 7 rue du Bout de Bas (27 150)

Tel : 02 32 55 76 58

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
<i>Les principes de la loi SRU</i>	3
<i>Les objectifs environnementaux du PLU</i>	4
 I. RENFORCER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	5
1.1 <i>Améliorer la gestion des milieux, le potentiel de biodiversité et permettre la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</i>	5
1.2 <i>Améliorer la qualité et la gestion des eaux</i>	5
1.3 <i>Maîtrise de l'énergie et énergies renouvelables</i>	5
 II. CONFORTER L'IDENTITÉ RURALE.....	6
2.1 <i>Maintenir et améliorer les paysages communaux</i>	6
2.2 <i>Conforter la forme et la structure urbaine</i>	6
2.3 <i>Préserver les éléments de patrimoine, garants de l'identité locale</i>	7
 III. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL	7
3.1 <i>Maintenir les activités et les services communaux</i>	7
3.2 <i>Améliorer la qualité des espaces publics et favoriser des déplacements respectueux de l'environnement</i>	7
3.3 <i>Assurer le développement et le renouvellement du bourg</i>	8

INTRODUCTION

Le PADD formalise le projet communal issu de choix politiques exprimés au regard des conclusions du diagnostic et de la définition des enjeux. C'est un document simple et accessible à tous.

Ce document n'est pas opposable au tiers.

Les principes de la loi SRU¹

Le PADD respecte les principes du développement durable définis par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme² :

« Les plans locaux d'urbanisme 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 ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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 miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1 Loi SRU : Loi solidarité et renouvellement urbains

2 Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14 (Grenelle II) et la loi n° 2014-366 (Loi ALUR).

Les objectifs environnementaux du PLU

Le PADD de la commune a été élaboré avec une volonté forte de prise en compte de l'environnement. Il s'agit :

- de mettre en place une politique de préservation des paysages ;
- de permettre la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- de mettre en place une politique de modération de la consommation des espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain ;
- d'améliorer la qualité et la gestion des eaux : ruissellement et infiltration des eaux pluviales, renouvellement de la ressource en eau (nappe phréatique) ;
- de limiter la consommation énergétique ;
- de limiter les déplacements et promouvoir les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Ces enjeux environnementaux, portés par le cadre législatif, notamment au travers de la loi portant Engagement National pour l'Environnement et de la loi ALUR, sont issus du diagnostic. Ils sont déclinés de façon transversale dans le PADD à travers les thématiques retenues :

I. Renforcer la protection de l'environnement ;

II. Conforter l'identité rurale ;

III. Améliorer le fonctionnement communal.

I. RENFORCER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 Améliorer la gestion des milieux, le potentiel de biodiversité et permettre la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

- > En permettant le développement d'une **biodiversité urbaine**, locale et ordinaire ;
- > En protégeant les **milieux d'intérêt** écologique, susceptibles d'assurer l'habitat et les déplacements des espèces faunistiques et floristiques (trame verte et bleue) : les nombreux boisements du territoire communal, la vallée du Fouillebroc, les mares, les vergers, les pâtures et jardins ;
- > En requalifiant la frange urbaine en véritable **ceinture verte** autour du centre-bourg et des hameaux ; maintenir et restaurer les éléments permettant les continuités écologiques : vergers, pâtures et jardins ;
- > En améliorant la **qualité des jardins** afin de limiter l'incidence de la zone urbaine en tant qu'obstacle aux continuités écologiques et aux déplacements des espèces ;
- > En conseillant les particuliers sur les **essences végétales à utiliser** dans les jardins (liste de plantes endémiques, listes d'essences locales) ;
- > En recensant et en informant les particuliers **des risques environnementaux**, naturels et humains en limitant l'urbanisation de ces secteurs : inondation par ruissellement des eaux pluviales (notamment à l'ouest du centre-bourg), secteurs humides et risques de remontée de la nappe, mouvements de terrain liés aux argiles ou aux cavités souterraines...

1.2 Améliorer la qualité et la gestion des eaux

- > En assurant la gestion des **eaux de ruissellement**, afin de permettre le renouvellement des nappes phréatiques, l'amélioration de la qualité des eaux souterraines, et la réduction des risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales (notamment à l'ouest du centre-bourg) ;
- > En protégeant les **mares** sur l'ensemble du territoire communal ;
- > En préservant de l'urbanisation les **secteurs humides** permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales ;
- > En limitant **l'imperméabilisation** des sols.

1.3 Maîtrise de l'énergie et énergies renouvelables

- > En favorisant les énergies renouvelables dans un objectif d'intégration paysagère ;

II. CONFORTER L'IDENTITÉ RURALE

2.1 Maintenir et améliorer les paysages communaux

- > En protégeant les **grandes structures paysagères** communales :
 - le plateau agricole ouvert et ses espaces de covisibilité ;
 - les nombreux boisements du territoire communal ;
 - les entités urbaines dans leurs formes actuelles et en limitant l'étalement urbain ;
 - la ceinture verte autour du bourg et des hameaux caractéristique du « village bosquet ».
- > En conservant et en améliorant la qualité des **franges urbaines**, participant également aux continuités écologiques ;
 - grâce à la ceinture verte de vergers, potagers, pâtures et jardins ;
 - grâce aux chemins autour du centre-bourg.
- > En protégeant ou en requalifiant **les entrées de village** : en protégeant les entrées de centre-bourg sud et en requalifiant l'entrée nord.
- > En conservant **le caractère isolé du cimetière** ;
- > En protégeant les **vues remarquables**, notamment :
 - les vues sur le Petit Coudray depuis Les Maunis ;
 - les vues sur les boisements depuis l'est du centre-bourg ;
 - la vue sur les espaces agricoles au sud ouest du centre-bourg.

2.2 Conforter la forme et la structure urbaine

- > En limitant **l'urbanisation des hameaux** ;
- > En limitant l'extension urbaine et la consommation des terres agricoles : le PLU ne prévoit aucune consommation de terres agricole.
- > En limitant les constructions nouvelles au-delà de **l'enveloppe bâtie actuelle**, en second rang, et en extension linéaire le long des voies ;
- > En maintenant des **espaces d'aération** dans les bourg et hameaux caractéristiques de l'identité rurale : pâtures, vergers, secteurs jardinés de faible densité...
- > En conservant les **éléments de structure** du bourg historique :
 - l'orientation parcellaire perpendiculaire aux voies, en cas de division ;
 - l'orientation solaire des bâtiments dans un objectif d'économie d'énergie ;
 - l'implantation du bâti dans le respect du terrain naturel ;
 - l'implantation du bâti par rapport à la voie, en alignement ou en léger retrait ;
 - les implantations compactes des constructions sur la parcelle.

2.3 Préserver les éléments de patrimoine, garants de l'identité locale au titre du L123-1-5 III 2°

- > En protégeant les éléments remarquables du **patrimoine bâti** ;
- > En protégeant les éléments de **petit patrimoine** ;
- > En protégeant les éléments du **patrimoine naturel**.

III. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

3.1 Maintenir les activités et les services communaux

- > En préservant **l'activité agricole**, les terres cultivées de l'urbanisation, en anticipant et en accompagnant les évolutions des sièges d'exploitations (possibilité de construction, diversification des pratiques, mutation de bâtiments agricoles en logements...) ;
- > En favorisant le passage des **commerces ambulants** sur la commune et en visant la **réouverture d'un commerce** de proximité ;
- > En conservant les **équipements communaux**, notamment la Mairie et l'école, en améliorant le stationnement à proximité du cimetière et en anticipant son extension ;
- > En créant **une réserve foncière** au sud de la salle des fêtes, afin de prévoir de futurs équipements ;
- > En maintenant un **tissu associatif** dynamique.

3.2 Améliorer la qualité des espaces publics et favoriser des déplacements respectueux de l'environnement

- > En sécurisant **la traversée du centre-bourg (D316)** pour les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...) ;
- > En réalisant **un carrefour** au croisement de la D316 et de la VC28, afin de sécuriser la sortie de la salle des fêtes et de la cantine ;
- > En créant **un chemin derrière l'école** jusqu'à la cantine située dans la salle des fêtes ;
- > En conservant **les chemins** existants et en complétant le réseau en recréant les tronçons manquants ;
- > En participant à un **parcours de randonnée** entre la Forêt de Lyons et la vallée de la Bonde, en partenariat avec les communes alentour.

3.3 Assurer le développement et le renouvellement du bourg

> En déterminant **un scénario d'accroissement modéré de la population** :

- en prenant en compte le desserrement des ménages ;
- en visant l'objectif de +54 habitants à l'horizon 2025, soit une population de 625 habitants et un accroissement démographique de 9,4% (4,9 habitants par an).

> En déterminant **un scénario de production de logements**, en cohérence avec l'accroissement démographique prévu :

- en visant l'objectif de +31 logements à l'horizon 2025, soit 253 résidences principales et 2,8 logements par an en moyenne ;
- dans le respect de l'objectif maximal du SCOT du Pays du Vexin Normand, ordre de grandeur fixé à 31 logements.

> En permettant l'accueil des nouveaux habitants par **densification dans l'enceinte urbanisée du bourg** :

- en évaluant le potentiel de production de logements dans le bâti existant du bourg : reconversion des résidences secondaires, réhabilitation des logements vacants et changements de destination (bâtiments de l'abbaye notamment) ;
- en privilégiant l'urbanisation des dents creuses, secteurs situés dans l'enceinte actuelle du bourg.

> En limitant **l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles** :

- par une consommation extrêmement limitée des terres agricoles : de 2000 à 2012, 8,8ha de terres agricoles ont été consommées par des secteurs de logement en extension du bourg, soit 0,733ha par an ; le PLU ne prévoit aucune consommation de terres agricoles ;
- en réduisant les surfaces urbanisables prévues dans la Carte Communale.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain

	Types d'espaces consommés (Chambre d'Agriculture)	Superficies consommées (en ha)	Consommation annuelle (en ha/an)
Consommation de 2000 à 2012 (diagnostic de la Chambre d'Agriculture)	Espaces agricoles	8,8	0,733
	Types d'espaces consommés (tels que déclarés à la PAC)	Superficies consommées (en ha)	Consommation annuelle (en ha/an)
Consommation de 2014 à 2025 (prévue dans le PLU)	TOTAL	0	0,000