

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-D'ECROSVILLE

Plan local d'urbanisme

PIECE 1

PADD

Projet d'aménagement et de développement durable

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME [PLU]

Prescrite le : 1^{ER} mars 2002

Arrêt du projet PLU le : 1^{er} juin 2007

Enquête publique du : 31 janvier 2008 au : 29 février 2008

**P.L.U. approuvé le
Vendredi 4 Juillet 2008**



PRESENTATION DU PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple, qui se veut accessible à tous les citoyens. Il a été débattu au Conseil municipal et présenté en réunion publique avant l'arrêt du projet.

Le PADD a une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- Il est la "clef de voûte" du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

La commune pourra désormais faire évoluer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N).

En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision.

Le projet de la commune de SAINT-AUBIN-D'ECROSVILLE se décline selon 6 axes d'intervention thématiques :

- Une position de bourg relais à conforter
- Démographie – Habitat
- Valoriser les atouts économiques du territoire
- Promouvoir de la qualité du cadre de vie
- Un site à protéger – un site à valoriser
- Gestion des déplacements et renforcement des circulations douces

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PADD

• Une position de bourg relais à conforter :

garantir et renforcer le niveau d'équipements et de services

► La commune occupe une place prépondérante localement de par son niveau d'équipement et de services, notamment en terme scolaire. Il s'agit ainsi de garantir et renforcer cette position de bourg structurant, à l'appui des centralités existantes :

- ⇒ En assurant les développements, extensions et aménagements nécessaires ;
- ⇒ En permettant la création de nouveaux espaces, équipements et services d'intérêt collectif.

► A l'appui de l'existant, il s'agit aussi de permettre le maintien et l'implantation d'activités de services et/ou commerces de proximité dans les zones à vocation principale d'habitat en limitant les risques de gênes ou nuisances réciproques.

• Démographie – Habitat

- ▶ Pour accueillir de nouveaux habitants et assurer le maintien des populations en place, la commune prévoit l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation lui permettant d'accueillir 4 à 5 logements par an en moyenne jusqu'en 2020.
- ▶ Pour réaliser son projet, la commune entend procéder par étapes, par un phasage maîtrisé dans le temps pour les nouveaux secteurs à urbaniser.
- ▶ Par ailleurs, si l'urbanisation envisagée présente essentiellement un caractère résidentiel, elle doit aussi permettre le maintien et l'installation d'activités non nuisantes, compatibles avec l'habitat.

• Valoriser des atouts économiques du territoire

- ▶ Préserver l'activité agricole :
 - ⇒ Protéger les corps de fermes pérennes au moment de l'élaboration du PLU ainsi que les espaces nécessaires au maintien des activités agricoles sur la commune.
 - ⇒ Permettre la diversification des activités agricoles, notamment à des fins touristiques ;
 - ⇒ Prendre en compte les risques de gênes et de nuisances réciproques entre les activités agricoles et les secteurs à vocation principale d'habitat.
 - ⇒ Maintenir et renforcer la vocation agricole des hameaux de Phipou et Coquerel.
- ▶ Dans les secteurs à vocation principalement résidentielle, permettre le développement des entreprises, artisans, services et commerces compatibles avec l'habitat.
- ▶ Intégrer le tourisme et ses potentialités de développement sur le territoire, dans le respect du site et de l'environnement.

• Promouvoir la qualité du cadre de vie

La commune entend garantir le respect de l'équilibre entre ses principaux pôles bâtis, et structurer l'habitat autour des équipements existants et projetés.

- ▶ Recentrer et organiser le développement du territoire autour des pôles de centralité et d'animation de la commune :
 - ⇒ Lier développement de l'habitat et niveau d'équipement
 - ⇒ Tenir compte de l'assainissement collectif au Village pour justifier un développement plus conséquent de cette partie de la commune.
 - ⇒ Urbaniser en priorité les espaces creux du tissu urbain.
 - ⇒ Définir des secteurs d'extension urbaine dans la continuité des secteurs bâtis constitués et favoriser une urbanisation en profondeur.
 - ⇒ Prendre appui sur les limites physiques et naturelles traditionnelles à l'urbanisation pour contenir le développement urbain ou, à défaut, composer des limites cohérentes à l'urbanisation, dans un souci de protection de l'identité de la commune et de prise en compte de la typologie de la séparation traditionnelle entre plaine cultivée et secteur d'habitat.
- ▶ Favoriser le maintien, l'étoffement et la diversification du parc de logements en vue de la promotion d'un parc résidentiel ;
 - ⇒ Assurer le maintien du parc existant,
 - ⇒ Ouvrir des possibilités nouvelles d'urbanisation et favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble.
- ▶ S'appuyer sur les caractéristiques de l'urbanisation existante :
 - ⇒ Adopter des densités de construction cohérentes avec l'existant dans les nouveaux secteurs d'habitat.
 - ⇒ Développer un maillage d'espaces publics et/ou d'espaces verts ou paysagés, notamment à l'appui des espaces plantés existants dans le tissu bâti.
 - ⇒ Définir des orientations d'aménagement adaptées au site et à l'environnement dans les secteurs de développement urbain.

• Un site à protéger – un site à valoriser

- ▶ Respecter les grands équilibres paysagers et notamment ;
 - ⇒ Protéger de vastes espaces agricoles continus,
 - ⇒ Protéger les espaces boisés.
 - ⇒ Protéger les perspectives paysagères intéressantes.
 - ⇒ Protéger les espaces naturels en limite de l'urbanisation pour éviter les risques de développement éparés.
 - ⇒ Favoriser la mise en place d'une transition paysagère entre les secteurs de développement et les zones naturelles ou agricoles. Dans cet esprit, veiller à la qualité paysagère de l'entrée des secteurs bâtis.
- ▶ Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel, et notamment :
 - ⇒ Prendre en compte des éléments naturels régulateurs du ruissellement, qui sont autant que possible à intégrer aux projets et opérations d'aménagement ;
 - ⇒ Considérer les contraintes des secteurs en assainissement individuel.
- ▶ Rechercher la mise en valeur du cadre rural et « naturel » de la commune et notamment :
 - ⇒ Prendre appui sur les éléments de « trame verte » du territoire (bois, thalwegs, chemins ruraux, mares, etc.).
 - ⇒ Protéger et valoriser le site et les abords du château, ainsi que les perspectives liées.
- ▶ Promouvoir une composition urbaine de qualité, et notamment :
 - ⇒ qui privilégie l'intégration des constructions par rapport aux caractéristiques environnementales, urbaines et paysagères du territoire.
 - ⇒ qui favorise la mise en valeur paysagère des espaces libres ;
 - ⇒ qui protège les éléments de bâti et de paysage remarquables ;
- ▶ Valoriser la Voie Verte et ses abords
- ▶ Les risques liés à la présence avérée ou supposée de cavités souterraines conduiront à refuser ou limiter la constructibilité jusqu'à ce que ce risque soit écarté.
- ▶ Garantir la protection du captage d'eau potable présent sur le territoire.

• Gestion des déplacements et promotion des circulations douces

- ▶ Toute opération s'efforcera de mettre en œuvre les conditions d'une desserte suffisante et continue à partir des voies existantes et vers les secteurs de développement, que ceux-ci soient envisagés à court ou à long terme.
- ▶ Au Village, on favorisera un schéma de circulation cohérent et sécurisé vers les équipements.
- ▶ Les emplacements nécessaires à des aménagements ou créations de voies ou sentes seront réservés dans l'objectif d'améliorer les conditions de circulation pour l'ensemble des usagers (véhicules particuliers, transport scolaire, piétons,...).
- ▶ Autant pour promouvoir les circulations douces que pour mettre en valeur le site, les cheminements pédestres, cyclistes ou encore équestres seront favorisés.

➔ Page suivante

**Schéma d'intentions sur
l'organisation générale et le
développement du territoire**

Orientations générales du PADD Schéma d'intentions sur l'organisation générale du territoire

L'urbanisation à vocation principale d'habitat, pouvant admettre des services, équipements et activités compatibles

- Concrétiser le tissu à vocation principale d'habitat:
 - Maintenir et densifier les secteurs bâtis
 - Intégrer les espaces creux de l'enveloppe traditionnelle
 - Intégrer les autorisations récentes
 - Intégrer les espaces mutables liés à la déprise agricoles

- Admettre des extensions dans la continuité de l'existant et assurer leur insertion paysagère

La protection de l'espace à dominante agricole, de l'activité agricole et la prise en compte des nuisances de co-voisinage

Protéger de vastes espaces périurbains cultivés et à forte valeur agronomique. Assurer le développement des exploitations agricoles pérennes. Garantir le maintien et une évolution mesurée du bâti enclavé dans l'espace à dominante agricole.

La protection du site, des paysages, la lutte contre le mitage, la prise en compte des sensibilités environnementales

- Protéger les espaces boisés, les parcs plantés.
- Protéger et valoriser le site et l'environnement.
 - Protéger les perspectives paysagères.
 - Protéger et valoriser le site du château.
 - Lutter contre le mitage.
 - Soigner la qualité paysagère des entrées des pôles bâtis, et permettre un espace de détente et de loisirs à l'entrée Sud du Village par la RD66.
 - Maintenir des coupures « vertes » non bâties
 - Limiter l'urbanisation aux abords des principales mares
 - Protéger les principaux thalwegs
 - Protéger les abords immédiats du captage
 - Prendre en compte la passage de la Voie Verte

