



Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Pièce n°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

SAINTE-COLOMBE-LA-COMMANDERIE

Prescrit le : 18 septembre 2012

Arrêté le : 18 novembre 2016

Approuvé le : 23 mars 2018

Vu pour être annexé à la DCM du 23/03/2018

Le Maire,

PREAMBULE

Développement durable et PLU

Quelques définitions et acceptions du développement durable

Le rapport Brundtland, (publication rédigée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations Unies) utilisé comme base au Sommet de la Terre de Rio en 1992, propose une définition universelle du développement durable :

« Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Antoine de Saint-Exupéry quant à lui considérait que : « La terre ne nous appartient pas nous l'empruntons à nos enfants ».

Quant à Jean Lahougue, écrivain français, il s'interroge : « *L'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* ».

Quels liens entre le développement durable et le plan local d'urbanisme ?

Au cours des dernières années, les politiques d'aménagement du territoire ont été pensées de façon sectorielle, sans transversalité les unes avec les autres. Une des conséquences aujourd'hui est qu'il n'existe pas de mixité fonctionnelle au sein des territoires, créant ainsi des zones : les unes dédiées à l'emploi, les autres dédiées à l'habitat.

Cette configuration du territoire a contribué à la hausse des mobilités et des déplacements, le coût du foncier en ville et en périphérie immédiate des villes ayant également contribué à repousser plus loin encore les zones d'habitat, induisant de fait un phénomène d'étalement urbain qui de longue date, est l'un des ennemis pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics.

La notion de développement durable vient remettre en cause cette configuration sectorielle de l'aménagement du territoire puisqu'il est désormais question de traiter en transversalité les problématiques économiques, sociétales et environnementales.

A titre d'exemple, on privilégiera l'implantation d'une zone d'habitat dans un secteur desservi par les transports en commun, afin d'inciter les habitants à utiliser ce service plutôt que d'utiliser leur véhicule personnel, dans le but également de limiter les émissions de gaz à effet de serre (les dimensions économiques, environnementales et sociétales sont ici considérées en transversalité).

Dans cette optique de mixité fonctionnelle, les lois Grenelles de l'environnement ont eu pour objectif de repenser la façon d'aménager le territoire, en prévoyant dans les documents de planification, un document de projet, le PADD, qui incite les élus à établir un projet communal sur les années à venir. Ce PADD devant intégrer toutes les composantes de

l'aménagement du territoire qui interagissent entre elles : habitat, transports et déplacements, loisirs, continuités écologiques, équipement, équipement commercial, communications numériques etc.

Pourtant, il est parfois difficile pour les petites communes de se projeter dans l'avenir et d'imaginer le territoire communal à l'horizon 2024. C'est pourquoi le développement durable dans le PLU de Sainte-Colombe-La-Commanderie et notamment dans ce PADD, traduit une volonté communale simple et sans artifice : celle d'offrir une qualité de vie à la population, en protégeant le patrimoine naturel mais aussi en maintenant l'emploi, afin de transmettre aux générations futures un territoire où il fait bon vivre.

Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est une pièce constitutive et obligatoire du PLU. Issu de la loi SRU (Solidarités et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000, il a pour objectif de doter les Plans Locaux d'Urbanisme d'un document de « projection », qui soit l'expression d'un projet de territoire pensé par la municipalité, pour ses administrés dans un souci d'intérêt général.

L'aspect formel du PADD n'est pas fixé par le code de l'urbanisme et la commune choisit le mode d'expression écrit et graphique qui exprime le mieux et le plus clairement son projet politique. Le PADD prend appui sur le diagnostic du rapport de présentation et les dispositions réglementaires du PLU ne font qu'en découler : les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies « dans le respect » du PADD et le règlement doit être « en cohérence » avec le PADD. Ce dernier constitue donc la colonne vertébrale du PLU.

Le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet puisqu'il exprime une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire : habitat, transports et déplacements (notamment déplacements doux), organisation du territoire, offre économique et touristique, patrimoine, richesses naturelles, prévention des risques.

Depuis la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, le PADD se voit enrichi de thématiques nouvelles à traiter, telles que l'équipement, les loisirs, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la remise en bon état des continuités écologiques.

II. CONTENU ET PORTEE DU PADD

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-3 du code de l'urbanisme qui indique que « les plans locaux d'urbanisme comportent un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui doit :

- **« Définir 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 ;**
- **Arrêter 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 la commune ;**
- **Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».**

A noter que les orientations générales du PADD prennent en charge les diverses problématiques environnementales. En effet, l'article L.151-3 prévoit, (en redondance avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme) que le PADD doit viser la « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » ainsi que la « préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ». Il précise de surcroît que le PADD doit « fixer des objectifs chiffrés

de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », ce qui constitue la principale nouveauté apportée par le Grenelle 2 et la loi ALUR.

Le PADD n'est pas directement opposable aux demandes d'occupation des sols, mais doit, en revanche être articulé avec les autres pièces constitutives du PLU.

I. DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DE SAINTE-COLOMBE-LA-COMMANDERIE

1. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La commune souhaite à travers l'élaboration de son PLU, limiter la sur-consommation d'espaces par l'urbanisation, permise aujourd'hui par une carte communale offrant de nombreuses possibilités de construction. Ainsi, la commune souhaite opter pour une meilleure gestion des surfaces en privilégiant pour l'urbanisation future, les secteurs les moins impactants pour l'agriculture et les espaces naturels.

La pérennité des commerces sur l'axe de la RD 613 (voire leur développement) est aussi une priorité dans la politique d'aménagement du territoire.

La commune aimerait conforter son rôle de bourg-relais à proximité de la ville du Neubourg, en permettant une croissance démographique annuelle moyenne comprise entre 0,9% et 1,2%, correspondant à un apport de 4 à 5 constructions.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

Aménager le territoire communal en cohérence avec les capacités des réseaux existants ; pérenniser les équipements publics

En matière de réseaux, la commune envisage un développement de l'urbanisation en cohérence avec leurs capacités.

La commune étudiera la possibilité de procéder à des acquisitions foncières afin de prévoir la construction d'équipements publics pour répondre aux besoins futurs des nouveaux habitants. Ainsi, le gel de toute construction sur les terres agricoles à proximité de la mairie et de l'école est un objectif communal, dans l'attente d'un projet plus précis au-delà de la durée d'application du PLU.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME

Inscrire l'urbanisation future dans les « dents creuses »

La densité moyenne ces dix dernières années a été de 7 logements à l'hectare, une urbanisation qui a été consommatrice d'espace.

L'objectif de la commune est de privilégier l'urbanisation future dans les dents creuses des bourgs de :

- La Commanderie, qui de par sa situation (traversé par la RD 613) concentre l'essentiel des services et commerces de la commune ;
- Et de Sainte Colombe, de façon plus modérée.

Garantir la préservation architecturale et patrimoniale des bâtiments intéressants, participant à l'identité de la commune

La commune souhaite mettre en valeur les caractéristiques architecturales et urbaines de certains quartiers (église et ancienne ferme face à l'église) et protéger les sites architecturaux remarquables faisant partie intégrante du patrimoine communal.

4. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le patrimoine agricole : Protéger les surfaces agricoles en tant qu'outil de travail des exploitants et espaces représentatifs d'un monde rural

La commune maintiendra les conditions de l'activité agricole sur le territoire en préservant les entités agricoles cohérentes vouées à la culture, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole.

La commune souhaite définir des surfaces constructibles compatibles avec ses besoins pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs.

Les bâtiments agricoles en activité seront protégés et il sera permis la création de nouveaux bâtiments agricoles par un zonage adapté afin de pérenniser les activités existantes et permettre leur développement.

Le patrimoine naturel et forestier : Protéger les sites présentant des intérêts faunistiques et floristiques mais aussi paysagers

La commune souhaite protéger et valoriser les éléments du patrimoine naturel et paysager qu'elle estime remarquables tels que les bois, les mares communales et principalement la mare de Ste Colombe, située Allée du Bout Picot, et celle de la Commanderie (Route de Ste Colombe).

5. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Préserver et améliorer les éléments participant à la trame verte et bleue sur le territoire communal

La commune veillera à la préservation des bois, haies, alignements d'arbres et bosquets qui constituent des corridors écologiques. Par ce biais, elle entend maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques sur le territoire communal.

Le réseau hydrologique sur le territoire est constitué d'une multitude de mares qu'il conviendra de protéger. Leur rôle de retenue des eaux pluviales et de rôle-tampon est très important. L'objectif consiste à ne pas les obstruer et à valoriser l'existant. Elles feront l'objet de mesures de sauvegarde et d'entretien.

Par ailleurs, sera étudiée la possibilité d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement au Mesnil Froid. En effet, la stagnation des eaux à l'ouest du carrefour de la Rue Guillemé et de la RD840 provoque des inondations lors de fortes pluies. La RD840, de par son positionnement, constitue un obstacle à l'écoulement des eaux.

Enfin, des projets de réhabilitation de mares, nécessitant des acquisitions foncières seront étudiées en lien avec la Communauté de Communes.

II. ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES PAR LA COMMUNE

1. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

Proposer un parcours résidentiel étendu à la population et permettre une mixité intergénérationnelle

Afin de permettre une mixité intergénérationnelle dans les bourgs, la commune recherche un certain équilibre entre les différents statuts d'occupation des logements.

Afin d'avoir une plus grande diversité de l'habitat, la commune fera en sorte de parvenir à un équilibre dans la typologie des futurs logements. Ceci en proposant des logements de différentes tailles afin d'accueillir et de maintenir sur la commune des jeunes et des personnes âgées.

L'objectif étant de créer entre 40 et 50 logements en 10 ans pour atteindre un peu plus de 900 habitants en 2025.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

Réaliser des travaux d'élargissement et de réfection des voies afin d'améliorer les déplacements ; étudier la possibilité de réaliser une aire de covoiturage ; développer les liaisons douces

Le réseau de circulation automobile actuel ne semble pas satisfaisant aux yeux de la commune qui souhaite voir se réaliser des travaux de réfection et d'élargissement de certaines voies (à savoir que la compétence relève de la Communauté des Communes). A noter qu'un programme de travaux d'aménagement de voirie est en cours de validation à la CDC, en vue d'élargir la Rue du Bout Londel et de créer une zone refuge sur la VC n°5.

La RD 613 qui constitue un axe routier fréquenté par de nombreux automobilistes et ce, quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail, invite la commune à mener une réflexion sur la réalisation d'une aire de covoiturage sur son territoire. Ce mode de déplacement, qui tend à se développer, permettrait aux navetteurs de limiter l'usage de leur voiture particulière et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, une réflexion sera menée sur le développement des liaisons douces entre les bourgs de Sainte Colombe et de La Commanderie, notamment pour permettre aux enfants de se rendre à vélo à l'école sur un axe sécurisé.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Actuellement, une étude est en cours à la Communauté de Communes du Pays du Neubourg. Certaines parties de la commune seront prioritairement desservie par le très haut débit du fait de leur localisation privilégiée.

4. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Permettre l'implantation de nouveaux commerces de proximité et pérenniser ceux existants

Il existe des activités commerciales et de services dans le centre bourg (boulangerie, restauration rapide, cabinet médical etc.), qui participent à l'attractivité communale.

Le maintien, voire le développement des commerces et services de proximité constitue un souhait de la commune, qui permettra leur implantation dans le bourg.

Ainsi, des acquisitions foncières seront étudiées afin de proposer à la location un nouveau local recevant un commerce ou service de proximité.

5. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOISIRS

Pérenniser les loisirs existants sur le territoire communal, accompagner les associations locales

Bien que la commune du Neubourg offre aux administrés de l'intercommunalité les équipements de loisirs répondant à leur demande, la commune dispose d'équipements (terrain de pétanque, terrain de tennis et de football à La Commanderie), accueille des associations (randonnée par ex) et souhaite à son échelle, pérenniser l'offre en matière de loisirs, accompagner les associations locales et les bénévoles dans l'entreprise de leurs activités.

Le développement des liaisons douces et l'accessibilité des mares seront étudiées.

III.OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

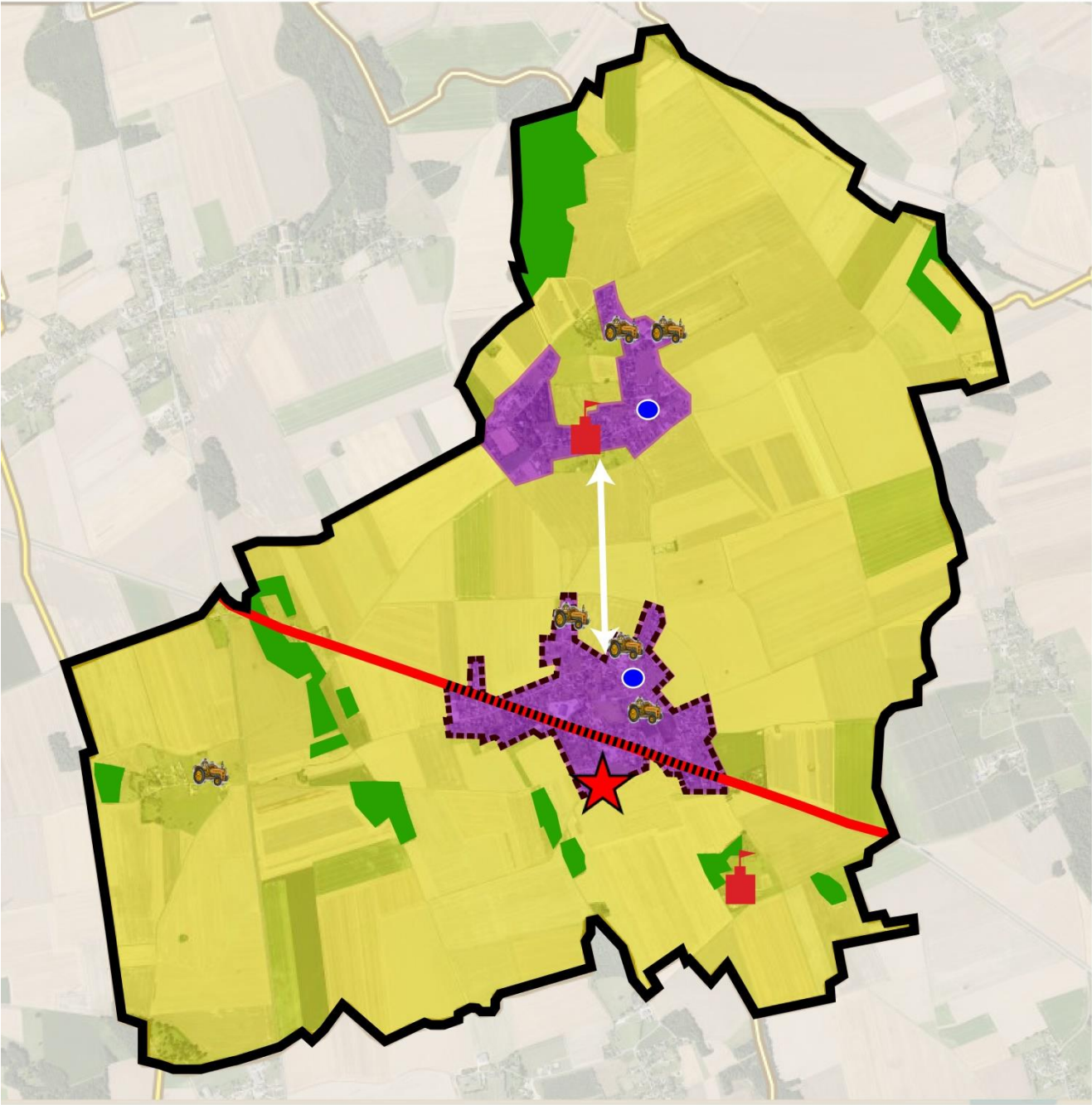
Sur les 10 dernières années, 10 hectares environ ont été pris sur les terres agricoles, naturelles et forestières pour l'urbanisation, soit plus de 70 logements créés sur ces surfaces, correspondant à une densité de 7 logements à l'hectare.

Le souhait de la commune est de maintenir un rythme de la construction de l'ordre de 4 à 5 logements par an (point mort inclus).

En considérant une densité comprise entre 10 et 12 logements à l'hectare et un potentiel taux de rétention foncière (20%), environ 4,5 hectares seraient nécessaires pour accueillir ces nouveaux logements.

Objectifs :

- **Augmenter la densité de 60%,**
- **Créer entre 40 et 50 logements (point mort inclus) et passer à une densité de 10 à 12 logements à l'hectare d'ici 2025,**
- **Inscrire les futures constructions dans les « dents creuses » de Sainte Colombe et de La Commanderie en évitant une urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine.**





Privilégier l'urbanisation future dans les dents creuses



Mettre en valeur les caractéristiques architecturales et urbaines de certains quartiers et protéger les sites architecturaux remarquables faisant partie intégrante du patrimoine communal.



Maintenir, voire développer, les commerces et les services de proximité dans le bourg de La Commanderie



... et en particulier sur l'axe de la RD 613



Geler toute construction sur les terres agricoles à proximité de la mairie et de l'école dans l'attente d'un projet plus précis au-delà de la durée d'application du PLU afin de prévoir la construction d'équipements publics pour répondre aux besoins futurs des nouveaux habitants.



Mener une réflexion sur le développement des liaisons douces entre les bourgs de Sainte Colombe et de La Commanderie, notamment pour permettre aux enfants de se rendre à vélo à l'école sur un axe sécurisé.



Mener une réflexion sur la réalisation d'une aire de covoiturage sur la RD 613



Protéger les bâtiments agricoles en activité et permettre leur développement ou la création de nouveaux bâtiments agricoles.



Limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles



Préserver les bois, haies, alignements d'arbres et bosquets qui constituent des corridors écologiques.



Protéger et valoriser les éléments du patrimoine naturel et paysager tels que les mares communales.