

COMMUNE DE SAINT-ÉLIER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CONCHES

DÉPARTEMENT DE L'EURE

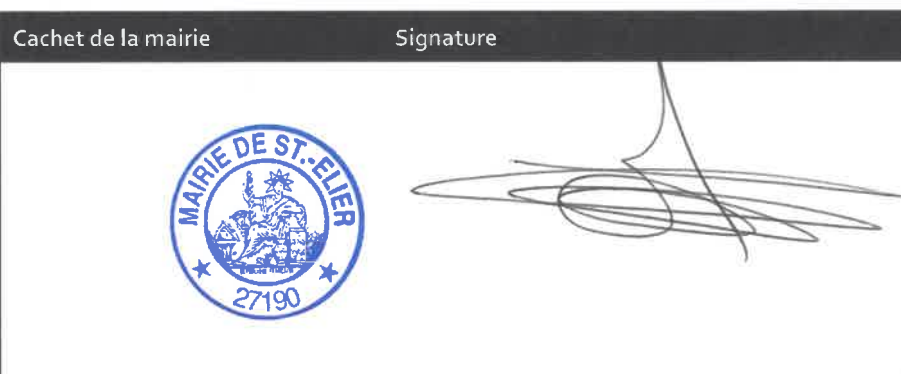
Plan local d'urbanisme

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Projet arrêté le : 8 juillet 2013

PLU approuvé le : 17 MARS 2014



Sommaire

Préambule	3
Le PADD de Saint-Élier	4
Orientation n°1 : Conforter une vocation rurale et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le bourg et renforce ses fonctions de centralité et d'animation	5
Orientation n°2 : Soutenir la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune	8
Orientation n°3 : Conserver et promouvoir l'identité rurale et agricole, naturelle et forestière du territoire ; Préserver et valoriser la richesse environnementale et paysagère de la vallée du Rouloir et développer son potentiel touristique et récréatif	9
Orientation n°4 : Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances.....	11
Orientation n°5 : Conforter la centralité du bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace	13
Carte du principe de l'organisation générale et de la maîtrise du développement du territoire.....	15

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Conformément aux articles L123-1-3 et R123-3 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme relatives à l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages. Il fixe en outre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue le cadre politique de référence des dispositions contenues dans les documents opposables du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations du PADD répondent aux enjeux relevés dans le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'analyse de la consommation d'espace.

Le PADD découle de l'esprit de la loi SRU, à savoir un urbanisme reposant sur une stratégie durable de développement. A ce titre, il prend notamment en compte :

- *le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser ;*
- *le souci d'une utilisation économe des espaces et d'une maîtrise des obligations de déplacements ;*
- *le souci de mixité sociale, de maintien de la population et de confortation de la structure urbaine et économique.*

Ces orientations sont complétées par celles définies par la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et qui visent notamment à :

- *lutter contre la régression des surfaces agricoles avec des objectifs chiffrés en la matière,*
- *préserver et restaurer les continuités écologiques,*
- *lutter contre l'étalement urbain et les déperditions d'énergie,*
- *permettre les travaux d'amélioration énergétique,*
- *articuler densité et transports en commun.*

Le PADD de Saint-Élier

Le PADD de Saint-Élier est articulé autour de 5 grandes orientations :

Orientation n°1 :

Conforter une vocation rurale et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le bourg et renforce ses fonctions de centralité et d'animation

Orientation n°2 :

Soutenir la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune

Orientation n°3 :

Conserver et promouvoir l'identité rurale et agricole, naturelle et forestière du territoire ; Préserver et valoriser la richesse environnementale et paysagère de la vallée du Rouloir, et développer son potentiel touristique et récréatif

Orientation n°4 :

Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances

Orientation n°5 :

Conforter la centralité du bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace

Propos préalable :

Le bourg regroupe l'ensemble des espaces bâtis au nord de la RD167.

Le secteur dénommé « Vallée Launay » regroupe le lotissement dit « Vallée Launay » ainsi que les espaces bâtis qui le bordent jusqu'en limite Ouest de Saint-Élier.

Orientation n°1 :

Conforter une vocation rurale et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le bourg et renforce ses fonctions de centralité et d'animation

Objectif :

Enrayer le déclin démographique et assurer une croissance maîtrisée de la population afin de tendre vers 530 habitants à l'horizon 2025, en priorisant le développement du bourg, en adaptant le niveau de services et d'équipements et en favorisant un habitat durable

1.1 – Promouvoir une géographie équilibrée de l'habitat qui priorise le bourg

→ Permettre au bourg de s'affirmer progressivement comme premier centre de peuplement de la commune, en lui permettant d'accueillir l'essentiel des nouveaux logements :

- Mobiliser prioritairement les possibilités de renouvellement urbain et permettre le comblement des « dents creuses » repérées au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Admettre une extension mesurée de l'enveloppe bâtie, dimensionnée au plus près des besoins en nouveaux logements ;
- Maîtriser le développement résidentiel en mettant en place un « phasage » dans le temps avec des zones urbaines et à urbaniser.

→ Contenir le développement dans la vallée, depuis le sud de la Rue du Site :

- Interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation installée de façon isolée ;
- Limiter l'extension urbaine linéaire le long de la Rue du Site, en concentrant le tissu bâti dans ses limites actuelles ;
- Permettre une densification mesurée du tissu bâti des Fontenelles et de la Vallée Launay, en demeurant dans l'enveloppe urbaine actuelle, et sans compromettre l'objectif de renforcement de la polarité du bourg ;
- Préserver le site de l'église et le fond de vallée de tout nouveau développement urbain, tout en permettant l'évolution raisonnée du parc bâti existant.

1.2 – Promouvoir un habitat durable en favorisant un parc diversifié et de qualité

→ Fluidifier le parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant la typologie des logements (taille, statut d'occupation, formes alternatives au « tout pavillonnaire »...) :

- Diversifier l'offre de logements sur le territoire, notamment au Bourg pour proposer une réponse adaptée aux besoins des jeunes, aux jeunes ménages, personnes âgées et personnes à mobilité réduite ;
- Promouvoir un parc privé locatif de qualité, notamment grâce aux dispositifs de type « OPAH » ;
- Développer la maîtrise foncière publique au bourg, dans l'optique d'y favoriser la diversité des « produits logements ».
- Permettre le développement d'un parc locatif social au Bourg.

➔ **Développer un parc moins énergivore par :**

- La promotion de principes bioclimatiques et la construction de maisons passives, voire actives, en s'inspirant notamment des principes élémentaires fournis par le bâti traditionnel ;
- Le soutien à la mise à niveau thermique du bâti existant ;
- La promotion d'une architecture soucieuse de sobriété énergétique ;
- Des dispositions favorables au recours aux énergies renouvelables.

1.3 – Disposer d'une offre d'équipements et services répondant aux besoins de la population et à une vocation de commune rurale inscrite au SCOT du Pays de Conches – Conforter la polarité du Bourg – Développer le lien social

➔ **Conforter le niveau d'équipements et de services en veillant à un dimensionnement au plus près des besoins locaux et à conforter la polarité du Bourg :**

- Concentrer cette offre au Bourg, et sur le site du plateau sportif afin de garantir leur attractivité et rayonnement ;
- Envisager la reconstruction de l'école au Bourg ;
- Envisager un nouvel équipement à vocation socioculturelle au Bourg ;
- Assurer les besoins d'extension du cimetière ;
- Envisager une réponse adaptée aux autres besoins de la population locale tout en s'inscrivant dans le cadre d'une logique de mutualisation telle qu'elle se pratique à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Conches et dans le cadre du regroupement pédagogique.

➔ **Encourager les échanges et rencontres à vocation culturelle, sportive et de loisirs :**

- Maintenir et développer des lieux « institutionnalisés », favorisant la rencontre, l'échange et le tissu associatif tels le plateau sportif et la salle polyvalente ;
- Promouvoir les activités de pleine nature à l'appui des sentes et chemins, et en tenant compte des grands itinéraires locaux et des circuits intercommunaux de découverte ;
- Permettre la réalisation de la Voie Verte dans le fond de la vallée du Rouloir ;
- Développer le lien social : fêtes et manifestations locales, randonnées...
- Associer les plus jeunes, notamment les écoles et le conseil municipal des jeunes.

➔ **Conforter la présence d'espaces publics dans les principaux centres de peuplement :**

- Préserver le vaste espace public dégagé de toute urbanisation au Bourg, entre mairie et école, à vocation de rencontre, de détente et de loisirs ;
- Assurer la permanence d'un espace public aux Fontenelles ;
- Dans les opérations d'ensemble, inviter à des espaces publics de qualité, distincts des espaces de desserte technique.

➔ **Garantir l'accès aux services de communication numérique :**

- En concertation avec les projets menés à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Conches pour le Très Haut Débit (THD) ;
- En priorisant la desserte du Bourg et des Fontenelles.

1.4 – Garantir la sécurité des déplacements, favoriser les modes alternatifs, minimiser l'impact de la voiture, faciliter l'accessibilité aux équipements, au Bourg et aux espaces naturels de la vallée du Rouloir

- ➔ De façon générale, assurer des conditions de trafic sécurisées à tous les utilisateurs de la voirie, tous modes de déplacements confondus.

- ➔ Poursuivre la sécurisation de la RD167 (rue du Site).
- ➔ Garantir une bonne accessibilité du Bourg et du plateau sportif, à l'appui d'un réseau sécurisé de sentes piétonnes.
- ➔ Anticiper une possible desserte du Bourg par les transports en commun non scolaires, y compris sous forme de navettes, comme cela se pratique en direction du marché de Conches.
- ➔ Inciter et faciliter le covoiturage.
- ➔ Promouvoir une organisation cohérente des circulations au sein du tissu bâti, en limitant les risques d'enclaves et en agissant sur la résorption des enclaves actuelles.
- ➔ Définir un stationnement à la parcelle adapté à son contexte, notamment pour éviter l'encombrement des voies et afin de faciliter l'usage de la marche à pied et de tout autre mode de locomotion non motorisé.
- ➔ Garantir les possibilités de stationnement public aux abords de principaux services et équipements.
- ➔ Permettre la réalisation de la Voie Verte dans le fond de Vallée.
- ➔ Développer les liaisons douces fonctionnelles et à vocation de loisirs et de découverte, notamment dans la vallée, et mettre en place un réseau d'itinéraires permettant de rejoindre aisément le secteur de l'église et le fond de vallée.
- ➔ Conforter la liaison douce existante entre les Fontenelles et la rue du Site (RD167) pour garantir une bonne communication entre les principaux centres de peuplement de la commune.

Orientation n°2 :

Soutenir la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune

Objectifs :

Conforter les atouts locaux pour pérenniser l'économie de proximité et développer l'emploi local

2.1 – Conforter le dynamisme agricole

- ➔ **Préserver les bâtiments pérennes et garantir leurs possibilités de développement.**
- ➔ **Protéger les espaces à forte valeur agronomique.**
- ➔ **Garantir l'accès aux terres en veillant plus particulièrement à garantir la permanence des accès agricoles enclavés dans l'espace bâti.**
- ➔ **Accompagner l'orientation technico-économique vers des filières « vertes » (biomatériaux, agriculture biologique,...).**
- ➔ **Permettre le développement et la diversification de l'activité agricole, notamment dans un souci de promotion des circuits courts producteur-consommateur...**

2.2 – Conforter la présence d'un tissu artisanal compatible avec le caractère rural et résidentiel du territoire

- ➔ **Assurer le maintien et le développement des activités en place, sans préjudice pour le site et l'environnement ;**
- ➔ **Permettre de nouvelles installations dans le tissu bâti, tout en tenant compte de son caractère résidentiel.**

2.3 – Accompagner l'économie du tourisme en soutenant le développement d'un tourisme « vert » et de proximité

- ➔ **Préserver le gîte rural en place et permettre le développement d'hébergements touristiques compatibles avec l'identité du territoire, à l'instar de l'existant ;**
- ➔ **Permettre la réalisation d'équipements et installations de connaissance et valorisation du patrimoine naturel (exemple : observatoire de l'avifaune dans la vallée) ;**
- ➔ **Avoir des choix concertés et cohérents avec les communes de la vallée du Rouloir et les équipements qui y sont présents, notamment le Centre équestre du Fresne.**

Orientation n°3 :

**Conserver et promouvoir l'identité rurale et agricole,
naturelle et forestière du territoire ;
Préserver et valoriser la richesse environnementale et
paysagère de la vallée du Rouloir et développer son
potentiel touristique et récréatif**

Objectif :

Préserver et mettre en valeur les atouts du territoire

3.1 – Préserver et valoriser l'espace à dominante agricole

- ➔ **Le protéger du mitage et souligner ses éléments d'animation visuelle.**
- ➔ **Soigner la silhouette bâtie du Bourg visible depuis la RD61.**

3.2 – Protéger et valoriser les éléments fixes du paysage

- ➔ **Protéger les boisements de la forêt d'Évreux ainsi que leurs lisières.**
- ➔ **Préserver les autres éléments fixes du paysage (mares et bassins de rétention, haies champêtres traditionnelles,...), ainsi que les espaces naturels et prairies présents dans le fond de vallée.**
- ➔ **Inviter à la création et re-crédation d'éléments fixes du paysage.**
- ➔ **Préserver les atouts paysagers présents dans l'enveloppe bâtie : le vaste espace public enherbé et planté au cœur du bourg ainsi que les espaces publics paysagers présents au centre des Fontenelles.**

3.3 – Préserver les silhouettes et ambiances paysagères traditionnelles et soigner les espaces d'interface

- ➔ **Soigner les espaces de transition entre plaine cultivée et secteur bâti selon un principe de « ceinture verte ». Protéger plus spécifiquement les points de vue paysagers de la plaine, notamment les vues depuis la RD61.**
- ➔ **Préserver les silhouettes paysagères des secteurs bâtis en y maintenant un taux important d'espace végétalisé et planté et en exigeant une intégration paysagère poussée des nouvelles opérations.**
- ➔ **Ajuster le niveau d'intégration paysagère à l'exigence de préservation du milieu environnant : promouvoir une identité de « bosquet habité » au bourg, et de « bois habité » aux Fontenelles et Vallée Launay.**

3.4 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et la nature « ordinaire »

- ➔ Préserver et mettre en valeur la typicité de l'architecture locale.
- ➔ Protéger le bâti vernaculaire intéressant, plus particulièrement le secteur de l'église et les constructions traditionnelles de la vallée.
- ➔ Préserver et encourager le développement de la nature « ordinaire », notamment des espaces jardinés porteurs de lieux d'aménité et de rencontres dans l'espace privé.

3.5 – Préserver et promouvoir la qualité environnementale et paysagère de la vallée du Rouloir depuis le sud de la RD167

- ➔ Préserver et mettre en valeur le bâti traditionnel présent sur le secteur de l'église et dans le fond de vallée.
- ➔ En dehors des tissus bâtis constitués des Fontenelles et de La Vallée Launay, conserver le caractère faiblement anthropisé de la vallée et limiter son imperméabilisation.
- ➔ Préserver les continuités naturelles et forestières.
- ➔ Garantir la qualité des perspectives paysagères.
- ➔ Maintenir et renforcer la dimension touristique et récréative de la vallée du Rouloir.
- ➔ Atténuer l'impact paysager de la voie ferrée sur la vallée.
- ➔ Initier des actions intercommunales favorisant la mise en valeur paysagère, écologique et patrimoniale de la vallée, notamment en vue d'une meilleure connaissance du patrimoine faunistique et floristique.

3.6 – Développer un maillage de circulations douces

- ➔ Permettre la réalisation de la Voie Verte dans le fond de la vallée du Rouloir
- ➔ Développer les liaisons douces et favoriser les itinéraires de loisirs et découverte sur le territoire communal, et plus particulièrement dans la vallée.

3.7 – Limiter les conflits de voisinage pouvant découler des différents usages du territoire

- ➔ Adopter un principe d'espace de « cordialité » non bâti garantissant le respect des différents usages du territoire et promouvant de bonnes conditions de cohabitation.

Orientation n°4 :

Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances

Objectifs :

Préserver le patrimoine, la biodiversité et les ressources du territoire

Garantir la sécurité du cadre de vie

Minimiser l'impact du développement urbain

4.1 – Limiter l'exposition aux risques et nuisances

- ➔ **Limitier l'exposition au risque « Mouvement de terrain » par le biais de règles strictes dans les zones sensibles.**
- ➔ **Minimiser l'exposition des populations aux nuisances sonores liées à la voie ferrée en limitant les possibilités d'implantation dans le fond de vallée.**
- ➔ **Atténuer l'exposition au risque « Inondation » par une gestion raisonnée des eaux pluviales et la protection des éléments fixes du paysage.**
- ➔ **Préserver de l'urbanisation les espaces non bâtis de la vallée.**
- ➔ **Poursuivre la réduction de la pollution lumineuse dans la cadre d'une politique de rationalisation de la dépense en matière d'éclairage public.**

4.2 – Préserver la biodiversité et favoriser sa « recreation »

- ➔ **Préserver le patrimoine naturel participant de la trame verte et bleue du territoire :**
 - Protéger les réservoirs de biodiversité que sont la forêt d'Évreux et la vallée du Rouloir ;
 - Préserver le patrimoine naturel présent dans l'espace bâti : les espaces verts publics, les bouquets d'arbres, les mares et bassins de rétention, les haies traditionnelles d'essences locales et arbres remarquables.
- ➔ **Encourager le développement de la biodiversité :**
 - Notamment et surtout par l'interdiction des essences exogènes en clôture, et par la création de haies champêtres d'essences locales et une végétalisation importante de l'espace bâti ;
 - Par la possibilité de développer l'espace jardiné.

4.3 – Préserver les continuités écologiques

- ➔ **Préserver les corridors écologiques :**
 - Maintenir la continuité des espaces boisés du massif forestier de la forêt d'Évreux et les écarter de toute nouvelle urbanisation ;
 - Préserver la continuité et diversité des espaces naturels présents dans le fond de la vallée du Rouloir et leur caractère faiblement anthropisé.
- ➔ **Préserver les espaces favorables à la petite faune au sein de la matrice agricole en y protégeant les éléments propices à leur maintien et circulation, notamment les haies, bosquets, mares et bassins de rétention.**

4.4 – Préserver la ressource en eau

→ Agir en faveur de la protection qualitative de la ressource, en veillant principalement à :

- Faire respecter la réglementation relative à l'assainissement non collectif ;
- Permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement collectif ;
- Limiter les risques de propagation rapide de la pollution, avec la mise en place de périmètres de protection autour des points d'engouffrement présents en surface ;
- Protéger les éléments naturels régulateurs ;
- Protéger la vallée du Rouloir et y limiter les rejets polluants ;
- Encourager des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et favoriser le développement d'une agriculture intégrée et biologique, plus particulièrement dans le fond de la vallée du Rouloir ;
- Faire preuve d'exemplarité en réduisant les rejets polluants des équipements publics.

→ Agir en faveur de la protection quantitative de la ressource, en veillant principalement à :

- Faire évoluer les pratiques individuelles et collectives (habitants, acteurs économiques, aménageurs,...), notamment par la promotion de la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation et par la mise en place de règles limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Faire preuve d'exemplarité en limitant les prélèvements.

4.5 – Préserver les espaces favorables au développement des énergies renouvelables

→ Préserver les boisements.

→ Préserver l'espace agricole.

4.6 – Gestion et collecte des déchets

→ Continuer à œuvrer en faveur d'une réduction des déchets à la source, d'une baisse du taux de refus et d'une augmentation du recyclage.

→ Sensibiliser et développer le compostage des espaces jardinés.

Orientation n°5 : **Conforter la centralité du bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace**

Objectif :

Contenir l'étalement urbain

Concilier identité du territoire, projet communal et gestion économe de l'espace

5.1 – Limiter l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat en privilégiant le développement du bourg à l'appui de limites paysagères cohérentes

→ Rééquilibrer l'organisation urbaine :

- Privilégier une urbanisation qui renforce le Bourg, développe ses fonctions de centralité et lui permette, à terme, de s'affirmer comme le premier centre de peuplement de la commune ;
- Permettre une mobilisation des capacités résiduelles dans l'enveloppe bâtie aux Fontenelles et au niveau de la Vallée Launay ;
- Stopper le développement urbain des autres secteurs bâtis situés au sud de la RD167, jusques et y compris le secteur de l'église et le fond de vallée du Rouloir, et n'y permettre que l'évolution mesurée de l'existant.

→ Contenir le tissu bâti au nord de la RD167 dans des limites paysagères cohérentes :

- Contenir les développements urbains intervenus le long de la RD167 (rue du site) et jusqu'à la mairie dans leurs limites actuelles, sans entame des espaces agricoles attenants ;
- Permettre un développement progressif du tissu bâti le long de la rue de la Mare Rouget ;
- Admettre un développement modéré du tissu bâti du bourg en direction de la route de Louviers, à l'appui des limites bâties à l'Est du VC n°2 (Route de Ferrières à Saint-Élier).

5.2 – Promouvoir une consommation économe de l'espace

→ Densifier l'espace bâti existant, dans le respect de l'identité des lieux et de l'équilibre urbain :

- Faciliter le renouvellement urbain en investissant prioritairement l'enveloppe bâtie, en favorisant la réhabilitation, la division dans le foncier existant et la mobilisation des espaces creux non bâtis (« dents creuses ») ;
- Promouvoir des formes urbaines et architecturales moins consommatrices d'espace ;
- Concilier objectif de densification et contraintes liées à l'assainissement non collectif.

→ Promouvoir des formes bâties plus compactes :

- En retenant un objectif de 10 à 12 logements par hectare pour les nouveaux projets au Bourg, voire moins en cas de réalisation d'un assainissement semi-collectif ; et, autant que possible, en préférant les opérations d'ensemble aux installations diffuses ;
- En préservant la forme urbaine du tissu bâti pavillonnaire des Fontenelles et Vallée Launay.

5.3 – Limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles, naturels et forestiers

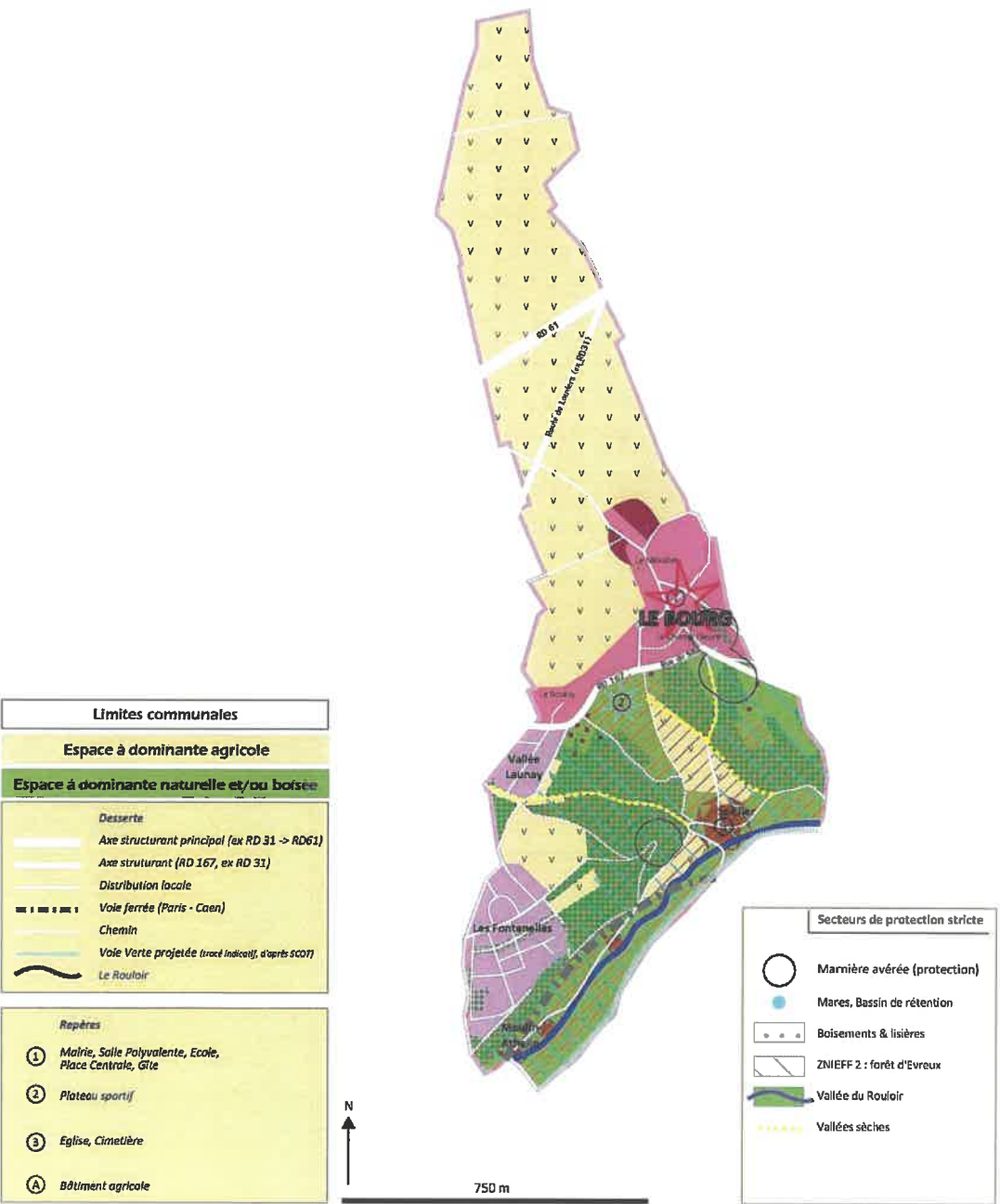
- ➔ **Interdire toute construction nouvelle dans les espaces forestiers.**
- ➔ **Contenir le plateau sportif dans ses limites actuelles.**
- ➔ **N'investir les espaces naturels que dans la mesure où ils correspondent à des espaces creux situés dans l'enveloppe urbaine et à une extension mesurée des limites actuelles du bourg ;**
- ➔ **Au titre des transports et déplacements, limiter le prélèvement d'espace au développement des circulations douces et à la mise en place de la Voie Verte, à la sécurité et à l'amélioration du réseau viaire existant.**
- ➔ **Admettre un prélèvement d'espace agricole de l'ordre de 1 à 1.5 hectare, soit environ 1% de la surface agricole utile et 0.5% du territoire communal :**
 - Pour répondre aux besoins d'extension du cimetière : environ 0.25 hectare ;
 - Pour conforter la polarité du bourg, en permettant son extension modérée au Nord et rue de la Mare Rouget : entre 1 et 1.5 hectare.

Carte du principe de l'organisation générale et de la maîtrise du développement du territoire

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Commune de SAINT-ÉLIER

ORGANISATION GENERALE ET MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



CONFORTEUR UNE VOCATION RURALE ET PROMOUVOIR UNE ORGANISATION URBAINE EQUILIBREE DE L'ESPACE BATI A DOMINANTE RESIDENTIELLE, QUI PRIORISE LE BOURG ET RENFORCE SES FONCTIONS DE CENTRALITE

> LE BOURG : Pôle d'habitat principal > Dynamiser les possibilités de réalisation d'un parcours résidentiel au Bourg

- Favoriser la densification du Bourg (dents creuses, divisions parcellaires, formes urbaines plus compactes...)
- Permettre son extension raisonnée et progressive, dimensionnée au plus près des besoins
- Renforcer ses fonctions d'animation et garantir son attractivité et accessibilité

> VALLEE LAUNAY - LES FONTENELLES : Mobiliser les capacités résiduelles du tissu constitué

- Mobiliser les possibilités résiduelles de densification dans l'enveloppe bâtie, sans déséquilibre pour la fonction du Bourg, tout en préservant et valorisant les boisements présents.

> L'HABITAT ISOLE ET DIFFUS

- Garantir le maintien et l'évolution mesurée du parc existant, dans le respect des enjeux écologiques et paysagers
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire présent sur le secteur de l'Eglise et dans la vallée

> LE PLATEAU A VOCATION SPORTIVE ET DE LOISIRS DE PLEIN AIR

- Maintenir / développer / garantir l'accessibilité du vaste espace à vocation sportive et récréative proche du Bourg

SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

> L'ACTIVITE AGRICOLE

- Protéger les bâtiments pérennes ; garantir leurs possibilités de développement
- Préserver l'espace à forte valeur agronomique

> FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES DANS L'ESPACE BATI A DOMINANTE RESIDENTIELLE

- Préserver et encourager le développement d'activités, services et commerces de proximité au Bourg
- Permettre la présence d'activités compatibles avec le milieu environnant sur l'ensemble du territoire

CONSERVER ET PROMOUVOIR L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE, NATURELLE ET FORESTIERE, PRESERVER LA VALLEE

> PRESERVER ET VALORISER L'ESPACE A DOMINANTE AGRICOLE ET SES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

- Le protéger du mitage et souligner ses éléments d'animation visuelle
- Permettre de nouvelles installations et la diversification de l'activité agricole

> PROTEGER ET VALORISER LES ELEMENTS FIXES DU PAYSAGE, NOTAMMENT :

- Le massif forestier, les bois d'accompagnement de talweg et bosquets, ainsi que leurs lisières
- Les mares et bassins de rétention

> L'ESPACE BATI et SES INTERFACES

- Préserver et mettre en valeur l'identité locale
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations
- Soigner la qualité des lisières, silhouettes et enveloppes bâties
- Préserver et valoriser la qualité paysagère de la Place de la Mairie

> L'HABITAT DIFFUS ET TRADITIONNEL - LES SILHOUETTES CARACTERISTIQUES

- Préserver et mettre en valeur le bâti vernaculaire
- Conserver ses caractéristiques d'ensemble
- Ajuster l'exigence de préservation au milieu environnant

> PRESERVER ET PROMOUVOIR LA VALLEE DU ROULOIR DEPUIS LE SUD DE LA RD167

- Préserver et mettre en valeur ses atouts naturels, ses boisements et son patrimoine bâti traditionnel
- Préserver son caractère faiblement anthropisé et affirmer sa dimension touristique et récréative
- Garantir la permanence des continuités écologiques, naturelles et forestières
- Veiller à la qualité des perspectives paysagères ; Atténuer l'impact paysager de la voie ferrée
- Permettre la réalisation de la Voie Verte dans le fond de la vallée

PRÉFECTURE DE L'EURE

26 MARS 2014

ARRIVÉE

26 MARS 2014

ARRIVÉE