



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Pièce n°2

PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Sainte Marguerite de l'Autel

**Rue de l'Eglise
27160 Sainte Marguerite de l'Autel**

Prescrit le : 7 février 2012

Arrêté le : 11 octobre 2013

Approuvé le : 7 octobre 2014

Vu pour être annexé à la DCM du 07/10/2014

Le Maire,



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme
49, rue Saint Jean – 28100 DREUX
Tél 02.37.46.62.68 –
cabinet.forteau.dreux@wanadoo.fr

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 2022. C'est pourquoi le développement durable dans le PLU de la commune 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, les communications numériques.

II. CONTENU ET PORTEE DU PADD

Le contenu du PADD est défini par l'article L123-1-3 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 protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,**
- **Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et 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 L123-1-3 prévoit, (en redondance avec l'article L121-1 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 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.

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-MARGUERITE-DE-L'AUTEL

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

***ORIENTATION : SAINTE-MARGUERITE-DE-L'AUTEL, SOUHAITE CONSERVER SON IDENTITE
RURALE TOUT EN MAINTENANT SON ATTRACTIVITE***

Sainte-Marguerite-de-l'Autel est une commune rurale située à proximité de deux petits pôles urbains que sont Breteuil-sur-Iton et Conches-en-Ouche.

La commune de Sainte-Marguerite-de-l'Autel estime que la croissance démographique sur les dix dernières années a été suffisante et envisage une croissance plus modérée de sa population sur les dix prochaines années en prévoyant un maximum de **1%** de développement annuel (contre 3% sur les dix dernières années). Ce pourcentage correspond à une tendance connue sur une période antérieure : 1999-2008.

Légèrement supérieur au taux de variation annuel moyen du département de l'Eure, ce pourcentage se justifie par la nécessité de maintenir l'attractivité de la commune permise par ses services et commerces de proximité mais aussi pour pérenniser les équipements publics : l'établissement scolaire et l'accueil périscolaire.

La commune souhaite ainsi opter pour un rythme de construction annuel de l'ordre de 2 à 3 logements par an, tendance inférieure à ce qu'elle a connu depuis une dizaine d'années.

La commune compte ainsi sur un apport de population nouvelle d'environ 52 habitants en 10 ans.

Le fil conducteur de ce projet d'aménagement et de développement durables étant le maintien des commerces et artisans et le maintien de la mixité de la population.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

ORIENTATION : SAINTE-MARGUERITE-DE-L'AUTEL SOUHAITE A SON ECHELLE, COMBLER SES MANQUES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

Les projets communaux en matière d'équipements publics sont les suivants :

- La réhabilitation de la mairie et des locaux de l'ancienne école,
- L'aménagement du terrain de la salle des fêtes pour en faire un espace de loisirs.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME

ORIENTATION : DEVELOPPER L'URBANISATION DANS LES ESPACES LIBRES DU BOURG ET EN PERIPHERIE IMMEDIATE

La commune souhaite que les espaces libres du centre bourg puissent être comblés en priorité, dans le but de renforcer les constructions au centre du village, qui dispose des services et commerces de proximité.

Or, compte-tenu de nombreuses contraintes dans le bourg (présence de cavités souterraines, rayons de protection des exploitations agricoles etc.), l'urbanisation pourra aussi être envisagée en comblant les espaces libres en périphérie immédiate du bourg.

Il faut noter que l'habitat est très dispersé et très étalé le long des différentes voies secondaires qui constituent la trame viaire du village. La RD23 en particulier concentre sur 2 km l'essentiel de l'habitat qui se prolonge le long de la rue des Sept Mares jusqu'au centre-bourg. Cette voie forme avec la RD23 une boucle où s'établit un habitat linéaire sans quasiment de rupture urbaine. Le reste du territoire est ponctué de petits hameaux, de maisons isolées et de corps de ferme.

Il existe donc plusieurs espaces libres au niveau de la Grande Rue et de la Rue des Sept Mares, l'urbanisation future n'engendrera donc pas un nouvel étalement urbain.

Par ailleurs, une partie de l'urbanisation future de Sainte-Marguerite-de-l'Autel pourra se faire via une réserve foncière appartenant à la commune au niveau de la Grande Rue.

Avec une **densité de 10 logements à l'hectare en moyenne** (du fait d'un assainissement non collectif sur la commune), la surface nécessaire à l'accueil des nouveaux logements est de 1,4 hectare.

Cette densité, est plus subie que choisie par la commune, puisque les sols étant très argileux et d'une qualité médiocre, le Service Public d'Assainissement Non Collectif recommande fortement une surface minimale des terrains constructibles pour permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur.

ORIENTATION : PROPOSER UN URBANISME DESIRABLE ET UNE ARCHITECTURE DE QUALITE, RESPECTUEUSE DES TYPICITES LOCALES

Afin de permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant, la commune souhaite que son document d'urbanisme lui permette de définir et conserver l'architecture locale des constructions, en cohérence avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (l'église étant inscrite Monument Historique). Le but étant d'orienter la suite de l'urbanisation de manière à sauvegarder l'attrait actuel du bourg et des hameaux.

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

ORIENTATION : PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES DE TOUTE URBANISATION

- Préserver les espaces voués aux herbages situés aux abords des exploitations d'élevage.
- Préserver les espaces voués à la grande culture, en cohérence avec la « Charte pour une gestion économe de l'espace eurois ».

Par ailleurs, la commune continuera à être vigilante au sujet de l'intégration paysagère des nouvelles infrastructures agricoles de manière à maintenir la qualité de ses paysages.

ORIENTATION : ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS DE LA COMMUNE AFIN DE TRANSMETTRE UN CADRE DE VIE SAIN ET AGREABLE AUX GENERATIONS FUTURES

La commune de Sainte-Marguerite-de-l'Autel est concernée par un Site d'Importance Communautaire intitulé « Les étangs et mares des forêts de Breteuil et de Conches » désigné au titre de la directive européenne dite « directive habitats, faune, flore » qui de fait, se trouve protégé.

Par ailleurs, la commune est concernée par six ZNIEFF de deuxième génération, intitulées :

- « la Mare sèche »
- « la Mare bocagère du Haubé »
- « la mare tasse »
- « la mare de la ligne du courant »
- « la mare de la Jérômière »

– « la mare du Lême »

La commune est également concernée par une ZNIEFF de type II de deuxième génération intitulée « la forêt de Breteuil et la forêt de Conches ».

Ces éléments prouvent que la commune dispose d'un patrimoine naturel et forestier écologiquement intéressant qu'il convient de protéger.

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

Nota : En l'absence de document supra communal au moment de l'étude des continuités écologiques sur le territoire (notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique), la commune s'est basée sur les éléments à sa disposition.

ORIENTATION : PROTEGER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL RICHES EN BIODIVERSITE

Les corridors écologiques sur la commune de Sainte-Marguerite-de-l'Autel correspondent aux voies de circulations entre les espaces naturels terrestres et aquatiques.

Il s'agit donc du passage de la faune et le développement de la flore reliant les boisements, les haies, les prairies, les bosquets, les arbres isolés, les alignements d'arbres, les lisières forestières, les fossés, les mares.

Le diagnostic a mis en évidence :

- une faible évolution des lisières forestières et des surfaces boisées depuis quelques siècles, de moins en moins accessibles du fait de la pose de clôtures,
- de nombreux fossés et mares entretenus, qui assurent toujours leurs fonctions de drainage,
- la présence de nombreux arbres remarquables,

Afin de permettre la protection de la flore et la préservation de la faune, l'objectif sera d'assurer la préservation de ces continuités écologiques sur le territoire communal en ne créant aucune « barrière » induite par l'artificialisation des sols.

La commune souhaite protéger certaines haies, mares et certains arbres remarquables ainsi que des fossés, qui participent à la préservation des continuités écologiques.

II. ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES PAR LA COMMUNE

6. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

ORIENTATION : PROPOSER UN PARCOURS RESIDENTIEL ETENDU A LA POPULATION ET PERMETTRE UNE MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE

L'habitat à Sainte-Marguerite-de-l'Autel se caractérise principalement par la présence de maisons individuelles.

Face aux enjeux soulevés en matière d'habitat et de socio démographie, la commune souhaite offrir aux habitants actuels et futurs des possibilités dans leurs parcours résidentiel.

Afin de permettre une mixité intergénérationnelle dans le village, la commune envisage de diversifier l'habitat en proposant des logements individuels de petite taille pour le maintien à domicile des personnes âgées, notamment dans le centre-bourg, où se concentrent services et commerces de proximité.

La création de logements locatifs et en accession à la propriété notamment, devra permettre d'accentuer la mixité sociale (déjà existante) et intergénérationnelle, objectif que s'est fixé la commune.

Par ailleurs, les nouveaux espaces urbanisés devront comporter des espaces verts aménagés et des aires de jeux, inscrivant de manière transversale orientation générale en matière d'habitat et orientations générales en matière de préservation des continuités écologiques et de développement des loisirs.

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

MOBILITES DOUCES

ORIENTATION : FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS DOUX SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le réseau de circulations douces actuel est satisfaisant au droit du bourg. En revanche, certaines liaisons sur l'ensemble du territoire le sont moins, c'est pourquoi la commune envisage la réalisation et la pérennisation de liaisons douces.

RESEAU DE TRANSPORTS, STATIONNEMENT

ORIENTATION : AMELIORER ET SECURISER LA CIRCULATION DANS LE CENTRE BOURG

Il n'y a pas de transports en commun sur le territoire de Sainte-Marguerite-de-l'Autel. Les déplacements se font donc essentiellement par le biais de la voiture particulière.

En matière de voirie et de sécurité routière, la commune prévoit l'agrandissement de la voirie au niveau de la Grande Rue ainsi que des aménagements de sécurité, y compris rue des Sept Mares.

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

ORIENTATION : ANTICIPER LE DEPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE

Actuellement, aucun projet concret n'inclut la commune de Sainte-Marguerite-de-l'Autel dans le déploiement des communications numériques et la desserte de cet équipement n'est pas prévue avant plusieurs années. De ce fait, la commune ne s'opposera pas au développement des communications numériques, et la pose de fourreaux en cas de travaux de voirie pourra être envisagée.

9. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL

ORIENTATION : PERENNISER LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE DANS LE BOURG, QUI PARTICIPENT DE L'ATTRACTIVITE COMMUNALE

Il existe quelques commerces de proximité dans le centre bourg de Sainte-Marguerite-de-l'Autel qui participent de son attractivité et dont le maintien est primordial.

En effet, en transversalité avec les orientations en matière d'habitat et d'urbanisme, ces commerces contribuent à créer une mixité générationnelle dans la mesure où ils permettent à tous d'avoir accès aux commerces de première nécessité.

De ce fait, la commune permettra l'installation de nouvelles activités commerciales (boucherie/charcuterie, restaurant par exemple) et de service (type relais-poste) dans le bourg.

10. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ORIENTATION : PROMOUVOIR L'ACTIVITE ARTISANALE, MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune souhaite maintenir les activités agricole et artisanale installées sur son territoire, qui représentent un moteur dans l'économie intercommunale.

Tout comme les activités commerciales, les activités artisanales et agricoles emploient une part des habitants de la commune, leur maintien est donc primordial.

La commune de Sainte-Marguerite-de-l'Autel souhaite mettre l'accent sur le développement de l'activité artisanale, et projette de réserver une zone dédiée aux artisans et entreprises en dehors du bourg, afin d'éviter tout problème de voisinage lié aux nuisances susceptibles d'être induites par ces activités.

Par ailleurs, les activités agricoles seront protégées afin de permettre aux exploitants de pérenniser leur activité.

11. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOISIRS

ORIENTATION : DEVELOPPER LES LOISIRS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE.

La commune envisage d'aménager le terrain attenant à la salle des fêtes communale dans le but d'y créer un espace d'agrément et a pour objectif réaliser et pérenniser les liaisons douces.

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

Depuis la mise en œuvre de la carte communale, donc sur les 6 dernières années, 10 hectares environ ont été consommés par l'urbanisation, soit 43 logements créés sur ces surfaces, correspondant à une densité de 4,3 logements à l'hectare. A noter cependant que la commune a réalisé une opération de logements sociaux collectifs avec une densité plus importante, de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

Objectifs : Le projet de la commune consiste en la réalisation de 27 logements d'ici 2022, correspondant à une augmentation de la population de 1% par an. La densité choisie par la commune est de 10 logements à l'hectare (compte-tenu d'un assainissement non collectif et des préconisations du SPANC), soit une densité presque triplée par rapport à la densité passée. Cela induit une réduction de la consommation d'espace de 85% entre ce qui a été urbanisé dans le cadre de la carte communale et ce qui pourra l'être dans le cadre du PLU.

A ces 27 logements peuvent être déduits 10% de logements vacants et résidences secondaires pouvant être réaffectés, ce qui amène à 20 le nombre de logements nécessaires pour répondre aux souhaits communaux.

En considérant une densité de 10 logements à l'hectare, 2 hectares seront nécessaires pour accueillir ces nouveaux logements.



