

Département de l'Eure, commune de
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles



Plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration du Plu le 5 mars 2013
Projet de Plu arrêté le 16 mars 2017
Projet de Plu approuvé le 19 juin 2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 juin 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles

Le maire,
M. Jean-Pierre Capon

Projet d'aménagement et de développement durables (Padd)



| | | |
|---|-------------------------------|------------------------|
| Date : 11 juin 2018 | Phase : Approbation | Pièce n° : 2 |
| Mairie de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles, Le Galet, 27260 02 32 56 25 56, mairie.saintsylvestredecormeilles@laposte.net | | |

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit 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 bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent Padd figurent au rapport de présentation.

La structure du projet

Le projet de la commune en quelques mots

Le diagnostic a été mené à l'échelle des 4 communes, pour permettre de définir un projet de territoire commun (qui n'a pas de valeur réglementaire). Le projet d'aménagement et de développement durables des 3 communes élaborant un Plu est une déclinaison de ce projet de territoire commun (il figure en annexe au dossier).

La commune de Saint-Sylvestre vit majoritairement tournée vers Cormeilles.

Dans l'esprit de la démarche groupée, compte tenu du bénéfice qu'apporte le bourg de Cormeilles aux habitants de Saint-Sylvestre, son dynamisme est un enjeu commun.

Le Plu de Cormeilles a pour principal objectif d'affirmer le rôle de pôle relais de son bourg. Pour permettre d'assurer une offre de services, commerces, emplois, bénéfique à tous, le bourg de Cormeilles a vocation à regrouper une partie de la population qui arrivera sur le territoire. Cela permettra également de limiter les transports.

Pour ce faire, Saint-Pierre-de-Cormeilles, Saint-Sylvestre-de-Cormeilles et le Bois-Hellain ont décidé de reporter une partie de leur production de logements vers le centre bourg de Cormeilles.

Pour comprendre au mieux la complémentarité des projets d'aménagement et de développement durable des deux communes, celui de Cormeilles est fourni en annexe au dossier.

Les enjeux forts pour l'avenir de Saint-Sylvestre-de-Cormeilles sont :

- le caractère rural et agricole de la commune
- la qualité du cadre de vie
- la prise en compte de l'agriculture et des évolutions en cours
- le maintien d'un équilibre démographique

Rester un village à part entière en complémentarité avec Cormeilles

Stabiliser la croissance démographique

Les logements à produire à l'échelle du territoire sous forme d'opération d'ensemble seront essentiellement regroupés à Cormeilles, le plus proche possible du centre ville.

Seuls les secteurs habités seront complétés dans leurs limites actuelles en tenant compte de l'activité agricole.

Pour la dizaine d'années à venir, cela induira un taux de croissance démographique moyen d'environ **0,9% par an.**

Préserver la qualité du cadre de vie

Voir l'orientation «*Préserver l'environnement, le paysage et l'identité locale*»

Participer au dynamisme du bourg de Cormeilles pour en bénéficier

Assurer l'avenir du collège de Cormeilles, en facilitant le renouvellement de la population concernée.

Favoriser l'accueil de touristes et de résidents secondaires.

Participer au bouclage du chemin vert pour relier Saint-Sylvestre, Cormeilles et Saint-Pierre.

Permettre à l'agriculture d'intégrer les mutations en cours

Préserver l'activité agricole et notamment l'élevage en lui permettant d'évoluer

Favoriser l'activité agricole d'élevage :

- Ne pas renforcer les contraintes autour des sites d'exploitation agricole
- préserver des cônes de développement des exploitations agricoles
- Limiter la consommation des espaces agricoles

Favoriser la diversification

Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles à valeur patrimoniale.

Dans les sites d'exploitation, autoriser des activités diverses si elles sont directement liées ou dans la continuité de l'activité agricole (gîtes, locaux de vente, d'accueil, transformation...).

Limiter la consommation des espaces agricoles

Voir la partie du projet qui y est consacrée.

Modérer la consommation de l'espace

Limiter au maximum la consommation d'espace

Les extensions du tissu bâti ne seront plus autorisées, sauf pour l'activité agricole ou l'évolution de construction existante.

Entre 2001 et 2011, la consommation d'espace est estimée à 3,5 ha. L'objectif du Plu est donc de consommer 0 hectare.

Favoriser la construction dans les dents creuses des principaux secteurs habités.

Ne pas freiner la construction en dent creuse dans les principaux secteurs habités par des règles d'urbanisme trop contraignantes car inadaptées aux caractéristiques de Saint Sylvestre.

Permettre le renouvellement du bâti existant pouvant accueillir du logement

Dans les zones agricole et naturelle autoriser le changement de destination des bâtiments qui pourraient accueillir du logement. C'est également une manière efficace de préserver le patrimoine.

Préserver la qualité du cadre de vie

Favoriser la biodiversité

Préserver le **patrimoine végétal et aquatique** caractéristique du bocage (prairies, haies) et **participer aux trames vertes et bleues**. Favoriser l'**activité agricole d'élevage** dans les secteurs de bocage est un moyen réaliste d'y parvenir.

Protéger les boisements constituant des réserves de biodiversité ou participant à des corridors écologiques.

Maintenir le caractère de vallée des **Vallées Martigny et du Douet-Tourtelle**

Protéger la sous-trame de **prairies humides** en dehors des secteurs concernés par la zone Natura 2000, déjà protégés.

Préserver les mares en tant que réservoirs de biodiversité et les potentiels corridors les reliant.

Préserver la **sous trame calcicole** (corridors et réservoirs de pelouses calcaires) du coteau de la Calonne et au nord des Monts-du-Bourg

Préserver le paysage

Maintenir les boisements à la jonction du plateau et des vallées.

Préserver le **patrimoine végétal** caractéristique du **bocage** (prairies, haies) participant aux trames vertes et bleues, en prenant en compte les réalités de l'activité agricole.

Maintenir voire renforcer l'ouverture des fonds de vallées Martigny et du Douet-Tourtelle.

Mettre en valeur l'identité locale

Préserver le patrimoine bâti traditionnel.

Stopper l'urbanisation linéaire.

Préserver notamment la qualité des abords de l'église de Saint-Sylvestre et de Notre-Dame-des-Mares.

Développer le tourisme

La préservation de l'environnement, du paysage et de l'identité locale regroupe des objectifs transversaux qui permettent de protéger et valoriser les atouts touristiques du territoire. Ces objectifs sont décrits en amont. Figurent ci-dessous les objectifs complémentaires.

Renforcer l'offre d'hébergement

Favoriser les gîtes et chambres d'hôtes

Favoriser le développement des campings

Renforcer le riche réseau de promenade

Participer au bouclage du chemin vert qui reliera Saint-Sylvestre, Cormeilles et Saint-Pierre

Favoriser la diversification agricole en direction du tourisme

Favoriser l'accueil à la ferme, les gîtes et chambres d'hôtes, camping à la ferme, dans la continuité de l'exploitation agricole

Permettre le développement d'activités annexes dans la continuité de l'activité agricole (vente à la ferme, accueil de public...)

Renforcer l'emploi local pour limiter les déplacements

La proximité du bourg de Cormeilles et le projet d'extension de sa zone d'activité bénéficieront également à Saint-Sylvestre-de-Cormeilles. Ce devrait être le principal vecteur de développement de l'emploi. Sont également prévus à l'échelle communale les objectifs suivants.

Favoriser le développement de l'activité artisanale

Permettre l'installation d'activités dans le tissu bâti existant sous condition de compatibilité avec l'environnement habité.

Développer les emplois d'aide à la personne

Améliorer la desserte numérique

Favoriser le développement des connexions numériques qui seront favorables aux nouvelles formes d'activité à distance