

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **TILLIERES SUR AVRE**



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le

Approuvé le

Cachet de la mairie

Signature

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de TILLIERES-SUR-AVRE. Elle impose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme. Par ailleurs, la loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et son décret d'application du 9 juin 2004 a permis de préciser son contenu (Art.123-3) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) **présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir** sur l'ensemble du territoire communal.

Le PADD occupe une place capitale dans la démarche d'élaboration du PLU et doit s'inscrire dans le respect des objectifs et principes énoncés notamment dans l'Art L.121.1 du code de l'urbanisme.

C'est l'expression du projet politique de la commune, qui fait l'objet d'un débat.

C'est un projet qui aborde de façon complémentaire l'ensemble des problématiques du territoire, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants.

Les enjeux pour la commune

Commune rurale située dans la vallée de l'Avre, au sud du Département et à environ 45km d'Evreux, son territoire est marqué et structuré d'une part par la présence de la route Nationale 12 et la voie ferrée qui lui confère une attractivité notamment résidentiel et économique et d'autre part par ses richesses patrimoniales et naturelles . Au cours des dernières années, la commune a connu une croissance modérée mais a engagé une politique volontariste de construction de logements diversifiés et de développement d'activités économiques, qui lui a permis de conforter son attractivité dans le canton tout en préservant son cadre de vie.

L'enjeu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable consiste d'une part à dynamiser sa croissance démographique pour assurer le renouvellement et une progression significative de la population ainsi que le bon fonctionnement de ses équipements mais aussi favoriser un développement urbain qui conforte les activités économiques tout en préservant le cadre de vie de qualité de la commune.

Le Projet

Il s'agit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de définir des orientations qui visent à :

- **Conforter l'accueil de nouvelles populations et asseoir son attractivité de bourg** en poursuivant le développement d'une offre diversifiée de logement, d'équipements et de services, en améliorant les déplacements et en optimisant sa gare SNCF.
- **Poursuivre son développement économique** par l'implantation de nouvelles activités et en soutenant l'activité agricole.
- **préservé son cadre de vie** en valorisant son potentiel naturel et bâti et en développant des activités de loisirs.

Les orientations générales du PADD s'articulent autour de trois axes

I - Affirmer son rôle de bourg-relais

- Organiser le développement résidentiel
- Poursuivre les efforts de modernisation des voies de circulation en sécurisant et facilitant les déplacements
- Optimiser les fonctions de centralité

II - Appuyer le développement économique

- Favoriser l'accueil d'activités économiques
- Préserver l'espace agricole

III - Préserver son cadre de vie

- Protéger les espaces naturels et intégrer les enjeux de la vallée de l'Avre
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel et développer des activités de loisirs

I - Affirmer son rôle de bourg-relais

La commune connaît depuis plusieurs années une croissance démographique modérée mais qui tend vers la reprise. La présence d'activités, de services a permis à la commune d'asseoir sa fonction de bourg-relais. Aujourd'hui, les élus souhaitent engager un projet qui encourage la croissance urbaine afin de permettre le renouvellement et l'accueil de nouvelle population tout en améliorant son fonctionnement. Pour atteindre cet objectif, plusieurs orientations ont été définies :

- **Assurer le dynamisme démographique et accueillir de manière significative de nouveaux habitants** dans un rythme qui permette d'optimiser les équipements collectifs : il a été défini 7 logements par an, ce qui conduirait à une population supérieure à 1400 habitants dans les 10 ans. L'objectif envisagé permet de limiter le vieillissement et d'accueillir de nouveaux actifs. Pour atteindre ces objectifs, la réalisation de près d'une centaine de logements en résidence principale apparaît nécessaire en tenant compte notamment d'un léger desserrement des ménages (2,3 au lieu de 2,37) et d'une reconversion de résidences secondaires et de logements vacants (environ 20 logements) qui servent essentiellement au maintien du niveau de la population actuelle.
- **Poursuivre l'amélioration des déplacements dans la commune et favoriser le maintien des activités économiques de proximité**
- **Continuer le développement d'une offre diversifiée de logement** en intégrant dans les nouvelles opérations de constructions la réalisation de logements locatifs adaptés à la demande (personnes âgées, jeunes..), développer des opérations ponctuelles de logements locatifs dans le tissu existant et poursuivre le développement de l'accession à la propriété. Il s'agira également d'inciter à la réalisation de construction économe en lien avec le développement durable.

➔ **Organiser le développement résidentiel**

Les préoccupations communales sont de trouver un équilibre entre son caractère rural et ses richesses patrimoniales qu'elle souhaite conserver et la nécessité d'avoir un développement urbain suffisant pour permettre l'accueil de nouvelles populations et d'activités. Pour atteindre cet objectif, la stratégie communale s'organise autour plusieurs principes :

- **Privilégier le renforcement de l'urbanisation et la densification du centre-bourg et plus globalement de la structure urbaine existante :**
 - o en **favorisant les extensions résidentielles dans la continuité du centre-bourg** : au nord dans le secteur rue de Beauvais entre le bourg historique et la zone industrielle et, à l'ouest du centre-bourg dans le secteur des « boissières » au-delà du stade tout en préservant une rupture avec le hameau de Chèvremont notamment en conservant les bois qui se trouvent à proximité.

Dans les deux cas, l'urbanisation sera accompagnée de mesures qui permettront de créer des transitions « douces » avec l'environnement urbain existant notamment en conservant des coupures vertes. La mise en valeur de certains points de vues en particulier sur le cœur historique sera mis en avant ainsi que la préservation du caractère rural de l'ancien Chèvremont.

D'autre part, concernant le projet d'urbanisation rue de Beauvais, il prendra en compte la zone Natura 2000 caractérisée par la présence de Chiroptères (cf orientations spécifiques d'aménagement sur la zone) en prenant des mesures favorisant notamment le maintien de zones naturelles entre les grottes et le secteur urbanisé, la conservation des zones boisées existantes à proximité, la réalisation de haies en limite pour créer des transitions, le développement d'un éclairage adapté, l'absence d'utilisation de produits de traitement chimique....

- o **En assurant une urbanisation économe en espace par l'optimisation des réseaux existants et l'urbanisation des dents creuses :** il s'agit de réutiliser le patrimoine bâti dans le tissu urbain existant de la commune et de développer de nouvelles capacités d'accueil dans les zones bien desservies. Cela concerne à la fois le centre-bourg par la réhabilitation et la finalisation de certains lotissements (Le Veneur) mais aussi le renforcement du hameau de Chèvremont qui va être desservi par l'assainissement collectif.

Pour l'ensemble des autres hameaux de la commune, leur développement devra rester dans les limites urbaines actuelles afin de ne pas créer de besoins excessifs en réseaux et services et pour certains d'entre eux de ne pas empêcher l'essor de l'activité agricole. La préservation de leur caractère rural sera privilégiée.

➔ **Poursuivre les efforts de modernisation des voies de circulation en sécurisant et facilitant les déplacements**

La préservation de la qualité de vie et la sécurité des habitants demeurent une priorité pour la commune et pour y répondre, elle souhaite apporter une attention particulière à l'amélioration des déplacements sur son territoire **en poursuivant l'effort de modernisation des voies de circulation incluant :**

- **Traiter certaines voiries et intersections qui structurent le développement urbain** (notamment autour des axes urbains majeurs D23-D60) **et où les échanges sont les plus importants** à la fois pour marquer et casser la vitesse à l'entrée des secteurs urbanisés.
- **Adapter certaines voiries communales** afin qu'elles permettent de compléter le rôle des axes structurants et de faciliter les liaisons internes des secteurs urbanisés (rue du château, rue de la gare, rue de Beauvais, route de Chèvremont) et par ailleurs, encourager la création d'une trame viaire secondaire (axe complémentaire à la rue de Beauvais).

- **Poursuivre le développement de modes de déplacements alternatifs notamment les cheminements piétonniers**, à la fois dans les nouveaux secteurs urbanisés et les secteurs déjà urbanisés pour les relier aux services et aux équipements.

➔ **Optimiser les fonctions de centralité**

La commune, par son offre actuelle de services et d'équipements mais aussi la présence de la gare SNCF, joue un rôle essentiel et complémentaire avec les zones urbaines environnantes que les élus souhaitent conserver :

- **Maintenir le tissu commercial de proximité et les services en améliorant les conditions d'accès et les déplacements** : en continuant de renforcer les liaisons piétonnes sur l'axe principal du centre-bourg et créer des liens avec les îlots "arrière", en organisant la capacité de stationnement, la signalétique...
- **Conforter et développer le niveau d'équipement**, notamment en finalisant certains projets comme un espace médical et la création d'une maison des associations en remplacement de l'actuelle salle des fêtes.
- **Développer des modes de transports collectifs dans le cadre de l'intercommunalité et s'appuyer sur la présence de la gare SNCF sur son territoire** : il s'agit de préserver les moyens déjà existants mis en place par la commune (taxibus..) et d'engager des réflexions et actions à une échelle plus large permettant d'optimiser les points de gare SNCF dont celui de Tillières-sur-Avre.

Ainsi, le choix d'une croissance démographique maîtrisée et adaptée au niveau d'équipements et à l'attractivité de la commune (assainissement collectif, proximité d'emplois, présence d'une gare SNCF), un développement urbain qui privilégie des extensions limitées dans la continuité du centre-bourg et de ses services mais aussi l'optimisation des parcelles résiduelles situées à l'intérieur du tissu urbain et desservies par les réseaux et, enfin la préservation du caractère agricole et des espaces naturels sur l'ensemble des hameaux sont les principaux éléments qui contribuent à une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels dans le projet communal.

II - Appuyer le développement économique

Situé dans une vallée marquée par les activités industrielles, traversé par des infrastructures routières importantes, les élus souhaitent maintenir sur leur territoire une offre économique durable et mais aussi adaptée aux contraintes locales.

Dans cette perspective, certaines orientations sont privilégiées :

➔ Favoriser l'accueil d'activités économiques

La présence de plusieurs zones d'activités sur son territoire amène une attractivité qu'il est important de maintenir voire de renforcer. Cela participe également au fonctionnement d'ensemble de la commune et s'intègre comme composante essentielle de son développement. Toutefois, les élus souhaitent adapter l'offre en fonction des besoins locaux tout en s'inscrivant dans le cadre de la politique économique communautaire.

- **Privilégier et finaliser le développement de la Zone économique près de l'échangeur de la RN12 et permettre une offre complémentaire** en favorisant des extensions pour l'implantation de nouvelles entreprises
- **Adapter les axes de communication pour favoriser un bon fonctionnement des zones** : sécuriser les zones d'intersections et de dessertes et conserver une zone verte de transition par rapport aux secteurs d'habitations
- **Limiter l'activité sur l'Espace Baron LACOUR** pour atténuer les nuisances liées à sa desserte et à sa proximité avec les secteurs d'habitation. A terme, il sera nécessaire d'envisager une solution d'affectations nouvelles.

➔ Préserver l'espace agricole

La commune de Tillières-sur-Avre a une activité agricole qui a fortement diminué au cours des dernières années mais elle estime essentiel de pérenniser sur son territoire la présence de celle-ci **à la fois par la plus value économique** qu'elle apporte et en tant qu'élément de la **diversité paysagère**.

- **Préserver les continuités** agricoles
- **Limiter l'urbanisation** à proximité des corps de fermes en activité

III - Préserver son cadre de vie

La richesse et la variété des espaces naturels et bâtis de la commune de Tillières-sur-Avre représentent une composante essentielle de la qualité du cadre de vie recherchée et appréciée par ses habitants ; il est donc important de pérenniser ses composantes majeures du territoire par des mesures de valorisation et de protection.

Par ailleurs, les espaces paysagers qui composent la partie "vallée" doivent être identifiés comme **richesse patrimoniale et environnementale** majeure et valorisés dans le projet de développement urbain de la commune.

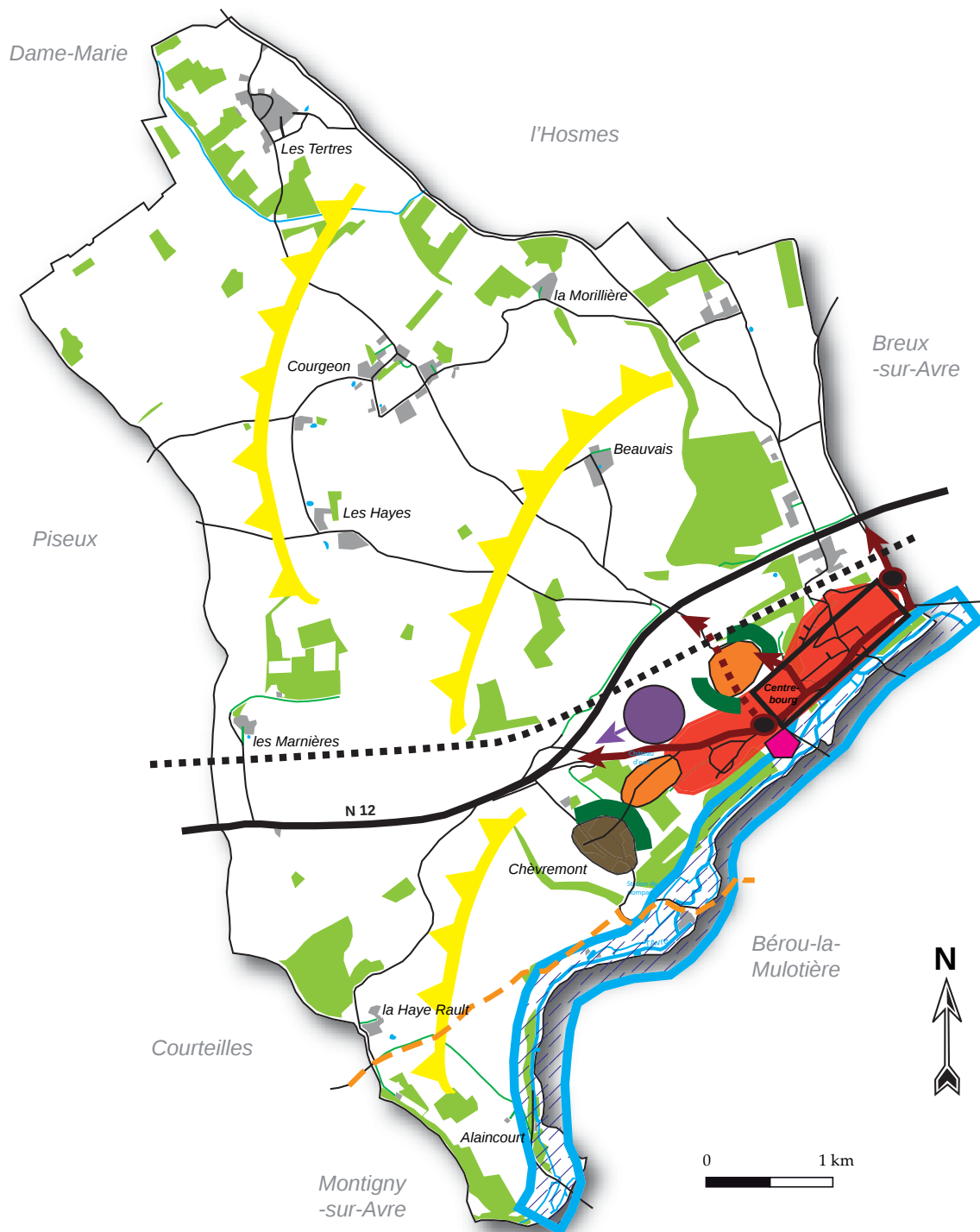
➔ **Protéger les espaces naturels, intégrer les enjeux de la vallée de l'Avre et renforcer les corridors écologiques**

- **Pérenniser la qualité paysagère et environnementale : il s'agit de maintenir les ensembles naturels qui participent** à l'équilibre écologique local ainsi qu'à l'identité de la commune :
 - **Conserver les espaces boisés** sur l'ensemble du territoire (classement des bois et reboisement de parcelles en friche)
 - **Protéger les zones humides** : mise en valeur et préservation des mares, identifier des zones de ruissellement, éviter l'urbanisation des zones sensibles
 - **Favoriser le maintien et le développement des haies** d'essences locales et des chemins ruraux
- **Intégrer le risque d'inondation** au projet de développement communal :
 - préserver les champs d'expansion des crues,
 - favoriser une régulation des flux, entretenir les berges de l'Avre,
 - limiter les constructions dans les zones identifiées.
- **Favoriser le maintien de "coupures vertes"** permettant de créer des zones de transition entre les secteurs urbanisés et éventuellement les secteurs d'activités

➔ **Valoriser le patrimoine naturel et bâti et développer des activités de tourisme**

- **Promouvoir des activités de tourisme** dans une démarche intercommunale tout en conservant un cadre rural :
 - valoriser les activités du vélo route, de la voie verte
 - développer les chemins pédestres et réaliser des aménagements ponctuels (*aire, signalétique...*)
- **Sensibiliser et informer sur le patrimoine** :
 - parcours de découverte du patrimoine bâti,
 - mise en valeur d'éléments remarquables : le petit patrimoine (les lavoirs, four à pain...), maisons du XVIème, grand parterre, site féodal....
 - Valoriser le patrimoine dans le cadre du périmètre de protection des monuments historiques.

PADD de Tillières-sur-Avre



LEGENDE :

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Principal pôle urbanisé :
renforcement de la structure urbaine | | Préservation et valorisation
de la vallée de l'Avre |
| | Pôle urbain secondaire | | Préservation des espaces
naturels et agricoles |
| | Site de développement urbain | | Zone de transition douce |
| | Centre-bourg : optimiser la centralité,
valoriser et sécuriser les déplacements | | Bois |
| | Hameaux au caractère rural
et/ou agricole | | GR 22 |
| | Axe routier structurant existant à conforter | | Chemin vert |
| | Axe routier secondaire à créer | | Pôle d'activités à renforcer |
| | Intersection à aménager | | Secteur d'activités au développement limité |
| | Voie de chemin de fer | | |