

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de TILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1

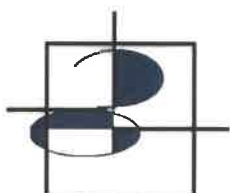
PADD

ARRÊTÉ LE : 30 JUIN 2017



APPROUVÉ LE : 19 MARS 2019

Le Maire,
Patrick JOURDAIN



CBC – Architecture & Urbanisme
Céline BOUDARD CAPON
Urbaniste Architecte DPLG

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX
Email : cbc.archi.urba@orange.fr

Les orientations générales du plan d'aménagement que la commune se fixe, ont intégré au projet les remarques issues de la concertation avec les habitants de la commune, dès lors qu'elles étaient en cohérence avec l'intérêt général, tel que la collectivité l'a identifié.

Les orientations générales du PADD se répartissent sur les 5 axes suivants:

1- Le développement économique:

- Maintenir les activités existantes : silo, pépinière, centre médico éducatif.
- Soutenir l'activité agricole et préserver la ressource agricole :
 - Préserver le hameau agricole existant de toute urbanisation.
 - Préservation de la plaine agricole de toute urbanisation en dehors des zones déjà urbanisées
 - Préservation des pâtures et des vergers.
- Renforcer l'artisanat.

2- L'équilibre social de l'habitat:

- Le développement d'une urbanisation maîtrisée et d'un habitat moins consommateurs d'espaces :
 - Une croissance de la population sur les dix prochaines années à venir entre 10 et 15 habitants supplémentaires correspondant à une croissance de + 0,3% de la population, soit environ 1,5 constructions par an, ce qui correspond à une surface urbanisable de 1 hectare pour les 10 ans à venir hors rétention foncière.
 - o Dents creuses et densification : 2301 m2, correspondant à 2 lots possibles mais avec une forte rétention foncière connue d'environ 60% car nécessitant de regrouper plusieurs parcelles de propriétaires différents. Et qui sont des jardins de propriétés bâties.
 - o Zone d'urbanisation future :
 - AU : Urbanisable après modification du PLU, d'une surface d'1 Ha 27 correspondant à une surface de 15 lots potentiels sans OAP, mais avec les aménagements figurants au OAP et la réalisation des noues et mares de rétentions des eaux pluviales et raquette de retournement, il se réalisera vraisemblablement 10 lots au maximum.
 - Un rythme de constructions nettement inférieure à la tendance connue (11 logements neufs sur les 5 dernières années) , qui prend en compte le desserrement des ménages 6,82 logements (sur les 5 dernières années) et un point mort de 14,82 logements (sur les 5 dernières années). Qui entraine une prévision de construction de 1,5 logements à l'année avec une densité minimale permettant d'assurer le développement des assainissements autonomes (de 15 logements à l'hectare).
 - Une modération de la consommation de l'espace qui se traduit par :
 - une réduction de la zone constructible de – 8,89 Hectares par rapport au potentiel initial identifié au diagnostic, soit une surface économisée de :
 - o - 2,21 fois la surface consommée ces 10 dernières années ;
 - o - 5,9 fois la surface urbanisable prévue au projet de PLU
 - une réduction du nombre de logements - 107 logements par rapport au potentiel initial identifié au diagnostic de 122 logements, soit une réduction du nombre de logements de :
 - o - 7,64 fois le nombre de logements créés ces 10 dernières années.
 - Comportant la création d'une voie nouvelle afin de desservir les futures habitations en évitant au maximum les voies en d'impasses et renforcer le bouclage de voiries communales avec un réseau prolongé vers le centre bourg.
 - Une réglementation particulière et un schéma d'ensemble devront favoriser l'intégration de ces constructions nouvelles dans le paysage (orientations d'aménagements programmées).

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les conclusions du diagnostic statistique, paysager et environnemental de la commune font ressortir les éléments suivants :

- La commune TILLY possède 9 vocations particulières qui sont déterminées par l'usage de son site.
 - 1- Des boisements de feuillus qui ont un rôle d'infiltration des eaux de ruissellement.
 - 2- Un plateau à vocation agricole.
 - 3- L'habitat résidentiel principalement sous forme d'habitat individuel en étalement linéaire dans le centre bourg, accompagné de deux lotissements implantés à l'écart des nuisances de la RD1 et de la RD181. Une urbanisation en étalement linéaire autour d'une exploitation d'élevage sur le hameau de Corbie.
 - 3- Des activités agricoles pérennes céréalières et d'élevages, implantées en majorité dans le tissu urbain et une implanté sur le hameau.
 - 4- Des vergers qui participe à l'activité économique agricole mais aussi à préserver le paysage.
 - 5- Des pâtures en périphérie de l'urbanisation et directement relié aux exploitations d'élevage.
 - 6- Deux pôles économiques aux extrémités du bourg : silo et pépiniériste
 - 7- Un pôle d'activité dans le massif boisé à préserver.
 - 8- Un pôle d'équipement public au centre de la commune.
 - 9- Un relief, des ruissellements importants et un réseau de mares à préserver et à compléter.
 - 10- Un chemin de tour de ville à usage mixte piéton et agricole accompagné de haies de brises vents qui protègent, masquent l'urbanisation et participent à la qualité du cadre de vie.
- En matière de population :
 - o Une croissance modérée de la population et identique à celle des dix dernières années, soit pour rappel et information, la croissance de la population de TILLY sur les quarante dernières années étaient de 7,8 habitants par an
- En matière de nombre de logements.
 - o Le rythme de construction de 2,71 logements par an sur les quarante dernières années.
- La commune connaît un paysage de fin plateau qui peut sembler monotone et plat mais qui recèle une richesse masquée par des haies de brise-vent et des bosquets boisés, vestiges d'une époque féodale où le plateau normand a commencé à être défriché.
- Les Vergers et pâtures continuent à exister en périphérie d'urbanisation et les perspectives de référents identitaires du paysage de plateau ont été préservées : plateau agricole, haies bocagères, pâture, brise-vent, vergers, urbanisation.
- Les espaces publics sont traités de manière raisonnée, assurant une grande qualité aux espaces extérieurs. L'urbanisation ancienne conserve ces caractéristiques minérales qui tranchent avec des espaces publics très paysagés.
- Les urbanisations des lotissements se sont fondues dans le paysage grâce aux plantations existantes périphériques et aux plantations du pépiniériste GALMEL.
- Le coteau boisé, amorce de la forêt de Vernon, protège la commune des vents et nuisances (bruit et risque industriel de la SNECMA) et remplit un rôle de régulation des eaux pluviales pour les communes en aval de Tilly.

- Promouvoir une offre diversifiée en matière de logement notamment pour:
 - L'accueil et le maintien sur place des jeunes.
 - L'accession des ménages à la propriété.
 - Développer des programmes de logements locatifs à l'accession intégrant les énergies renouvelables sur le centre bourg.
- Confirmer les espaces affectés au développement de l'urbanisation englobant ainsi les équipements existants, et renforçant :
 - Les lieux de centralité communal et créant une continuité avec le tissu urbain existant.
 - Éviter le développement de l'urbanisation en étirement de l'urbanisation linéaire existante.
 - Contenir l'urbanisation linéaire existante dans ses limites actuelles.

3- L'aménagement de l'espace:

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain identitaire de la commune (Protéger les caractéristiques du bâti ancien).
- Renforcer l'identité du village :
 - Préservation du patrimoine bâti du centre bourg (zone spécifique au règlement).
 - Contenir le renforcement de l'urbanisation à proximité des pôles de services communaux.
 - Préservation des dominantes végétales existantes :
 - o Chemin de tour de ville
 - o Bosquets isolés
 - o Tilleuls de l'église
 - Protéger le caractère paysager des deux lotissements à dominante très végétales.
 - Protéger le caractère paysage de l'entrée de bourg sud avec la pépinière et les plantations de vergers.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les différents paysages naturels (Forêts, plateau agricole...)
 - La préservation des réseaux de mares et des boisements en extrémité Sud du territoire communal, siège du développement d'une richesse faunistique : gibier de petites et moyennes tailles, chevreuils, sangliers, perdrix et autres petits oiseaux, mammifères et batraciens...
 - Maintenir la prairie de centre bourg en l'état naturel, traversée par un fossé de débordement des mares et qui possède des plantes herbacées de milieux humides.
- Accompagner les constructions nouvelles par un traitement paysager prenant en compte les essences arbustives locales.

4- Les déplacements:

- Sécuriser les infrastructures routières existantes pour tous les types d'usagers.
- Définir une orientation déplacements urbains (stationnement, fluidité du trafic, cheminement piéton, promenades) :
 - La remise en état des chemins ruraux existants et la réouverture des chemins disparus aussi bien sur le plateau agricole qu'en forêt.
 - La préservation du chemin de tour de ville.

5- Les équipements et services:

- Maintenir et renforcer l'offre en équipement de services publics existants