

Plan local d'urbanisme

PIECE 0-1

Projet d'aménagement et de développement durable

ELABORATION DU PLU

Prescrite le : 16/12/2002

Arrêt du projet PLU le : 27/02/2006

Enquête publique du : 26/06/06 au : 28/07/06

Approbation du PLU le : 30/10/2006

Cachet de la mairie - Signature



A. Les projets de la commune

1 Objectifs

Les buts et objectifs du Plu sont :

- développer la commune en renforçant l'identité du « cœur de village »
- urbaniser en priorité les espaces creux du tissu bâti (les « dents creuses ») et assurer un développement dans la continuité des secteurs bâtis existants
- maintenir et assurer l'évolution du parc existant, favoriser l'émergence d'un parc de logements diversifié
- améliorer la qualité de vie par la sécurisation des déplacements et en intégrant les circulations douces, piétonnes et cyclistes
- assurer la pérennité du groupe scolaire
- protéger et permettre le développement de l'activité agricole
- veiller à la qualité, la mise en valeur et la protection de l'environnement et des paysages
- protéger l'identité et la qualité du site de VITOTEL

2 Les perspectives démographiques

La commune souhaite une urbanisation raisonnée au rythme de 2 à 5 logements par an en moyenne, soit un objectif d'environ 600 habitants d'ici à 10 ans.

Pour tenir compte de la rétention foncière (tous les terrains ne seront peut-être pas vendus), la commune prévoit des zones d'urbanisation à long terme.

3 Les perspectives économiques

A VITOT, 45% des actifs travaillent au Neubourg ou dans son agglomération proche.
La commune envisage une urbanisation qui tient compte de cette logique d'agglomération.

Elle souhaite aussi dégager un secteur de développement économique et artisanal en continuité des entreprises aujourd'hui implantées dans sa partie est, et dans la logique de développement économique de l'agglomération, en continuité des secteurs de développement économique existants.

La commune entend par ailleurs maintenir et développer les activités artisanales et entreprises présentes dans le tissu bâti et permettre l'implantation dans son centre bourg de commerces de proximité, services et bureaux.

4 Organisation spatiale souhaitée

VITOT souhaite conserver son caractère rural, ce qui ne signifie pas une commune sans développement. La commune entend réaliser des extensions urbaines raisonnables et dans une logique d'agglomération.

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite organiser l'espace destiné aux extensions urbaines de façon à préserver l'espace agricole et naturel en tant que richesse paysagère et économique.

Les nouvelles constructions seront donc essentiellement réparties sur deux zones principales : à VITOT(LE HAUT-VITOT) et en continuité du pôle bâti de LA LONDE.

Concernant la réalisation des nouvelles constructions dans le HAUT VITOT, c'est un projet « cœur de village » qui répond à la problématique de développement durable. En effet, il s'agit prioritairement de recentrer la commune sur elle-même et aussi d'économiser de l'espace puisqu'il s'agit prioritairement de l'urbanisation d'une « dent creuse », sans empiéter

sur des terrains naturels et agricoles. L'intégration de ce quartier au bourg de VITOT et la proximité des équipements structurants (école, entreprises, services) rend le projet compatible avec les grands objectifs de la nouvelle loi.

S'agissant de l'urbanisation sur les quartiers de LA CROIX BLANCHE et de BEAUFOUR, la commune souhaite permettre leur extension modérée et concrétiser les enveloppes bâties, tout en pérennisant la vocation agricole, touristique et de loisirs de ce secteur.

Sur le secteur de VITOTEL, la volonté de la commune est de tenir pleinement compte de la qualité patrimoniale et paysagère de ce secteur, en permettant seulement sa mise en valeur par la réhabilitation ou le changement de destination de l'existant au regard d'une perspective de valorisation touristique et de loisirs.

5 La politique d'équipement

Agglomérée pour partie à la commune du Neubourg, VITOT demeure pour autant une commune rurale où l'activité agricole domine.

En priorité, il s'agit d'urbaniser les secteurs équipés ou en voie d'équipement. Les secteurs d'urbanisation à long terme ne sauront être ouverts à la construction qu'une fois équipés.

Au titre des équipements d'infrastructure, le projet de la commune concerne essentiellement des investissements en matière de poursuite d'extension du réseau d'assainissement collectif. Il s'agit aussi de garantir des voies dimensionnées au regard du trafic actuel et projeté.

Au titre des équipements de superstructure, la commune souhaite assurer la pérennité du groupe scolaire. A ce titre, elle permettra la réalisation d'équipements nouveaux et l'extension d'équipements existants.

B. Les 6 axes d'intervention du PADD et leurs objectifs

UNE IDENTITE A AFFIRMER

Affirmer une position de pôle satellite structurant en continuité du Neubourg, qui passe par la reconnaissance du cœur de village

LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Permettre l'accueil progressif de nouveaux résidents, sans explosion démographique et risque de coupure sociologique

Permettre des accueils et installations diversifiés favorisant la réalisation d'un parcours résidentiel

Maîtriser le foncier pour permettre la mise en place de programmes de logements diversifiés

VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Permettre un développement économique pluriel (agriculture, artisanat, services, commerces, tourisme)

Miser sur l'insertion à l'environnement, en cohérence avec le caractère rural de la commune, et sans nuisances réciproques.

PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines et paysagères du site.

Inscrire le développement de la commune dans un souci de maintien de l'urbanisation traditionnelle.

PROTEGER ET VALORISER LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

Mieux protéger l'environnement et les zones d'habitat des risques.

Protéger les richesses naturelles du site.

Mettre en valeur les qualités paysagères et architecturales du site.

DEPLACEMENTS : RENFORCER LA SECURITE ET LES CIRCULATIONS DOUCES

➔ UNE IDENTITE A AFFIRMER

Le cœur de village

Structurer l'axe place de la mairie / place de l'école et ses abords pour renforcer sa fonction de centralité :

- ✓ En aménageant la place au regard des déplacements et du stationnement
- ✓ En prévoyant les emplacements réservés nécessaires

La logique d'agglomération

Développer les circulation douces en tenant compte de :

- La Voie Verte
- Les liaisons existantes ou à créer vers Le Neubourg

Développer l'urbanisation en tenant compte de :

- ✓ La complémentarité des besoins en terme de services, activités et commerces
- ✓ Le développement des équipements d'infrastructure

Ménager des « coupures vertes » non bâties entre pôles bâtis de la commune : Vitot / La Londe / Vitotel / La Croix Blanche / Beaufour

La protection, préservation et mise en valeur de l'environnement :

Permettre une urbanisation cohérente avec :

- L'existence et la proximité de sites d'intérêt patrimonial
- L'existence et la proximité d'activités de loisirs et / ou touristiques

Les équipements, services et commerces :

Intégrer les projets d'extension du groupe scolaire

Permettre le maintien et le développement des équipements et services présents et prendre en compte la possibilité de développer d'autres services, équipements ainsi que des commerces de proximité :

- ✓ En intégrant des dispositions favorables dans le zonage et le règlement
- ✓ En prévoyant les emplacements réservés nécessaires à des équipements complémentaires et/ou supplémentaires
- ✓ En envisageant les questions de circulations et stationnement liés

➔ ENVIRONNEMENT

- Intégrer les contraintes de ruissellement comme limites et/ou contraintes à l'urbanisation ;
- Mieux maîtriser le ruissellement en protégeant les éléments de paysage qui peuvent avoir une fonction dans la régulation des écoulements superficiels ;
- Prendre en compte les risques actuels et potentiels liés aux instabilités du sous-sol en écartant les zones à risque des secteurs constructibles, en imposant des conditions spécifiques dans les secteurs à indices ;
- Protéger les espaces boisés et, si nécessaire, inciter au reboisement ;
- Préserver les terres agricoles périurbaines ;
- Répondre aux exigences de qualité architecturale dans le secteur de patrimoine bâti remarquable ;
- Soigner les entrées des pôles bâtis en protégeant, voire en renforçant leur aspect paysager.

➔ LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Les perspectives démographiques :

- Admettre un maximum de 5 logements supplémentaires par an (en moyenne) afin de préserver le caractère rural de la commune et tout en tenant compte de sa position stratégique dans l'agglomération et le regroupement scolaire ;
- Prévoir un développement progressif par le biais de secteurs à urbaniser à court, moyen et long terme

La logique urbaine :

- Privilégier l'urbanisation des espaces creux du tissu bâti
- Privilégier des développements urbains appuyés sur les circulations douces vers les secteurs structurants de l'agglomération (secteurs d'activités et secteurs équipés et secteurs de loisirs)

Répondre aux besoins en permettant à chaque ménage ou chaque personne de poursuivre son parcours résidentiel par :

- La création de logements nouveaux, notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- La mise en place de programmes de logements sous forme d'opérations d'ensemble et intégrant une part de locatif ;
- La promotion d'opérations d'amélioration de l'habitat permettant de favoriser la mobilisation du parc et le développement de l'offre locative

La création et la réhabilitation de logements se feront dans le respect du cadre de vie, du site et de l'environnement, avec une priorité d'urbanisation des « dents creuses » et du « cœur de village » où se concentre l'essentiel des services à la population.

Le développement des secteurs d'habitat se fera au regard des équipements (notamment l'assainissement), services et commerces existants, de façon à faciliter l'accès multimodal vers ces derniers.

➔ VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Prendre en compte les exploitations agricoles pérennes en permettant leur développement, notamment en instaurant des distances non constructibles avec les zones d'habitat et en protégeant les terres indispensables à leur activité.

Permettre le développement des entreprises, artisans, services de proximité (activités tertiaires) et commerces présents sur le territoire, sans risque de nuisance pour les zones d'habitat.

Intégrer le tourisme et ses potentialités d'accueil, dans le respect du site et de ses contraintes, notamment :

- en autorisant le changement de destination des bâtiments en zone agricole
- en autorisant l'hébergement et l'activité touristique sur la commune

➔ PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

La morphologie urbaine :

- Prendre appui sur la morphologie en tours de ville pour justifier les limites au développement urbain
- Prendre appui sur la séparation traditionnelle entre plaine et zones d'habitat
- Urbaniser en priorité les « dents creuses » et prévoir des extensions urbaines en continuité des secteurs bâtis existants.

Les séquences urbaines :

- Protéger et valoriser les espaces publics (place de la mairie, de l'école, de La Londe)

Le paysage :

- Protéger le site de Vitotel
- Prendre en compte l'axe église de Vitotel / église de Vitot
- Inciter au paysagement des parcelles pour assurer une bonne insertion de tout nouveau bâtiment ;
- Patrimoine naturel : protéger les éléments de paysage structurants (mares, alignements) et les espaces boisés
- Protéger les alignements structurants existants en « tours de ville » et en créer de nouveaux, dans la logique de séparation traditionnelle entre plaine et espace agricole)
- Limiter l'urbanisation linéaire en général et son développement le long des RD83 et Rd39 en particulier

Architecture et formes bâties :

- Garantir l'identité et l'insertion paysagère du parc bâti en cohérence avec la vocation rurale et résidentielle de la commune ;
- Veiller à l'insertion des nouvelles constructions au regard des périmètres de protection des monuments historiques et du bâti existant, tant dans sa forme, son implantation que son aspect extérieur ;
- Favoriser la conservation et la mise en valeur du bâti traditionnel.

➔ DEPLACEMENTS

Favoriser les circulations douces vers :

- le cœur de village (place de la mairie / place de l'école)
- le centre administratif et commercial du Neubourg
- les secteurs de développement économique à l'est de la commune
- les pôles de sports et loisirs de la commune et ses alentours

En prenant en compte la Voie Verte ;

En aménageant un maillage de circulations douces entre secteurs bâtis et vers la voie verte

En renforçant la sécurité aux abords de l'école et sur le tracé des pénétrantes vers le Neubourg

Intégrer les enjeux de déplacements à l'échelle de l'unité urbaine et assurer des conditions de sécurité optimales.

Garantir la faisabilité d'une nouvelle voie de liaison entre la RD840 et la RD80

➔ Page suivante

**Schéma d'intentions sur
l'organisation générale du territoire**

Schéma d'intentions sur l'organisation générale du territoire

Orientations générales du PADD
Schéma d'intentions sur l'organisation générale du territoire

