

COMMUNE DE GUITRY

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 22 février 2011

Arrêté le : 20 octobre 2016

Enquête Publique :

Approuvé le :

CACHET DE LA MAIRIE

PREAMBULE :

RAPPEL DES TEXTES relatifs au projet d'aménagement et de développement durables

LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux, les besoins et les objectifs de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune.

Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières d'aménagement et de programmation » pourront être établies pour concevoir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU.

Son contenu est défini à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD doit respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

Article L. 101-1 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE GUITRY

Prenant en compte son diagnostic, ses objectifs de développement et les documents ou projets supracommunaux, la commune a formulé ses orientations générales d'aménagement qui sont les suivantes :

- un développement urbain modéré,
- le maintien et le développement des activités économiques,
- la préservation des espaces naturels et agricoles,
- la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,
- l'amélioration du cadre de vie.

1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE

Durant plus de 30 ans (depuis 1975), la population n'a cessé de croître à un rythme moyen de 2% l'an, soit 3,2 habitants supplémentaires chaque année. Entre 2005 et 2010, 2,2 logements ont été créés en moyenne par an par la construction de nouvelles habitations.

Afin de dynamiser sa démographie et rajeunir sa population, mais tout en souhaitant ne pas mettre en péril les équipements et services publics existants, la commune s'est fixé l'objectif d'un développement démographique identique à ces 30 dernières années, à savoir un développement modéré d'environ 2% l'an, correspondant à 5,2 habitants supplémentaires par an.

A raison de 2,6 personnes par ménage, la commune aurait alors un besoin de 20 nouveaux logements sur la période 2015-2025 pour accueillir cette augmentation de population.

L'apport de nouveaux habitants permettrait de maintenir les effectifs de l'école et de rajeunir la population.

Ce rythme de construction de 2 logements par an est proche de celui observé durant l'urbanisation de la commune ces dix dernières années. Il permet de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Le développement urbain est centré sur le seul secteur urbain existant, la continuité urbaine centre-bourg/rue du Val, à l'intérieur du tissu bâti existant (par densification de celui-ci) ou en continuité directe de celui-ci (de chaque côté de la RD9 sur les parties Ouest et Est du centre-bourg).

Aucun autre secteur de la commune n'est ouvert à l'urbanisation. Le reste du territoire communal doit conserver son caractère naturel au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels, des paysages naturels et de la protection de l'environnement.

↳ L'objectif de modération de la consommation des espaces

La maîtrise de la consommation de l'espace passe une quantification des besoins en logements au plus juste de la réalité à l'échéance de 10 ans. Aussi, avec un objectif de croissance de 2% par an (5,2 hab./an), la commune s'est fixé un objectif de développement quasi-identique au rythme observé entre 1975 et 2008 (+2,05% par an).

Le rythme de construction envisagé de 2 logements par an est un peu supérieur à celui observé durant l'urbanisation de la commune ces dix dernières années, à savoir 1,4 logements par an, mais inférieur à celui observé entre 2005 et 2010 (2,2 logements par an). Il prend en compte le phénomène de desserrement des ménages (2,7 personnes par foyer en 2008 contre 3,7 en 1968 et sûrement 2,5 vers 2025) et permet de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

La maîtrise de la consommation de l'espace est également le résultat des règles de construction dans les documents d'urbanisme des communes.

Sur les dix dernières années, le développement urbain s'est réalisé en consommant 1,60 ha pour l'habitat (14 logements en maisons individuelles), soit une superficie moyenne des parcelles de 1150 m².

La commune, souhaitant que son développement urbain soit moins consommateur d'espace pour ces dix prochaines années, déterminera des règles de construction permettant de garantir des objectifs de

modération de la consommation des espaces, et ainsi obtenir des superficies plus petites de terrains consommés et, par conséquent, obtenir une densité supérieure, se rapprochant des 1000 m².

L'objectif démographique modéré, le développement urbain maîtrisé au sein du tissu urbain ou en continuité directe de celui-ci, et les densités urbanisables recherchées permettent une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.

2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune s'est fixé des objectifs de développement économique qui passent par le **maintien et le développement des activités présentes** actuellement : l'agriculture principalement mais aussi les activités artisanales ou commerciales.

Concernant le maintien et le développement de l'agriculture, cela suppose de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes, de permettre les conditions de leur diversification (gîte rural, camping à la ferme, ...), et de préserver des continuités agricoles sur le territoire.

Le développement économique doit aussi passer par la possibilité **d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services** en secteurs urbains.

3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune s'est fixé des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles suivants :

- la protection des espaces boisés (forêts, bois, bosquets, bandes boisées) ;
- la prise en compte et la préservation des espaces naturels remarquables ou sensibles (1 ZNIEFF, prairie, vergers, vallons secs) ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la protection d'une continuité écologique identifiée sur l'extrémité Nord du territoire.

4. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BATI

La commune s'est fixé des objectifs de préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages suivants :

- l'obligation pour les évolutions des constructions anciennes d'être en harmonie et de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments remarquables du patrimoine par leur classement au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme : église, château et son bois, mur du cimetière, place communale, statue de la vierge, calvaire, source et lavoir au lieu-dit Sous le Marais ;
- la possibilité pour les bâtiments agricoles d'intérêt de changer de destination afin de préserver, restaurer, réhabiliter et mettre en valeur ce patrimoine bâti ancien ;
- la préservation des vues sur des bâtiments remarquables (église) et de l'environnement naturel autour de l'église et du château ;
- la préservation de vues sur les espaces paysagers naturels remarquables ;
- la préservation des lisières des massifs boisés.

5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

La commune s'est fixé des objectifs d'amélioration du cadre de vie qui nécessite la réalisation d'équipements publics ou d'aménagements tels que :

- la réalisation d'un ouvrage hydraulique pour traiter les ruissellements des eaux pluviales au Sud du centre-bourg ;
- l'aménagement et la sécurisation du carrefour Sud-Ouest du centre-bourg ;
- l'élargissement d'une partie de la rue du Val ;
- l'élargissement de la RD9 dans la partie en courbe de l'entrée Est du bourg ;
- la création du nouveau cimetière en limite Sud du bourg.

Les secteurs de développement urbain sont desservis par des communications numériques à haut débit mais aux performances médiocres (par ondes hertziennes : wimax ou satellite).

Le Département de l'Eure a prévu de réaliser la desserte à très haut débit dans les décennies à venir.

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par la volonté pour la commune de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites ou infrastructures comportant des nuisances. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation, de risques ou de nuisances.

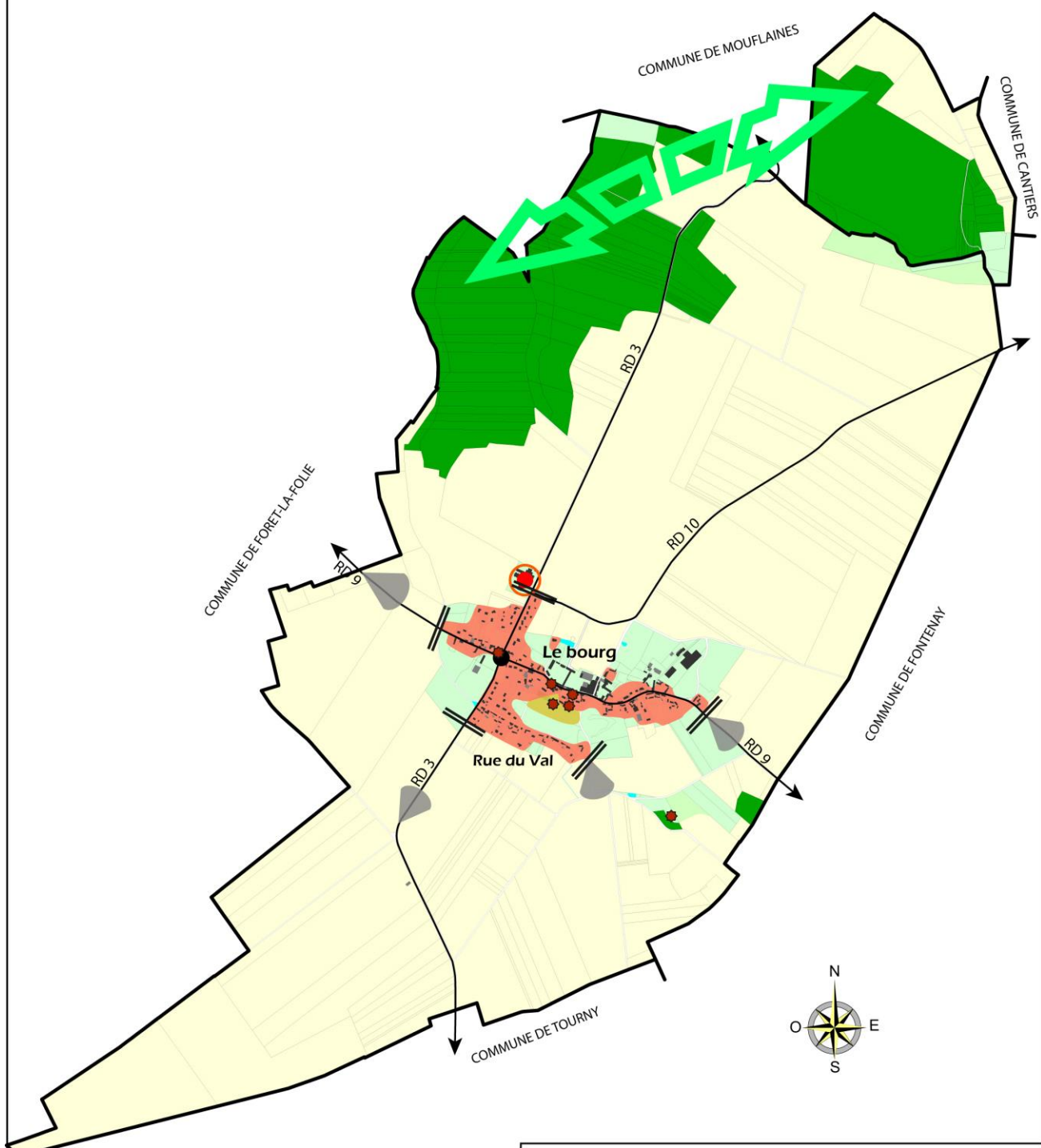
Il s'agit alors de ne pas développer les espaces urbains à proximité ou en direction des corps de ferme en activité, des silos céréaliers, et de limiter le développement des espaces urbains de manière linéaire le long des grands axes routiers.

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement en général, le PLU permettra et promouvra l'utilisation des énergies renouvelables.

6. SYNTHESE

L'ensemble des orientations générales vues précédemment est transcrit sur le document schématique ci-dessous.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE GUITRY



ESPACES DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL

- carrefour à aménager
- ▬ limites à l'extension urbaine
- tissu urbain existant à conforter

ESPACES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- espaces agricoles à préserver

CADRE DE VIE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

- patrimoine remarquable à préserver
- vues paysagères à préserver
- site à risques à prendre en compte
- continuité écologique à préserver
- espaces boisés à protéger
- secteurs naturels à préserver
- secteur à patrimoine paysager remarquable à préserver