

DEPARTEMENT DE L' EURE

COMMUNE DE BOISEMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2

PLU ELABORATION :

Prescription : 17 avril 2007

Arrêté le : 11 janvier 2011

Enquête publique :

Approuvé le :

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES RELATIFS AU PADD	page 2
CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	page 5

CHAPITRE 1

RAPPEL DES TEXTES

relatifs au projet d'aménagement et de développement durable

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 Durable 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 » pourront être établies. Ces orientations forment un document facultatif et doivent être cohérentes avec le PADD.

Le règlement du PLU précisera alors les règles de constructibilité, les emplacements réservés, et éventuellement le plan de masse des constructions.

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 aux articles L 123-1 et R. 123-3 du Code de l'urbanisme :

- **Il définit les orientations générales** en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations « particulières » d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD. Ce document représente l'une des pièces facultatives du PLU.

Article L. 110 du code de l'urbanisme :

« Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements. »

Article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Chapitre 2

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT (pièce obligatoire du PLU)

Au travers de trois grands thèmes (organisation urbaine, état initial du site naturel, protection de l'environnement), la commune a dressé une liste de constats et d'observations. Les enjeux communaux ont pu alors être identifiés.

Face à ces enjeux, la commune a formulé des réponses et ses orientations générales d'aménagement qui sont de permettre :

- le développement urbain maîtrisé,
 - le maintien et le développement des activités économiques,
 - la préservation des espaces naturels,
 - la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,
 - l'amélioration du cadre de vie,
- tout en prenant en compte les sites archéologiques, les risques naturels, les documents et projets supra communaux, la protection de l'environnement,
- tout en essayant de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les zones habitées et les installations nuisantes.

1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

La commune envisage un développement urbain maîtrisé : une hausse de sa population d'environ 163 habitants (2010-2020) qui la conduirait à compter environ 993 habitants en 2020, soit 56 habitations supplémentaires (5,6 logements par an), correspondant à un besoin en surface constructible d'environ 6 hectares, besoin porté à 7 à 8 hectares si on considère des terrains suffisamment grands (1100 à 1200 m²) pour accueillir à la fois l'assainissement individuel et une éventuelle géothermie.

L'apport de nouveaux habitants permettant de conserver, voire d'accroître, les effectifs de l'école.

La commune souhaite favoriser l'habitat pavillonnaire et conserver le caractère de son tissu urbain (faibles densité et hauteur).

Le développement urbain sera concentré essentiellement sur les secteurs déjà bien structurés, soit le centre-bourg et le hameau de Saint-Jean de Frenelles. Il se fera par essentiellement par comblement des dents creuses et par épaississement du tissu urbain.

Un développement urbain limité est permis au hameau de Léomesnil, à l'intérieur de son enveloppe bâtie. Le développement se fera donc uniquement par renforcement du tissu urbain existant (densification en comblant les quelques dents creuses ou par division de propriété).

L'objectif principal au niveau de ces secteurs est d'obtenir une forme urbaine cohérente afin d'optimiser les réseaux et de gérer de manière économe les espaces.

Le dernier secteur urbain existant (hameau de la Heunière) n'a pas d'objectif de développement. Il doit conserver le caractère naturel de son site au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels, des paysages naturels et de la protection de l'environnement. Aucune nouvelle construction n'y est alors autorisée. En revanche, les changements de destination y sont autorisés à la condition que les rénovations, extensions et aménagements associés soient en harmonie et respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Des aménagements publics sont prévus (extensions de l'école et du cimetière, développement de l'espace vert communal dédié aux activités de plein air, aménagement paysager et sécurisation des entrées Nord de Saint-Jean de Frenelles et du Bourg, élargissement de voie, aménagement de carrefours,.....).

2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique s'entend par le maintien et le développement des activités présentes actuellement (commerciales, artisanales, de services et agricoles).

Pour répondre à la croissance démographique et à la demande de professionnels, le développement économique doit passer par la possibilité d'accueillir de nouveaux commerces, artisans et services en village comme à Saint-Jean de Frenelles à la condition qu'ils soient peu nuisants pour les habitations voisines.

Le développement économique suppose également le souci de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes et de créer les conditions permettant d'éventuelles extensions des bâtiments agricoles existants.

3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

La préservation des espaces naturels s'entend par :

- la protection des espaces boisés (classement en espaces naturels) ;
- la prise en compte et la préservation de la ZNIEFF ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la préservation des espaces naturels (prairies, vergers, vallons secs).

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

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages s'entendent par :

- l'obligation pour les nouvelles constructions d'être en harmonie avec l'architecture du bâti existant environnant ;
- la protection et la mise en valeur de constructions remarquables (église Saint-Martin, manoir du village, chapelle, pigeonnier) et d'éléments naturels du paysage (tels que mares, haies, alignements d'arbres, certains espaces boisés en secteur urbain, arbres isolés remarquables) par le classement de ces éléments au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme ;
- la préservation des vues sur des bâtiments remarquables (église, manoir, chapelle) ;
- la préservation des vues sur les espaces paysagers naturels remarquables ;
- la possibilité de changer de destination pour les bâtiments agricoles d'intérêt afin de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine architectural.

5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

L'amélioration du cadre de vie nécessite la réalisation ou l'aménagement d'équipements publics tels que :

- la possibilité d'extension de l'école et du cimetière ;
- le développement de l'espace vert communal d'activités de plein air à Saint-Jean de Frenelles ;
- l'aménagement, l'embellissement et la sécurisation du carrefour des entrées Nord de Saint-Jean de Frenelles et du Bourg ;
- l'aménagement et la sécurisation des carrefours d'entrée Nord à Léomesnil, d'entrée Est du Bourg, et du centre de Saint-Jean de Frenelles ;
- l'aménagement, la préservation et la mise en valeur de cheminements piétons (trottoirs, chemins de randonnées) ;
- le développement du réseau de pistes cyclables.

6. LA PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES, DES RISQUES NATURELS, DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PROJETS ET DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le développement urbain devra se faire en prenant en compte les sites archéologiques existants, les risques naturels (cavités, ruissellements) et la protection de l'environnement (ZNIEFF, sites archéologiques, distances de réciprocity des bâtiments d'élevage, distances de protection des installations SEVEPI et UCDV).

Afin de participer à la protection de l'environnement, le PLU permettra l'utilisation des énergies renouvelables.

Il devra également intégrer les documents et projets supra communaux existants tels que le SCOT du Pays du Vexin Normand et le SDAGE.

7. LE MAINTIEN D'ESPACES NATURELS INTERMEDIAIRES

En raison des nuisances que peuvent engendrer certaines activités ou équipements publics (exploitations agricoles, installations SEVEPI UCDV, RD6014, RD14BIS, RD316, transport de matières dangereuses sur la RD6014, canalisations TRAPIL et GRT gaz, salle de réception), la commune souhaite interdire ou limiter le développement de l'habitat à proximité ou en direction de ces sites.

C'est pourquoi le maintien d'espaces naturels intermédiaires est nécessaire entre ces sites et les espaces d'habitat.

Ainsi :

- il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles pratiquant de l'élevage, des installations classées SEVEPI et UCDV, des canalisations TRAPIL et GRT gaz, de la salle de réception ;
- l'urbanisation de manière linéaire le long des grands axes n'est pas permise (RD14bis, RD316) ou est très limitée (RD6014).

2.8. SYNTHESE

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

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE BOISEMENT

ESPACE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- espaces agricoles à préserver

CADRE DE VIE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

- éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur
- entrée de village à mettre en valeur
- vues paysagères à préserver
- espaces boisés à protéger
- espaces naturels à préserver
- voies structurantes à fortes contraintes environnementales
- zones de risque technologique

ESPACE DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL

- ancien corps de ferme à réhabiliter
- carrefours à aménager
- pôle administratif et historique à conforter (mairie, école, église)
- axes de développement urbain
- limites à l'extension urbaine
- tissu urbain existant à renforcer
- secteurs d'extension urbaine
- hameau à renforcer
- secteur d'équipements publics à développer