

PLAN LOCAL D'URBANISME

Chambois Commune déléguée d'Avrilly



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le 29/03/2023

Approuvé le

Cachet du Conseil Communautaire

Vu pour annexé à la délibération du conseil communautaire
du 29/03/2023 arrêtant le projet de PLU,

La Présidente,
Nathalie NOËL

Signature

CONTENU

LES ENJEUX.....	4
LES ORIENTATIONS	5
1. ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE AFIN DE CONFORTER ET FINALISER LA FORME COMPACTE DU VILLAGE	6
1.1 AJUSTER SA CROISSANCE URBAINE DE MANIERE A CONSERVER SA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	6
1.2 OPTIMISER ET RENFORCER LA FORME URBAINE DU VILLAGE	7
1.3 FAVORISER UN MODE DE FONCTIONNEMENT PLUS DURABLE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN	8
2. PERENNISER SA RURALITE, SON CARACTERE AGRICOLE ET SES QUALITES ENVIRONNEMENTALES	10
2.1 FAVORISER LE MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE COMME COMPOSANTE ESSENTIELLE DU TISSU ECONOMIQUE ET DU CADRE DE VIE	10
2.2 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ELEMENTS EMBLEMATIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI	11
2.3 PROTEGER LES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS.....	12
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.....	14

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Avrilly (Chambois). Elle impose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme.

Par ailleurs, la loi «Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 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 Durables (PADD) présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir sur l'ensemble du territoire d'Avrilly.

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.101-1 et l'Art 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. »

Une disposition nationale (Art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme) impose aux collectivités qui élaborent un document d'urbanisme de rechercher 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.»

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.

Ainsi, l'élaboration du PLU et son PADD s'inscrivent dans le cadre d'une évolution marquée par la promulgation de lois : celle du 12 juillet 2010, de la loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU, et en particulier du PADD et plus récemment celle de la loi ALUR du 24 mars 2014.

LES ENJEUX

Des éléments qui participent à l'attractivité de la commune

- ▶ **Une dynamique démographique qui se maintient depuis les années 2000.**
- ▶ **Un bourg compact**
- ▶ La proximité **de pôles d'emplois et de services** facilitée par des infrastructures routières diversifiées
- ▶ Une agriculture pérenne qui affirme la ruralité du territoire
- ▶ **Des éléments naturels, bâtis et paysagers identitaires**

Des contraintes à prendre en compte dans les perspectives de développement

Cependant, un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte dans la définition du parti d'aménager que les élus souhaitent engager sur le territoire communal, et notamment :

- ▶ Un vieillissement de la population amorcée
- ▶ Un parc de logements peu diversifié
- ▶ **Peu d'équipements** et pas de commerces et services de proximité
- ▶ **Certains axes routiers parfois inadaptés** aux différents trafics générés par le développement urbain et les activités économiques

LES ORIENTATIONS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables que les élus de la commune souhaitent mettre en place à travers l'élaboration de leur PLU poursuit un objectif principal : la volonté d'affirmer son identité et la présence des différentes activités tout en renforçant la qualité de son cadre de vie. Avrilly (Chambois) doit trouver un équilibre entre croissance urbaine, économie et environnement de qualité.

Ainsi, les orientations du PADD et les choix pour la gestion de son territoire doivent permettre de renforcer cet équilibre entre identité urbaine et rurale de la commune en s'appuyant sur une stratégie qui favorise la mise en oeuvre de plusieurs grands principes :

- à l'échelle du territoire d'Avrilly, la nécessité de préserver les éléments structurants en termes de paysages et d'écologie
- à l'échelle de la zone urbaine, l'affirmation d'une centralité et des fonctions urbaines et économiques.

Ces principes s'appuieront sur plusieurs objectifs :

- l'adoption d'un parti d'urbanisme visant à conforter la structure urbaine d'Avrilly tout en maîtrisant la consommation d'espace
- la préservation des caractères et des usages liés à l'activité agricole
- des orientations d'aménagement adaptées aux caractéristiques paysagères et environnementales qui maintiennent la qualité du cadre de vie et de l'environnement en structurant une trame verte et bleue.

Ainsi, le PADD s'articule autour de deux axes structurants :

- 1. Organiser le développement urbain équilibré de manière à conforter et finaliser la forme compacte du village**
- 2. Pérenniser sa ruralité, son caractère agricole et ses qualités environnementales**

1. Organiser un développement urbain équilibré afin de conforter et finaliser la forme compacte du village

1.1 Ajuster sa croissance urbaine de manière à conserver sa dynamique démographique

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p>► Assurer le renouvellement démographique en privilégiant un rythme de construction maîtrisé et cohérent avec les capacités d'équipements, de services, de réseaux</p> <p>► Favoriser une urbanisation plus dense dans le cœur du bourg tout en tenant compte de la présence d'espaces naturels et des activités agricoles</p>	<p>- Suivre un rythme de construction régulier qui confirme la dynamique démographique :</p> <p>→ sur les 11 dernières années : 1,9 logements /an ;</p> <p>→ rythme souhaité sur une période allant de 2013 à 2026 : 2 logements /an afin d'atteindre environ 480 habitants (croissance annuelle autour de 0,65%)</p> <p>Soit 24 logements à réaliser en résidences principales entre 2013 et 2026, en intégrant un desserrement des ménages (2,40) dans la moyenne de celui des années précédentes, d'une stabilité des résidences secondaires au vu de leur nombre déjà restreint (6) et d'une baisse limitée du nombre de logements vacants (de 7 à 6) car déjà de faible niveau</p> <p>- Développer un habitat mitoyen /groupé complémentaire de l'habitat individuel et adapté à l'environnement urbain existant</p> <p>- Intégrer des projets de diversification des logements dans le cadre d'opérations d'ensemble : créer une offre de logements locatifs (10 à 15%) et favoriser le changement de destination et la réhabilitation au sein du tissu urbain existant</p>



1.2 Optimiser et renforcer la forme urbaine du village

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p>► Finaliser la structure urbaine existante du centre-bourg tout en privilégiant une urbanisation économe en espace</p> <p>► Contenir l’habitat diffus présent en plaine agricole</p> <p>► Maintenir et adapter les services et équipements de proximité</p>	<p>- Favoriser et optimiser le remplissage des parcelles dites « en dents creuses » au sein du tissu urbain existant dans le centre-bourg</p> <p>-Encourager la réhabilitation du bâti existant</p> <p>-Prendre en compte dans la finalisation des limites urbaines les dernières opérations</p> <p>-Limiter le développement urbain dans les hameaux où le caractère agricole domine en ne permettant que l’évolution de l’existant et sa réhabilitation</p> <p>-Assurer le bon fonctionnement et la pérennité du pôle scolaire : optimiser et intégrer les équipements scolaires, administratifs, dans le fonctionnement urbain : signalétique et continuité des dessertes en liaisons douces, adaptation aux nouveaux besoins si nécessaire dans le cadre des réflexions de mutualisation des services de la nouvelle commune</p> <p>-S’appuyer sur et optimiser le développement à venir des infrastructures numériques en lien avec les réflexions intercommunales afin de permettre aux acteurs économiques et aux habitants d’accéder à une offre haut débit performante et adaptée</p>



<p>► Faciliter les déplacements et assurer la sécurité des passants</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'axe structurant du bourg D74-rue des Bordes par des aménagements simples permettant de sécuriser les zones de traversées piétonnes, d'améliorer les connexions avec les équipements - Poursuivre l'amélioration des déplacements de proximité en intégrant les différents usages dans l'aménagement des secteurs accueillant l'urbanisation nouvelle et plus globalement de manière à relier les équipements présents : créer des continuités de cheminements piétons au sein du bourg (liaisons avec la rue des Bordes..)
---	---



1.3 Favoriser un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p>► Intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des règles d'urbanisme qui contribuent à encourager les modes de construction durables dans les secteurs bâtis existants et futurs et à limiter les nuisances : <ul style="list-style-type: none"> > réflexion sur l'implantation du bâti en cohérence avec la topographie existante > économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables : prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement..) dans la conception et l'orientation des nouveaux bâtiments, encourager l'isolation des façades et toitures (phonique, thermique) et la mitoyenneté > plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution

<p>► Protéger les habitants des risques et nuisances</p> <p>► Encourager des déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, co-voiturage,...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Etre attentif à la ressource en eau, notamment sur les eaux pluviales et les eaux de ruissellement afin de limiter les risques de pollution, engorgement, inondation, ... : <ul style="list-style-type: none"> > limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier la construction sur des sites déjà imperméabilisés > laisser l'eau s'écouler et favoriser l'infiltration en renforçant les obligations de rétention des eaux pluviales dans les espaces privés - Optimiser la gestion des déchets et les circuits de collecte : <ul style="list-style-type: none"> > configurer les secteurs bâtis dans cette optique > ne pas encourager les essences végétales non indigènes, pour les haies de clôtures (Thuja, laurier palme, cupressus...) afin de réduire les volumes de déchets verts difficilement compostables. - Eviter l'urbanisation des zones sensibles aux ruissellements et à la présence de carrières - Préserver les boisements et les mares permettant l'absorption des eaux de ruissellement - Soutenir les réflexions à l'échelle intercommunale sur le transport collectif afin d'améliorer l'accès aux services des pôles urbains environnants et à la gare d'Evreux se trouvant à proximité
--	--

2.2 Préserver et mettre en valeur des paysages et des éléments emblématiques du patrimoine naturel et bâti

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p>► Identifier et valoriser le patrimoine bâti et naturel remarquable et favoriser l’insertion paysagère des nouvelles constructions</p> <p>► Maintenir une qualité paysagère et patrimoniale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les secteurs à forte visibilité et covisibilité des implantations anarchiques afin de conserver le paysage communal - Conserver les éléments (haies, vergers, ...) qui structurent de manière simple les espaces publics. - Préserver le tissu traditionnel au sein de la zone bâtie et encourager la réhabilitation - Valoriser des éléments remarquables naturels et bâtis : protéger l’ensemble du château, motte cadastrale, des espaces de vergers, du bâti ancien (colombier, pressoir...) présents au sein du tissu urbain - Porter attention à la qualité des lisières entre espace bâti, agricole et naturel : ces limites sont l’occasion d’aménager des chemins accompagnés de haies composées d’essences locales, des espaces publics qui garantiront la qualité et la pérennité de ces limites - Valoriser les parcours de promenade en optimisant le réseau de chemins existants et leurs accès vers le bourg pour découvrir la plaine agricole et ses bois



2.3 Protéger les différents milieux naturels





OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p>► Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques</p> <p>► Maintenir les continuités écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver le massif boisé en limite Ouest de la commune en lien avec la ZNIEFF ainsi que les bosquets boisés de la plaine agricole en évitant de les fragmenter par l’urbanisation et par les activités agricoles - Mettre en valeur certains milieux naturels spécifiques : conserver et protéger les mares, pérenniser la continuité du corridor en lien avec les grands ensembles boisés à l’ouest - Maintenir et conforter les continuités écologiques qui permettent de faciliter les déplacements de la faune et le maintien de la flore en préservant des secteurs inconstructibles y compris en espace agricole - Favoriser la présence de lisières plantées (vergers, bandes de prairie...) entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbanisés existants ou futurs - Conserver les vergers à travers le tissu urbain et les espaces agricoles






Organiser un développement urbain équilibré, pérenniser sa ruralité et son caractère agricole et valoriser les milieux naturels

Légende :



Conforter et finaliser la forme compacte du village

-  Une zone urbaine à optimiser
-  Habitat diffus à contenir
-  Limite de la zone bâtie avec le traitement des lisières
-  Routes principales et secondaires
-  Valoriser l'axe structurant


Pérenniser sa ruralité et son caractère agricole

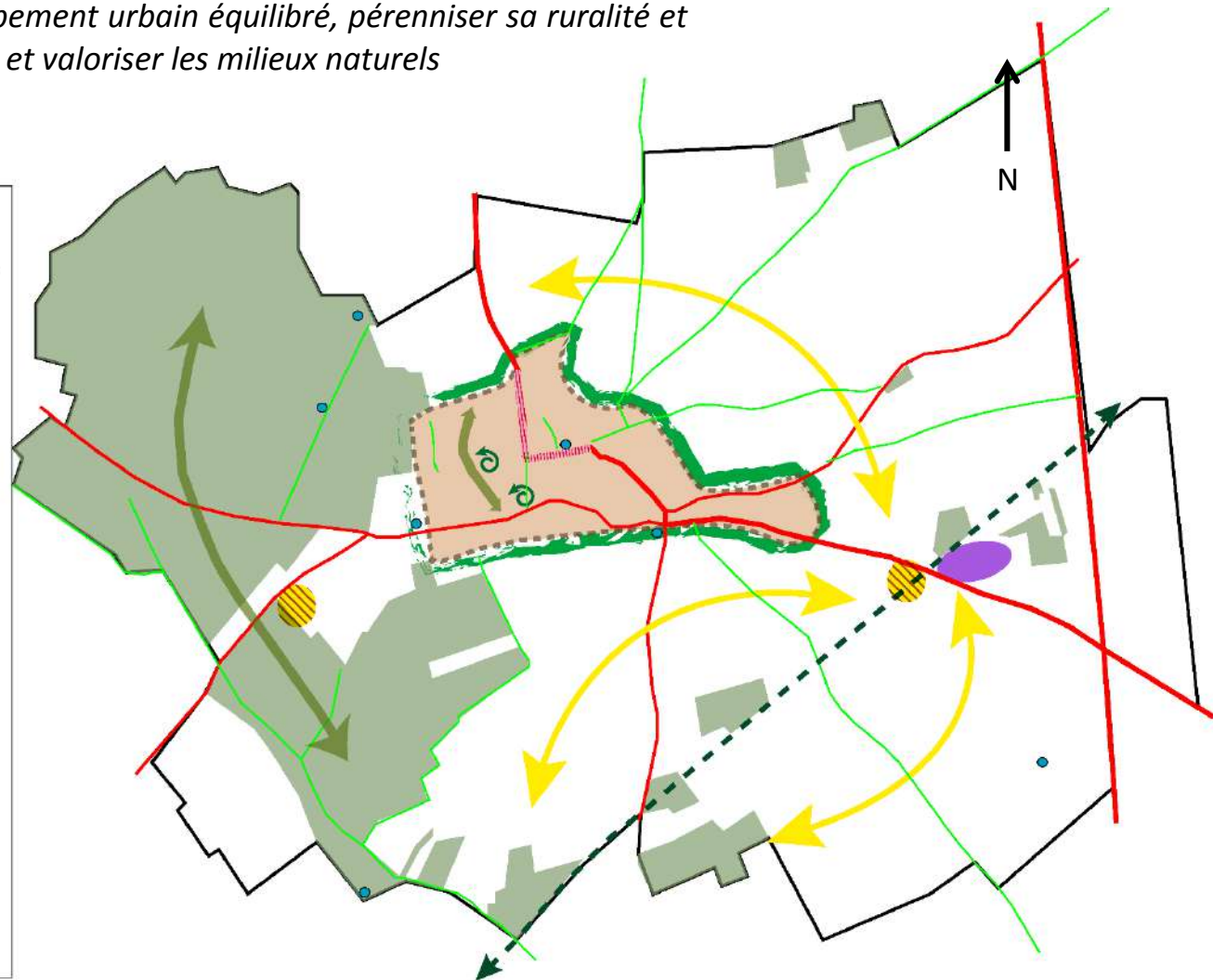
-  Continuités agricoles de plaine à préserver
-  Activité agro-industrielle à renforcer
-  Ensemble patrimonial bâti et naturel à préserver
-  Chemins ruraux à conserver
-  Ancienne voie ferrée à prendre en compte

Valoriser les milieux naturels

-  Ensemble boisé à conserver
-  Réseau de mares à protéger

Principaux corridors écologiques à maintenir :

-  Corridors verts liés aux espaces boisés et naturels



LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La consommation foncière au cours des 10 dernières années

Le développement d'Avrilly au cours des dernières années s'est fait à la fois à travers la réalisation d'opérations d'ensemble de plusieurs logements et plus ponctuellement d'un habitat individuel diffus au sein des secteurs bâtis de la commune en particulier à travers des réhabilitations et des changements d'usage de bâtiments agricoles. Depuis 2006, la commune a eu 14 nouveaux logements pour une consommation foncière de 1,8ha et 6 autres liés à la réhabilitation de bâtiments avec changement d'usage. Le rapport entre nombre de constructions neuves et espace consommé donne une moyenne de 8 maisons à l'hectare avec des moyennes de parcelle comprenant les réseaux autour de 1300m². Par ailleurs, il y a eu pour environ 1ha de constructions de bâtiments agricoles.

Ainsi, le projet du PLU prévoit des orientations qui permettront de poursuivre la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels pour la commune d'Avrilly dans le cadre d'un projet de développement urbain visant à utiliser de manière réfléchie et maîtrisée ses espaces. Il tient compte à la fois de la forte présence des activités agricoles et des réseaux présents sur son territoire (assainissement collectif notamment).

Objectif 1 : Affirmer la structure urbaine compacte du bourg tout en intégrant les activités agricoles et espaces naturels présents au sein de son tissu urbain

La particularité de la commune est d'être composée principalement d'un bourg qui a en son sein plusieurs exploitations agricoles et un ensemble patrimonial protégé (motte castrale). La première orientation du PADD « Organiser le développement urbain équilibré de manière à conforter et finaliser la forme compacte du village » définit les principes que le PLU devra mettre en œuvre dans l'urbanisation future du territoire communal.

La forme urbaine devra être renforcée, notamment en donnant la priorité à l'urbanisation des dents creuses disponibles à l'intérieur du tissu urbain et la réhabilitation du bâti existant. Concernant l'habitat diffus dans la plaine agricole, seule la réhabilitation du bâti existant sera possible.

Calcul du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2026 au regard des objectifs de développement fixés par la collectivité

Résidences principales en 2013	175		
Augmentation de la population souhaitée à l'horizon 2026	38	hypothèse de +0,65 %	Nombre de logements correspondant
Logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages	9		Hypothèse de réaffectation de résidences secondaires et de logements vacants
			16
			1

Nombre de logements à construire pour satisfaire à l'objectif :

24

Pour répondre à cet objectif, le rythme maximum de 2 constructions par an permet de maîtriser ce développement car il entraîne une mobilisation foncière limitée qui se fera essentiellement par l'optimisation d'1,8 hectare disponible au sein du tissu existant en tenant compte en particulier du projet de 15 logements locatifs au centre de la commune mais qui est arrêté depuis plusieurs années (application d'une rétention foncière plus forte) et de la présence d'un site patrimonial qui limitera la densification. Ainsi, la moyenne de logements à l'hectare passera de 8 à 14 grâce à une optimisation plus importante du foncier applicable sur les futures opérations de constructions.

OBJECTIF 2 : Préserver les milieux naturels et les grands ensembles agricoles

Le PLU d'Avrilly (Chambois) à travers son PADD, affirme la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune, qui font intégralement partie de son identité et participent à la qualité de son cadre de vie.

Ainsi, le maintien d'ouvertures paysagères, la préservation des espaces sensibles notamment liés à la présence de mares, ou encore des massifs boisés, le renforcement de corridors écologiques, la valorisation des activités agricoles entraînent une meilleure maîtrise du développement urbain. Cela se traduit en particulier à travers plusieurs mesures :

- le renforcement du centre-bourg tout en tenant en compte de la présence d'exploitations agricoles et la limitation du développement de l'habitat diffus situé en plaine agricole qui permet d'éviter un étalement urbain sur la plaine agricole et le mitage des terres arables ;
 - la protection des sièges d'exploitation ;
 - la préservation au cœur du bourg de parcelles ayant un fort caractère patrimonial et naturel.