

Bérengeville-la-Campagne

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

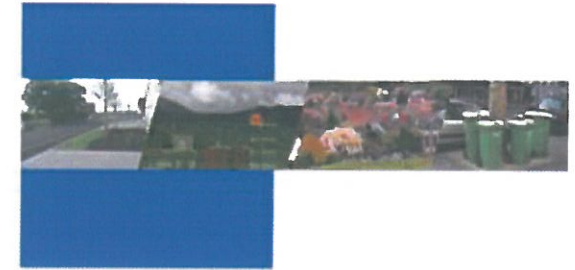
Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

5 février 2014,
Le Maire Patrick LHERYER



 **GTOPOS**
URBANISME

PREFECTURE DE L'EURE
10 FEV. 2014



Rôle du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique.

Préambule



Bérengenville la Campagne est une commune résidentielle attractive de la Communauté de communes du Pays de Neubourg. Depuis 1968, sa population ne cesse d'augmenter passant de 195 à 284 habitants en 2009.

Ce développement est lié à la situation géographique de la commune, idéalement située au centre des pôles urbains: Le Neubourg, Louviers et Evreux.

Commune à vocation essentiellement résidentielle, elle bénéficie d'un cadre de vie de qualité qui la rend très attractive.

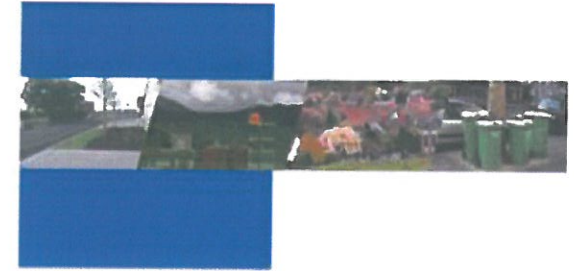
L'attractivité de la commune a amené la construction de nombreuses habitations qui se sont implantées de manière anarchique sur le territoire et qui ont créé des déséquilibres entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

Face à ce constat, le projet d'aménagement et de développement durables prévoit de veiller au maintien d'un équilibre entre les nécessités de l'urbanisation et les exigences du cadre de vie de qualité.

Ce projet propose une évolution du territoire en réponse aux besoins en termes de logements, de déplacements et d'équipements.

Trois grandes orientations structurent ce PADD:

- *La maîtrise du développement communal en préservant l'identité de la commune.*
- *La préservation de la qualité paysagère et patrimoniale.*
- *Préserver l'activité économique, permettre son développement et faciliter son accès.*



Constat

La morphologie de Bérengeville est caractérisée par un bourg et la présence d'un hameau: Le Mesnil Péan.

Depuis plusieurs années, des constructions se sont implantées de manière anarchique au sein des espace bâtis, au fil des ventes de terrains à bâtir. Afin de maîtriser et de structurer l'urbanisation, le PADD s'appuie sur la densification du bourg et sur l'intégration architecturale des nouvelles constructions.

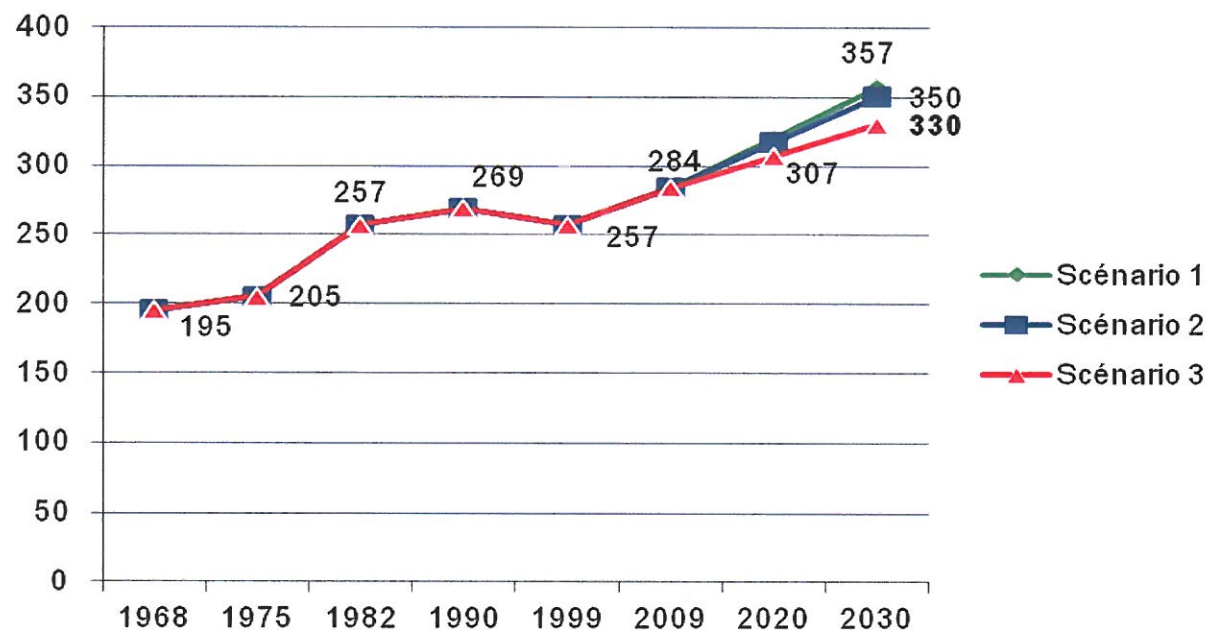
La commune souhaite avant tout préserver son caractère rural en protégeant l'activité agricole encore présente, les espaces naturels et son patrimoine bâti traditionnel.

Cinq orientations sont définies:

- *Répondre aux besoins démographiques de manière maîtrisée.*
- *Densifier les secteurs urbanisés.*
- *Définir des zones à urbaniser avec un phasage de leur urbanisation.*
- *Limiter les extensions urbaines.*
- *Conforter les équipements existants (scolaires) et réserver un espace pour le développement d'équipements communaux.*

Orientations

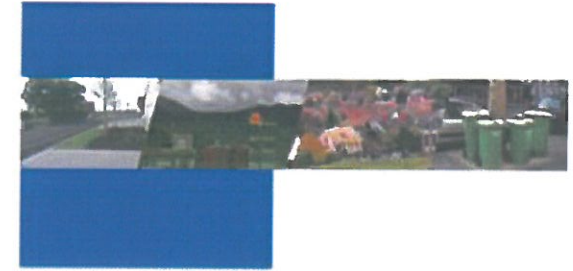
- ✓ Répondre aux besoins démographiques de manière maitrisée:



Tendre vers un objectif de 330 habitants en 2030 en permettant la construction de 2 logements par an en moyenne.

La commune étant en assainissement individuel, la taille des parcelles est estimée en moyenne à 1000 m², la surface à ouvrir à l'urbanisation doit donc être environ de 2 hectares par décennie.

Orientations



✓ Densifier les secteurs bâtis:

Permettre l'implantation de constructions à vocation d'habitat seulement dans le bourg et le hameau.
Privilégier le comblement des dents creuses.

✓ Définir des zones à urbaniser avec un phasage de leur urbanisation:

Afin d'éviter des pics de population, un phasage de l'urbanisation pourra être établi pour stabiliser la courbe d'évolution démographique.

✓ Limiter les extensions urbaines:

Permettre les extensions seulement dans le bourg, qui accueille les services et équipements afin de diminuer les déplacements sur la commune.

✓ Conforter les équipements existants et réserver un espace pour le développement d'équipements communaux:

Maintenir l'école sur la commune en permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Permettre le développement de nouveaux équipements communaux (terrain de sports, salle des fêtes, ...).

Maitriser le développement communal en préservant l'identité de la commune



-  **Densifier les secteurs bâtis**
-  **Permettre les extensions urbaines seulement dans le bourg**
-  **Réserver un espace pour le développement d'équipements communaux.**



Constat

Bérengenville la Campagne est une commune rurale qui bénéficie d'un cadre de vie de qualité. Elle est composée de grands espaces agricoles ouverts, d'espaces boisés dont une partie est classée en ZNIEFF. Un château est présent au sein du bourg, entouré d'un vaste parc. La croix du cimetière de l'église est inscrite au monument historique.

La commune souhaite préserver son caractère rural en sauvegardant les espaces naturels, forestiers ou agricoles ainsi que les éléments patrimoniaux identitaires. De plus, Bérengenville-la-Campagne affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien des espaces ouverts). La prise en compte des corridors écologiques est un enjeu important pour la commune.

Cinq orientations sont définies:

- *Interdire strictement l'urbanisation dans la zone protégée (ZNIEFF),*
- *Protéger les espaces naturels, les boisements et les espaces agricoles ouverts.*
- *Préserver les éléments du patrimoine bâti et les éléments du patrimoine naturel.*
- *Respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis.*
- *Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.*

Orientations



- ✓ Encadrer strictement l'urbanisation de la zone protégée (ZNIEFF):
Interdire toute construction sur la zone.
- ✓ Protéger les espaces naturels, les boisements et les espaces agricoles:
Garantir la préservation de ces espaces en les rendant inconstructibles.
- ✓ Préserver les éléments du patrimoine bâti et les éléments du patrimoine naturel:
Assurer la protection des éléments définis dans le zonage du PLU.
- ✓ Respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis:
Définir des prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions (volumétrie, clôtures, teintes...) pour un respect du caractère architectural local.
Encourager la réalisation de bâtiments répondant aux normes de haute qualité environnementale (HQE) c'est-à-dire concevoir des bâtiments qui limitent la consommation d'énergie, les émissions de CO2, la surconsommation d'eau potable.
Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments d'activités.
- ✓ Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.
Préserver et, le cas échéant, remettre en état les continuités écologiques passant sur son territoire.
Conserver et protéger les mares.

Préserver la qualité paysagère et patrimoniale



 Interdire toute construction dans la ZNIEFF.

Protéger les espaces naturels, les boisements et les espaces agricoles ouverts.

espaces naturels ou boisés à protéger

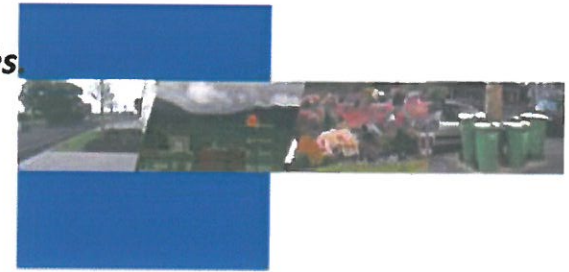
espaces agricoles à protéger

 Zones dans lesquelles des éléments du patrimoine bâti sont à préserver.

 Préserver les continuités écologiques.

 Conserver et protéger les mares.





Constat

De nombreux sièges d'exploitations agricoles sont présents sur la commune, ils permettent le maintien d'une activité économique sur le territoire.

Très peu d'artisans et de commerces sont installés à Bérengeville-la-Campagne, la commune souhaite donc permettre leur accueil afin de développer l'activité sur son territoire.

Avec l'augmentation de la population, les déplacements sont de plus en plus nombreux vers les pôles urbains voisins. Face à cet accroissement du trafic automobile et aux nouveaux besoins qui s'expriment à la fois en terme de déplacements et de qualité de vie, le projet prévoit de développer les modes de déplacements doux au sein du bourg, à proximité des commerces et des habitations.

Trois orientations sont définies:

- *Permettre l'installation de commerces de proximité et d'artisans.*
- *Développer et favoriser les modes de déplacements doux.*
- *Assurer la protection de l'activité agricole.*

Préserver l'activité économique, permettre son développement et faciliter son accès.

Orientations



✓ Permettre l'installation de commerces de proximité et d'artisans:

Favoriser l'accueil des commerces et des artisans qui ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives au sein de la trame bâtie.

✓ Assurer la protection de l'activité agricole:

Préserver les terres agricoles.

Assurer la protection des sièges d'exploitation en activité et permettre leur développement.

Limiter la construction d'habitations aux abords des zones agricoles pérennes.

✓ Développer et favoriser les modes de déplacements doux:

Favoriser le maillage piétonnier des zones bâties, à proximité des commerces. Organiser des circulations piétonnes et vélos dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Préserver l'activité économique, permettre son développement et faciliter son accès.



-  **Permettre l'installation de commerces de proximité et d'artisans**
-  **Assurer la protection de l'activité agricole**
Protéger les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles
-  **Favoriser les modes de déplacements doux dans les zones bâties**



TOPOS

U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



OPÉRATEUR TOPOS INNOVATION

