

Commune de  
**Feuguerolles**

**Plan Local d'Urbanisme**



**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

«Vu pour être annexé à la délibération du 20/12/2012  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Feuguerolles,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 16/02/2012**  
**APPROUVÉ LE : 20/12/2012**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME .....	3
2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE .....	4
<b>SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>5</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>	<b>8</b>
1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	8
<i>Orientation n°1 : Maîtriser l'urbanisation .....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°2 : Affirmer l'identité du village.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°3 : Penser le développement et la connexion des circuits doux .....</i>	<i>8</i>
2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENT.....	9
<i>Orientation n°1 : Rendre cohérents les choix de développement urbain .....</i>	<i>9</i>
<i>Orientation n°2 : Sécuriser les abords de la salle communale .....</i>	<i>9</i>
<i>Orientation n°3 : Permettre la mixité fonctionnelle.....</i>	<i>9</i>
<i>Orientation n°4 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement.</i>	<i>9</i>
3. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	10
<i>Orientation n°1 : Protéger les écosystèmes existants .....</i>	<i>10</i>
<i>Orientation n°2 : Préserver le patrimoine naturel.....</i>	<i>10</i>
<i>Orientation n°3 : Protéger les paysages et espaces agricoles soumis à la pression foncière.....</i>	<i>10</i>
4. OBJECTIFS FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	11
<i>Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain.....</i>	<i>11</i>
<i>Orientation n°2 : Combler les vides urbains.....</i>	<i>11</i>
<i>Orientation n°3 : Fixer des limites à l'urbanisation .....</i>	<i>11</i>
<i>Orientation n°4 : Maintenir les aires de respiration.....</i>	<i>11</i>

# PREAMBULE

## **1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme**

---

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.

En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

## **2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 19, I, 5°, b :

*« 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, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire communal. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés.

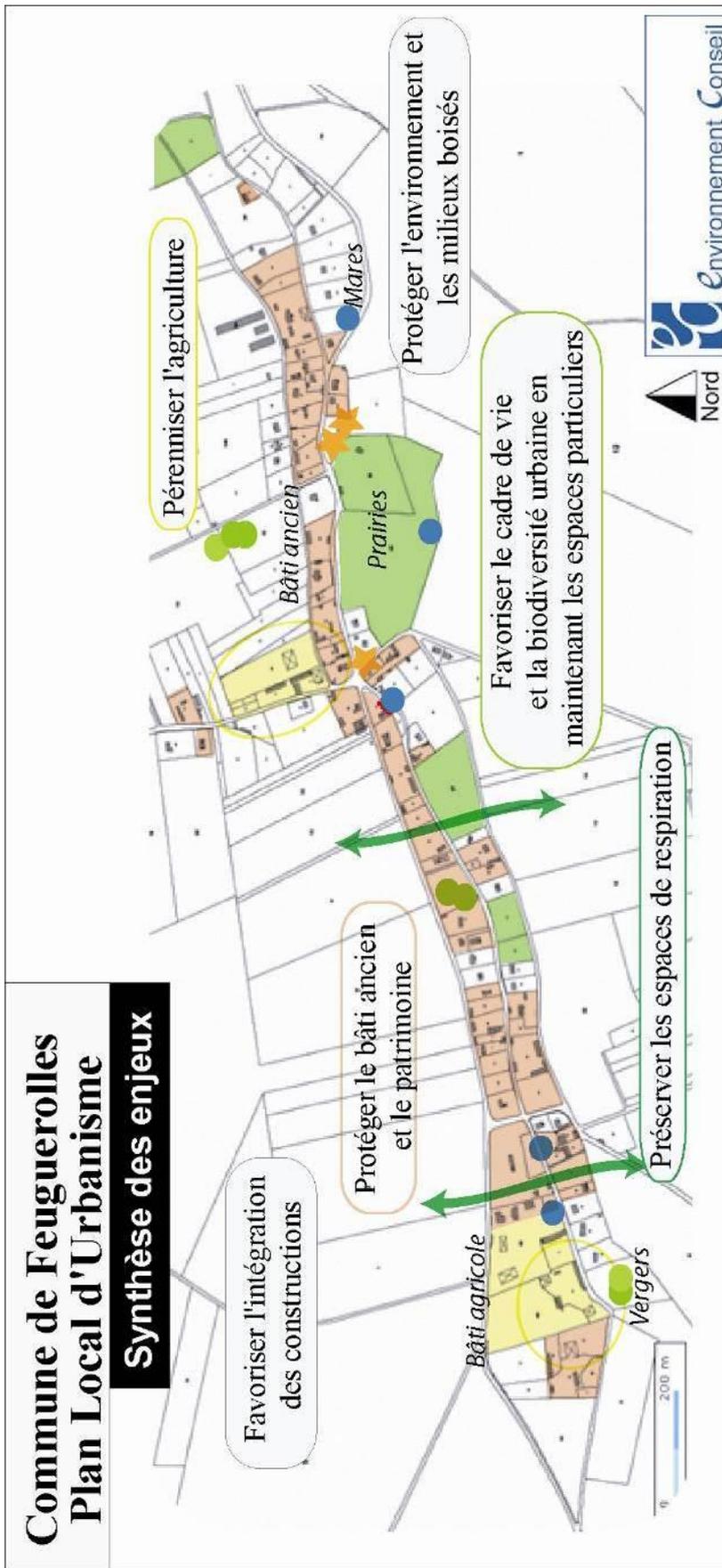
Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 14 octobre 2011.

# **SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC**

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme de Feuguerolles recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les activités économiques et l'emploi...

Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique.

<b>Intercommunalité et documents cadres</b>	Communauté de Communes du Pays du Neubourg, SCOT du Pays du Neubourg	↳ Rendre compatibles et cohérents les choix communaux avec les orientations supra-communales
<b>Démographie</b>	Croissance démographique continue et régulière depuis les années 90, due au solde migratoire. Forte représentativité de la classe des actifs, signe de vitalité mais tendance au vieillissement	↳ Stabiliser la population et maintenir le développement démographique (accueil de jeunes ménages) dans un cadre maîtrisé pour renouveler les classes d'âge
<b>Logement</b>	Parc dominé par les résidences principales (87%). Proportion des propriétaires en hausse. Logement locatif existant. Parc ancien. 2,5 personnes par logement	↳ Apporter des réponses adaptées aux différents besoins identifiés pour favoriser les parcours résidentiels
<b>Economie</b>	Part de l'emploi local très modérée, forte présence de l'activité agricole	↳ Prendre en compte l'activité agricole dans le développement urbain
<b>Mobilité</b>	Circulation sans enjeux particuliers hormis au niveau du carrefour de la mairie. Stationnement en dehors du domaine public. Cheminements doux non marqués	↳ Favoriser les connexions douces et le stationnement à la parcelle
<b>Nuisances sonores</b>	Aucune RD classée à grande circulation. Absence d'arrêtés de bruit	↳ Absence d'enjeu
<b>Risques naturels et technologiques</b>	Aucun risque naturel et technologique majeur. Aléa lié au risque de remontée de nappes et cavités souterraines. Ancienne décharge susceptible d'être polluée	↳ Prendre en compte ces secteurs dans la définition du développement urbain.
<b>Topographie</b>	Variations topographiques fortes entre les vallées sèches et le plateau agricole. La planéité du plateau rend très visibles les éminences bâties	↳ Prise en compte de la nécessaire bonne intégration des constructions dans le grand paysage
<b>Hydrologie</b>	Absence de cours d'eau sur le territoire	↳ Respecter le SDAGE
<b>Milieu naturel</b>	Majorité du territoire composé d'espaces boisés et de grandes cultures. Présence de milieux interstitiels intéressants (prairies, mares). Milieux naturels protégés (ZNIEFF I et II) sur les espaces boisés	↳ Identifier les espaces naturels protégés dans le PLU et les protéger ↳ Identifier les corridors verts présentant un intérêt écologique
<b>Paysage</b>	Contraste entre le paysage de plaine agricole aux vues très ouvertes et le paysage hermétique des boisements. Espaces de transition et de qualité : mares, prairies. Sensibilité liée à l'intégration des constructions, protection des espaces de transition et mares)	↳ Protéger ces entités paysagères d'une urbanisation diffuse ↳ Tirer parti des potentialités du territoire afin de le mettre en valeur
<b>Forme urbaine et architecture</b>	Armature urbaine linéaire. Forme urbaine en double rideau. Constructions généralement en retrait du domaine public sur des parcelles étroites. Typologie urbaine distincte bien qu'inspirée, entre bâti ancien et récent	↳ Apporter une différenciation dans la réglementation et imposer un cadre minimal
<b>Patrimoine</b>	Patrimoine local varié (mairie, église, château, maisons...), non classé ou inscrit	↳ Identifier et protéger ce patrimoine
<b>Réseaux</b>	Insuffisance des défenses incendies, notamment pour la partie Est de la zone urbanisée	↳ Garantir l'équilibre entre la suffisance des réseaux et l'accueil de nouvelle population



Cartographie de la synthèse des enjeux

# LES ORIENTATIONS DU PADD

## 1. Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme

---

Les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme définissent les orientations retenues par la commune de Feugueroles en matière d'habitat (projections démographiques) et de transports et déplacements.

### **Orientation n°1 : Maîtriser l'urbanisation**

- Viser une augmentation d'environ **1% de la population par an** pour assurer le renouvellement de la population.

### **Orientation n°2 : Affirmer l'identité du village**

- **Préserver les traits caractéristiques et identitaires du territoire** afin de garantir l'attrait du cadre de vie et le maintien des spécificités rurales locales en protégeant le patrimoine local (mairie, manoir, église, constructions anciennes ou encore murs en bauge visibles depuis l'espace public...).
- Imposer un **cadre au niveau du règlement** afin de pouvoir maîtriser l'implantation des futures constructions en évitant un développement anarchique de l'urbanisation et une rupture de l'unité architecturale.

### **Orientation n°3 : Penser le développement et la connexion des circuits doux**

- Favoriser la continuité des cheminements en créant des « **couloirs verts** » permettant de relier de manière sécurisée les voies publiques et chemins ruraux

## **2. Orientations générales des politiques d'équipement**

Les orientations générales des politiques d'équipement définissent les orientations retenues par la Commune de Feuguerolles en matière de développement des communications numériques, de développement économique et d'équipement commercial, et de développement des loisirs.

### **Orientation n°1 : Rendre cohérents les choix de développement urbain**

- Prendre en compte le financement **des réseaux et la sécurisation du réseau d'électricité**.

### **Orientation n°2 : Sécuriser les abords de la salle communale**

- Assurer **une gestion sécurisée et pragmatique du stationnement et des déplacements** au niveau de la salle communale.

### **Orientation n° 3 : Permettre la mixité fonctionnelle**

- Autoriser le développement éventuel de petit artisanat ou commerces de proximité sans gêne ou nuisances pour la vocation résidentielle principale du territoire.
- **Respecter les stratégies économiques** menées à échelon supra-communale et ne pas faire du territoire une zone d'accueil pour le développement économique.

### **Orientation n°4 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement**

- Prendre en compte la **desserte des communications numériques** dans les projets de développement de l'urbanisation afin de favoriser l'accès à l'information pour tous et les possibilités de télétravail.

### **3. Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

---

#### **Orientation n°1 : Protéger les écosystèmes existants**

- Assurer la préservation et la fonctionnalité **des espaces concernés par des inventaires scientifiques** de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF).
- Encourager le **développement de la biodiversité** en imposant un recul des constructions afin de ne pas entraver à la bonne fonctionnalité des lisières boisées présentes.

#### **Orientation n°2 : Préserver le patrimoine naturel**

- Protéger les **micro-espaces boisés** présents sur la plaine agricole, facteurs d'animation et points de repères dans le grand paysage.
- **Sauvegarder les éléments arborés les plus remarquables** (vergers, haies libres, arbres particuliers...) et protéger les mares existantes pour recréer les conditions d'une gestion plus équilibrée des **eaux**.

#### **Orientation n°3 : Protéger les paysages et espaces agricoles soumis à la pression foncière**

- Porter attention à la **définition des zones agricoles** sur les éventuelles extensions de l'urbanisation vers cette activité afin de limiter les nuisances réciproques et d'éviter le mitage de l'urbanisation.
- Préserver certaines des **aires de respiration** existantes et conforter la vocation paysagère et de cadre de vie de ces secteurs.

## **4. Objectifs fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

---

### **Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain**

- Définir le **besoin en surfaces à urbaniser de manière cohérente et raisonnée** en fonction des objectifs communaux au niveau des emprises non bâtie situées **en continuité directe des parties agglomérées**.

### **Orientation n°2 : Combler les vides urbains**

- Privilégier **l'urbanisation sur le court terme** du potentiel déjà existant dans les parties agglomérées (vides urbains constitués de dents creuses, secteur agricole à l'abandon, chemin de la Feugle- vergers à reconstituer).

### **Orientation n°3 : Fixer des limites à l'urbanisation**

- Stopper l'urbanisation en dehors des Parties Actuellement Urbanisées denses pour éviter la constitution de groupe d'habitations isolées.

### **Orientation n°4 : Maintenir les aires de respiration**

- Conserver au maximum les poches naturelles entre deux zones urbanisées qui participent pleinement au cadre de vie des habitants en permettant des perceptions paysagères.



**Commune de Feugueroles**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**Projet d'Aménagement**  
**et de Développement Durables**

