DEPARTEMENT DE L'EURE
Interco Sud Eure : INSE27
Commune nouvelle de
Sylvains les Moulins

PLAN LOCAL D'URBANISME de SYLVAINS LES MOULINS

Elaboration

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'APPROBATION
Vu pour être annexé
à la Délibération du Conseil Communautaire du

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°1	21 NOVEMBRE 2016	22 NOVEMBRE 2017	
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : DECEMBRE 2018			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
24 rue de la gare 72190 NEUVILLE SUR SARTHE
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

PREAMBULE

Dans la mesure où le territoire de la commune de Villalet est très petit par rapport à celui de la commune de Sylvains les Moulins et où le dossier du PLU de Sylvains les Moulins a été approuvé en mai 2016, ce qui est très récent, le PADD de la commune nouvelle de Sylvains les Moulins reprend le PADD du PLU approuvé de Sylvains les Moulins, élaboré par le cabinet FORTEAU FAISANT auquel les élus ont rajouté les réflexions concernant la commune de Villalet.

Développement durable et PLU

Quelques définitions et acceptions du développement durable

Le rapport Brundtland, (publication rédigée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations Unies) utilisé comme base au Sommet de la Terre de Rio en 1992, propose une définition universelle du développement durable :

« Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Antoine de Saint-Exupéry quant à lui considérait que : « La terre ne nous appartient pas nous l'empruntons à nos enfants ».

Quant à Jean Lahougue, écrivain français, il s'interroge : *« L'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ? ».*

Quels liens entre le développement durable et le plan local d'urbanisme ?

Au cours des dernières années, les politiques d'aménagement du territoire ont été pensées de façon sectorielle, sans transversalité les unes avec les autres. Une des conséquences aujourd'hui est qu'il n'existe pas de mixité fonctionnelle au sein des territoires, créant ainsi des zones : les unes dédiées à l'emploi, les autres dédiées à l'habitat.

Cette configuration du territoire a contribué à la hausse des mobilités et des déplacements, le coût du foncier en ville et en périphérie immédiate des villes ayant également contribué à repousser plus loin encore les zones d'habitat, induisant de fait un phénomène d'étalement urbain qui de longue date, est l'un des ennemis pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics.

La notion de développement durable vient remettre en cause cette configuration sectorielle de l'aménagement du territoire puisqu'il est désormais question de traiter en transversalité les problématiques économiques, sociétales et environnementales.

A titre d'exemple, on privilégiera l'implantation d'une zone d'habitat dans un secteur desservi par les transports en commun, afin d'inciter les habitants à utiliser ce service plutôt que d'utiliser leur véhicule personnel, dans le but également de limiter les émissions de gaz à effet de serre (les dimensions économiques, environnementales et sociétales sont ici considérées en transversalité).

Dans cette optique de mixité fonctionnelle, les lois Grenelles de l'environnement ont eu pour objectif de repenser la façon d'aménager le territoire, en prévoyant dans les documents de planification, un document de projet, le PADD, qui incite les élus à établir un projet communal sur les années à venir. Ce PADD devant intégrer toutes les composantes de l'aménagement du territoire qui interagissent entre elles : habitat, transports et déplacements, loisirs, continuités écologiques, équipement, équipement commercial, communications numériques etc.

Pourtant, il est parfois difficile pour les petites communes de se projeter dans l'avenir et d'imaginer le territoire communal à l'horizon 2024. C'est pourquoi le développement durable dans le PLU de la commune nouvelle de Sylvains-Les-Moulins et notamment dans ce PADD, traduit une volonté communale simple et sans artifice : celle d'offrir une qualité de vie à la population, en protégeant le patrimoine naturel mais aussi en maintenant l'emploi, afin de transmettre aux générations futures un territoire où il fait bon vivre.

Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est une pièce constitutive et obligatoire du PLU. Issu de la loi SRU (Solidarités et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000, il a pour objectif de doter les Plans Locaux d'Urbanisme d'un document de « projection », qui soit l'expression d'un projet de territoire pensé par la municipalité, pour ses administrés dans un souci d'intérêt général.

L'aspect formel du PADD n'est pas fixé par le code de l'urbanisme et la commune choisit le mode d'expression écrit et graphique qui exprime le mieux et le plus clairement son projet politique. Le PADD prend appui sur le diagnostic du rapport de présentation et les dispositions réglementaires du PLU ne font qu'en découler : les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies « dans le respect » du PADD et le règlement doit être « en cohérence » avec le PADD. Ce dernier constitue donc la colonne vertébrale du PLU.

Le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet puisqu'il exprime une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire : habitat, transports et déplacements (notamment déplacements doux), organisation du territoire, offre économique et touristique, patrimoine, richesses naturelles, prévention des risques.

Depuis la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, le PADD se voit enrichi de thématiques nouvelles à traiter, telles que l'équipement, les loisirs, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la remise en bon état des continuités écologiques.

II. CONTENU ET PORTEE DU PADD

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) (du 24 mars 2014). Toutes les thématiques listées doivent être abordées.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule :
« 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 n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, les pièces opposables (règlement, zonage, OAP) doivent être cohérentes avec les orientations générales du PADD.

Le PADD constitue le document de référence pour apprécier une éventuelle atteinte à l'économie générale du plan d'un projet de modification ultérieure. Du niveau d'atteinte au PADD découle le choix des procédures d'évolution du PLU.

I. DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DE LA COMMUNE NOUVELLE DE SYLVAINS-LES-MOULINS

1. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Mener une politique d'aménagement raisonnée à l'échelle de la commune nouvelle : conserver l'esprit rural de la commune nouvelle de Sylvains-Les-Moulins

La commune nouvelle de Sylvains-Les-Moulins souhaite maintenir une situation privilégiée en milieu rural à proximité de Damville.

L'historique de la commune nouvelle (regroupement des communes de Villez, Champ Dominel et de Coulonges en 1972 et de Villalet en 2016) induit qu'il n'existe pas de centre bourg mais plus d'une dizaine de hameaux. De ce fait, en l'absence de centre-bourg, le développement essentiel de la commune nouvelle se portera sur les hameaux les plus importants.

Après avoir connu une croissance démographique soutenue ces dernières années, la commune nouvelle envisage désormais un développement plus modéré sur les dix années à venir en ne prévoyant en moyenne que 0,7% de développement annuel entre 2014 et 2024.

Ce développement, égal à la moyenne départementale, devant permettre de pérenniser les équipements et infrastructures communaux existants.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

Aménager le territoire communal en cohérence avec les capacités des réseaux existants ; pérenniser les équipements publics

En matière de réseaux, seul un renforcement du réseau d'eau potable à Ardennes est envisagé, le réseau étant dans son ensemble suffisant sur les autres hameaux pour accepter une urbanisation future modérée (d'après le concessionnaire du réseau). En matière d'électricité aucun projet de renforcement n'est envisagé par la commune. Le réseau est suffisant pour un développement modéré de l'urbanisation. Seul l'enfouissement des réseaux est prévu.

Hormis la réalisation d'une aire de stationnement près de la mare à Ardennes, aucun projet nouveau n'est envisagé par la commune à court terme en matière d'équipements publics.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME ET DE PAYSAGE

Limiter la consommation d'espace en privilégiant une urbanisation plus dense

La densité moyenne ces dix dernières années à été de 6 logements à l'hectare, une urbanisation qui a été très consommatrice d'espace.

Désormais, la commune privilégiera une urbanisation plus dense en multipliant par 2 la densité future.

Garantir la préservation architecturale et patrimoniale des bâtiments intéressants, participant à l'identité de la commune

Il existe des sites architecturaux remarquables faisant partie intégrante du patrimoine communal tels que l'Eglise.

Les qualités architecturales de la propriété du château de Coulonges devront être préservées ; la commune souhaite par ailleurs permettre un développement modéré de l'activité hôtelière et touristique, participant au dynamisme communal.

De même le site classé du Sec Iton qui couvre presque toute la commune de Villalet devra être préservé.

Le patrimoine architectural et culturel du domaine privé (murs, constructions en pierre, en bauge etc.) participant à l'image de village rural sera protégé afin de valoriser le patrimoine existant et s'en inspirer pour les futures constructions.

Veiller à la qualité des aspects extérieurs des constructions nouvelles et de leurs abords ainsi que leur lien avec les espaces publics

La commune a pour ambition de poursuivre un urbanisme et une typologie architecturale de qualité.

Il existe une harmonisation entre traitement des espaces privés et publics qu'il convient de maintenir.

Une attention particulière sera portée aux secteurs pouvant être bâtis en limite des lisières forestières et implantés sur la plaine agricole, afin de les intégrer au mieux à leur environnement et gérer les franges et silhouettes urbaines.

4. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le patrimoine agricole :

- ***Préserver les espaces agricoles d'une urbanisation diffuse incompatible avec l'activité agricole ;***

Les surfaces constructibles seront établies en cohérence avec les besoins en nouveaux logements, qui seront principalement concentrés dans le tissu bâti existant. Cela limitera au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs puisque le comblement des espaces libres à l'intérieur des zones agglomérées sera la priorité.

- ***Permettre le développement des activités agricoles***

De même, les bâtiments agricoles en activité seront protégés et il sera permis la création de nouveaux bâtiments agricoles lorsque ceux-ci seront nécessaires à la poursuite de l'activité agricole.

Le patrimoine naturel et forestier :

- ***Protéger les sites présentant des intérêts faunistiques et floristiques (les ZNIEFF) mais aussi paysagers***

Soucieuse de préserver un environnement de qualité et un cadre de vie agréable sur le territoire, la commune protègera au mieux les grandes entités du paysage : attention portée aux entrées de hameaux, aux espaces naturels et forestiers etc. et plus particulièrement à la vallée de l'Iton ; également maintenir la diversité des paysages et des biotopes (prairies, massifs forestiers, friches, parcelles cultivées, mares, clairières) recensés sur le territoire communal.

La ZNIEFF de type 1 « Le Pré de l ’église à Villalet et la cavité du sentier Fagard » sera préservée de toute urbanisation.

La ZNIEFF de type 2 « La forêt d’Evreux « sera également préservée.

- ***Prendre en compte les sensibilités et risques naturels présents sur la commune : inondation par remontée de nappe, zones potentiellement sensibles aux ravinements, cavités souterraines, protection de la ressource en eau souterraine.***

5. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Ne pas dénaturer les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire, préserver les corridors écologiques de nouvelles coupures.

La commune veillera à la préservation des haies et bosquets qui constituent des corridors écologiques.
Le réseau hydrologique sur le territoire est constitué de la vallée de l’Iton, des zones humides et des mares.
Le rôle des mares est très important puisqu’elles permettent la retenue des eaux pluviales et jouent un rôle-tampon. L’objectif consiste à ne pas les obstruer et à valoriser l’existant. Elles feront l’objet de mesures de sauvegarde et d’entretien.
La commune favorisera et sensibilisera sur la gestion différenciée et raisonnée des abords des chemins, des friches intra-urbaines, des haies, des mares, des ripisylves et bandes rivulaires ainsi que la plantation d’espèces végétales locales, représentatives de la région plutôt que des essences ornementales.

II. ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES PAR LA COMMUNE

6. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D’HABITAT

Diversifier le parc de logements de la commune pour répondre aux différents besoins de la population

- Créer entre 30 et 40 logements en 10 ans sur l’ancienne commune de Sylvains les Moulins **et 4 à 5 logements sur l’ancienne commune de Villalet pour atteindre près de 1 365 habitants en 2024.**
- Diversifier les formes urbaines vers des formes économes d’espace et vers des produits accessibles aux jeunes ménages et aux personnes âgées : création de logements de petite taille, à la fois en locatif et en accession à la propriété.
- Imposer la réglementation thermique 2012 puis 2020
- Encourager les travaux de réhabilitation des logements pour améliorer leurs performances énergétiques
- Etant donnée la faible attractivité de la commune, ne pas utiliser l'article L 151-21 du code de l'urbanisme qui permet désormais au règlement de « définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ». A ce titre, il peut imposer « une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés », sachant que cette « production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou bien à proximité de celui-ci.».

7. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

Sécuriser les déplacements sur la commune par des orientations d'urbanisme réfléchies

La situation géographique de la commune et le nombre importants de hameaux impliquent qu'il faille principalement se déplacer par le biais de sa voiture particulière.

Par ailleurs, l'offre en matière de transports en commun est insuffisante selon la commune qui privilégiera une urbanisation cohérente au regard de la desserte routière mais aussi des éventuels nuisances et risques induits.

8. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Poursuivre la politique d'anticipation du déploiement de la fibre optique

La commune anticipe déjà le déploiement de la fibre optique en installant les fourreaux nécessaires lorsqu'elle procède à des travaux de voirie.

L'objectif sera d'inciter les habitants et constructeurs à prévoir en amont des travaux, la pose de fourreaux.

9. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL

Permettre l'implantation de commerces de proximité

Hormis la vente de produits en direct de certaines fermes, la commune ne dispose d'aucun commerce sur son territoire. La proximité immédiate de Damville rend difficile la viabilité du commerce de proximité à Sylvains-Les-Moulins mais la commune permettra leur installation.

10. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Maintenir une activité économique adaptée au territoire

L'activité agricole à Sylvains-Les-Moulins constitue un moteur dans l'économie du territoire. La commune compte protéger les exploitations agricoles en activité et permettre leur développement, en leur laissant la possibilité de créer de nouveaux bâtiments agricoles.

L'activité artisanale est également présente sur le territoire à travers la Zone d'Activités du Coudray qui représente 09 hectares.

L'activité économique locale et son développement resteront la priorité de la commune avec la possibilité d'utiliser ses réserves foncières.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie partage les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, qui se traduisent notamment par une volonté de :

- Maintenir les activités économiques existantes notamment dans la zone d'activités du Coudray,
- Favoriser l'implantation d'activités économiques non nuisantes et compatibles avec l'habitat dans le tissu bâti.

En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie a émis **un avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sylvains les Moulins.

11. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOISIRS

Maintenir, voire développer les loisirs et les circuits de promenades en optimisant leur utilisation dans le cadre d'une valorisation à l'échelle de la commune, et à plus long terme dans un cadre intercommunal.

- ⇨ Mener une réflexion sur le balisage d'un itinéraire de chemins piétons.
- ⇨ Création d'une aire de pique-nique près du parking de l'église sur une parcelle communale, au départ du circuit de randonnée.
- ⇨ Création de zones d'aire de jeux pour enfants.
- ⇨ Valoriser les chemins de randonnée sur Villalet
- ⇨ Permettre le développement d'activités équestres sur Villalet

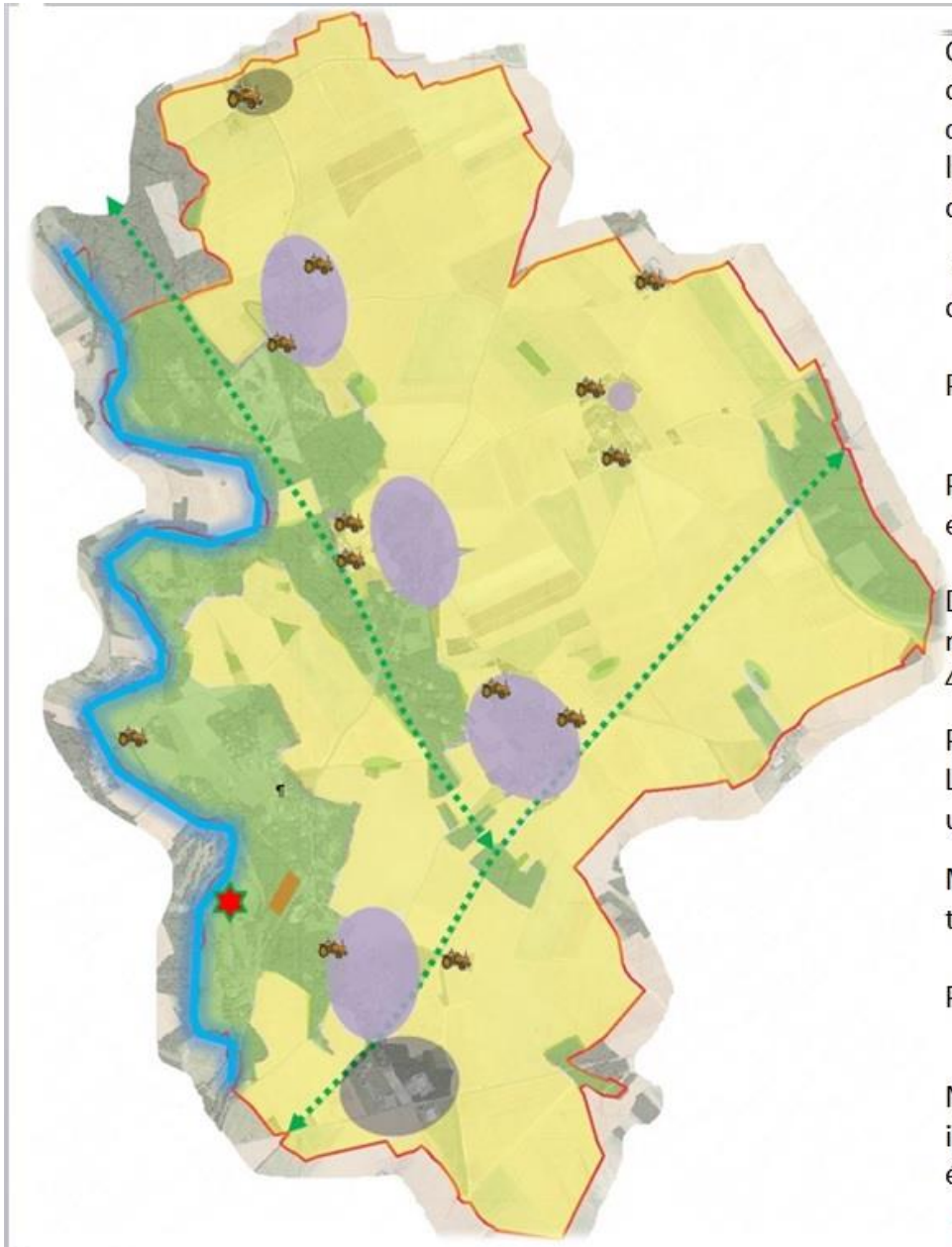
III. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- ⇨ Eviter le mitage et l'urbanisation linéaire dans les espaces agricoles et naturels en privilégiant un complément urbain sur les hameaux structurants.
- ⇨ Offrir une diversité de taille de parcelles dans les futurs espaces à urbaniser, afin de répondre au parcours résidentiel.
- ⇨ Opter pour un développement démographique raisonné et limité, inférieur à la croissance connue ces dernières années.

Sur les 10 dernières années, 15 hectares environ ont été pris sur les terres agricoles, naturelles et forestières pour l'urbanisation sur l'ancienne commune de Sylvains les Moulins et 0,9 hectare sur l'ancienne commune de Vilallet, soit plus de 70 logements créés sur ces surfaces sur l'ancienne commune de Sylvains les Moulins et 4 sur l'ancienne commune de Vilallet, correspondant à une densité de 5 logements à l'hectare.

Objectifs : l'objectif d'ici 2024 est la création de 30 à 40 logements sur l'ancienne commune de Sylvains les Moulins et de 4 à 5 logements sur l'ancienne commune de Vilallet et de passer à une densité de 12 logements à l'hectare (un peu moins sur Villalet).

La commune permettra la densification des espaces bâtis existants et souhaite que la consommation d'espaces agricoles et naturels soit réduite. Les parcelles qui accueilleront les futures constructions sont actuellement des fonds de jardins et des espaces en friches.



Garantir la préservation architecturale et patrimoniale des bâtiments intéressants, participant à l'identité de la commune, permettre un développement modéré de l'activité hôtelière et touristique, participant au dynamisme communal,

Préserver les espaces agricoles d'une urbanisation diffuse incompatible avec l'activité agricole,

Permettre le développement des activités agricoles,

Protéger les sites présentant des intérêts faunistiques et floristiques (les ZNIEFF) mais aussi paysagers,

Diversifier le parc de logements de la commune pour répondre aux différents besoins de la population (30 à 40 logements d'ici 10 ans),

Permettre l'implantation de commerces de proximité, Limiter la consommation d'espace en privilégiant une urbanisation plus dense,

Maintenir une activité économique adaptée au territoire,

Possibilité d'utiliser les réserves foncières communales

Ne pas dénaturer les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire, préserver les corridors écologiques de nouvelles coupures

Il faudra aussi restaurer la trame verte en partie Sud de la commune donnant vers la limite avec Corneuil et Buis sur Damville

Préserver les espaces agricoles d'une urbanisation diffuse incompatible avec l'activité agricole,

Permettre le développement des activités agricoles,

et équestres

Protéger les sites présentant des intérêts faunistiques et floristiques (les ZNIEFF) mais aussi paysagers,

Diversifier le parc de logements de la commune pour répondre aux différents besoins de la population (4 logements d'ici 10 ans),

Ne pas dénaturer les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire, préserver les corridors écologiques de nouvelles coupures

Préserver les circuits de randonnée