

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE BOURGTHEROULDE-INFREVILLE

plan local d'urbanisme

PIECE 1

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :
Orientations générales

Élaboration du PLU
prescrite le : 26 octobre 2004

PLU arrêté le : 18 décembre 2006

Enquête publique
du : 22 JUIN 2007
au : 21 JUIL. 2007

PLU approuvé le : 16 OCT. 2007

CABINET LEROY-DEBOOS
60 A rue de la République
27110 Le Neubourg

tél. : 02 32 35 10 88
fax : 02 32 35 50 21

dossier n°10279

CACHET DE LA MAIRIE



Le Maire, Conseiller Général
Bruno QUESTEL

Enjeu et contenu

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'un des documents du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il définit les orientations générales d'aménagement et de d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il s'inscrit dans la logique du développement durable dont la nature est précisée dans l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'occupation du sol.

Le PADD présente les objectifs de la politique d'urbanisme engagée par la commune.

Il se présente en 8 axes et un schéma de principe sur l'organisation générale du territoire.

Page 2 :

Préserver les acquis de la commune, conforter une vocation de bourg-relais

Promouvoir le développement d'un parc de logements adapté aux besoins

Garantir un développement économique cohérent

Maîtriser l'urbanisation dans le temps, garantir une gestion économe de l'espace

Maîtriser, organiser et rationaliser les déplacements

Une protection renforcée de l'environnement

Préserver et mettre en valeur le patrimoine

Page 3 :

Garantir un développement équilibré du territoire

Schéma de principe sur l'organisation du développement du territoire

1

Préserver les acquis de la commune, conforter une vocation de bourg-relais

Garantir la position et la vocation de pôle d'attractivité (« bourg-relais ») en terme de services, équipements et commerces, par le maintien et le développement d'une offre appropriée. Et, en tant que de besoin, permettre l'établissement de nouveaux équipements cohérents avec cette vocation.

Garantir la valeur paysagère de la commune en tant que « porte d'entrée » du Roumois.

Préserver le patrimoine bâti et paysager.

Admettre un développement urbain cohérent avec les acquis de la commune.

2

Promouvoir le développement d'un parc de logements adapté aux besoins

Garantir le maintien et l'évolution du parc existant, en cohérence avec le site et l'environnement.

Agir sur la diversité du parc pour mieux répondre à la diversité des demandes actuelles.

Ouvrir des possibilités d'urbanisation suffisantes pour permettre la réalisation d'un objectif de 20 logements par an.

Privilégier le développement du bourg, intégrant une urbanisation essentiellement organisée par des opérations groupées d'habitat individuel et des programmes collectifs bien intégrés à leur environnement.

Assurer un développement raisonné de l'habitat individuel diffus dans les secteurs d'habitat périphériques.

3

Garantir un développement économique cohérent

Préserver l'activité agricole :

- Protéger les corps de ferme pérennes et l'accès aux terres qu'ils exploitent,
- Maintenir de vastes espaces agricoles périurbains continus,
- Garantir et faciliter la diversification des activités agricoles

Garantir la possibilité d'implantation d'activités, commerces et services compatibles avec la proximité des logements dans les secteurs à vocation principale d'habitat. En outre, au bourg, garantir des formes urbaines adaptées au maintien et au développement d'une dynamique artisanale et de commerce de proximité.

Assurer les besoins en terme de développement économique :

- Garantir le maintien et le développement des activités en place, sans préjudice pour le site et l'environnement,
- Garantir une offre d'espaces dédiés cohérente avec les besoins supracommunaux,
- Privilégier le développement de zones dédiées organisées, dans la continuité de l'existant.

4

Maîtriser l'urbanisation dans le temps, garantir une gestion économe de l'espace

Urbaniser prioritairement les espaces libres déjà équipés et permettre l'extension du tissu bâti dans la continuité de l'existant.

Garantir des possibilités de développement plus importantes au bourg.

Développer l'urbanisation en cohérence avec le niveau d'équipement et les pôles de centralité et d'animation du territoire.

Ouvrir progressivement de nouveaux secteurs à l'urbanisation et réserver des secteurs d'urbanisation à long terme.

5

Maîtriser, organiser et rationaliser les déplacements

Permettre la réalisation de la déviation de la RD313 sans intersection avec la RD313 sur la commune.

Améliorer l'accès et les circulations au bourg et aux équipements structurants du territoire : cet objectif pourra se traduire par la mise en place d'axes de liaisons entre les principaux axes de desserte convergeant au bourg ; toute autre solution pertinente pourra être intégrée.

Promouvoir les circulations douces aussi bien au sein du tissu urbain (sentes, passages, trottoirs, etc.) qu'au sein de l'espace non bâti (protection, voire création de chemins dans l'objectif d'un maillage du territoire et de la promotion de circuits de randonnée).

Garantir l'accessibilité aux transports en commun.

Favoriser l'organisation cohérente de circulations connectées au tissu existant au regard des dessertes actuelles, en limitant les enclaves.

Permettre une organisation rationnelle du stationnement au bourg : en tant que de besoin, de nouveaux emplacements seront posés pour mieux répondre à l'organisation du trafic.

Définir un stationnement à la parcelle adapté à son contexte, ajusté au regard de la typologie de l'habitat dans chaque partie du territoire.

Assurer des conditions de trafic sécurisées.

Promouvoir des qualités d'urbanisme assurées aux abords des principaux axes de desserte de la commune, et notamment aux entrées de ville.

6

Une protection renforcée de l'environnement

Préserver les bois existants ainsi que les espaces naturels remarquables.

Limiter le développement de l'urbanisation aux abords de la forêt de La Londe.

Intégrer les dispositions favorables à une meilleure gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Garantir la pérennisation des équipements structurants en terme de protection de l'environnement : station d'épuration, déchetterie.

Préserver les riverains des nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres et aux risques de nuisances de co-voisinage, en définissant un cadre de développement urbain adapté.

Intégrer le risque lié à la présence de cavités souterraines.

Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.

De façon générale, intégrer favorablement les dispositions de nature à garantir une utilisation économe des ressources.

7

Préserver et mettre en valeur le patrimoine

Conserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et bocager, renforcer leur protection et garantir leur mise en valeur (bâtiments ou ensembles bâtis, éléments naturels de paysage : mares, alignements, parcs et jardins, etc.).

Inviter à la recomposition d'une trame bocagère traditionnelle.

Promouvoir la qualité architecturale et paysagère des constructions, par la prise en compte des caractéristiques locales et la mise en place de dispositions favorisant le paysagement interne des opérations nouvelles ainsi que la végétalisation des secteurs d'interface entre espace bâti et espace agricole ou naturel.

Développer et organiser le Bourg en garantissant la diversité de ses fonctions actuelles et en renforçant son accessibilité

Le Bourg : un développement prioritaire, articulé autour du pôle central de services, équipements et commerces de proximité

Garantir le maintien et l'évolution du parc bâti, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines.

Promouvoir la diversité des fonctions urbaines, à l'instar de l'existant, en compatibilité avec l'habitat.

Concrétiser le périmètre bâti et permettre la densification du tissu constitué

Investir les vastes espaces creux du tissu bâti contenus au nord de la RD438, tout en valorisant les qualités paysagères et en prenant en compte les sensibilités environnementales.

Composer une transition paysagère cohérente au niveau du chemin de la Mésangère

Permettre la continuité cohérente de l'urbanisation entre le lotissement des Marnières et Infreville.

limiter le développement de secteurs enclavés en assurant des liaisons aisées vers le pôle central d'animation du territoire.

Une évolution contenue de l'habitat périphérique

Dans les secteurs bâtis en périphérie du bourg: un développement raisonné, à vocation principale d'habitat, compatible avec l'environnement et les activités agricoles en place

Garantir le maintien et l'évolution du parc bâti à vocation principale d'habitat et permettre une densification mesurée des secteurs bâtis périphériques constitués

Une organisation cohérente du développement économique sur le territoire

L'activité agricole

 Protéger les corps de ferme pérennes et garantir l'accès aux terres. Permettre la diversification de l'activité agricole.

L'activité économique non intégrée au bourg, à vocation principale de services, artisanat, commerce et industrie

- Pérenniser les activités implantées de façon diffuse, sans préjudice pour le site et l'environnement.

- Prendre en compte les continuités territoriales du tissu économique.

Assurer le maintien et le développement du tissu économique à vocation principale de services, commerce et artisanat, tout en garantissant une gestion cohérente des circulations. Permettre l'installation d'industries compatibles avec l'environnement.

Préserver et valoriser le site et l'environnement, conserver et mettre en valeur l'identité bocagère

Préserver les vastes étendues cultivées périurbaines.

Préserver les abords non bâtis de la forêt et de la ZNIEFF limitrophes.

Préserver les espaces à dominante bocagère.

Lutter contre le mitage et l'urbanisation diffuse et maintenir des coupures non bâties traditionnelles.

Préserver et mettre en valeur les perspectives paysagères intéressantes.

Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à des sensibilités ou contraintes environnementales.

Préserver les caractéristiques du bâti traditionnel et son homogénéité dans les secteurs ayant conservé une identité bocagère et le long de la RD438.

Garantir l'évolution du parc bâti situé dans l'espace à dominante naturelle.

Protéger les espaces boisés

Préserver la qualité du site de Boscherville Boscherville

Une requalification cohérente des espaces en déprise agricole

Ⓢ Permettre une conversion cohérente avec la vocation du tissu bâti limitrophe et assurer des conditions d'accès sécurisées.

 Garantir une conversion harmonieuse au regard des espaces environnants et intégrer le niveau d'équipement du secteur.

8 Garantir un développement équilibré du territoire

SCHEMA DE PRINCIPE DE L'ORGANISATION
DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

La carte illustre la cohérence du projet à l'échelle communale. Ce projet se fonde sur un centre nettement affirmé (le bourg) et sur les atouts spécifiques des différents secteurs de la commune : secteur à dominante économique, secteur à vocation agricole ou naturelle, avec une orientation claire en terme de protection des paysages et du patrimoine.

