

**COMMUNE D'ECOUIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**2**

**PLU - ELABORATION :**

**Prescrit le :** 6 juillet 2015

**Arrêté le :** 3 octobre 2019

**Enquête Publique :** du 24 août au 29 septembre 2020

**Approuvé le :** 11 octobre 2021

CACHET DE LA MAIRIE

Signature

# Préambule :

## LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux, les besoins et les objectifs de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, emplacements réservés et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

## L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune. Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières d'aménagement et de programmation » pourront être établies pour concevoir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

## LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU.

Son contenu est défini à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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 ;

Le projet d'aménagement et de développement durable définit 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 doit respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 et 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.

Article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre 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.

Le PADD se présente à la fois sous forme écrite et graphique :

Le PADD fait l'objet d'un **rapport écrit** dans lequel les orientations générales sont développées selon plusieurs orientations thématiques.

Ce document écrit est complété par une **cartographie** synthétisant et spatialisant les orientations générales.

# Les Orientations Générales d'Ecouis

Le projet d'ensemble d'Ecouis consiste *à développer la ville et poursuivre l'accueil d'activités tout en préservant les caractéristiques identitaires et en améliorant le cadre de vie.*

La commune a formulé ses orientations générales selon les cinq orientations thématiques suivantes :

- *un développement urbain raisonné,*
- *un développement des activités économiques et sociales,*
- *la préservation des espaces naturels et agricoles,*
- *la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,*
- *l'amélioration du cadre de vie.*

## 1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

### □ Un développement démographique maintenant une croissance raisonnée

Durant les dernières années (1999-2012), la population a connu une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,14% l'an (soit 8,2 habitants par an).

La commune souhaite poursuivre une croissance démographique raisonnée pour la prochaine décennie. Tout en souhaitant ne pas mettre en péril les équipements et services publics existants, la commune s'est fixé l'objectif **d'un développement démographique d'environ 0,4% l'an, correspondant à 4,3 habitants supplémentaires par an.**

**Prenant en compte cette augmentation de la population** (elle atteindrait environ 876 habitants en 2026) **et le phénomène de desserrement des ménages** (2,15 personnes par foyer en 2026 contre 2,5 en 2012), **la commune aurait alors un besoin de 52 nouveaux logements pour loger la population attendue en 2026.**

### □ Un développement des équipements et services collectifs

La ville d'Ecouis offre un bon niveau d'équipements à ses habitants. Il est toutefois important de faciliter la mise en œuvre d'actions permettant de répondre aux besoins des futurs habitants et des usagers en améliorant l'offre d'équipements et de services publics. A l'échéance du PLU, sont donc prévus les projets suivants :

- l'extension du cimetière,
- l'aménagement de places de stationnement devant la collégiale,
- l'évolution-extension de la station d'épuration (compétence SNA au 1<sup>er</sup> janvier 2018),
- la création de la maison médicale prévue à proximité de l'EPHAD, projet impulsé par SNA,
- l'aménagement d'un ouvrage hydraulique au hameau de Mussegros,
- le réaménagement de certaines voies (élargissement),
- la création d'une usine de décarbonatation pour le réseau eau potable.

### □ Un développement urbain priorisé en centre-bourg

Le développement urbain est priorisé en centre-bourg.

Ce développement urbain est priorisé à l'intérieur du tissu urbain existant, en utilisant les dents creuses et/ou les friches industrielles, commerciales ou agricoles. Autrement dit, en utilisant principalement le potentiel de densification.

Le développement urbain pourra également être orienté en périphérie du centre-bourg par de légères extensions urbaines, en continuité directe du tissu urbain existant.

#### **Des densités plus importantes en centre-bourg**

Les densités en centre-bourg seront plus importantes que pour les autres secteurs d'urbanisation (hameaux). Une densité de 12 logements à l'hectare sera recherchée sur l'ensemble du centre-bourg dont 15 logements à l'hectare au sein des grandes zones à urbaniser.

### □ Un développement urbain secondaire de confortement des hameaux structurés : Villerest et Mussegros

Un développement urbain secondaire est autorisé au sein des hameaux suffisamment structurés et qui possèdent encore des possibilités d'urbanisation localisées essentiellement à l'intérieur du tissu urbain existant. Etant entendu que, ces secteurs

présentent à la fois une taille et un niveau d'équipement en réseaux et voirie suffisants. Il s'agit donc de conforter leur enveloppe bâtie en urbanisant prioritairement les dents creuses et les espaces mutables.

Villerest pourra ainsi accueillir une urbanisation nouvelle. Pour son développement, les capacités de densification seront priorisées et quelques légères et petites extensions pourront être opérées en continuité du tissu urbain existant.

Tandis que Mussegros aura un développement limité à des potentiels opérations de densification au sein de son enveloppe bâtie.

#### □ Une préservation des hameaux faiblement structurés et des écarts

Les autres secteurs urbains existants (hameaux ou écarts : Brémule, Saint-Prix), qui sont faiblement développés, et/ou composés principalement de corps de ferme, et situés dans des environnements naturels ou agricoles, n'ont pas d'objectif de développement.

Ils doivent conserver le caractère naturel de leur site au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels, des paysages naturels et de la protection de l'environnement.

#### 🔗 L'objectif de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain se matérialisent par :

- une priorisation du potentiel constructible sur le centre-bourg,
- la favorisation de programmes de rénovation urbaine,
- la réhabilitation des friches industrielles, commerciales, .....,
- la recherche de densités importantes,
- des possibilités d'extension du tissu urbain existant limitées et possibles uniquement en centre-bourg.

La maîtrise de la consommation de l'espace passe une quantification des besoins en logements au plus juste de la réalité à l'échéance de 10 ans. Aussi, avec un objectif de croissance de 0,4% par an (4,3 hab./an), la commune s'est fixé un objectif de développement inférieur à la moyenne observée sur 15 ans (1,1% par an entre 1999 et 2014).

Cet objectif démographique raisonné permet une modération de la consommation de l'espace.

La maîtrise de la consommation de l'espace est également le résultat des règles de construction dans les documents d'urbanisme des communes.

Sur les dix dernières années, le développement urbain s'est réalisé en consommant 1,80 ha pour 23 logements pour des constructions neuves, soit une densité de 12,8 logements/ha.

La consommation d'espace a été faible pour deux raisons. D'abord, sur les 27 logements réalisés en dix ans, 4 logements proviennent d'opérations de rénovation urbaine. Ils n'ont donc pas consommé d'espace. Ensuite, sur les 23 logements réalisés en consommant de l'espace, 100 % ont été réalisés en centre-bourg, qui pourvu de l'assainissement collectif des eaux usées, permet une faible consommation d'espace.

La commune, souhaitant que son développement urbain soit peu consommateur d'espace, déterminera des règles de construction permettant de garantir des objectifs de modération de la consommation des espaces, et ainsi obtenir des superficies petites de terrains consommés et, par conséquent, obtenir une densité générale se rapprochant des 12 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire décliné comme suit :

- 10 à 11 logements à l'hectare dans les secteurs en assainissement individuel (les hameaux),
- 13 logements à l'hectare au sein du centre-bourg qui comporte l'assainissement collectif en grande partie dont 15 logements à l'ha au sein des grandes zones à urbaniser.

#### **Les nouvelles zones d'extension de l'urbanisation (zones à urbaniser) devront être inférieures à 50% de la superficie totale des zones constructibles ayant des capacités d'accueil.**

Le développement urbain priorisé en centre-bourg, ne touchant que peu de hameaux, priorisé au sein du tissu urbain existant et, parfois, en continuité directe de celui-ci permet d'attendre des objectifs de limitation de l'étalement urbain.

L'objectif démographique raisonné, le développement urbain maîtrisé au sein du tissu urbain ou en continuité directe de celui-ci, et principalement en centre-bourg, les densités urbanisables recherchées permettent une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.

## 2. UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES

La commune se fixe des objectifs de développement par :

- le **maintien et le développement des activités existantes** actuellement : l'agriculture mais aussi l'activité industrielle présente dans la ZA de Pote Rouge, la zone commerciale en entrée de bourg, la coopérative agricole à Brémule, les artisans, commerces et services ;
- la possibilité **d'accueillir de nouvelles activités industrielles, artisanales, commerciales et de services** ;
- la possibilité **de mettre en valeur son patrimoine paysager, naturel ou urbain pour le développement du tourisme**.

Concernant le maintien et le développement de l'agriculture, cela suppose de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes, de permettre les conditions de leur diversification et de préserver des continuités agricoles sur le territoire.

Concernant le développement des activités industrielles, artisanales et commerciales, il convient d'offrir des possibilités de développement des entreprises existantes et futures au sein des zones existantes.

La commune d'Ecouis, qui peut être considérée comme un bourg important du territoire du Pays du Vexin Normand (ou ville de rang 3), souhaite s'appuyer sur le secteur du tourisme pour valoriser l'image de son territoire et ainsi renforcer son attractivité, mais également s'appuyer sur ce secteur comme vecteur de développement économique. Le patrimoine bâti du centre ancien est à valoriser dans ce sens, de même que les espaces naturels ou paysagers d'intérêt (site du château par exemple).

Pour accueillir au mieux les touristes, il est nécessaire de **développer l'offre de logement et d'hébergement touristique**.

## 3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune s'est fixé des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles par :

- la protection des espaces boisés (forêts, bois, bosquets, bandes boisées) ;
- la prise en compte et la préservation des sites et espaces naturels remarquables ou sensibles (ZNIEFF, mares, vallons secs) ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la protection d'une continuité écologique identifiée sur la partie Sud du territoire : trame verte.

## 4. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BATI

La commune s'est fixé des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti suivants :

- l'obligation pour les évolutions des constructions anciennes d'être en harmonie et de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments du paysage ou du patrimoine bâti ou naturel tel que les mares, haies, bâtiments remarquables par leur classement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Dans cet esprit, par la richesse de son patrimoine bâti, le centre ancien est à valoriser ;
- la possibilité pour les bâtiments agricoles d'intérêt de changer de destination afin de préserver, restaurer, réhabiliter et mettre en valeur ce patrimoine bâti ancien ;
- la préservation des vues sur des bâtiments ou sites remarquables (collégiale, château) ;
- la préservation de vues sur les espaces paysagers naturels remarquables ;
- la préservation des lisières des massifs boisés.

## 5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

La commune s'est fixée des objectifs d'amélioration du cadre de vie nécessitant la réalisation d'équipements publics ou d'aménagements tels que :

- l'élargissement de la sente rurale n°30 dite ruelle des Chanoines afin de desservir la future zone urbanisable ;
- l'élargissement de la voie desservant à l'EPHAD ;
- l'élargissement de la rue de la Mare à Villerest ;
- l'aménagement de places de stationnement devant la collégiale ;
- l'extension de la station d'épuration (compétence SNA au 1<sup>er</sup> janvier 2018) ;
- la création d'un ouvrage hydraulique pour traiter un ruissellement des eaux pluviales à Mussegros (compétence SNA) ;
- la création d'une usine de décarbonatation de l'eau potable (compétence syndicat des eaux du Vexin).

**Pour les transports et déplacements**, la commune connaît une problématique de circulation et de sécurité routière pour la traversée du centre-bourg sur la RD6014, problématique liée au trafic de transit poids-lourds. Un contournement serait très indiqué mais est soumis à l'accord et au financement du Département.

La commune est desservie par un service de transport collectif quotidien, la ligne Rouen Gisors. Il n'est pas prévu de nouveaux services de ce type.

Un réseau important de trottoirs et de sentes rurales permet aisément les déplacements piétons en centre-bourg.

La commune souhaite promouvoir d'une manière générale ce mode de déplacement doux, plus particulièrement dans les projets de restructuration urbaine ou dans les nouveaux projets d'opération urbaine.

### **Pour le développement du numérique**

Les secteurs de développement urbain comme les secteurs bâtis à préserver ne sont pas desservis par des communications numériques à très haut débit mais uniquement par du moyen débit hertzien.

Par conséquent, il est prévu à l'échelle de ce PLU de les développer davantage. Le Département de l'Eure a prévu de réaliser la desserte à très haut débit dans les années à venir. La communauté de communes vient de s'engager récemment (2016) dans le programme très haut débit entrepris en collaboration avec Eure Numérique. Les travaux pourraient démarrer vers 2020-2025.

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par la volonté pour la commune de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites ou infrastructures comportant des nuisances, voire des risques. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation, de risques ou de nuisances.

Il s'agit alors de ne pas développer les espaces urbains à proximité ou en direction des corps de ferme en activité, des espaces d'activités industrielles et artisanales (ZA Porte Rouge, coopérative agricole, TRAPIL), de ne pas développer les espaces urbains de manière linéaire le long des grands axes routiers, notamment la RD6014.

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement en général, le PLU permettra et promouvra l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux recyclables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, matériaux de construction, de façade et de toiture en éléments naturels : bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, .....).

## 6. SYNTHÈSE

Le document schématique ci-après reflète et complète les orientations générales exposées précédemment.

# ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

