



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Commune du TILLEUL-OTHON

MAÎTRISER LES ABORDS DE LA MARE

L'urbanisation sans document d'urbanisme

10 mars 2016

L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

La demande communale

CONSERVER UNE ZONE D'EXPANSION À LA MARE

La réflexion menée par les élus du Tilleul-Othon pour réhabiliter la Grand'mare du village a mis en évidence l'importance d'une préservation de ses abords :

- elle est située en point bas sur un thalweg qui traverse le village et ne possède pas d'exutoire (débordement régulier sur la chaussée), la préservation du fonctionnement hydraulique de la Grand'mare constitue un objectif d'intérêt général relevant de la puissance municipale,
- elle est voisine de mares privées qui participent à l'intérêt de sa biodiversité animale,
- avec l'église et la place de l'ancienne mairie, elle constitue un lieu identitaire fort du village, favorable aux pratiques de promenade.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

La demande communale



PROPOSITION DU CAUE27

La commune ne possédant pas de document d'urbanisme, les parcelles agricoles voisines de la mare sont susceptibles d'être urbanisées. Un Certificat d'Urbanisme (CU) a par exemple été déposé sur une partie d'un herbage riverain.

L'intervention du CAUE27 part de cette hypothèse pour expliciter les modes possibles d'intervention de la municipalité pour concilier développement urbain de la commune et maîtrise de la fonctionnalité hydraulique, écologique et paysagère de la Grand'mare.

Précautions d'usage : les cas de figure présentés ci-après sont purement illustratifs. Ils ne présument ni de la volonté personnelle des propriétaires des terrains servant d'exemples, ni de la volonté particulière de la commune à engager les projets mentionnés.

L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

- le Règlement National d'Urbanisme
- scénario 1 : laisser faire
- scénario 2 : intervenir
- scénario 3 : maîtriser son développement

L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

Le Règlement national d'urbanisme (RNU)

DES REGLES A MINIMA

Sans aucun document d'urbanisme : le RNU s'applique. Deux prescriptions majeures de constructibilité :

- dans les « parties actuellement urbanisées de la commune »
- accès et desserte existants : voirie, eau, assainissement.

Ce sont des dispositions nationales génériques :

- pas d'adaptation aux spécificités locales
- pas de maîtrise des projets par la collectivité
- pas d'outil foncier ou fiscal.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

Le Règlement national d'urbanisme (RNU)

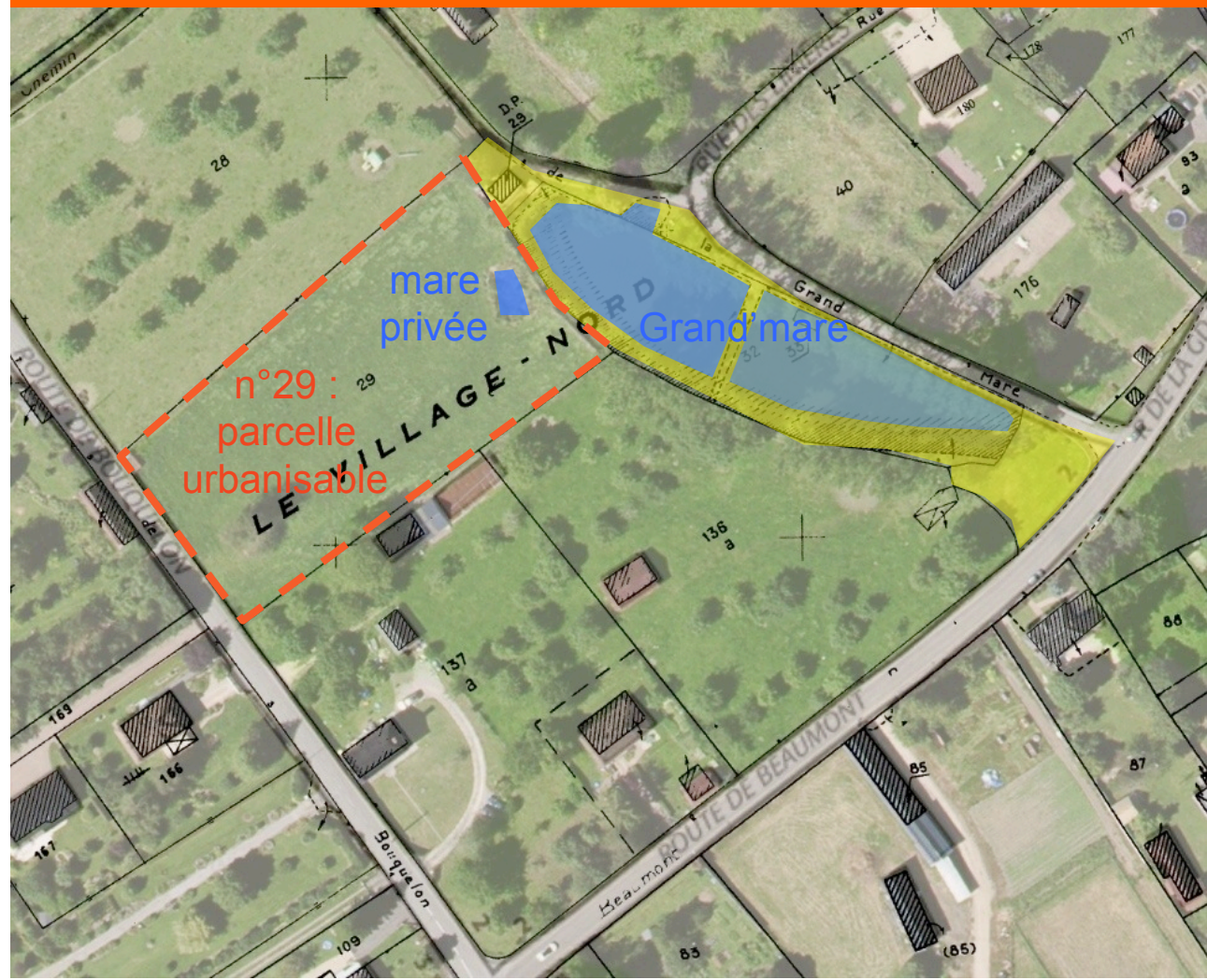
L'URBANISATION AVEC LE RNU

Exemple : parcelle n° 29 contiguë à la mare.

Des parcelles riveraines déjà urbanisées : le terrain est dans la « partie actuellement urbanisée de la commune » : il est constructible.

La parcelle est contiguë à la mare communale : la commune gagnerait à élargir son emprise foncière (intérêt hydraulique) et à protéger la mare privée (intérêt écologique).

Quels scénarios d'urbanisation ?
Quelles capacités a la commune de réaliser son projet ?



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

Scénario 1 : laisser faire

LA SOLUTION DE LA FACILITÉE

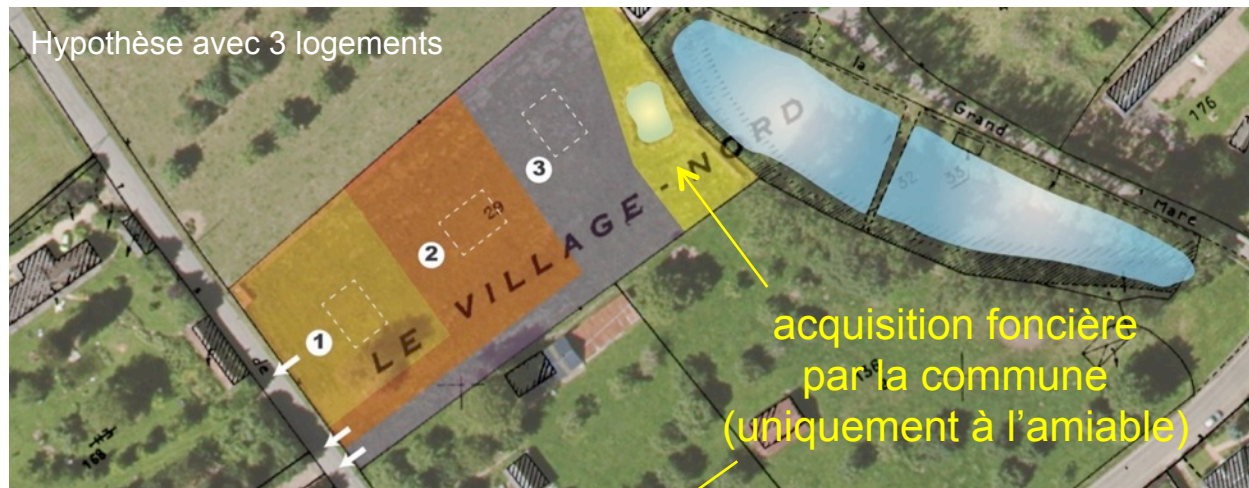
Sans intervention communale :
risque de voir se détacher 3 à 4
parcelles « en drapeau ».

C'est la solution la plus simple :

- moindre coût : raccordement direct à la voie et aux réseaux
- moindre procédure : simple lotissement en déclaration préalable.

Pas de cheminement piéton
d'accès à la mare depuis la route
de Bouquelon.

Acquisition communale de la mare
privée (en vert) dépendant du bon
vouloir de son propriétaire.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

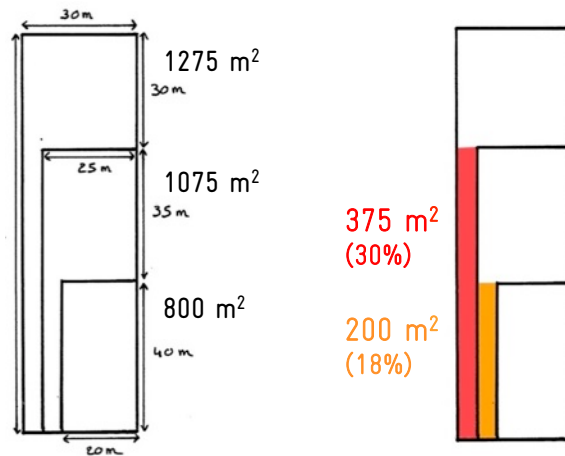
Scénario 1 : laisser faire

LA PARCELLE EN DRAPEAU : SIMPLE MAIS PEU QUALITATIF

- gâchis de foncier
- importante imperméabilisation des sols,
- parcellaire figé, peu mutable

Impact sur la qualité visuelle de l'espace public :

- effet catalogue : juxtaposition « rapide » de types de clôtures, de portails et de revêtements de sol,
- couloirs successifs inesthétiques,
- empiètement des couloirs de circulation sur les bas-côtés routiers.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

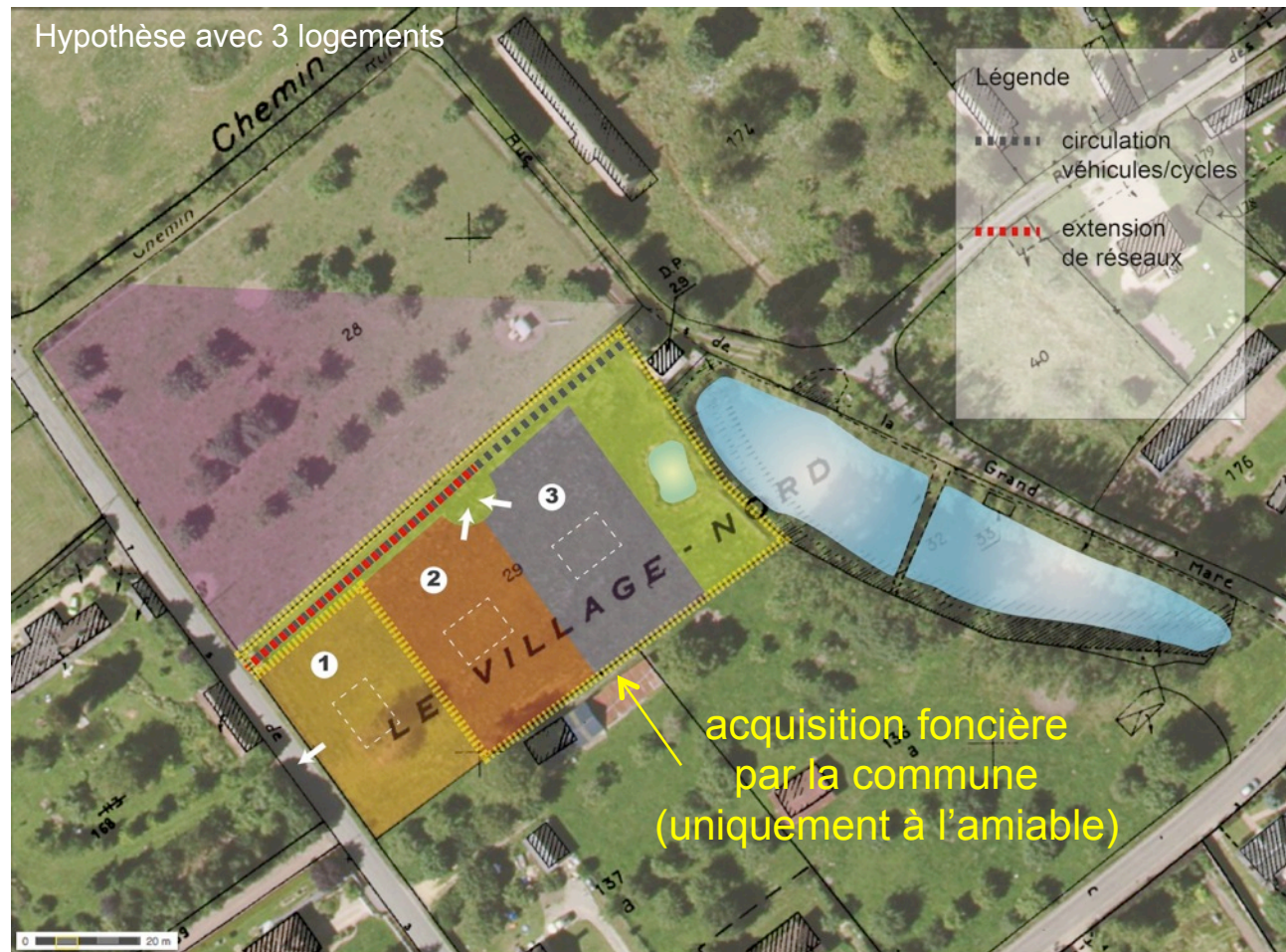
Scénario 2 : intervenir

POUR PLUS DE QUALITÉ AVEC LE RNU

Pour éviter les parcelles en drapeau, la commune peut décider d'intervenir.

Une seule solution : achat de tout ou partie du foncier (à l'amiable) :

- viabilisation par la commune
- réalisation d'une voirie unique d'accès
- aménagement d'un chemin piéton traversant
- extension des abords de la grand'mare
- découpage de 3 ou 4 parcelles.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

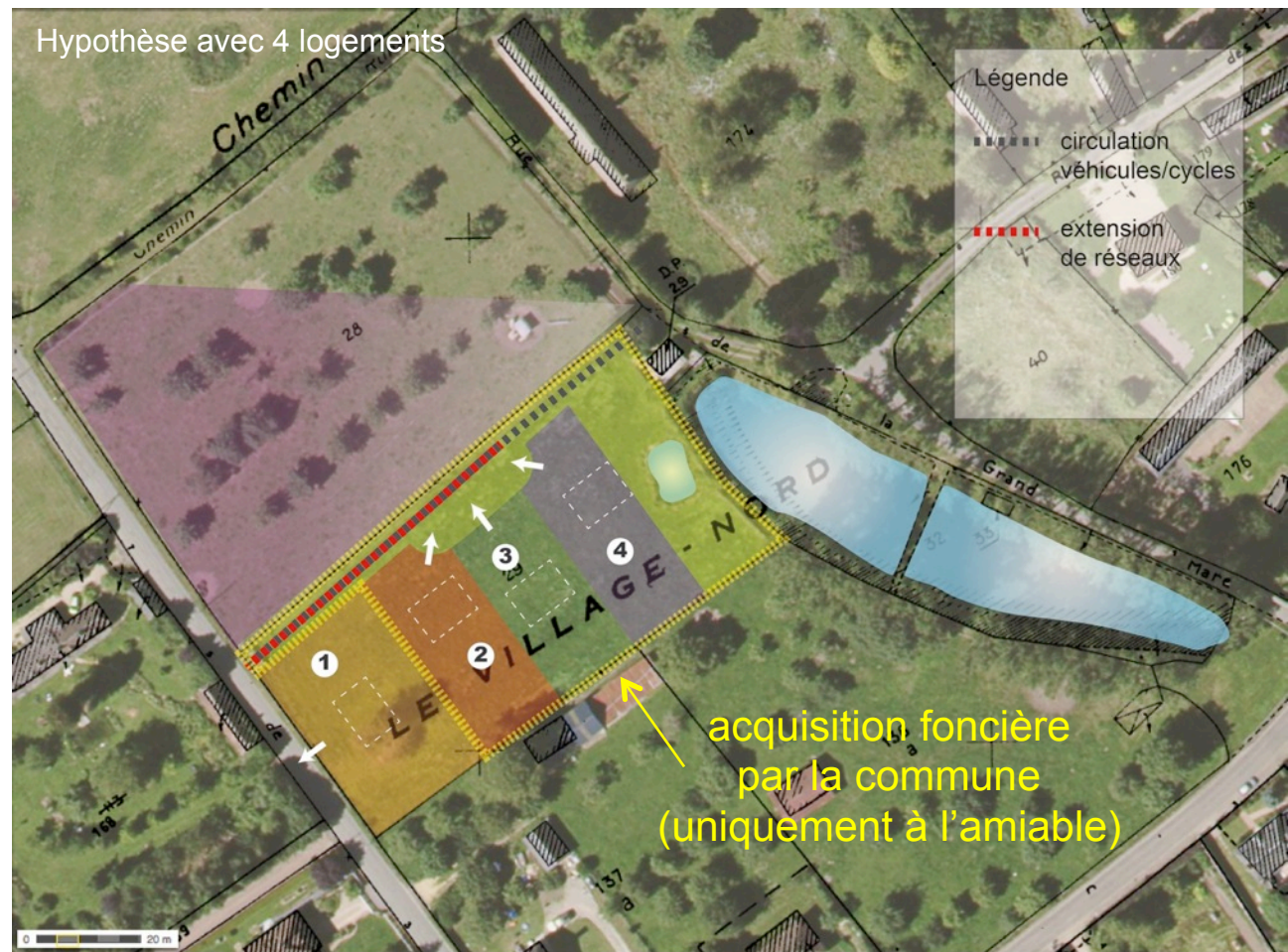
Scénario 2 : intervenir

POUR PLUS DE QUALITÉ
AVEC LE RNU

Le coût de l'aménagement (acquisition, viabilisation, voirie) est répercuté dans le prix de vente des terrains.

L'intérêt de l'intervention publique n'est pas motivée par la rentabilité de l'opération mais par l'amélioration du fonctionnement du site :

- extension de l'assise foncière de la Grand'mare,
- préservation de la mare voisine,
- maîtrise de la qualité du cheminement pédestre créé.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

Scénario 2 : intervenir

UNE SOLUTION PLUS QUALITATIVE MAIS INCERTAINE

La réalisation d'une opération communale permet un projet plus qualitatif, mais avec le seul RNU il y a plusieurs risques / inconvénients :

- l'achat du foncier doit se faire à l'amiable : le propriétaire peut refuser de vendre à la commune
- l'équilibre économique de l'opération suppose un achat du terrain à un prix proche du terrain agricole (selon une logique inverse à celle du vendeur !)
- c'est un investissement important pour la commune qui est obligée de financer la viabilisation des terrains en amont : la commune avance l'argent et le récupère seulement après, lors de la vente des terrains.

Sans document d'urbanisme, la commune manque cruellement d'outils lui permettant d'assurer un projet qualitatif sur son territoire.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

Scénario 3 : maîtriser son développement

ANTICIPER UN PROJET DE QUALITÉ GRÂCE AU PLU

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) permet à la commune de se doter d'outils pour réglementer un projet de qualité :

- un règlement adapté aux spécificités de la commune
- des outils d'acquisition foncière (« emplacement réservé » par exemple)
- des outils fiscaux pour anticiper les dépenses
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'imposent à tous pour les objectifs non négociables du projet.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCOT). Dans le cas présenté, la densité de logements par opération est fixé à 12 logements à l'hectare (SCOT Risle Charentonne).



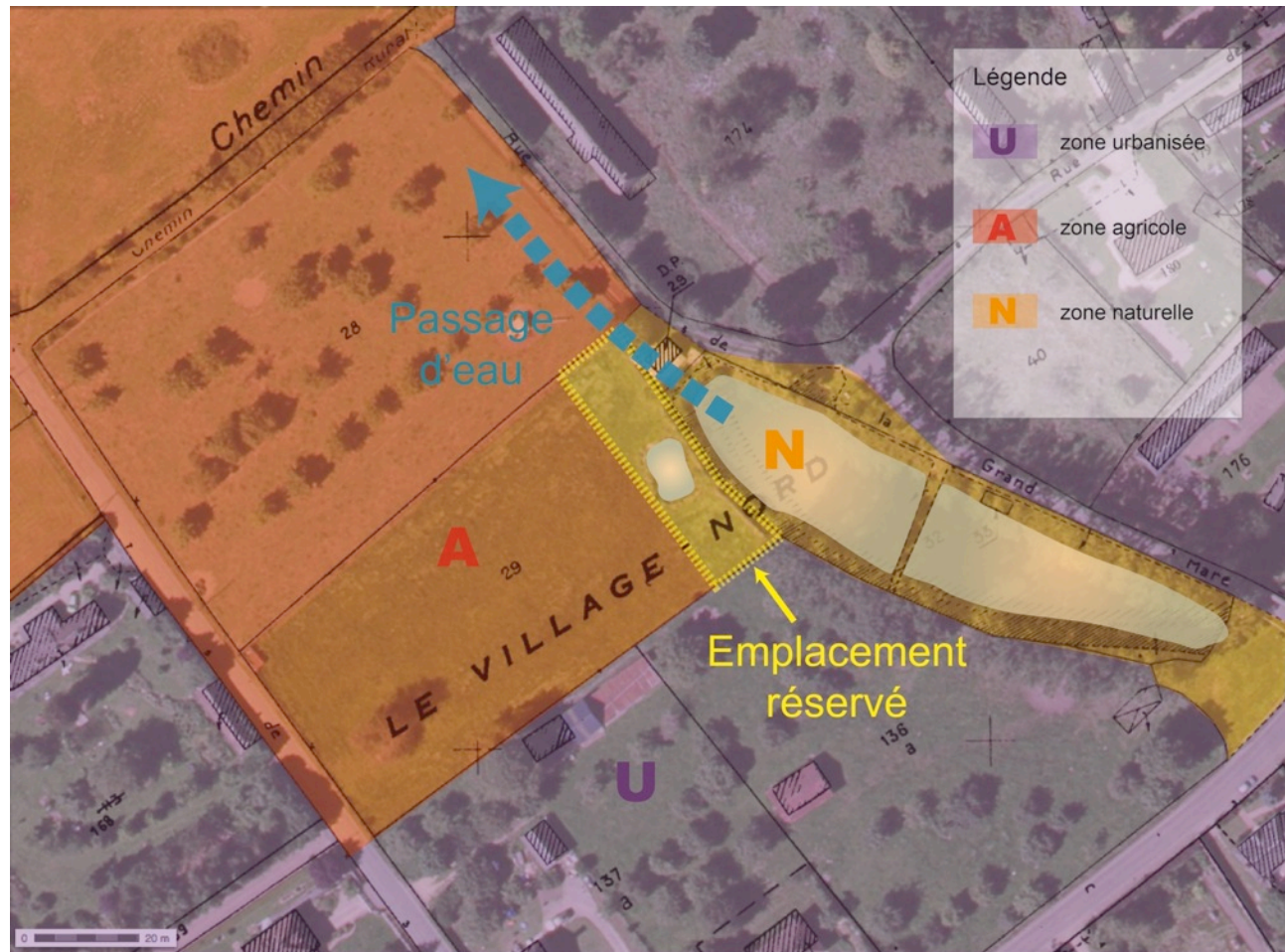
L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

Scénario 3 : maîtriser son développement

UN EXEMPLE POSSIBLE DE ZONAGE

Le diagnostic global de la commune peut valider une capacité à construire suffisante dans les dents creuses, en cœur de village :

- les terrains non urbanisés voisins de la mare seraient alors classés « A ».
- les deux mares pourraient être classées N. Un « emplacement réservé » serait appliqué à la mare privée et à ses abords pour garantir leur acquisition par la commune en cas de mise en vente.
- le village (parcelles urbanisées & dents creuses) serait classé en U.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

Scénario 3 : maîtriser son développement

UN EXEMPLE POSSIBLE D'OAP

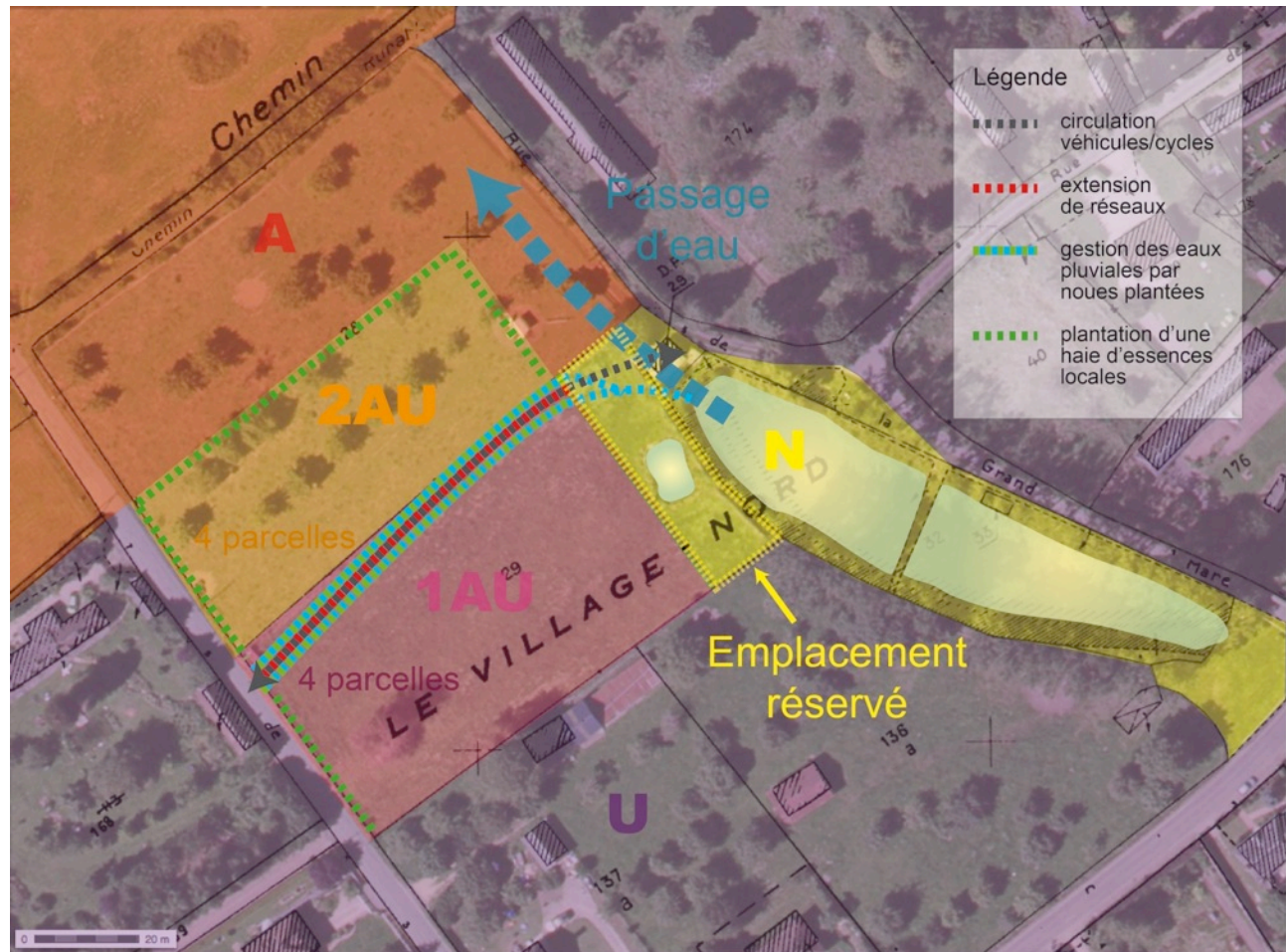
Dans le cas où le diagnostic rend pertinente l'urbanisation du terrain, ses conditions d'urbanisation peuvent être précisées par une OAP.

Partie privée financée par le(s) propriétaire(s) :

- une voie traversante dessert les 2 secteurs de l'opération.
- traitement des eaux pluviales par des noues plantées.
- insertion paysagère par plantation d'une haie bocagère.

Partie publique financée par la commune :

- achat du foncier et aménagement des abords de la grand'mare.



L'URBANISATION SANS DOCUMENT D'URBANISME

SYNTHÈSE

En RNU, une commune ne possède aucune marge de manœuvre. Elle reste dépendante du bon vouloir des propriétaires fonciers.

Sur les secteurs stratégiques, elle doit anticiper les éventuelles difficultés futures et seule l'acquisition foncière (à l'amiable) lui donne une réelle capacité d'intervention.

Les outils adaptés à une politique publique d'aménagement du territoire communal ne sont fournis que par le Plan Local d'Urbanisme. Mais son coût de réalisation le rend peu accessible aux communes rurales.

Aujourd'hui, c'est le plus souvent grâce à une maîtrise d'ouvrage partagée (PLU groupés ou PLU intercommunaux) que les communes rurales peuvent se doter d'un document de planification.





CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Commune du TILLEUL-OTHON

MAÎTRISER LES ABORDS DE LA MARE

L'urbanisation sans document d'urbanisme

10 mars 2016