

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 13/10/2016
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Perriers-sur-Andelle,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 25/06/2015
APPROUVÉ LE : 13/10/2016

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte	4
Orientations	9

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

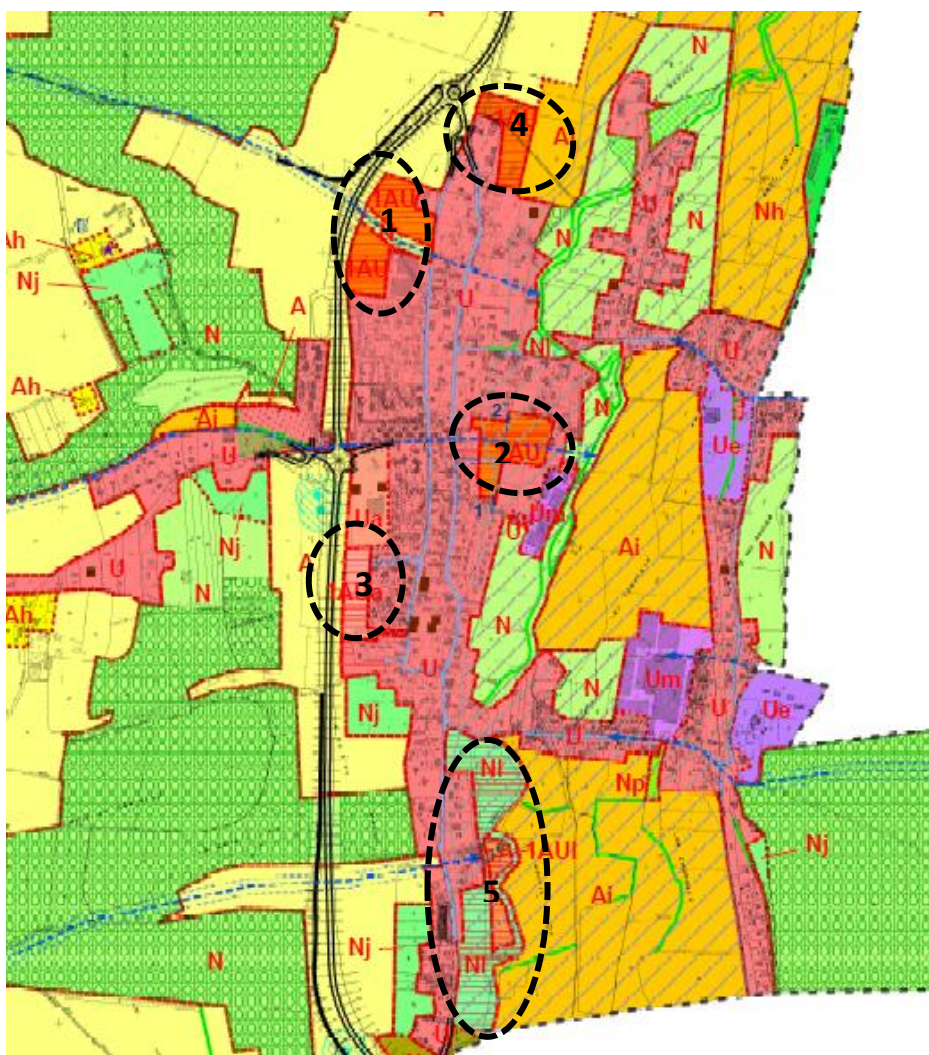
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Perriers-sur-Andelle a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces, etc. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Six zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. Le secteur de la rue des Champs
2. Le secteur de la rue des Ecoles
3. Le secteur de la rue des Moulineaux
4. Le secteur de la rue du Général de Gaulle
5. Le secteur de loisirs



Contexte

Le secteur de la rue des Champs

Cet espace d'environ 2,8 hectares est localisé au Nord-Ouest du village de Perriers-sur-Andelle. Il est situé le long de la rue des Champs qui est un axe parallèle à la rue du Général de Gaulle. Inscrit dans la continuité d'un tissu urbain qui accueille de l'habitat pavillonnaire et des équipements, il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur en partie bordé par la rue des Champs.
- Environnement proche : Cette parcelle s'inscrit à l'arrière de la maison de retraite et du centre d'incendie et de secours. En contrebas de cette parcelle sont implantés des bassins de récupération des eaux de ruissellement. Il est projeté au nord de ce site la réalisation d'une déviation comprenant notamment la réalisation d'un giratoire dans le prolongement de la rue des Champs à proximité du centre d'incendie et de secours. Ce secteur peut être raccordé à l'assainissement collectif.
- Caractéristiques de la parcelle : Parcelle à vocation agricole, accusant une pente générale allant de l'Ouest vers l'Est. Un axe de ruissellement est présent sur ce secteur. Ces eaux sont redirigées vers des bassins de récupération des eaux de ruissellement localisés à l'Est du site de projet. Ces terres sont des propriétés communales et sont en location à titre temporaire à des agriculteurs.



Le secteur de la rue des Ecoles

Ce site d'environ 2,5 hectares se localise au cœur du village de Perriers-sur-Andelle. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur longé dans sa partie Nord par la rue des Ecoles. Des accès peuvent également être envisagés via la rue du Général de Gaulle et la Rue du Canal. Enfin ce secteur est traversé par le chemin Noir, un petit chemin piétonnier.
- Environnement proche : Le secteur se situe au cœur du village à proximité des commerces et équipements. Il se localise sur le flanc Sud de la rue de l'école de Perriers-sur-Andelle et à proximité du pôle de vie communal formé autour de la mairie par les différents commerces du territoire communal. Il s'inscrit également dans la continuité d'une activité économique dont l'activité doit cesser et dont la mutation est envisagée dans le cadre du document d'urbanisme.
- Caractéristiques de la parcelle : Pente légère vers l'Andelle (vers l'Est). Le secteur se situe dans la délimitation de la crue morphogène, zone à l'intérieure de laquelle des prescriptions seront émises dans le cadre du futur PPRI.



Le secteur de la rue des Moulineaux

Il s'agit d'un secteur d'environ 1,6 hectare localisé dans le prolongement de l'urbanisation à l'arrière de plusieurs quartiers pavillonnaires. Les caractéristiques de ce secteur sont les suivantes.

- Desserte/Accès : Ce secteur localisé à l'arrière d'une urbanisation existante peut bénéficier d'accès à partir de la rue des Moulineaux. Aussi les rues des quartiers pavillonnaires existants possèdent un accès vers le secteur d'étude : rue de la pommeraie, rue du bonheur.
- Environnement proche : Secteur localisé à l'arrière de plusieurs quartiers pavillonnaires (flanc Est) et bordé par l'activité agricole (flanc Ouest). Au Nord le secteur vient en limite de l'emprise liée à la présence commerciale d'Intermarché.
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit de parcelles agricoles cultivées. Le site possède une pente allant de l'Ouest vers l'Est.



Le secteur de la rue du Général de Gaulle

Il s'agit d'un secteur d'environ 1,5 hectare qui vient s'implanter à l'arrière des dernières constructions présentes au Nord du village le long de la rue du Général de Gaulle. Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Rue du Général de Gaulle
- Environnement proche : Secteur localisé à l'arrière d'un front bâti de type pavillonnaire en façade Ouest. Il est bordé à l'Est et au Nord par des espaces de cultures.
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit de terres agricoles cultivées. Le secteur observe une pente générale allant de l'Ouest vers l'Est.



Le secteur de loisirs

Le territoire communal dispose au Sud du village d'emprises libres de constructions le long de l'Andelle. La commune souhaite développer ce site par la réalisation d'équipements en liens avec un potentiel projet intercommunautaire. En effet, la communauté de communes étudie la potentielle installation sur ce site d'un projet de base nautique et d'implantation de la maison de l'eau. Aussi les élus souhaitent la réalisation d'une aire d'accueil de campings cars et la mise en place de structures légères d'hébergement touristique. Ce site possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur longé par la rue du Général de Gaulle (RD1) et l'Andelle et ces canaux.
- Caractéristiques de la parcelle : Le secteur de projet s'étend sur les îles du Mesnil Paviot et sur une bande libre de construction longée par la RD1 à l'Ouest et l'Andelle à l'Est. Il comprend également au Nord un jardin public, au niveau du carrefour formé au croisement de la rue du Général de Gaulle et la rue de la Valette.

La cartographie de travail de la DREAL sur la question des zones humides laisse apparaître que seule le Sud des Îles du Mesnil Paviot n'est pas concerné par la présence de zones humides.

Le secteur se situe dans la délimitation de la crue morphogène, zone à l'intérieure de laquelle des prescriptions seront émises dans le cadre du futur PPRI.



Orientations

Le secteur de la rue des Champs

Le secteur de la rue des Champs est d'une superficie d'environ 2,8 hectares.

Assurer la diversité des typologies bâties encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle

- Assurer la vocation d'habitat de ce secteur
- Garantir la diversité des statuts d'occupation : logements locatifs, logements en accession.
- Diversifier les typologies d'habitat afin de favoriser notamment l'accueil de personnes âgées.



Maisons jumelées
Neuville-Chant-d'Oisel (76)



Mitoyenneté des habitations
Fauville-en-Caux (76)

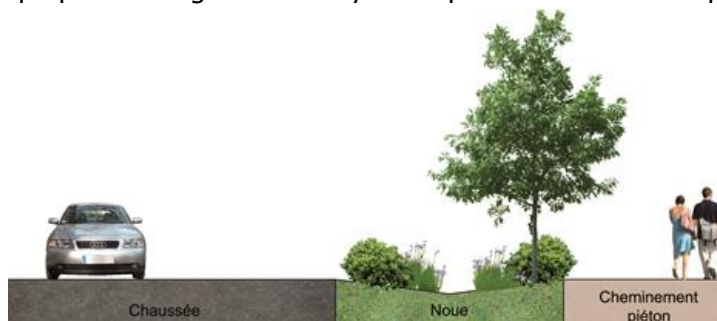


Habitat intermédiaire (ZAC Beausoleil)
Pacé (35)

Organiser les circulations du quartier en assurant les déplacements pour tous et la gestion des eaux pluviales.

- Créer un principe de voirie reliant la rue des Champs au futur quartier et aménager une aire de retournement.
Deux points d'accès sont créés : L'un au Nord du secteur et l'autre au Nord des bassins de rétention des eaux pluviales. L'objectif est de fluidifier les déplacements en l'absence de maillage possible.
Les voiries s'accompagnent de cheminements piétons qui sont reliés à la rue des Champs.
- Aménager des circulations piétonnes et un principe de gestion des eaux pluviales le long des axes de circulation des véhicules.
- Diriger les eaux de ruissellement vers les bassins de rétention existants. L'OAP matérialise un point de vigilance à avoir au niveau du franchissement de l'axe de ruissellement par la voirie. Il s'agit ici de prêter attention à bien maintenir le cheminement de l'eau. Les aménagements prévus ne doivent en effet pas engendrer de points de blocage.

Ce principe de voie s'articule donc autour d'une voirie à double sens, d'une noue paysagère qui permet la gestion en hydraulique douce des eaux pluviales et de cheminements piétons.



Coupe de principe



Exemple : Le Clos des Pommiers
Saint-Aubin-Epinay (76)

Intégrer des principes d'aménagement relatifs à l'inscription territoriale du site

- Préserver une bande non construite et à dominante végétale afin de préserver le passage des eaux de ruissellement et permettre une absorption progressive et/ou un écoulement vers les bassins de récupération des eaux pluviales.
- Assurer un aménagement paysager du maillage de voie par la réalisation d'une noue paysagère ou autre principe de gestion en hydraulique douce des eaux pluviales accompagnées de plantations.
- Garantir l'insertion paysagère du site par l'implantation d'une haie composée d'essences locales en limite Nord.
- Créer une bande tampon à dominante végétale afin d'instaurer un retrait de 15m minimum avec le projet de passage de la déviation. Cette bande est pensée de manière à insérer de manière paysagère ce nouveau pan de l'urbanisation dans le paysage agricole environnant et de prendre en compte les potentielles nuisances sonores.



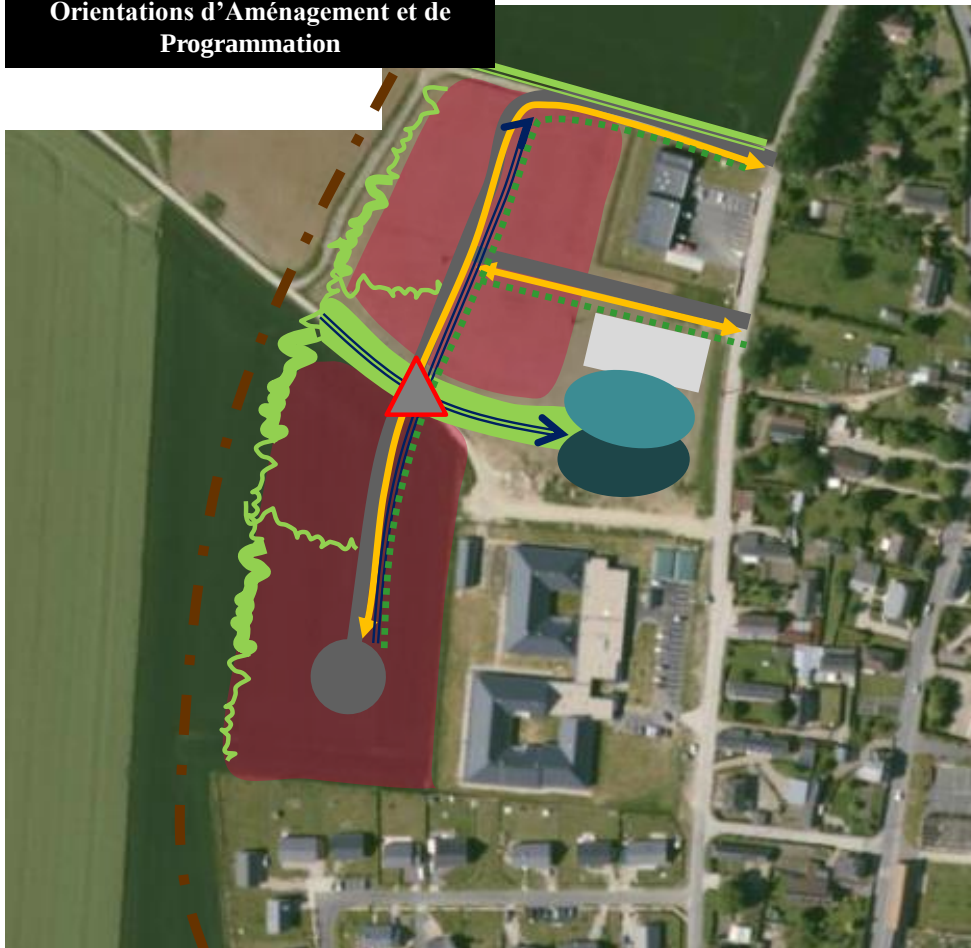
Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

Commune de Perriers-sur-Andelle

Plan Local d'Urbanisme

Secteur rue des Champs

Orientations d'Aménagement et de
Programmation



-  Principe d'accès au secteur
-  Principe de circulation piétonne
-  Principe d'attention à porter au franchissement de l'axe de ruissellement
-  Aménagement paysager du maillage de voies
-  Valorisation de l'entrée de quartier (perceptions d'entrée de ville)
-  Zone d'habitat
-  Matérialisation du futur axe de communication
-  Espace tampon vis-à-vis du futur axe de communication et gestion des limites séparatives
-  Aménagement des bassins et de leurs abords afin de les intégrer à l'aménagement du futur quartier
-  Gestion des eaux pluviales vers le bassin (afin de compenser l'imperméabilisation du secteur)

Le secteur de la Rue des Ecoles

Secteur d'environ 2,5 hectares localisé au cœur du village entre la rue des Ecoles et la rue du Canal. Il s'inscrit à proximité de l'école et des différents commerces de proximité et équipements du territoire communal.

Assurer la diversité des typologies bâties

- Assurer la vocation d'habitat de ce secteur.
- Diversifier les typologies d'habitat afin de favoriser la mixité sociale.



Maisons jumelées
Neuville-Chant-d'Oisel (76)



Mitoyenneté des habitations
Fauville-en-Caux (76)



Habitat intermédiaire (ZAC Beausoleil)
Pacé (35)

Créer un espace public au cœur du quartier

- Créer un espace public au carrefour des points de rencontre entre les cheminements doux, afin d'offrir un espace généreux, pensé comme un espace de centralité, point de rencontre des habitants du quartier.

Garantir le maillage des axes de circulation véhicules et celles des axes de circulation piétonne

- Appuyer le principe de voie et d'accès depuis la rue des écoles et celle du Canal. Un accès peut être envisagé depuis la rue du Général de Gaulle (RD1) si les conditions liées à la sécurité routières sont réunies.
- Préserver le tracé de la sente piétonne existante.
- Raccorder la sente à la circulation piétonne existante rue du Général de Gaulle.
- Un maillage de voies de circulation piétonne est assuré, et permet de rejoindre les espaces publics du site.

Intégrer le secteur dans le paysage

- Traitement des limites Est de l'opération, en réalisant des haies d'essences locales, qui diminueront l'impact visuel des constructions dans le paysage.



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

Gérer les eaux pluviales du secteur

- Gérer à la parcelle les eaux pluviales de toiture.
- Assurer la gestion des eaux pluviales du secteur, vers un bassin de rétention des eaux pluviales.



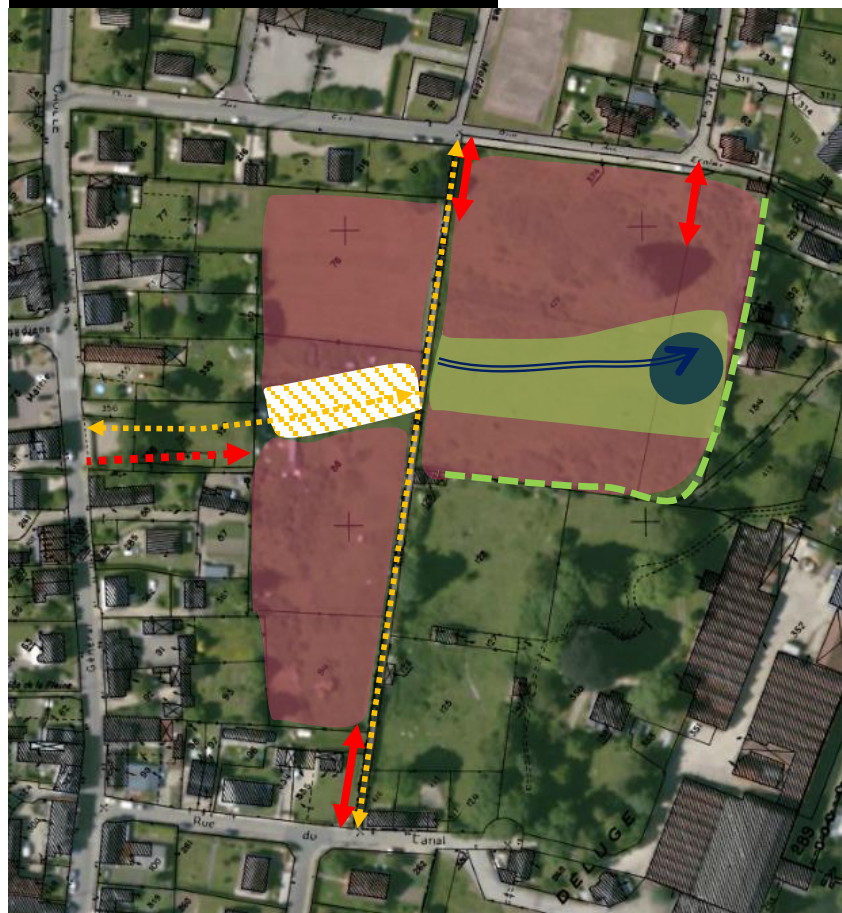
Exemple : Le Clos des Pommiers
Saint-Aubin-Epinay (76)



Exemple : Bassin d'infiltration
(Source : Photothèque CAUE 27)

Commune de Perriers-sur-Andelle
Plan Local d'Urbanisme

Secteur rue des Ecoles
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



-  Assurer le maillage des voies de circulation :
 - Accès par la rue des écoles
 - Accès par la rue du canal
 - Potentielle entrée par la rue Général de Gaulle (si accord du Conseil Départemental)
-  Garantir le maillage des voies de circulation douce afin de faciliter et sécuriser les déplacements
-  Traitement des limites de l'opération
-  Création d'un espace public central
-  Gestion des eaux pluviales du site vers un bassin de rétention

Le secteur de la rue des Moulineaux

Secteur d'environ 1,6 hectare au global, localisé en arrière d'une urbanisation de type pavillonnaire et en limite du secteur d'activités lié notamment à Intermarché. Ce secteur se trouve également à proximité du centre d'équipements et commerces de Perriers-sur-Andelle.

Une vocation d'habitat et d'activités

- Le secteur de projet a pour vocation l'accueil, sur la partie Sud, de constructions à usage d'habitation.
- Le secteur de projet a pour vocation l'accueil, sur la partie Nord, de constructions à usage d'activités économiques (commerces, artisanat, activités tertiaires non nuisantes aux abords des secteurs résidentiels...).

Garantir le maillage des voies de circulation des véhicules et le maillage des circulations piétonnes.

- Appuyer le principe de maillage de cette voie de desserte sur les voies existantes des quartiers pavillonnaires longés. Ainsi la voie de desserte est bouclée entre la rue de la Pommeraie et la rue du Bonheur. Un maillage peut également être réalisé via un accès depuis la rue des Moulineaux. Ce dernier prendra fin au travers d'une aire de retournement
- Réaliser les sentes piétonnes le long des axes de circulation.
- Préserver un accès vers le Nord et l'Ouest du secteur dans l'hypothèse d'une urbanisation future. Ces accès possèdent un gabarit suffisant pour permettre la réalisation d'une voie à double sens pour les véhicules et d'une circulation pour les piétons. Dans l'attente de cet éventuel aménagement, une aire de retournement est mise en place.

Créer des espaces publics

- Créer des petits espaces publics en limite d'opération afin d'offrir des points de rencontre, de respiration au sein du quartier tout en faisant une transition avec les secteurs bordés.

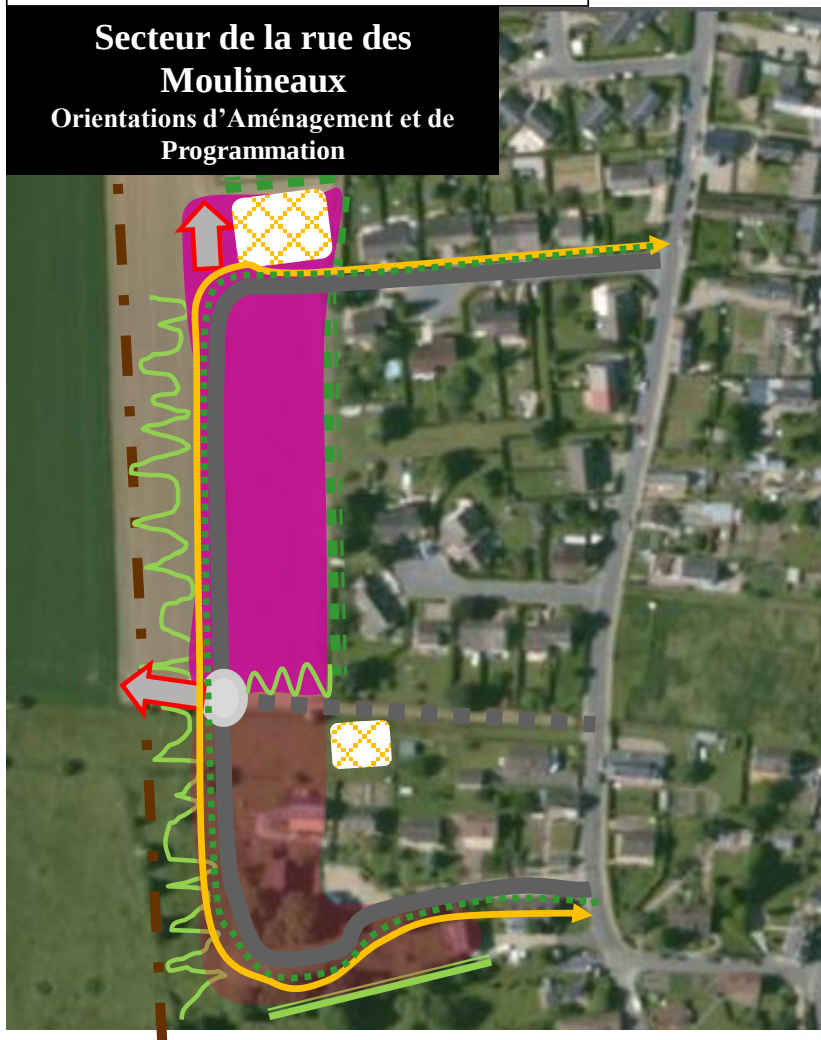
Intégrer des principes d'aménagement paysager du site

- Assurer un aménagement paysager du maillage de voie par la réalisation de plantations ou de création d'une noue paysagère.
- Garantir l'insertion paysagère du site par l'implantation de haies en limite Nord, ainsi qu'en limite avec les quartiers résidentiels existants. Une haie doit également être créée afin d'assurer une transition entre les espaces résidentiels au Sud et les espaces économiques au Nord ; cette haie paysagère doit suffisamment généreuse pour permettre d'atténuer les éventuelles nuisances sonores et visuelles et composées d'essences locales.
- Créer une bande tampon à dominante végétale afin d'instaurer un retrait de 15m minimum avec le projet de passage du projet de déviation. Cette bande est pensée afin d'insérer de manière paysagère ce nouveau pan de l'urbanisation dans le paysage agricole environnant et de prendre en compte les potentielles nuisances sonores.



Commune de Perriers-sur-Andelle
Plan Local d'Urbanisme

**Secteur de la rue des
Moulineaux**
Orientations d'Aménagement et de
Programmation



-  Principe d'accès au secteur
-  Principe de circulation piétonne
-  Aménagement paysager du maillage de voies
-  Préserver un accès vers le nord et l'Ouest
-  Préserver ou utiliser un potentiel accès au secteur
-  Principe de zone économique
-  Principe de zone d'habitat
-  Principe de création d'un espace public ou d'une aire de jeux
-  Gestion des limites d'opération
-  Préservation de la haie existante
-  Matérialisation du futur axe de communication
-  Espace tampon vis-à-vis du futur axe de communication et gestion des limites séparatives

www.auddice.com



Le secteur de la Rue du général de Gaulle

Ce secteur localisé à l'arrière d'une urbanisation existante le long de la rue du Général de Gaulle. D'une surface environnant les 1,5 hectares il s'agit de conforter l'offre de logements à l'arrière de la zone existante.

Une vocation d'habitat

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Assurer l'accès au secteur

- Garantir la desserte du secteur par la création d'un axe de circulation avec une aire de retournement.
- Etoffer le réseau de circulations douces du territoire communal en assurant la réalisation d'une voie piétonne.

Les circulations peuvent être envisagées de la manière suivante : Principe de voie mixte ou voie partagée afin de conforter le maillage de circulation des piétons et créer un aménagement adapté à l'importance du projet.



Principe de voie mixte (absence de trottoirs et présence d'espaces semi-public en front de rue facilitant la cohabitation des usagers)
Exemple : *Eco-hameau des Charmilles, Sainneville-sur-Seine (76)*
Source : Photothèque CAUE 76



Principe de voie partagée
(Source : *Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand*)

Gérer les eaux pluviales du secteur

- Gestion à la parcelle des eaux pluviales de toiture.
- Assurer la gestion des eaux pluviales du secteur le long de la voie de circulation, vers un bassin de rétention des eaux pluviales.



Exemple : Le Clos des Pommiers
Saint-Aubin-Epinay (76)



Exemple : Bassin d'infiltration
(Source : Photothèque CAUE 27)

Commune de Perriers-sur-Andelle
Plan Local d'Urbanisme

Secteur rue du Général de Gaulle
Orientations d'Aménagement et de Programmation



-  Principe d'accès au secteur
-  Principe de circulation piétonne
-  Aménagement paysager
-  Gestion en hydraulique douce des eaux pluviales vers un espace tampon
-  Zone d'habitat
-  Gestion des limites d'opération
-  Traitement des limites séparatives

Le secteur de loisirs

Ce secteur naturel du territoire communal d'une superficie de 7,3 hectares est organisé autour des îles du Mesnil Paviot, l'Andelle, les berges de l'Andelle et des emprises moins naturelles avec le jardin public et les abords de la rue du Général de Gaulle.

L'objectif est de faire de ce secteur un espace de loisirs en lien avec la présence de l'Andelle et l'objectif de la communauté de communes de l'Andelle de conforter et développer les pratiques récréatives et touristiques liées à l'Andelle. Aussi les objectifs suivants sont déclinés pour ce site :

Un secteur à vocation d'accueil de loisirs

Ce secteur a pour objectif l'accueil de plusieurs équipements en vue de la réalisation du projet des élus de Perriers-sur-Andelle en corrélation avec le projet porté à l'échelle de la communauté de communes.

Ainsi l'objectif est d'aménager le site afin qu'il accueille une base de canoë-kayak, la création d'un centre de tourisme sur la thématique de l'eau tout en envisageant la mise en place de structures légères d'hébergement touristique ainsi qu'une aire d'accueil pour campings cars en complément du parking existant.

Les objectifs suivants sont donc déclinés au niveau des îles du Mesnil Paviot :

- Instaurer un parc naturel offrant un grand espace libre ouvert aux jeux de pleins airs, la réalisation de différentes circulations douces, etc.
- Aménager sur la partie Nord de l'île (ne comportant pas de zones humides) des structures légères à destination d'hébergements de loisirs.
- Accueillir les aménagements nécessaires à la base nautique
- Réaliser le bâtiment d'accueil

Les objectifs ci-dessous concernant l'emprise le long de la RD1 sont définis :

- Compléter l'offre de stationnement existante par la création d'une halte campings cars.
- Permettre les aménagements en lien avec les activités nautiques et de loisirs présents sur le secteur : Parcours de pêche, aire de débarquement, etc.

Principes d'accès

- L'accès des véhicules est envisagé uniquement le long de la route départementale. Par ailleurs leur circulation est cantonnée à cette partie du site.
- L'accès aux îles du Mesnil Paviot est ouvert aux mobilités cyclopédestre ainsi qu'aux véhicules de services ou liés à la sécurité.



Commune de Perriers-sur-Andelle
Plan Local d'Urbanisme

Secteur de loisirs
Orientations d'Aménagement et de
Programmation (Projet CAUE)

-  Jardin
-  Parc naturel, jeux de pleins air, sentier de découverte
-  Hébergements de loisirs (HLL)
-  Espace nautique
-  Accès et stationnement
-  Halte campings cars
-  Bâtiment(s) d'accueil
-  Réserve foncière
-  Allée cyclopédestre