

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 18/11/2014 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Perruel,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 23/01/2014
APPROUVÉ LE : 18/11/2014

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

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

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE.....	2
1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme.....	2
2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique.....	4
LES ORIENTATIONS RETENUES.....	5
<u>1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE</u>	6
1.1. Définir une politique de l'habitat	6
1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice	6
1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales.....	7
1.4. Anticiper l'évolution de certains secteurs	7
<u>2. VALORISER LE TERRITOIRE</u>	8
2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire.....	8
2.2. Définir des limites à l'urbanisation.....	8
2.3. Maintenir un urbanisme de qualité.....	9
2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager.....	9
2.5. Améliorer la vocation de loisirs du territoire.....	9
2.6. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce	9
2.7. Prévoir l'évolution numérique du territoire.....	9
<u>3. PROTEGER LE TERRITOIRE</u>	10
3.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	10
3.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole.....	11
3.3. Conforter les continuités écologiques et la place du patrimoine naturel	11
3.4. Tenir compte des risques.....	12

PREAMBULE

1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), l'objectif est de développer les territoires de manière plus équilibrée.



En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du

développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il traite le territoire dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Rappel des textes :

◀ Article L. 110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de chacune des communes.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

« 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 durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour les territoires communaux. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par les collectivités en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires, traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur chacune des communes.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation d'ateliers thématiques, de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux et à échelle intercommunale pour valoriser une cohérence territoriale), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La croissance démographique et la politique d'habitat,
- Les choix d'organisation du développement territorial,
- Le maintien d'une vocation économique et de loisirs du territoire,
- La préservation des espaces agricoles et de l'environnement.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 18 juillet 2013.

LES ORIENTATIONS RETENUES



1. Maîtriser le développement sur le territoire

1.1. Définir une politique de l'habitat

La commune de Perruel a pour volonté de retenir une croissance démographique similaire à celle rencontrée ces dix dernières années. Disposant d'une situation géographique favorable, d'équipements, et peu contraint au sein de son tissu urbanisé par la présence d'exploitations agricoles, le territoire est disposé à permettre un accueil léger d'une population nouvelle. L'objectif des élus est de redynamiser la vitalité du territoire tout en respectant les capacités et le fonctionnement des équipements existants. Le nombre d'habitants et de résidences principales, la vacance présente sur le territoire, les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,5 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale) ont conduit à définir le besoin en logement.

- En fonction de ces différentes données, associées aux souhaits communaux, **le nombre de logements à réaliser sur le territoire pour ces dix prochaines années a été fixé à 25 logements.**

1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements, répondant au besoin au besoin communal et du bassin de vie, sont à réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite, dans le cadre d'extensions urbaines. Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité urbaine existante et ainsi éviter l'éloignement des nouveaux logements des zones bâties. Il s'agit de :

- Développer l'urbanisation **à partir de la présence des réseaux et équipements** pour éviter d'engendrer des coûts difficiles à supporter pour la collectivité,
- Développer l'urbanisation en continuité de l'existant,
- Développer l'urbanisation **prioritairement dans les secteurs de dents creuses**. Certains de ces espaces ont été identifiés :
 - Au niveau du bourg, rue de l'Andelle,
 - Sur la partie Est du hameau du Mesnil, rue du Gros Chêne, rue du Mesnil et rue de la Vente Maline.

Cette politique de densification ne doit toutefois pas être menée au détriment de certains espaces qualitatifs participant à la qualité du cadre de vie local. Aussi les élus souhaitent-ils prendre certaines dispositions pour maintenir **certains espaces de respiration et de circulation** au sein du tissu urbanisé pour prévoir des espaces récréatifs.

1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales

La commune souhaite orienter ses perspectives de développement de manière à **prendre en compte les caractéristiques et contraintes locales**. Aussi certains secteurs sont-ils à éviter pour le développement :

- Au niveau du bourg, les secteurs situés dans la vallée inondable ou à proximité directe de la RD 1 sont à éviter, le développement de l'urbanisation est prioritairement dirigé vers le flanc Est de la RD1,
- Au niveau du hameau du Mesnil, la présence de l'exploitation agricole au Nord du hameau, la présence du château d'eau au Nord-Est et la présence de boisements au Sud-Ouest orientent les choix d'urbanisation.
- Plusieurs secteurs d'habitat ouvrier sont présents sur le territoire, rue de la Forêt et le long de la RD1 notamment. Ces secteurs d'habitat isolé, contraint par les nuisances sonores ou le caractère inondable de la vallée, doivent faire l'objet d'encadrement.
- Le secteur du hameau forestier des Hauts Boisés constitue une enclave urbaine particulière au sein du territoire. Ancré dans le massif boisé, son enveloppe actuelle ne doit pas être modifiée.
- Le site de l'ancienne industrie, rue de la forêt, n'a plus de vocation économique (bâtiment abandonné et non réhabilitable pour une activité). Situé dans la zone inondable, le réaménagement des bâtiments est compromis. Certains bâtiments ont toutefois été réhabilités en logements. L'objectif des élus est d'encadrer l'évolution de ce secteur spécifique.

1.4. Anticiper l'évolution de certains secteurs

Les élus souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la présence de **secteur d'enjeu**. L'implantation d'activités économiques est un élément déterminant pour le développement d'un territoire.

- Le site de l'Île Dieu constitue une spécificité sur le territoire. Le site de l'île Dieu accueille une activité agricole en cours de déprise et une activité artisanale. Cet ancien site est le témoin de l'histoire industrielle de la commune. Les élus souhaitent maintenir les possibilités de développement économique à l'intérieur de cette emprise et autoriser un changement de destination en logement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.

2. Valoriser le territoire

2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire

La commune de Perruel constitue l'une des portes d'entrées sur le territoire de la vallée de l'Andelle. Les élus souhaitent agir sur la valorisation touristique de leur territoire et soigner les premières perceptions qu'ont les promeneurs de leur territoire. Pour ce faire, plusieurs actions sont mises en place pour apporter un soin et une attention aux perceptions de l'entrée de village :

- Un cantonnement de l'urbanisation dans l'enveloppe actuelle du bourg pour ne pas dénaturer les perceptions paysagères depuis la RD,
- Le maintien de cône paysager inconstructible sur le bourg afin de préserver les vues paysagères sur la vallée et l'église.

Le territoire se caractérise également par plusieurs entités paysagères spécifiques : secteurs de vallée, plateau agricole, milieu forestier. Afin de conserver une cohérence dans l'organisation territoriale et ne pas dénaturer les composantes locales, les élus souhaitent affirmer la présence de coupures paysagères :

- Au Nord du bourg, à proximité de l'église,
- Sur le hameau du Mesnil, au niveau de la rue du Gros Chêne.

2.2. Définir des limites à l'urbanisation

Les élus se fixent pour objectif de maintenir à travers le PLU l'identité locale du territoire. Pour ce faire, ils souhaitent entériner certaines limites à l'urbanisation.

- Au niveau du bourg :
 - Limiter toute extension urbaine le long de la RD1,
 - Limiter l'enveloppe bâtie du bourg aux constructions existantes au Nord afin de prendre en compte le caractère inondable de la prairie,
 - Limiter l'enveloppe bâtie du bourg aux constructions existantes à l'Est, afin de prendre en compte le caractère inondable de la prairie,
 - Affirmer l'existence du chemin existant au Sud du bourg et ne pas le dépasser.
- Au niveau du hameau du Mesnil :
 - Limiter l'enveloppe bâtie à l'Ouest du hameau pour prendre en compte la présence des zones naturelles forestières existantes,
 - Ne pas diriger l'urbanisation vers l'exploitation agricole présente au Nord-Ouest,
 - Ne pas dépasser les constructions existantes au Nord afin de prendre en compte la présence du château d'eau rue du Bosc aux Oiseaux,
 - Ne pas dépasser les dernières constructions au niveau du carrefour des rues de la Vente Maline et du Mesnil sur la partie Est du hameau,
 - Sur la partie Sud du hameau, maintenir la transition existante entre la zone jardinée et la zone agricole,
- Au niveau des autres parties urbanisées de la commune :
 - Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle existante pour les constructions situées sur le hameau des Hauts boisés,
 - Cantonner l'urbanisation à l'enveloppe actuelle existante pour les secteurs d'habitat isolé et éloigné du bourg (corons ouvriers le long de la RD, habitat épars rue de la forêt),

- Définir des règles spécifiques pour la zone d'habitat de la friche industrielle de la rue de la forêt.

2.3. Maintenir un urbanisme de qualité

Les élus souhaitent également pouvoir conserver leur cadre de vie tout en intégrant les futures constructions. Les élus partagent donc le souhait de mise en place d'un **cadre réglementaire souple accompagné de prescriptions et d'efforts environnementaux et paysagers** dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble.

2.4. Valoriser le patrimoine architectural et paysager

Plus particulièrement sur les actions menées sur le patrimoine ancien, les élus souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la **présence de certaines constructions anciennes et emblèmes du territoire** : château anglais, le site de l'Île Dieu...

2.5. Améliorer la vocation de loisirs du territoire

La vallée de l'Andelle constitue un secteur touristique au sein du département méritant d'être valorisé. Pour participer à cette action plus large, les élus à leur échelle souhaitent :

- Développer **les aménagements touristiques légers** favorisant les accès et les perceptions sur la rivière et la vallée de l'Andelle. Les élus souhaitent ainsi mettre en place quelques tables de pique-nique accompagnées de panneaux informatifs en bord de rivière.

2.6. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce

Les réseaux de circulation des piétons et des cycles sont déjà bien développés et connectés entre eux sur le territoire en utilisant les chemins ruraux et les voiries locales. La commune entend bien maintenir ces itinéraires de déplacements doux et les ancrer comme principe d'aménagement dans le cadre de la mise en œuvre d'opération nouvelle d'ensemble.

2.7. Prévoir l'évolution numérique du territoire

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique des franges franciliennes et rouennaise. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.

3. Protéger le territoire

3.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Bilan de l'existant, analyse du POS et de la consommation foncière

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) ouvrait un potentiel de 6,8 ha dédiés à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat à court terme (zone NAa – au niveau du village, zone NAb – au niveau du hameau du Mesnil). Il y était prévu un accueil théorique de 50 logements, soit une densité moyenne de 7,3 logements par hectare.

Depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols,

- 4,4 hectares ont fait l'objet d'une urbanisation résidentielle pour l'accueil de 25 logements.
 - Sur ces 4,4 hectares, 11% des logements ont été réalisés sur des emprises situées réellement dans les parties urbanisées.
 - C'est donc 90% des logements qui ont été réalisés sur des espaces agricoles ou naturels ces dernières années.
- La totalité des zones Na n'a pas fait l'objet d'urbanisation. En effet seule la moitié environ de l'emprise prévue au sein de la zone NAb du Mesnil a fait l'objet d'une opération d'ensemble (accueil de 8 logements sur une emprise d'1,4 ha).
- L'urbanisation de la commune a principalement eu lieu dans les zones urbaines du POS. Il est toutefois à noter que ces zones urbaines s'étendaient sur des espaces agricoles et/ou naturels (espace de cultures, de prairies ou de jardin non bâtis au moment de l'élaboration du POS), notamment au niveau du hameau du Mesnil.

6,8 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS. Durant l'application du POS, 1,4 hectare a été consommé par les projets.

Sur les 6,8 hectares d'ouverture à l'urbanisation définis dans le cadre du POS, 5,4 ha n'ont donc pas fait l'objet d'urbanisation

Zones du POS	Type d'espaces consommés	Superficie consommée	Nbre de logements	Densité
UA et UB	Espace urbain	5050 m ²	4	7,9
	Espaces agricoles	14 877 m ²	8	5,3
	Espaces naturels	10 525 m ²	5	4,7
NAa et NAb	Espaces agricoles ou naturels	14 000 m ²	8	5,7
Total	/	44 452 m ²	25	5,6

- Objectif pour le PLU

Objectif qualitatif

La commune souhaite limiter l'étalement urbain sur le territoire. En matière d'économie du foncier, elle souhaite optimiser dans la mesure du possible le foncier ouvert à l'urbanisation en appliquant les densités de SCOT (12 logements par hectare). La non densification des espaces éloignés du bourg, l'optimisation des dents creuses participent à cette volonté de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels.

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Aucune zone n'est ouverte pour le développement des activités économiques.
- En globalité, 3 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal dont 2,3 au travers de la densification des dents creuses. C'est donc 80% l'objectif communal de

réalisation de logement qui est effectué au travers des potentialités de renouvellement urbain (dents creuses). La tendance est donc inversée au travers du présent PLU.

-
- Sur ces 3 hectares une densité moyenne de 12 logements par hectare est appliquée.
- Le PLU en définissant une surface d'extension urbaine correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

	Habitat	Activités	Equipements	Total
POS				
Surface ouverte en zone NA	6,8	/	/	6,8
Surface consommée en zone NA (en cours)	1,4	/	/	1,4
Surface restante en zone NA	5,4	/	/	5,4
PLU				
Surface ouverte en zone AU	0,7	0	0	0,7

3.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole

En matière de **prise en compte du monde agricole**, la commune se fixe pour objectif de protéger l'une des principales ressources de l'économie locale au travers de mesures visant à identifier et préserver le fonctionnement des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal et de l'activité piscicole, à préserver les espaces de circulation et les espaces de cultures ou de pâtures.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Une large zone agricole est ainsi définie au niveau des terres de valeur agronomique. Outre les espaces de prairie qui sont protégés pour être durablement utilisés, la vallée comporte également des espaces de cultures qui sont répertoriés au PLU. La préservation de parcellaire cultivé et prairial est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

3.3. Conforter les continuités écologiques et la place du patrimoine naturel

La commune ambitionne également de préserver dans le cadre de son PLU ses espaces naturels. Un ensemble forestier est présent au centre du territoire ainsi que sur ses parties Sud-Ouest et Nord-Ouest. Le territoire se caractérise également par la présence des prairies inondables de la vallée de l'Andelle. Les élus souhaitent donc **protéger ces espaces naturels** au travers de mesures de conservation strictes permettant de conserver leur fonctionnalité et les trames verte et bleue existantes avec les communes voisines de Vascoeuil et de Perriers-sur-Andelle.

Les élus ont pour volonté d'agir sur **le petit patrimoine local** en protégeant les haies, parcs, mares... présents sur le territoire.

3.4. Tenir compte des risques

Les élus souhaitent **prévenir les risques naturels** en identifiant de manière précise les contraintes présentes : le risque de transport de matières dangereuses, le risque inondation, de ruissellement et les indices de cavités souterraines sont ainsi répertoriés au plan. Le projet d'urbanisation est ainsi déterminé à partir de ces contraintes et menaces pour l'homme et les biens.

Le Plan Local d'Urbanisme est complété des diverses mesures actuellement en cours de réalisation sur le territoire communal et des communes voisines. Le Plan de Prévention des Risques Inondation en fait notamment partie.

Communauté de Communes de l'Andelle
Commune de Perruel
Plans locaux d'Urbanisme
**Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Préserver le territoire

Protéger la ressource agricole

- A travers la préservation des espaces agricoles de cultures et de pâtures
- A travers la préservation de l'activité agricole

Protéger les milieux naturels

- A travers la préservation des milieux de valeur écologique
- A travers la préservation et restauration des continuités écologiques
- A travers la préservation du petit patrimoine naturel
- Haie Mare

Protéger les personnes et les biens

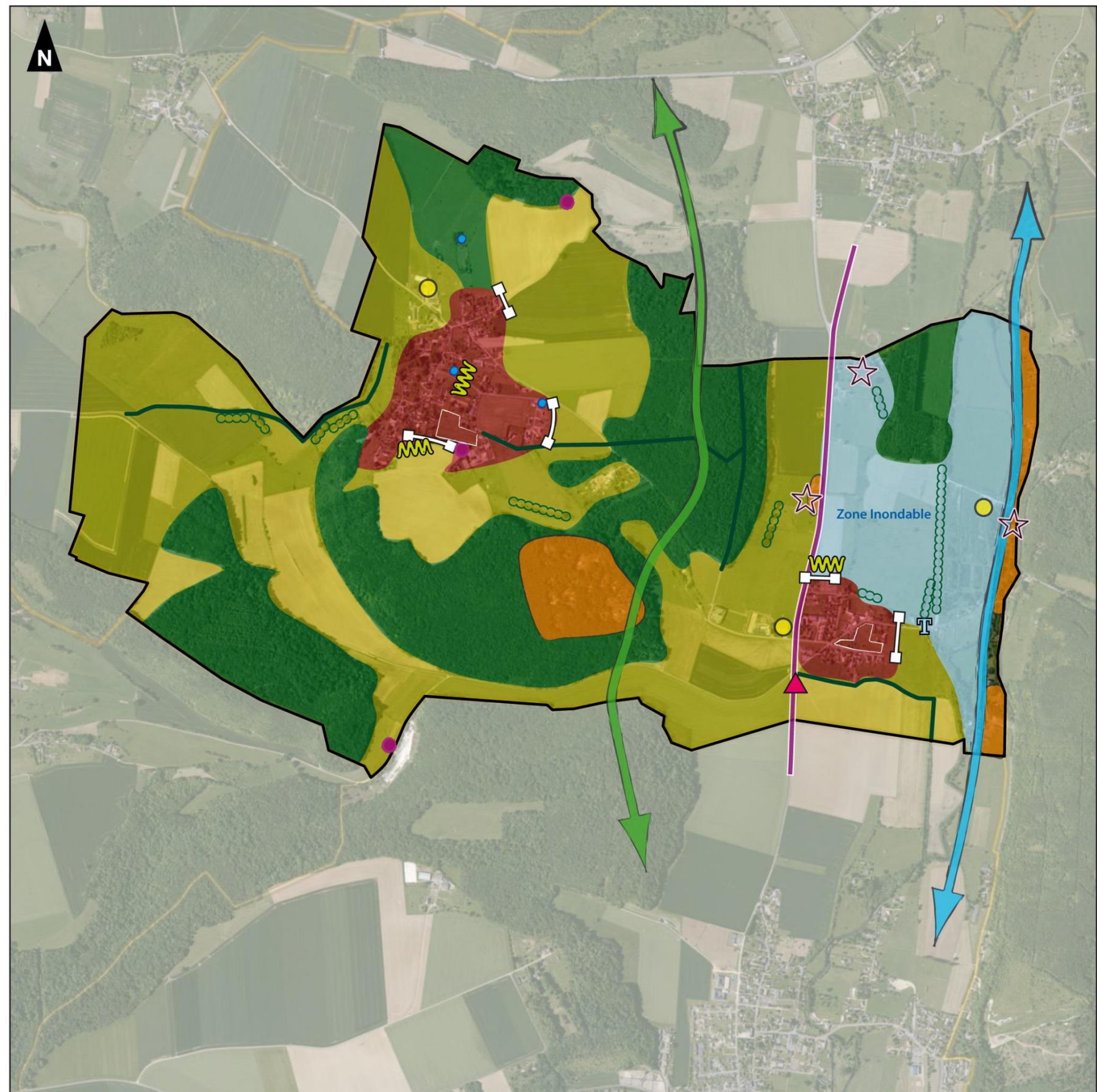
- A travers la prise en compte des risques
- Axe de Transport de matières dangereuses Zone inondable
- Cavités souterraines

Maîtriser le territoire

- Densifier le tissu existant et urbaniser les secteurs de renouvellement urbain
- Conserver l'enveloppe existante des zones de bâti isolé

Valoriser le territoire

- Soigner les entrées de ville
- Permettre une mise en valeur touristique du territoire
- Conserver les coupures paysagères existantes
- Fixer des limites à l'urbanisation
- Mettre en valeur le patrimoine local
- Maintenir le réseau de circulation douce



0 140 280 420
mètres

1:14 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2013
Source de fond de carte : Géoportail®

Groupe **audicé**
Environnement Conseil airele equinergies