

# Plan Local d'Urbanisme



## Bilan de la concertation

«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



<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>BILAN DE LA CONCERTATION</b> .....	<b>2</b>
1. MODALITES DE CONCERTATION ANNONCEES.....	2
2. MODALITES DE CONCERTATION RESPECTEES .....	2
3. ANNEXES.....	4
<i>Annexe 1 : Délibération fixant les modalités de concertation</i> .....	5
<i>Annexe 2 : Article paru dans la presse locale</i> .....	9
<i>Annexe 3 : Compte-rendu des réunions publiques</i> .....	11
<i>Annexe 4 : Extraits du registre de concertation</i> .....	37
<i>Annexe 5 : Extraits des invitations émises dans le cadre de la concertation</i> .....	40
<i>Annexe 6 : Panneaux de concertation</i> .....	42
<i>Annexe 7 : Parutions dans le journal intercommunal</i> .....	51
<i>Annexe 8 : Parutions dans le journal communal</i> .....	57

# BILAN DE LA CONCERTATION



## 1. Modalités de concertation annoncées

---

La commune de Perruel a décidé, par délibération en date du 30 novembre 2010 de lancer l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Les modalités de concertation annoncées étaient les suivantes :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- Article spécial dans la presse locale,
- Réunion publique avec la population après définition du PADD,
- Affichage en mairie,
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

## 2. Modalités de concertation respectées

---

Les modalités de concertation suivantes ont été respectées par la commune.

- La délibération du 30 novembre 2010 a été affichée sur les panneaux d'information dédiés durant l'ensemble de la phase d'élaboration du PLU.
- Une insertion dans la presse locale a été effectuée par la commune dans l'Impartial, journal habilité à faire apparaître les annonces légales, en date du 17 février 2011. Cette parution était destinée à informer le public du lancement de la démarche d'élaboration du PLU sur le territoire communal, soit à inviter le public à venir consulter le texte de l'acte affiché en mairie.

↳ *Voir extrait en annexe*

- Les réunions publiques suivantes ont été organisées :
  - Le 18 mars 2013 pour présenter la procédure de PLU, les modalités de la concertation, les conclusions du diagnostic ainsi que les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Environ une vingtaine de personnes étaient présentes suite à l'invitation de la Commune.
  - Le 30 septembre 2013 pour présenter le projet de PLU (zonage, orientations d'aménagement et de programmation). Un peu moins d'une trentaine de personnes ont assisté à cette réunion.

Les administrés ont été informés de la tenue de ces réunions par affichage en mairie et distribution d'invitation dans les boîtes aux lettres.

Les observations effectuées lors de ces réunions ne remettaient pas en cause l'économie générale du projet.

↳ *Voir compte-rendu en annexes.*

- Affichage en mairie des informations relatives à la concertation sur le PLU et notamment des dates de réunions publiques et expositions sur le travail réalisé.  
↳ *Voir extrait des invitations en annexe*
- Un registre d'observations a été mis à la disposition du public en mairie aux heures d'ouverture habituelles. Les remarques suivantes y ont été portées.
  - *Remarque de M. et Mme JOBIN. Demande que soient inscrites sur le plan cadastral les deux annexes manquantes. Demande de bien vouloir accepter pour ces annexes l'aménagement, la réhabilitation, l'extension, l'agrandissement et le changement de destination (agrandissement en dépendance habitable à usage privé) ainsi que de créer un abri de jardin.*  
↳ Cette demande concerne le secteur du Mesnil et plus particulièrement un secteur isolé du reste des constructions du hameau.  
Concernant l'ajout sur le plan cadastral, seuls les services des impôts ont droit de modifier le cadastre.  
Le règlement du PLU autorise l'extension des constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances. Le règlement n'interdit pas le changement de destination. Les extensions sont toutefois mesurées à hauteur de 30% des surfaces existantes sur la parcelle à la date d'approbation du PLU. Actuellement, il semble que le règlement n'interdise pas le projet du pétitionnaire.

En complément de ces modalités de concertation :

- Des panneaux d'exposition ont été créés. Ils avaient pour but de donner un éclairage sur les objectifs du PLU, sa procédure et son contenu ainsi que sur les enjeux du diagnostic intercommunal. Ces panneaux ont fait l'objet d'une exposition au sein de la communauté de communes ainsi qu'au sein de chaque commune (exposition itinérante au sein des 12 communes ayant lancé l'élaboration de leur PLU). Une invitation a été lancée par les élus afin d'annoncer l'exposition en mairie et la date de clôture de cette dernière.  
↳ *Voir extrait en annexes.*
- Le dossier de PLU, portant la mention « document de travail » a été mis à la disposition des administrés en mairie tout au long des études du PLU ainsi que les comptes rendus des différentes réunions de travail.

En conclusion, les modalités de concertation avec la population ont été respectées par la commune de Perruel. Les habitants ont pu s'informer et s'exprimer sur le projet de PLU.

Le projet de PLU a évolué dans le cadre de la concertation. Ainsi à la demande des riverains de la zone d'extension à vocation d'habitat, les orientations d'aménagement ont été revues (principe de desserte) de façon à minimiser les impacts de la circulation et à mieux appréhender l'opérationnalité de l'aménagement. La concertation a également permis de mieux satisfaire la connaissance locale. Ainsi la mare protégée sur le hameau du Mesnil a fait l'objet d'une identification plus précise. Enfin toujours sur le hameau du Mensil, le zonage du PLU a été modifié afin de prendre en compte l'évolution de l'exploitation agricole (basculement d'une zone N en zone A).

### 3. Annexes

---

## **Annexe 1 : Délibération fixant les modalités de concertation**

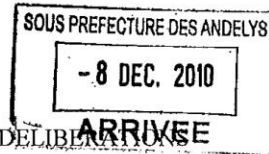


Date de convocation :  
20/11/2010  
Date d'affichage :  
20/11/2010

Nombre de conseillers  
municipaux : 11  
En exercice : 11  
Présents : 10  
Votants : 10

**Objet :**  
**Prescription d'un Plan**  
**Local d'Urbanisme**

**COMMUNE DE PERRUUEL**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DU  
30 NOVEMBRE 2010

Le Conseil Municipal, légalement convoqué le 20 novembre 2010, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Claude PHILIPPE, Maire, le 30 novembre 2010.

**Etaient présents** : Mrs Claude PHILIPPE – Christian LEROUX – Patrick RICHARD - René ROUFFIAC – Joël WAREMBOURG – Christophe DODELANDE – Yvon BIHAN-POUDEC – Mmes Marie-Claire MONFORT - Véronique TROTIN – Anne-Marie SPIERS

**Etait absente** : Mme Dany BOUTIGNY

Madame Véronique TROTIN a été nommée secrétaire.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ainsi que celles des articles R. 123-15 à R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. Il revient donc à la commune de décider de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Maire présente l'intérêt pour la commune de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme. En vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations afin de :

- . définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune avec une approche économe en terme de consommation d'espace ;
- . prendre en compte les risques dans l'aménagement du territoire de la commune afin d'assurer la protection des personnes et des biens ;
- . prendre les moyens du maintien du niveau démographique actuel et de la mixité sociale ;
- . développer l'urbanisation future de manière raisonnée en évitant l'urbanisation de manière linéaire et diffuse et en privilégiant la densification des « dents creuses » ;
- . favoriser la protection et la valorisation du cadre de vie ainsi que des espaces naturels et agricoles ;
- . favoriser le développement de l'économie, de l'activité touristique et artisanale ;
- . réfléchir à l'amélioration de la circulation, du transport et du stationnement sur la commune.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Après en avoir délibéré et mis au vote, 9 pour et 1 abstention, le Conseil Municipal décide :

1 – de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

2 – de charger la commission municipale d'urbanisme, et notamment :

Mr Claude PHILIPPE, Maire

Mr Christian LEROUX, Maire-Adjoint du suivi de l'étude du PLU ;

3 – de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L. 123-7 à L. 123-10, R. 123-16 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques ;

4 – de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L. 123-6 et L. 300-2 du Code de l'Urbanisme de la façon suivante :

. affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires

. article spécial dans la presse locale

. réunion publique avec la population après définition du PADD

. affichage en mairie

. mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture

5 – de donner autorisation au Maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'état ;

6 – de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et aux frais d'études liés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

7 – de solliciter du Département une subvention pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et aux frais d'études liés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

8 – que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du Plan Local d'Urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 – article 205).

Conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet ;
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;

- aux Maires des communes limitrophes, voisins compétents en matière de PLU :
  - . Auzouville sur Ry
  - . Perriers sur Andelle
  - . Les Hogues
  - . Letteguives
  - . Vascoeuil
  
- au Président du Pays du Vexin Normand gestionnaire du SCOT ;
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés :
  - . CDC de l'Andelle
  - . CDC du Canton de Lyons
  - . CDC du Plateau de Martainville
  
- au Président du Pays entre Seine et Bray

Conformément à l'article R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans l'Impartial.

Conforme au registre des délibérations  
Fait le 30 novembre 2010

Le Maire  
C. PHILIPPE



## **Annexe 2 : Article paru dans la presse locale**

## administratifs

Commune de Grainville

### ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil municipal de la commune de Grainville en date du 26 novembre 2010 et conformément aux dispositions de l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a été prescrite sur l'ensemble du territoire communal.

Commune de Perriers-sur-Andelle

### ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil municipal de la commune de Perriers-sur-Andelle en date du 02 décembre 2010 et conformément aux dispositions de l'article R123-25 du code de l'urbanisme, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a été prescrite sur l'ensemble du territoire communal.

Commune de Vandrimare

### ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil municipal de la commune de Vandrimare en date du 6 décembre 2010 et conformément aux dispositions de l'article R123-25 du code de l'Urbanisme, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a été prescrite sur l'ensemble du territoire communal.

Avis

### Commune de Perruel ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil Municipal de la commune de Perruel en date du 30 novembre 2010 et conformément aux dispositions de l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrite sur l'ensemble du territoire communal.

Le Maire

Commune de Flipou

### ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil municipal de la commune de Flipou en date du 3 décembre 2010 et conformément aux dispositions de l'article R123-25 du code de l'urbanisme, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a été prescrite sur l'ensemble du territoire communal.

Commune de Pont-Saint-Pierre

### ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil municipal de la commune de Pont-Saint-Pierre en date du 2 décembre 2010 et conformément aux dispositions de l'article R123-25 du code de l'Urbanisme, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a été prescrite sur l'ensemble du territoire communal.

## ANNONCES LÉ

Habilitation préfectoral  
pour le département 27

MEDIALEX, B.P. 51579, 35 515 CESSON-SÉVIGNÉ  
à votre disposition pour l'insertion des textes de v

N° Indigo 0.820.309.01

0,12€ TTC la mn

## **Annexe 3 : Compte-rendu des réunions publiques**

**Commune de Perruel**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**Compte-rendu de la réunion publique n° 1 du 18 mars 2013**

## Compte-rendu de la réunion publique

La réunion d'information à la population a eu lieu le lundi 18 mars 2013 à 19h. Environ une vingtaine de personnes étaient présentes suite à l'invitation de la Commune (information distribuée dans les boîtes aux lettres). Des habitants des différents hameaux étaient présents (bourg, Le Mesnil, Les Hauts Boisés, l'île-Dieu).

Il est indiqué que le projet de PLU est en cours d'étude et que le but de la concertation avec la population est de prendre en compte d'éventuelles remarques le plus en amont possible.

La présentation par Mlle BRISSARD et M. le Maire s'est déroulée en quatre temps :

- présentation générale du PLU (procédure, explication du contenu du PLU),
- présentation des modalités de la concertation,
- présentation des conclusions du diagnostic,
- présentation du projet de PADD élaboré par les élus.

↳ *Voir présentation ci-après.*

Quelques questions et remarques d'ordre général où plus particulier sont posées. Elles concernent plus particulièrement :

- **la concertation**

Le public peut consulter les documents dans leur état d'avancement à la mairie. Deux réunions publiques d'information sont prévues. Les élus tiendront informés la population via le bulletin municipal. Les dates de l'enquête publique seront annoncées par voie de presse et distribution dans la boîte aux lettres.

- **la commission communale**

La commission communale est composée de 5 conseillers municipaux qui suivent l'élaboration du PLU en lien avec le groupe de travail constitué des Personnes Publiques Associées (chambre d'agriculture, services de l'Etat, département, SCOT, Communauté de communes...). La commission relate ensuite le travail effectué au conseil municipal qui décide des choix du PLU.

- **l'ouverture à l'urbanisation**

Le nombre de logement à produire a été déterminé par le SCOT puis redéfini à l'échelle des 12 communes élaborant le PLU. 28 logements peuvent être réalisés sur la commune. Le projet doit respecter la densité fixée dans le cadre du SCOT afin de permettre à toutes les couches de la population de pouvoir s'implanter sur le territoire (densité moyenne de 12 constructions par hectare). Afin de limiter l'étalement urbain, la priorité est donnée à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, soit aux dents creuses situées dans les secteurs du territoire regroupant la majeure partie des habitations et des équipements, à savoir le bourg et le hameau du Mesnil. Les secteurs les plus isolés et contraints (boisements, risque inondation...) n'ont pas vocation à se développer. Dans ces secteurs isolés ou compris dans des secteurs naturels, une

évolution du bâti existant est possible, mais les nouvelles constructions ne seront pas autorisées. Des principes d'aménagement et une programmation des constructions pourront le cas échéant être déterminés afin d'éviter les pics de construction.

- **Les coupures paysagères**

Certaines coupures paysagères ont été définies sur le territoire. Elles ont vocation à préserver des vues paysagères ou des secteurs plus particuliers de la commune ayant un intérêt pour le cadre local. Des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé peuvent ainsi être maintenus. La population s'interroge sur la coupure d'urbanisation définie au cœur du hameau du Mesnil à proximité de la mare et de la zone jardinée et ne semble pas très favorable à son maintien. Les élus étudieront cette question lors des travaux à venir.

- **La durée du PLU**

La commune prévoit un arrêt de son projet pour l'été et une approbation pour le début d'année prochaine. Le PLU devient ensuite exécutoire et s'applique sur le territoire communal. La commune peut prévoir de sursoir à statuer si un projet compromet la philosophie générale du PLU ou entraîne un impact économique important pour les finances locales.

- **La zone de friche industrielle**

La zone de friche industrielle est située dans la zone inondable. Au regard du risque présent, il est difficile d'envisager une reconversion des bâtiments, notamment pour une vocation économique ou industrielle, l'état des bâtiments actuels ne le permettant pas. La mairie n'a par ailleurs pas les moyens de penser un projet d'ensemble sur ce secteur. Le secteur de l'Ile-Dieu semble plus intéressant à développer pour une activité artisanale et une requalification du corps de ferme en habitat.

Mlle BRISSARD rappelle que les documents à ce jour réalisés ainsi qu'un cahier de concertation sont disponibles à la mairie et que chacun pourra venir y inscrire ses doléances ou remarques. Le but étant de les prendre en compte avant l'enquête publique.

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique n°1  
Réunion 18 Mars 2013 – Perruel

[www.auddice.com](http://www.auddice.com)



1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation des conclusions du diagnostic et du PADD

[www.auddice.com](http://www.auddice.com)



1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation des conclusions du diagnostic et du PADD

Le PLU permet une réflexion sur le devenir du territoire :

- Il prend une **dimension supra-communale** : association des PPA, des communes voisines, compatibilité avec les documents de planification de niveau intercommunal
- Il permet d'élaborer **une stratégie de territoire** à travers la définition d'un projet politique, le PADD. En découle ensuite les outils réglementaires (zonage, règlement...)
- Il met l'accent sur la planification, **l'analyse des besoins** et la prévision des intentions futures
- Il permet la mise en place d'une **programmation** et de principes d'aménagement plus détaillés
- Il a pour objectif de **maîtriser et de protéger l'espace**

### Un document d'urbanisme pour ...

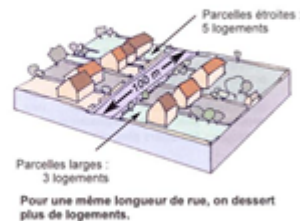
- Se **mettre en cohérence avec la législation** : Schéma de Cohérence Territoriale – Grenelle de l'environnement....
- Préserver les **caractéristiques locales**, rurales et paysagères, impactant le cadre de vie
- Maîtriser le développement de **l'habitat** en y intégrant les besoins de toutes les catégories de population (quantitatif – qualitatif)
- Intégrer les enjeux environnementaux (biodiversité, gestion de l'eau et de l'énergie)
- Prendre en compte **les risques naturels et technologiques**

[www.auddice.com](http://www.auddice.com)



### Le PLU est un document réglementaire qui doit prendre en compte le contexte législatif

- La loi SRU (13 décembre 2000) puis la loi UH (2 juillet 2003)
  - > **Densité et étalement urbain** : économiser l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles, réduire les coûts en matière de réseaux et déplacements
  - > **Mixité sociale et fonctionnelle** : diversifier l'offre de logement, équilibre entre l'emploi et l'habitat, gestion optimisée des équipements
  - > **Environnement** : prendre en compte les risques, les caractéristiques locales
- Le Grenelle de l'Environnement (12 juillet 2010)
  - > Renforcement de **l'intercommunalité**
  - > Prise en compte des **Trames Vertes et Bleues**
  - > Priorité à la **gestion économe** de l'espace, à la densification
  - > Intégration des **enjeux énergétiques et climatiques**

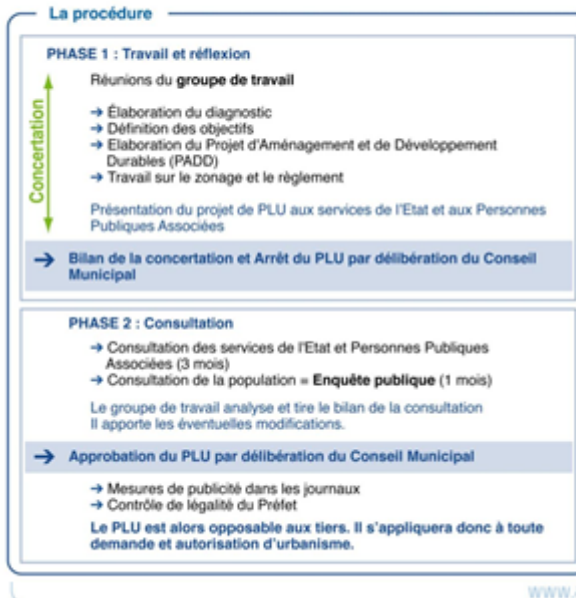


*Limiter l'étalement urbain*



*Diversifier l'offre en logement*

## Le PLU est un document qui s'élabore dans le temps



### Possibilités d'évolution

- Révision,
- Révision simplifiée,
- Modification

### Contenu du PLU

- Le Rapport de Présentation
- Le PADD
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les plans de zonage
- Le règlement

www.auddice.com



Groupe  
**auddice**

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation des conclusions du diagnostic et du PADD

www.auddice.com



### Une concertation tout au long de l'élaboration

- La concertation est ouverte à tous
- Une occasion pour la population de s'informer et d'échanger
- La recherche d'une vision partagée autour d'un projet d'intérêt général



### Comment s'informer sur le projet ?

- Tenue de réunions publiques
- Documents disponibles en mairie
- Panneaux de concertation, bulletin municipal

### Comment réagir au projet ?

- Courriers, registre d'observation
- Enquête publique (prise en compte des demandes sous contrôle d'un commissaire-enquêteur puis réunion d'examen des remarques)
- Concertation possible jusqu'à l'arrêt du projet et pendant l'enquête publique



### Les effets de la concertation

Au vu des remarques recueillies tout au long de l'élaboration du projet :

- Réponses de la mairie au travers des compte-rendus
- Le conseil municipal tirera le bilan de la concertation
- Eventuel réexamen de certaines orientations du projet de PLU avant son arrêt par le CM et le passage en enquête publique

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation des conclusions du diagnostic et du PADD

#### Deux premières pièces du PLU à ce jour réalisées :

- **Le diagnostic.** Objectif : à partir d'une analyse multithématique, identifier les atouts et menaces du territoire, pour déterminer les capacités de développement du territoire
- **Le PADD.** Objectif : à partir des enjeux identifiés, mise en avant des choix politiques pour le territoire, définition d'un fil conducteur pour l'aménagement

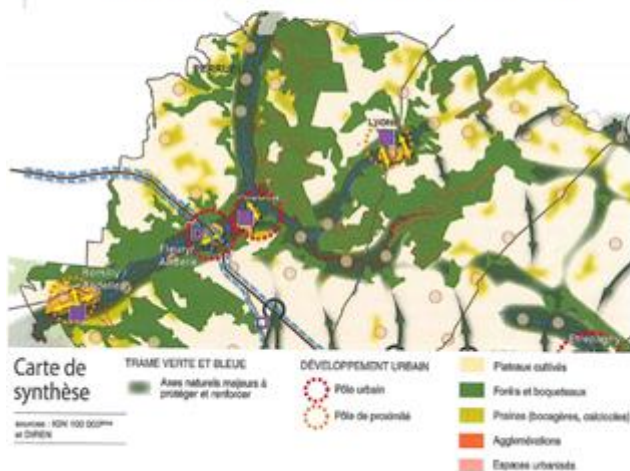
## Le diagnostic

www.audice.com



### Quelles prescriptions s'appliquent sur le territoire ?

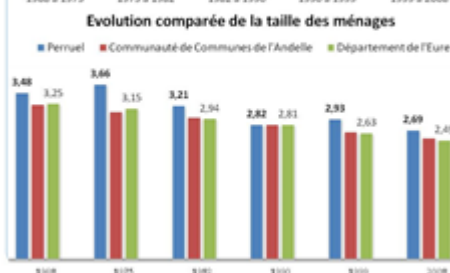
- Des orientations supra-communales sont à respecter (SCOT) et permettent de bénéficier d'orientations en vue de structurer l'aménagement du Pays du Vexin Normand (en fonction du niveau de desserte en transports en communs, de la présence de commerces, etc.)



↳ Un rapport de compatibilité, Des orientations en matière d'urbanisme (forme urbaine, densité, nombre de logements, Et en matière de politiques environnementale et agricole...)

## Quelle évolution de la population ?

- Une augmentation régulière de la population (solde naturel), une **accélération** de la croissance depuis 20 ans (solde migratoire et naturel)
- Une **population jeune**, des actifs présents,
- Une **composition des ménages qui évolue** : un vieillissement en cours de la population, une **taille des ménages qui diminue**



Un territoire attractif ? en mesure d'accueillir le développement urbain ?

- ↳ *Maîtriser le développement démographique pour éviter une croissance non supportable au regard de la capacité des équipements,*
- ↳ *Favoriser l'accueil d'une population diversifiée et renouvelée, pour conserver l'attractivité du territoire et ces équipements*

## Pourquoi venir s'implanter sur le territoire ?

- Une **situation géographique relativement** favorable
- Une **accessibilité** facilitée (RD, offre de transports existante bien que limitée)
- Quelques équipements de proximité (équipements scolaires et bibliothèque)
- Des prix immobiliers attractifs
- Un **cadre de vie** de qualité : patrimoine bâti : l'église paroissiale Sainte Geneviève, l'abbaye Notre Dame, des corps de fermes, le site de l'île dieu, etc.

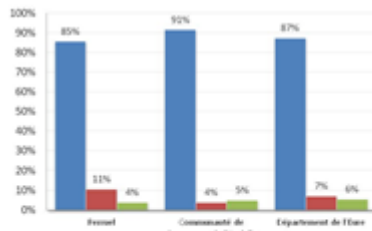


- ↳ *Des atouts du territoire pour l'implantation résidentielle, à maintenir pour ne pas aller vers la banalité du territoire, une pression foncière à maîtriser,*
- ↳ *La problématique du déplacement doit être réfléchi afin de favoriser de nouvelles pratiques de déplacements*

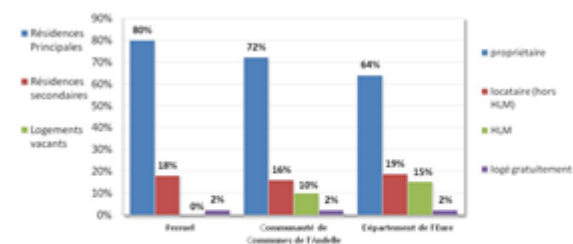
## Où s'installer sur le territoire ?

- Quel état des lieux du parc de logement existant ?
  - Le parc ne répond pas à l'ensemble des besoins : faible représentation des logements de petites tailles et logements locatifs, offre non diversifiée et tournée vers la maison individuelle en accession à la propriété, la problématique des **parcours résidentiels** des ménages doit être abordée
  - Le rythme de construction est de moins de **3 constructions/an depuis 10 ans**
- Quelles possibilités sur la commune ?
  - Il existe quelques **logements vacants et emprises de renouvellement urbain** au sein du tissu bâti pour répondre prioritairement aux besoins

Types de logements en 2008



Statut d'occupation des résidences principales en 2008



- ↳ Faciliter les parcours résidentiels et prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages pour adapter l'offre de logements aux besoins,
- ↳ Optimiser les espaces de renouvellement urbain pour limiter la consommation foncière

## Quelles contraintes sur le territoire ?

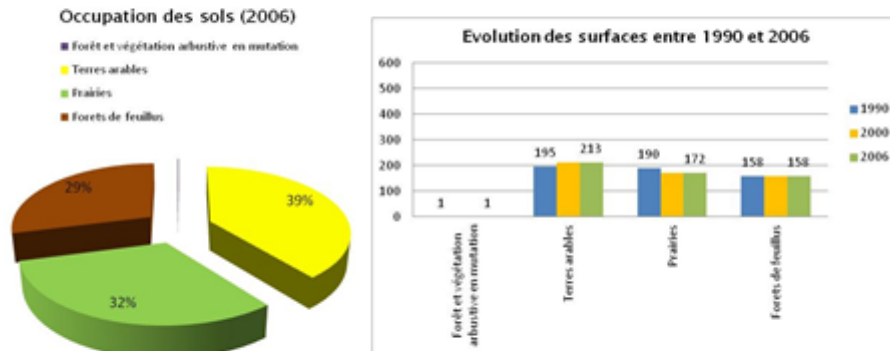
- Présence de certains **risques naturels** : risque cavités souterraines, risque inondation (Andelle), aléa retrait et gonflement des argiles (aléas faible et moyen sur les plateaux, aléa faible dans la vallée)



- ↳ Avoir une politique de protection des personnes et des biens

### Quelle caractérisation du territoire ?

- Une **identité agricole et rurale**
- 4 exploitations agricoles dont une pisciculture
- Une majorité du territoire occupé par **des surfaces agricoles** (71%), les forêts occupent près de 30 % du territoire communal
- Une diminution des prairies au profit des terres arables constatée entre 1990 et 2006



- ↳ *L'urbanisation choisie ne doit pas empiéter sur les espaces agricoles et le fonctionnement de l'activité*
- ↳ *On note une diminution des prairies au profit des terres arables ( la ZNIEFF présente sur le territoire compte les prairies parmi les habitats d'intérêts écologique, floristique et faunistique)*

### Quelle caractérisation du territoire ?

- **Patrimoine naturel.** Présence d'espaces boisés, de l'Andelle, de milieux ouverts et de micro-habitats qui jouent un rôle de gîtes pour la petite faune et sont des ressources alimentaires (haies, vergers...)
- ZNIEFF de type 2 « Vallées du Crevon, de L'heronnelles et de l'Andelle » : appartenance à la trame verte (Vascoeuil, Les Hogues, etc.)
- ZNIEFF de Type 1 « La Quesnée » ; espace de prairie humide pâturée



- ↳ *Les grands espaces naturels doivent être protégés (préservation de la trame verte)*
- ↳ *Le petit patrimoine naturel (haies, vergers, mare, cœur de nature...) doit également faire l'objet de protection pour être maintenus.*

## Quelle organisation et compréhension du territoire ?

### Une organisation de la trame urbaine en 4 entités :

- L'urbanisation du bourg-centre autour de l'église, de corps de ferme, d'un ancien couvent...
- Le hameau du Mesnil-Perruel est de type plutôt groupé sur le plateau
- La rive Est de l'Andelle fait l'objet d'une urbanisation linéaire (constitué de propriétés de caractère et de bâti ouvrier)
- Le hameau forestier des Hauts-Boisés

### Quelle perspectives pour demain ? Des contraintes marquées

- La zone inondable,
- l'espace forestier « les Hauts Boisés »,
- au niveau du hameau l'exploitation agricole, le château d'eau et l'espace forestier



- ↳ Travailler à renforcer l'urbanisation au cœur des enveloppes bâties originelles afin d'éviter les surcoûts et favoriser les déplacements piétons
- ↳ Stopper la réalisation d'opérations en fonction d'opportunités foncières afin d'éviter le mitage du territoire, l'éloignement du centre et de ces fonctions
- ↳ Urbaniser dans les secteurs de moindre impact pour l'environnement

## Un territoire uniquement résidentiel ?

- Le territoire est rural et dispose avant tout d'une vocation d'habitat
- L'activité y est peu présente (artisanat, activité d'entrepôt...)
- 4 exploitations agricoles, dont une pisciculture
- Les activités commerciales sont inexistantes
- Une offre d'équipements permettant d'accueillir la vie locale (école, bibliothèque)



- ↳ Le PLU doit encourager le maintien des activités et des équipements existants, facteur de dynamisme local
- ↳ Protéger l'activité agricole (exploitation et surfaces nécessaire à la viabilité des activités), vecteur de maintien des paysages et de la vie locale

## Synthèse des atouts

- Bonne **accessibilité** routière par la RD qui longe le bourg et desserte par les transports en communs
- Dynamique de construction d'environ **3 logements par an**, en cohérence avec l'évolution démographique et la configuration rurale
- La **qualité du cadre de vie** et le **faible coût du foncier** font partie des attraits mais peuvent entraîner une certaine pression foncière qui doit être maîtrisée, pour conserver un développement cohérent du territoire, protéger les terres agricoles et les espaces naturels
- Présence de **quelques équipements locaux** avec l'école et la bibliothèque

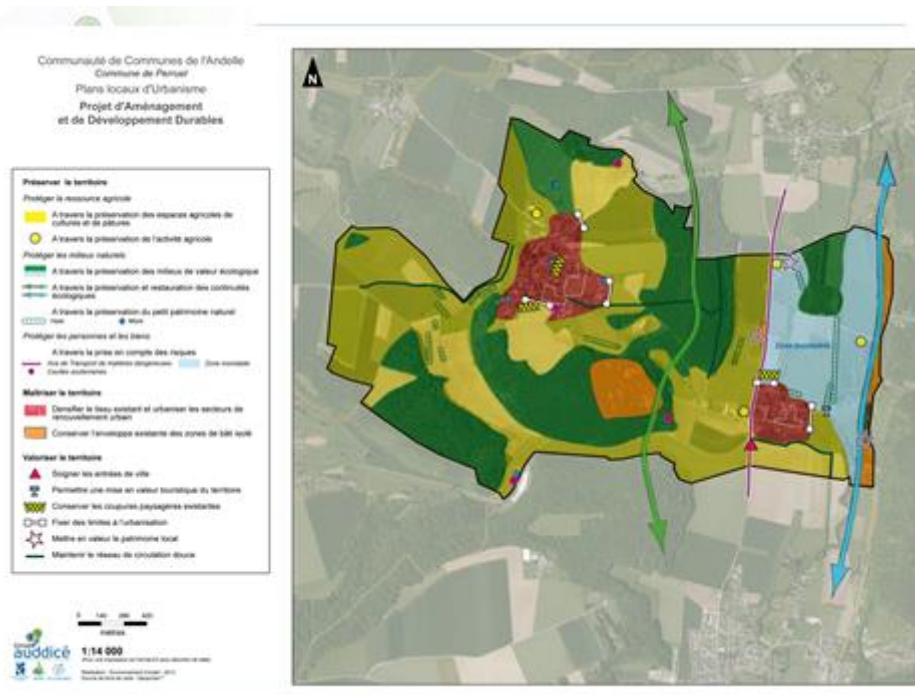
## Synthèse des menaces

- **Absence de commerces**, territoire communal sous l'attraction commerciale des grands territoires
- Le territoire est localisé dans la vallée de l'Andelle on note une forte sensibilité du territoire face au **risque inondation** et à l'**aléa remontée de nappe**
- La présence du **risque cavité souterraine** doit être prise en compte
- Sensibilité du territoire au regard de la **question agricole** présence de 4 exploitations et d'une pisciculture
- Présence de **milieux naturels protégés**, **trame verte**, **zones humides**, prairies et résidus de vergers
- **L'identité ouvrière** le long de l'Andelle est en cours de disparition

4 grands objectifs poursuivis :

1. Maitriser
2. Valoriser
3. Organiser
4. Protéger

www



**Commune de Perruel**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**Compte-rendu de la réunion publique n° 2 du 30 septembre 2013**

## Compte-rendu de la réunion publique

La réunion d'information à la population a eu lieu le lundi 30 septembre 2013 à 19h. Un peu moins d'une trentaine de personnes étaient présentes suite à l'invitation de la Commune (information distribuée dans les boîtes aux lettres et affichage à la mairie). Des habitants des différents hameaux étaient présents (bourg, le Mesnil, les Hauts Boisés, l'île-Dieu).

Il est indiqué que le projet de PLU est en cours d'étude et que le but de la concertation avec la population est de prendre en compte d'éventuelles remarques le plus en amont possible. M. le Maire rappelle les grandes phases qui doivent conduire à l'approbation du PLU : élaboration du diagnostic territorial à l'échelle intercommunale, pré-projet de PADD à échelle intercommunale, traduction réglementaire de ce document à échelon communal via le plan de zonage et le règlement, finalisation de l'étude via la phase de consultation administrative et l'enquête publique.

La présentation par Mlle BRISSARD s'est déroulée en quatre temps :

- Rappel de la démarche et de la procédure de PLU,
- Présentation du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation,
- Rappel des modalités de concertation,
- Questions - réponses.

↳ *Voir présentation ci-après.*

Quelques questions et remarques d'ordre général où plus particulier sont posées. Elles concernent plus particulièrement :

- **L'existence d'un dépôt automobile.** Sur le hameau du Mesnil il est fait référence à la présence d'une casse automobile. Le PLU peut gérer l'avenir en interdisant dans l'ensemble des zones le dépôt de véhicules. Le fonctionnement de l'existant se situe par contre hors des champs de compétence du PLU.
- **Le secteur de développement de l'urbanisation sur le bourg.** L'aménagement de la zone d'extension urbaine interpelle les habitants sur les questions d'accès et de desserte. Les prescriptions du département ont en effet conduit à la définition d'accès éloignés les uns des autres pour des questions de sécurité routière (fluidité du trafic, non multiplication des accès sur petites distances, visibilité...). L'objectif est également d'éviter la formation d'impasses. Les principes d'accès prévus (entrées via la RD 114 et entrée/sortie impasse Sainte Geneviève) vont entraîner des aménagements de sécurité routière, notamment au niveau de l'impasse Sainte Geneviève (élargissement de la voirie actuelle, sécurisation des liaisons...). Il est demandé que soit bien pris en compte la présence des habitations existantes et le fonctionnement de leur accès.

- **Les emplacements réservés.** Il est demandé des précisions sur certains emplacements réservés. Au niveau du Mesnil, une emprise est dédiée le long de la rue du Mesnil pour favoriser la création d'un cheminement piéton sécurisé. Les élus ont également souhaité mettre en valeur la mare existante. A ce titre il est indiqué que la mare du Mesnil ne se trouve pas localisée à son emplacement. Enfin, rue du Chêne, les élus ont souhaité anticiper l'avenir et prévoir dans le cas d'une urbanisation future potentielle du terrain agricole la création d'un accès supplémentaire. L'emplacement réservé défini sur le front bâti permet ainsi d'éviter l'enclavement de ce terrain.
- **L'évolution des bâtiments agricoles.** Il est demandé l'évolution entre le POS et le PLU vis à vis de la réglementation des bâtiments agricoles (possibilité de création de gîte autorisée si nécessaire à l'activité). A ce titre il est indiqué qu'un bâtiment agricole a fait l'objet d'une autorisation de construire. Il est demandé que soit revu le zonage entre la zone agricole et naturelle afin de permettre une évolution des bâtiments existants. Cette zone concerne le Nord du Mesnil, il est indiqué que le classement en zone N avait été conduit par la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique sur les abords de la mare.
- **Les secteurs d'habitat isolé.** Il est rappelé que l'objectif est de cantonner dans leur enveloppe ces secteurs isolés et éloignés du bourg et de ses équipements. Toutefois le PLU n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants ainsi que leur extension (à hauteur de 30% vis-à-vis de l'ensemble des parties construites sur l'unité cadastrale).
- **Le plan de prévention des risques inondation.** Il est indiqué que le plan de zonage sera complété de la trame risque. Cette trame est en cours de validation par la commune et les services de l'état, qui ont en charge l'élaboration de ce document.

Mlle BRISSARD rappelle que les documents à ce jour réalisés ainsi qu'un cahier de concertation sont disponibles à la mairie et que chacun pourra venir y inscrire ses doléances ou remarques. Le but étant de les prendre en compte avant l'enquête publique.

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique n°2  
Réunion du 30 septembre 2013 – Perruel

[www.auddice.com](http://www.auddice.com)



1. Rappel des démarches effectuées
2. Présentation du projet de zonage
3. Suite de la procédure

[www.auddice.com](http://www.auddice.com)



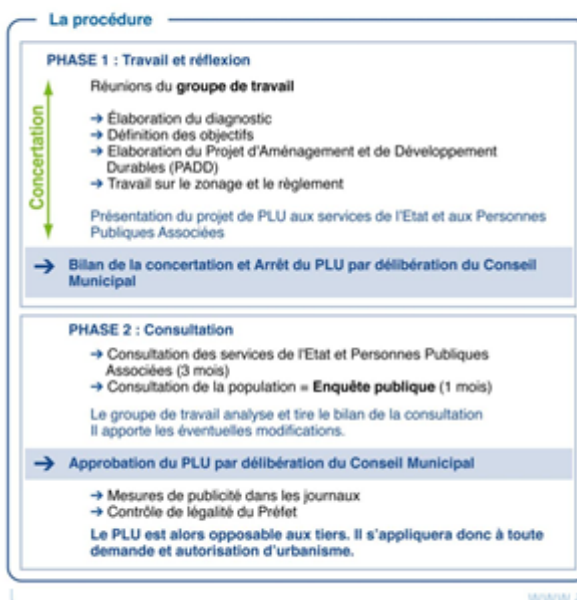
## Le Plan Local d'Urbanisme

- Une démarche lancée en 2011
  - A **échelle intercommunale**
  - A **échelle communale**
- Une **première réunion publique** en mars 2013 pour présenter la procédure, les modalités de concertation, les conclusions du diagnostic & le PADD
- Peu de remarques déposées sur le registre de concertation
- Une **association des PPA** pour prise en compte de leurs observations et de la cohérence avec le contexte législatif actuel

www.auddice.com



## Le PLU est un document qui s'élabore dans le temps



### Possibilités d'évolution

- Révision,
- Révision simplifiée,
- Modification

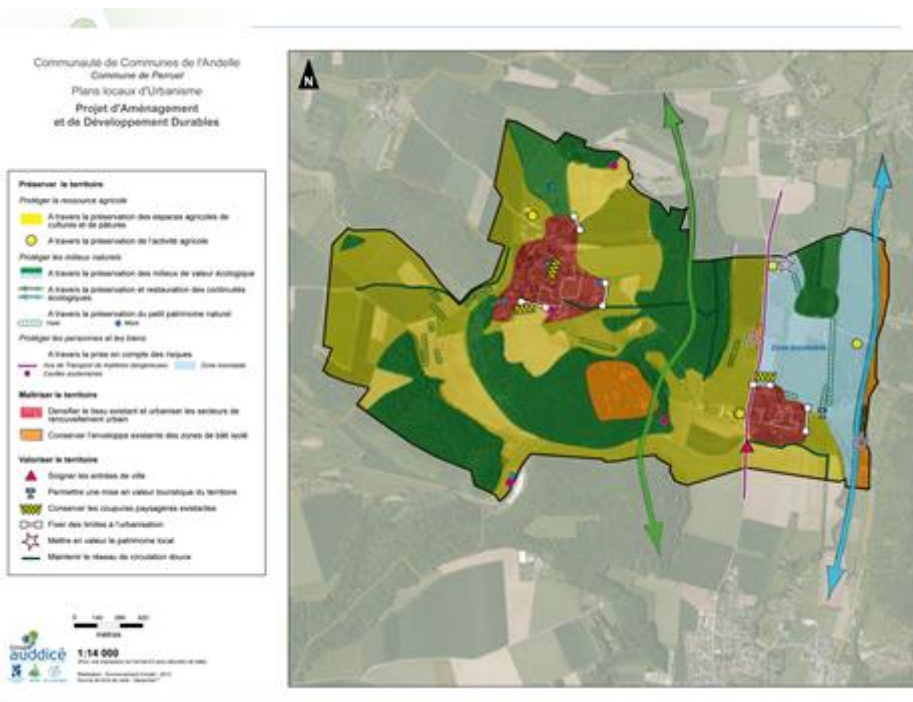
### Contenu du PLU

- Le Rapport de Présentation
- Le PADD
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les plans de zonage
- Le règlement

www.auddice.com



1. Rappel des démarches effectuées
2. Présentation du projet de zonage
3. Suite de la procédure

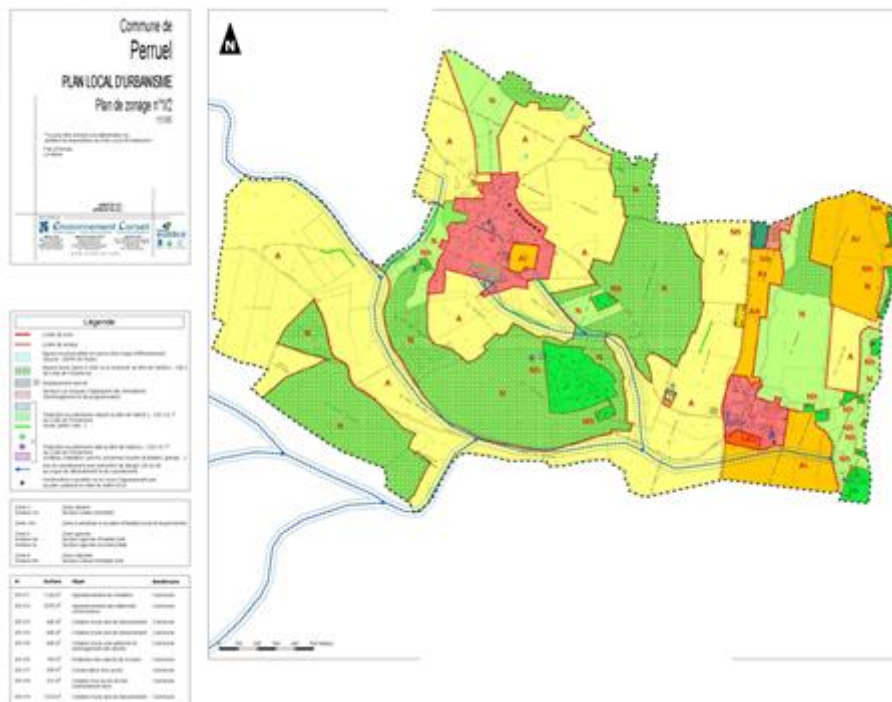


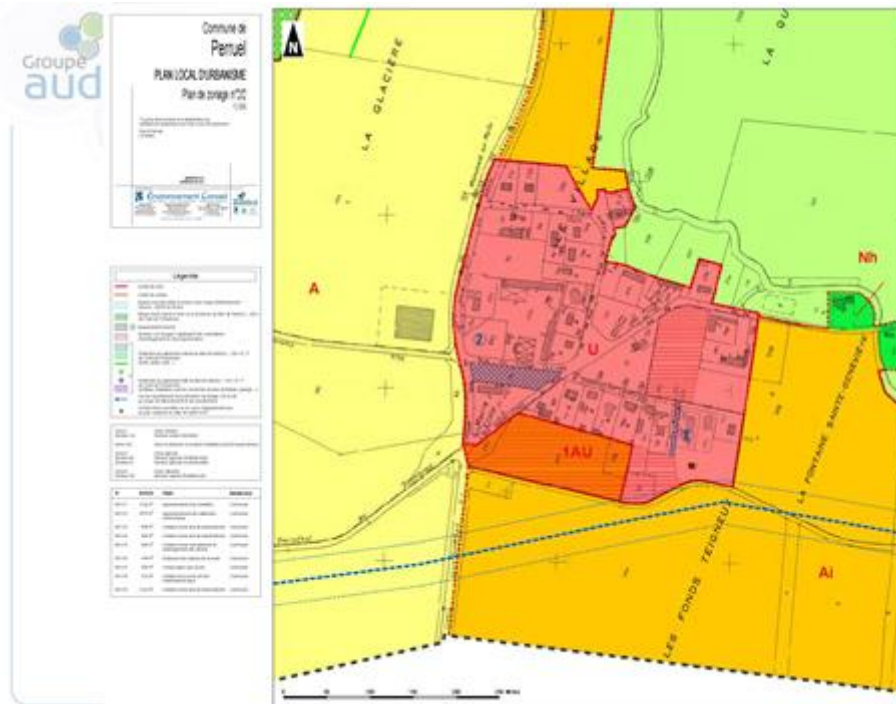
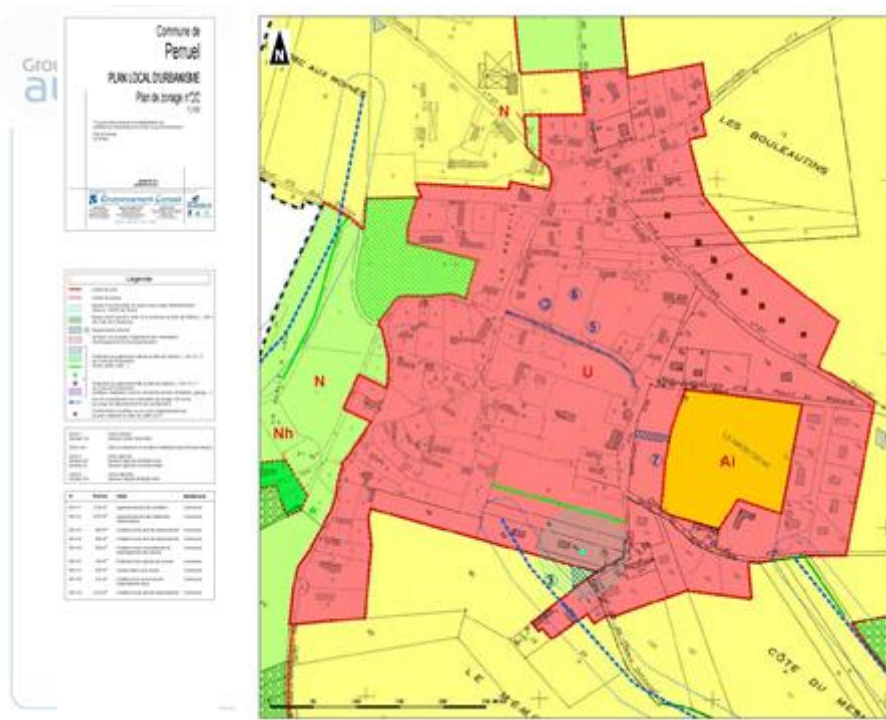
Perruel		
Zone/secteur	Surface en ha	Pourcentage
1AU	1,19	0,22%
A	242,41	44,88%
Ah	0,57	0,10%
Ai	47,92	8,87%
N	195,75	36,24%
Nh	18,83	3,49%
U	32,12	5,95%
Us	1,34	0,25%
<b>Total</b>	<b>540,13</b>	<b>100%</b>

- PADD : Accueil de 25 logements
- Des possibilités de renouvellement dans les dents creuses (2/3) et des possibilités d'extension urbaine (1/3)
- Traduction spatiale et chiffrée du zonage
  - Une zone U : 32,12 hectares
  - Une zone dédiée aux activités existantes : 1,34 hectares
  - Une zone 1AU à proximité de la mairie et de l'école : 1,19 hectares
  - Des secteurs d'habitat isolé : 19,4 hectares (pas de nouvelles constructions, une évolution des constructions existantes)
  - Une large emprise des zones A et N : 85,88% du territoire communal (486,08ha)

### Bilan

- Une enveloppe urbaine adaptée à la présence de deux noyaux d'urbanisation Le Bourg et Le Mesnil
- La présence de contraintes liées notamment à un positionnement dans la vallée : zones inondables et zones humides
- Un secteur principal de développement de l'urbanisation à proximité du bourg afin d'atteindre un développement plus important au regard de la présence des principaux équipements.
- Un développement des équipements : des emplacements réservés aux abords de l'école, du cimetière, aménagements de desserte, valorisation d'espaces publics...
- Une préservation des espaces naturels et de l'activité agricole
- Une prise en compte des contraintes : inondation, ruissellement, cavités souterraines







1. Rappel des démarches effectuées
2. Présentation du projet de zonage
3. Suite de la procédure

### Comment réagir au projet ?

- Courriers, registre d'observation jusqu'à l'arrêt du projet
- Enquête publique (prise en compte des demandes sous contrôle d'un commissaire-enquêteur puis réunion d'examen des remarques)
- ↳ Concertation possible jusqu'à l'arrêt du projet et pendant l'enquête publique



### Les effets de la concertation

Au vu des remarques recueillies tout au long de l'élaboration du projet :

- Le conseil municipal tirera le bilan de la concertation
- Eventuel réexamen de certaines orientations du projet de PLU avant son arrêt par le CM et le passage en enquête publique

### Les grandes lignes du calendrier

- Arrêt prévu pour la fin d'année 2013
- Enquête publique pour la fin du printemps
- Approbation en juillet 2014



Merci de votre attention...

[www.auddice.com](http://www.auddice.com)



## **Annexe 4 : Extraits du registre de concertation**

0232499611

Deposé en mairie  
le mardi 30/03/2013

M. et Mme JOBIN Julien

244 la senté à loupé

27 910 PERRUEL

Tel 02 32 68 24 21

M. le Maire,

Suite à la réunion d'information sur le projet de PLU dans notre commune, nous aurions quelques demandes à vous soumettre concernant la situation de notre habitation avant que le PLU soit clôturé.

En effet, comme inscrit dans le POS, notre habitation se trouve dans une zone ND. Faute de détails sur la zone ND où nous nous situons, nous avons appris (à nos dépens) que chacun est libre d'interpréter l'occupation et l'utilisation du sol admise sur cette zone.

Nous avons un projet professionnel de gîte soutenu et fortement appuyé par les gîtes de France de l'Eure. Comme vous le savez, notre projet n'a pas pu aboutir et les raisons de ce refus nous semblent encore aujourd'hui injustifiées surtout que nous avons eu votre accord et l'accord de la DDT lors de notre première demande de permis. Par la suite, une annulation et une nouvelle demande de permis avaient été déposées suite à un souci avec le constructeur. Votre accord nous avait été redonné ainsi que celui « verbal » d'un technicien à la DDT des Andelys au cours d'un entretien de présentation de notre projet afin d'être sûr de l'acceptation du permis. Suite à ces accords et à l'attente des consorts Boutigny concernant la vente de la maison et des délais qui n'en finissaient plus, nous avons acheté la maison sans se douter qu'un autre technicien de la DDT des Andelys redonnerait une autre interprétation à cette zone ND (« Dans les zones de protection de perspective qui figurent au plan de zonage, toute construction ou plantation d'arbre à haut jet est interdite-sauf dans les espaces de bois classés »). Le terme « construction » faisait office aussi d'extension, d'agrandissement...

Au résultat, nous avons dû renoncer à notre projet professionnel dont les prévisions des Gîtes de France concernant l'accueil et l'hébergement de touristes dans notre commune étaient prometteuses (du fait principalement du calme, du cadre de vie et du paysage du Mesnil).

La seule chose qu'il nous a été accordé fût la réhabilitation de la maison dans un état de vétusté avancée. Nous vous rappelons que mêmes les agrandissements et extensions nous ont été refusés. Ce n'est pas resté sans conséquences puisque que le coût de la réhabilitation par des professionnels ne rentrerait pas dans notre budget du fait de l'ampleur des travaux. Nous avons dû vivre en caravane avec notre fils alors âgé de trois ans pendant plusieurs mois pour enfin vivre dans une partie de la maison avec 3 chambres dont une de 14M2 qui servait de cuisine, de salle de bain et de WC. Depuis seulement deux mois, nous pouvons profiter d'une cuisine et d'une salle de bain mais le séjour et les finitions extérieures ne sont pas encore terminés. Depuis deux ans maintenant, tous nos week-ends, vacances et temps libre sont consacrés à la réhabilitation de la maison...

0232499611

Nous espérons que vous comprendrez alors l'impact qu'aura la précision de l'occupation et l'utilisation du sol sur cette zone que vous autoriserez ou non.

Avant de clôturer le PLU, pourriez-vous prendre en compte la possibilité de :

- D'inscrire sur le cadastre les deux annexes vétustes mais existantes depuis plusieurs décennies (plus de 40 ans) sur notre parcelle qui ne sont pas cadastrées mais inscrites sur notre acte de vente.
- Pour ces constructions et annexes existantes, nous vous demandons de bien vouloir accepter l'aménagement, la réhabilitation, l'extension, l'agrandissement et le changement de destination et affectation (A l'avenir, nous souhaiterions transformer et agrandir une annexe en dépendance habitable à usage privé). Nous insistons sur le fait que ces possibilités soient uniquement admises sur les bases et fondations de nos constructions existantes (habitation et annexes).
- Avoir la possibilité de posséder un abri de jardin (outillage, tondeuses) ou encore d'une serre de moins de 20m<sup>2</sup> après avoir fait une demande préalable.

Nous ne vous cachons pas qu'une fois nos travaux et l'aménagement extérieurs finis, nous aurons la chance de profiter d'un cadre agréable où il faisait bon vivre comme autrefois... d'où l'intérêt que vous portez à préserver ces espaces naturels qui nous entourent.

Monsieur Le Maire, nous vous remercions de l'attention que vous voudrez nous porter. Sachez que comme vous, nous attachons beaucoup d'importance au paysage qui nous entoure et que si nous étions amenés à vous demander une demande de travaux, en aucun cas, nous ne ferions « n'importe quoi », nous trouvons déjà bien regrettable que notre entrée soit prise comme décharge naturelle...

Dans l'attente d'un résultat favorable, veuillez agréer, Monsieur Le Maire, nos salutations les meilleures.



## **Annexe 5 : Extraits des invitations émises dans le cadre de la concertation**

DÉPARTEMENT DE L'EURE  
ARRONDISSEMENT DES ANDELYS  
CANTON DE FLEURY-SUR-ANDELLE  
COMMUNE DE  
**27910 PERRUEL**

Le 20 septembre 2013

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Réunion publique d'information**

-----

Madame, Monsieur,

Afin de vous présenter le projet de PLU de notre commune, nous vous invitons à la réunion qui se déroulera le :

**Lundi 30 septembre 2013**

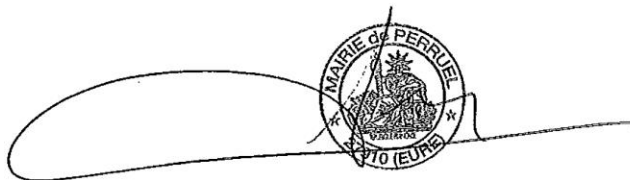
**A 19 h 00**

**A la Mairie**

Par avance, nous vous remercions de votre participation.

Nous vous présentons, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations les plus dévouées.

Le Maire,  
Claude PHILIPPE.


## **Annexe 6 : Panneaux de concertation**

# Elaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

## Procédure et contenu du PLU



### Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

- Mettre en place une réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire
- Déterminer clairement par zone l'affectation des sols sur l'ensemble du territoire et les règles de constructibilité qui leur sont liées
- Prévoir les aménagements à réaliser des futures zones de développement et leur programmation (réseaux...)
- Protéger les caractéristiques locales fortes du territoire (patrimoine historique, paysager, naturel, zones à risques...)

### Comment réaliser un Plan Local d'Urbanisme ?

Douze communes de la Communauté de Communes de l'Andelle ont décidé d'élaborer leur Plan Local d'Urbanisme afin d'avoir une vision claire et une maîtrise du devenir de leur territoire. Elles ont décidé de partager un point de vue commun des enjeux et objectifs de leur territoire avant de définir les traductions et outils réglementaires sur chacun d'entre eux. Il s'agit donc de mener une démarche de réflexion intercommunale qui est ensuite déclinée à l'échelle de chacune des communes.

### Phase 1 : Travail & réflexion

#### Réflexion intercommunale

- Elaboration du diagnostic
- Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### Déclinaison communale

- Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Travail sur le zonage et le règlement
- Présentation des projets des 12 PLU au comité de pilotage
- Présentation du projet de PLU aux Services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux habitants

→ Bilan de la concertation et **ARRÊT** du PLU par délibération du Conseil Municipal

### Phase 2 : Phase de consultation

- Consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois)
- Consultation de la population => ENQUETE PUBLIQUE (1 mois)
- Réunion de travail : analyse des remarques et validation des éventuelles modifications
- Réunion du comité de pilotage pour le partage des décisions et la clôture de la procédure
- **APPROBATION** du PLU par délibération du Conseil Municipal
- Mesure de publicité dans les journaux
- Contrôle de légalité du Préfet

**Le PLU est alors opposable aux tiers. Il s'appliquera à toute demande et autorisation d'urbanisme**

### Qui participe à ce travail ?

Le PLU s'élabore autour de réunions de travail qui regroupent des acteurs divers dans le but d'adapter les problématiques locales au contexte réglementaire et d'apporter une plus-value technique au projet. Sont ainsi régulièrement associés au projet :

#### Le comité de pilotage

Il comprend un représentant de chacune des 12 communes, la Communauté de communes de l'Andelle et les communes voisines membres de la Cdc

#### Le groupe de travail

Il s'agit du comité de pilotage élargi aux services de l'Etat et aux personnes Publiques Associées (Pays, Chambre d'Agriculture, Conseil général...)

#### Les habitants

La population est informée de l'avancée du travail au travers d'outils d'information (panneaux d'exposition...) et de réunions publiques. Un registre de concertation est à la disposition de la population en mairie. Elle a ainsi la possibilité de faire part de ses remarques aux élus durant la phase de travail et de s'exprimer sur le projet durant la phase de consultation

### Quelle forme pour le PLU ? Le Plan Local d'Urbanisme contient 5 documents

#### 1 Le rapport de présentation

Il présente les enjeux du territoire, explique les choix qui ont été retenus pour le projet de PLU et évalue les incidences du projet de PLU sur l'environnement

#### 2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Projet politique des élus, il présente la stratégie de développement et fixe les objectifs retenus pour le territoire. Il fait l'objet d'un débat clair en conseil municipal et doit être accessible à tous les citoyens.

#### 3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Traduction opérationnelle du PADD, il précise les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement.

#### 4 Le règlement

Traduction réglementaire du PADD, il définit les règles de constructibilité et d'implantation applicables sur le territoire (occupations et utilisation des sols interdites et autorisées, conditions de desserte, règles d'implantation, densité, caractéristiques des constructions, stationnement, espaces libres et plantations...)

#### 5 Les documents graphiques

Traduction réglementaire du PADD, les plans de zonage spatialisent l'occupation des sols sur l'ensemble du territoire. Ils déterminent donc les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N)

Concertation préalable à l'élaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

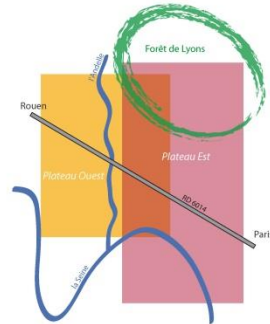
# 1 Elaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

## Organisation et attractivité du territoire



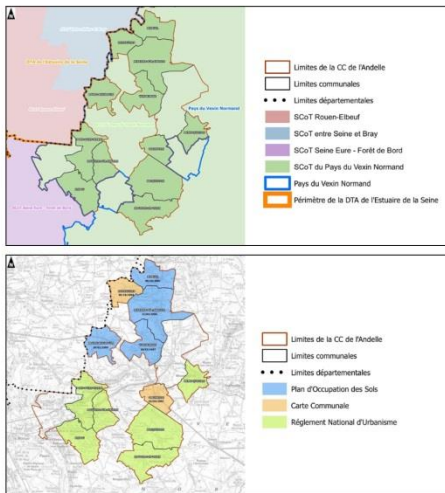
### Un territoire attractif, entre ruralité et péri-urbanité

- 12 communes non limitrophes constituant en partie la frange Ouest du Pays du Vexin Normand
- Des marqueurs forts du territoire (une vallée scindant le territoire en espaces de plateaux) structurent son organisation
- Une situation géographique confortable, à l'interface entre deux agglomérations capitales, Rouen et Paris, et à proximité de sites stratégiques (A13, Val-de-Reuil, Château Gaillard, La côte des Deux Amants...)
- Un cadre encore rural favorisant la venue des populations urbaines à la recherche d'une qualité de vie et de coûts fonciers attractifs
- Un maillage routier en place mais méritant d'être amélioré pour assoir les conditions d'accessibilité du territoire



Une organisation du territoire induite à la fois par les éléments physiques naturels et par les pratiques des hommes

Une politique globale à mettre en place pour éviter la formation d'un territoire dortoir, dépendant des sites urbains d'importance : Quelle organisation du territoire ? Quelle politique d'accueil de la population ?



Etat des lieux des documents cadres et des démarches de planification urbaine sur le territoire

### Un territoire en construction, sur lequel s'applique des orientations supra-communales

- Une obligation de compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme avec les politiques nationales :
  - Respecter les orientations de l'Etat sur les thématiques de mobilité, de biodiversité, de risques et de concertation...
  - Respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) sur la politique de l'eau (économie de la ressource, gestion des zones humides, repérage des zones inondables...)
  - Respecter les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand (SCOT) en matière d'urbanisme (nombre de logement, limitation de l'étalement urbain), et d'environnement (gestion des milieux naturels...)
- Des démarches de planification urbaine antérieures (Plans d'Occupation des Sols, Cartes Communales) à prendre en compte dans les nouveaux objectifs de développement

Etablir le bilan des démarches effectuées et les mettre en corrélation avec les politiques actuelles : Comment réfléchir à une politique d'aménagement cohérente dans son ensemble ? Comment intégrer ces différentes orientations dans le projet urbain intercommunal ?

### Un territoire relativement accessible mais aujourd'hui fortement contraint et dépendant

- Un trafic important, une utilisation prépondérante des véhicules individuels, pour le transport de personnes et de marchandises
- Des axes classés voies à grande circulation entraînant certaines contraintes réglementaires (protection du bruit...) et des risques d'accidentologie
- Des axes de communication majeurs desservant le territoire mais un encombrement de la vallée et des traversées de village difficiles
- Une opportunité de pallier à ces problématiques via le projet de déviation Romilly-sur-Andelle / Pont-Saint-Pierre et l'éventuel projet de contournement Est de Rouen
- Un maillage interne inadapté au trafic actuel
- Des difficultés de stationnement dans les villages
- Une absence de réflexion sur les modes doux (bandes cyclables...), peu d'alternatives existantes à la voiture individuelle

Une forte problématique sur le territoire impactant son attractivité et son cadre de vie, touchant à la fois les habitants, les acteurs économiques et les visiteurs : Quelles actions mettre en place pour sécuriser les déplacements sur le territoire et gérer le rôle de la voiture ?



Une circulation majeure des poids lourds, quelques pistes de développement des modes doux, une voie ferrée existante uniquement pour le transport de marchandises de la sucrerie d'Étrepagny

## Concertation préalable à l'élaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

# 2 Elaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

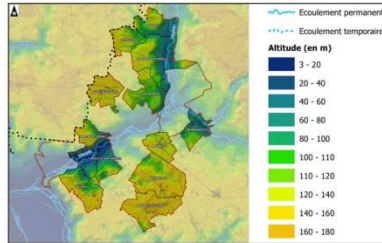
## Grandes composantes environnementales



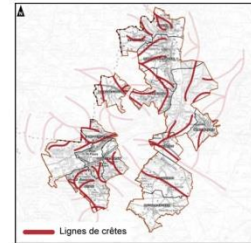
### Un territoire dessiné par l'environnement mais menacé par les pratiques actuelles de l'homme

Le relief est une composante majeure du territoire, dessinant et fragmentant le territoire en deux plateaux séparés par la vallée de l'Andelle aux versants pentus et boisés. Cette topographie a des répercussions au niveau :

- des paysages (diversité des paysages, ouverture et fermeture)
- des horizons, points de vue...
- des milieux environnementaux rencontrés sur le territoire (le relief et la géologie engendrée contribuent à la diversité environnementale des sols)
- des risques présents sur le territoire (ruissellement depuis les versants dans les parties plus basses)



Le relief, facteur d'organisation du territoire et support de réflexion pour son développement

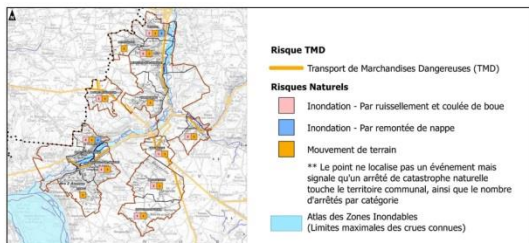
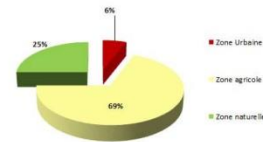


Des variations topographiques permettant une richesse des points de vue paysagers



L'Andelle représente l'un des traits identitaires du territoire. Cet affluent de la Seine contribue à son organisation et à son cadre de vie. Aujourd'hui en bon état écologique, il est toutefois sous les menaces des pollutions liées à l'activité agricole ou à l'urbanisation et aux activités humaines dépendantes ou non du territoire. L'eau est également présente sous forme de mares sur les plateaux où elles jouent un rôle dans la gestion de ruissellement des eaux de surface ou comme réserve incendie

Le territoire est un lieu d'accueil et un outil de production. L'occupation du sol est à dominante naturelle et agricole. En fonction de leur contexte géologique et morphologique, les espaces sont soit cultivés de manière intensive (plateaux), soit consacrés à l'activité agro-pastorale et de cultures fourragères (pentes, prairies humides de vallées) ou encore boisées. Cette ressource est aujourd'hui menacée par l'artificialisation de plus en plus importante des sols (habitat, économie, infrastructures...) rendant nécessaire une réflexion sur la maîtrise de l'étalement urbain et le recyclage du foncier existant (friches, espaces non bâtis dans les villages...)



Le territoire est sensible aux risques. Les communes sont exposées aux risques inondations (vallée de l'Andelle) et aux risques de marnières (mouvement de terrain dû à la présence de cavités souterraines). De par la présence de grands axes de communication, certaines communes sont également touchées par le risque de Transport de Matières Dangereuses (accidents de transport et effets des produits transportés).

Les caractéristiques physiques locales sont une source d'opportunité pour la valeur du territoire. Leur devenir est à maîtriser par les politiques locales pour éviter une mise en concurrence de l'usage de l'espace trop importante et pouvant détruire à terme le territoire. Comment trouver un équilibre entre le maintien des espaces de production (terres agricoles), des espaces de respiration (terres naturelles) et des espaces nécessaires au développement du territoire (terres urbaines) ? Quels choix effectués pour une prise en compte globale des risques et une protection des biens et des personnes ?

(Définition)  
**Etalement urbain** : Il désigne le développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes. L'extension géographique de l'urbanisation est plus rapide que la croissance démographique. En d'autres termes, l'étalement urbain décrit le fait que les villes croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme beaucoup plus important que ne l'imposerait le seul facteur démographique. Cette artificialisation des sols augmente trois fois plus vite que la population.  
 L'artificialisation des sols (routes, habitations individuelles, bâtiments économiques, parkings...) de plus en plus importante a pour effet direct une diminution sans cesse grandissante des espaces agricoles, forestiers, pastoraux ou des espaces naturels. On estime qu'en France ce sont 60 000 hectares de terres agricoles ou naturelles qui disparaissent chaque année, soit environ un département tous les 7 ans.

Source : Ministère du développement durable, des transports et du logement

### Concertation préalable à l'élaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

# 3

## Elaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

### Milieux naturels et biodiversité



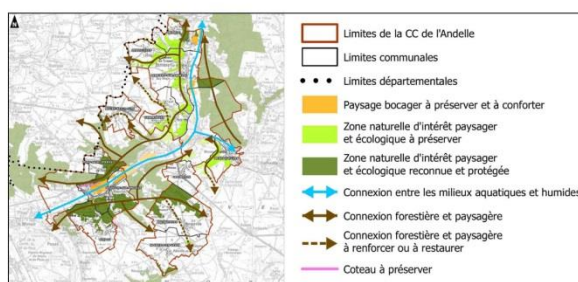
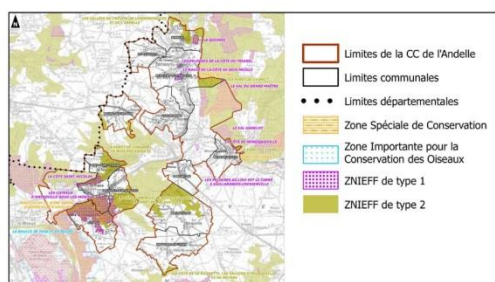
#### Un territoire riche en biodiversité

Le territoire est reconnu pour sa biodiversité à l'échelle nationale et européenne. Plusieurs zones sont identifiées pour leur richesse remarquable en faune et en flore. Des périmètres d'inventaire et de protection de la nature (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) sont existants sur le territoire et doivent être protégés dans le PLU.

Il comprend également des espaces plus spécifiques pour l'accueil de la faune et de la flore, à savoir,

- Les zones humides (zones de bocages aux abords de l'Andelle) et les mares
- Les coteaux présents le long de la Vallée de l'Andelle
- Les grands massifs forestiers
- Les zones agricoles (et notamment les prairies pâturées)
- Les micro-habitats représentés par les haies, les vergers et les petits bois
- Les ceintures vertes autour des villages (jardins, haies...)

Ces ensembles de milieux naturels peuvent constituer des fuseaux verts, sources de biodiversité, s'ils sont protégés et connectés entre eux.



Des potentialités sur le territoire en termes de zones naturelles d'intérêt écologique mais également en termes de réseaux écologiques. Des espaces à protéger et à connecter pour assurer leur fonctionnalité

Comment renforcer ces corridors écologiques identifiés à partir des micro-habitats présents sur le territoire (haies, petits bois, ceintures vertes...) et les rendre plus fonctionnels pour la faune et la flore ? Comment agir sur les zones de plateaux agricoles où la diversité écologique est moindre par rapport aux versants et fond de vallée ? Comment trouver un équilibre avec l'urbanisation et éviter que celle-ci ne vienne fragmenter les milieux naturels ?



Boisements sur coteaux



Mare urbaine



Epipactis brun rouge, coteaux d'Amfreville-sous-les-Monts



Damier de la Succoise, Boucles de la Seine Amont d'Amfreville à Gaillon



Vergers



Haie en milieu agricole

#### Rétablir des continuités écologiques ou contribuer à la mise en place de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est l'un des engagements phares du Grenelle Environnement. Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie

L'objectif poursuivi par cette démarche est de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques, vues comme des réservoirs de biodiversité

Cette démarche est conduite car la France et l'ensemble des territoires régionaux doivent faire face à une perte de la biodiversité.

Les raisons sont les suivantes :

- Destruction des milieux naturels (déforestation, arrachage des haies, assèchement des zones humides)
- Fragmentation des milieux naturels (route, urbanisation...)
- Pollutions (eaux usées, pesticides, engrais...)
- Sur exploitation des ressources naturelles par l'homme
- Utilisation d'espèces invasives exotiques

Concertation préalable à l'élaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

# 4 Elaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

## Cadre de vie



### Un paysage verdoyant et de qualité à préserver

- Un paysage varié et riche, présentant des jeux de perceptions induits par la topographie : grandes plaines agricoles, larges massifs boisés, coteaux arborés, vallons intimes, vallées humides, espaces prairiaux...
- Des points de repères présents (vallée de l'Andelle, boisements, bâtis, silos agricoles...) et des éléments identitaires plus ponctuels (silhouettes de villages, vergers, mares...)

### Un patrimoine local dense et riche

- Des édifices inscrits aux Monuments Historiques ou à l'Inventaire général du patrimoine (manoirs, presbytères, filatures, moulins, châteaux, édifices industriels, églises, prévôté, fermes, cités ouvrières, maisons...)

### Une architecture ancienne contribuant à la qualité et à l'identité du territoire

- Organisation du bâti : un bâti vernaculaire organisé autour de constructions anciennes, souvent agricoles, et une urbanisation récente, sans réelle cohérence avec le reste du bâti. La création de ces ramifications, en dehors des limites physiques existantes, engendre une perte de repères, complexifie la lecture du paysage urbain et le banalise
- Une diversité architecturale entre bâti ancien et contemporain mais un dénominateur commun, la brique



Le grand paysage, autant de composantes locales contribuant à la qualité et à la richesse de perception du territoire



La variété du petit patrimoine, témoin de l'identité des lieux et facteurs d'un cadre de vie préservé



L'urbanisation réformée et secrète des anciens corps de ferme agricole



Le bâti ancien, souvent organisé autour d'espaces publics, où la brique prédomine parfois avec l'utilisation d'autres matériaux traditionnels : pans de bois, essentage en ardoise



Un nouveau modèle d'organisation et d'architecture en rupture et sans attache avec le coeur du village.



Une particularité plus locale liée au passé industriel de la vallée : cités ouvrières, la brique comme marqueur architectural local

Un paysage de qualité : Comment le préserver et conserver la variété de perceptions du territoire ?  
 Un patrimoine riche, mais pas forcément protégé : Quelle protection mettre en place à travers le PLU pour le conserver et le valoriser ?  
 Des villages typiques à la silhouette parfois sans transition entre l'espace bâti et l'espace agricole : Comment éviter la banalisation du paysage ?  
 Comment intégrer les nouvelles constructions en créant un lien avec la structure bâtie traditionnelle ?

Concertation préalable à l'élaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

# 5

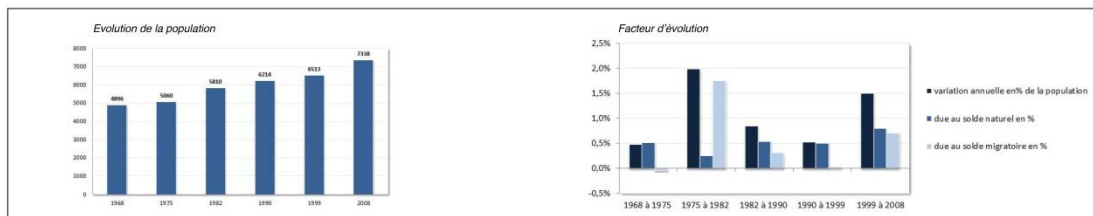
## Elaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme



### Evolution de la démographie et du parc de logement

#### Des tendances démographiques locales favorables à l'accueil de population

- 7800 habitants en 2008. Une dynamique démographique positive et régulière depuis 1960, en accélération depuis 1999
- Plus d'arrivées que de départs et un solde naturel positif qui prend le relais, synonyme d'une population dynamique

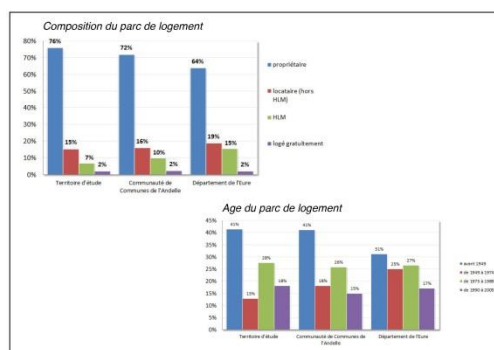


#### Des phénomènes sociétaux et nationaux rencontrés également à l'échelle du territoire

- Un vieillissement de la population en cours
- Un nombre plus important de logement pour un plus faible nombre d'habitants (phénomène de desserrement des ménages - 2,6 personnes par foyer aujourd'hui en moyenne)

#### Un parc de logement ne répondant pas en totalité aux besoins actuels de la population

- Une majorité de propriétaires (77%), de constructions individuelles (93%) mais une part importante de logements locatifs dans les communes les plus «urbaines »
- Un territoire porteur et attractif mais un manque de logements de petite taille
- Un parc de logement ancien mais renouvelé par des constructions plus récentes



#### Quelles explications à ces tendances ?

**La proximité de l'agglomération rouennaise et la pression foncière en découlant.** Les populations travaillant dans l'agglomération cherchent à s'en éloigner pour bénéficier de prix fonciers attractifs et d'un cadre de vie les satisfaisant. L'arrivée de jeunes couples avec enfants a fait évoluer le parc de logement : plus de 20% des logements est composé de 4 pièces ou plus

#### Quels impacts sur le territoire ?

**Une traduction forte dans le paysage :** une augmentation des constructions. Le rythme de constructions varie de plus de 1 construction par an pour les communes les plus rurales à 7 constructions par an pour les communes plus urbaines. Une quarantaine de permis de construire pour habitation ont été délivrés par an en moyenne à l'échelle des 12 communes. Ces constructions sont majoritairement implantées en périphérie des villages contribuant à l'étalement urbain

**Un impact dans le fonctionnement :** l'apport de population nouvelle a des incidences directes sur la ressource en eau, sur le trafic automobile et sur l'ensemble des équipements structurants du territoire (écoles – crèches – équipements de proximité...). Ces équipements doivent être en capacité de répondre aux attentes et besoins de la population

**Un impact pour le marché et la planification urbaine :** malgré des prix immobiliers attractifs sur le territoire, le marché du logement reste complexe : peu de logements disponibles, non réponse à la demande locative, offre existante de terrains à bâtir non attractive, peu de réserves foncières...

#### Le territoire bénéficie d'atouts pour attirer la population :

- Constitution d'un bassin d'emploi local, présence des équipements et commerces de proximité
- Proximité et accessibilité de Rouen regroupant l'ensemble des services et des emplois
- Cadre de vie du territoire recherché par les populations urbaines

*Cet accueil doit être maîtrisé dans le cadre des politiques urbaines conduites par les collectivités. Une réflexion autour de l'offre quantitative des logements (objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand (SCOT) à respecter en terme de nombre, de taille et de type de logements...) et qualitative (analyse des possibilités de renouvellement urbain pour éviter la consommation de l'espace, choix des formes urbaines et du type d'habitat) doit avoir lieu*

#### La prise en compte des orientations du SCOT :

*Des objectifs de développement de population et de logements ont été fixés par le SCOT lors de son approbation en 2009 : 900 logements pourront être érigés d'ici à 2020 pour la vallée de l'Andelle. En 2012, il reste 700 logements potentiels à construire sur l'ensemble du territoire de la vallée de l'Andelle*

## Concertation préalable à l'élaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

# 6 Elaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme

## Vie économique



### Un bassin d'emploi local à maintenir

#### Constats

- Une dynamique économique positive sur le territoire depuis 10 ans, un bassin d'emploi existant mais limité (42 emplois pour 100 actifs), un potentiel plus important à échelle communautaire
- Une forte consonance industrielle dans la Vallée, de grands groupes internationaux présents sur le territoire
- Des zones d'activités artisanales localisées et structurées dans le territoire communautaire
- Une part importante des ouvriers, employés et professions intermédiaires
- Deux pôles majeurs d'emplois sur le territoire : Pont-Saint-Pierre et Perriers-sur-Andelle

#### Opportunités

- Des activités «d'armature locale» développées : des commerces, services et équipements répondant aux besoins des habitants
- Une bonne desserte du territoire minimisant l'impact de la polarisation des capitales régionales pour l'offre d'équipements culturels ou de haut niveau de type service médical...
- Une compétence de la Communauté de communes (village d'entreprises...) pour une adaptation de l'offre et de la demande
- Des potentialités pour le développement touristique mais une offre à structurer

#### Menaces

- Des migrations domicile-travail fortes : 83% des actifs travaillent dans le département et en Seine-Maritime
- Une activité économique gênée par la proximité de Rouen et l'encombrement de certains axes de circulation
- Une inégalité territoriale fortement présente, concentration de l'activité et des équipements dans les pôles urbains, une diminution des petits commerces



Des activités artisanales présentes et localisées



Des activités industrielles présentes, un moteur pour l'économie locale ?

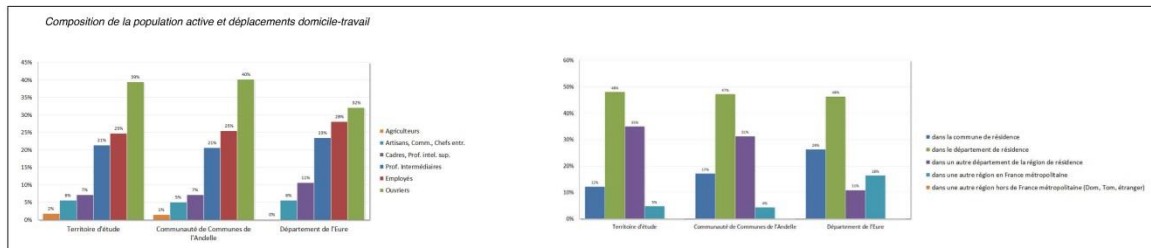


L'industrie dans la vallée, un marqueur fort du territoire, de possibles reconversions ?



Les activités commerciales, en disparition dans les villages ?

*Favoriser le maintien des structures économiques existantes sur le territoire : Comment permettre au territoire de ne pas être qu'un territoire résidentiel ? Comment assurer l'équilibre du dynamisme local ? Comment encourager le développement de petits commerces pour maintenir la qualité du cadre de vie et les attentes des populations résidentielles ? Faut-il accompagner l'activité touristique pour tirer parti des potentialités offertes par le territoire ?*



### Zoom sur l'activité agricole : vecteur de dynamisme économique et de qualité du paysage

- Une activité agricole fortement présente et dans toutes les communes
- Plus d'une cinquantaine d'exploitants présents sur le territoire
- Une activité tournée vers l'élevage et la culture (blé, colza, maïs, betteraves...)
- Une majorité de propriétaires, quelques locataires
- Quelques transformations et commercialisations de l'activité (industrialisation des fruitiers, du lait, des céréales)
- Des exploitations à la fois fragiles (enclavées en milieu urbain) et pérennes (situation démographique favorable des exploitants)
- Quelques constructions patrimoniales présentes dans les anciens corps de ferme



Activité agricole, entre modernité et tradition, quelle protection de l'activité ?



*Une activité majeure sur le territoire : Comment protéger et pérenniser cette activité sur le territoire ? Comment assurer le maintien des ressources et la non-consommation par l'urbanisme des espaces agronomiques ? Comment prévenir les nuisances réciproques entre tiers et exploitants ?*

## Concertation préalable à l'élaboration de 12 Plans Locaux d'Urbanisme



## **Annexe 7 : Parutions dans le journal intercommunal**

# Aménagement du territoire

## Un Plan Local d'Urbanisme pour la CdCA

*Le PLU est un document de planification urbaine élaboré à l'échelon communal ou intercommunal. Il organise le développement d'une commune en fixant les règles d'occupation et d'utilisation du sol. La durée de vie d'un PLU est de 20 ans.*

**L**e PLU remplace le POS (Plan d'Occupation des Sols) qui ne répond plus aux exigences d'aujourd'hui.

À cause de l'explosion démographique d'après-guerre et de l'expansion urbaine, la morphologie des villes a changé entraînant un coût des infrastructures difficilement supportable par les communes.

Le PLU est donc là pour organiser le développement d'une commune en fixant des règles d'urbanisme tout en prenant en compte certaines exigences environnementales.

Véritable projet, il vise à promouvoir un aménagement plus cohérent du territoire qui prend en compte le développement urbain (habitat, déplacements, économie...) et la préservation des espaces naturels le tout dans une perspective de

développement durable. Onze communes de la CdCA, qui ne sont pas dotées d'un PLU se sont rassemblées pour former un groupement de commandes.

L'objectif est de mener une étude d'élaboration de PLU pour chaque commune mais dont le diagnostic et le pré-PADD (Projet d'Aménagements de Développement Durable) seront communs. La déclinaison de ce pré-Padd, en fonction des particularités de chaque commune, aboutira à un PLU qui lui sera propre. La CdCA assure le suivi technique et administratif de cette étude.

### Les différentes étapes du PLU

Le bureau d'étude qui va mener l'élaboration des 11 PLU a été choisi après appel d'offre, il s'agit d'Environnement Conseil. Sa mission a débuté dans le

courant de l'été et les premières réunions auront lieu en octobre.

Elle est divisée en 4 phases :

- > Phase 1 : réalisation du diagnostic et définition des enjeux.
- > Phase 2 : définition du pré-projet et des projets d'aménagement et de développement durable.
- > Phase 3 : réalisation des pièces réglementaires.
- > Phase 4 : finalisation des PLU.

### Questions à Camille Bouleveau, responsable du service technique :

**Pourquoi certaines communes avec peu d'habitants (par exemple Letteguives : 203 habitants) souhaitent se doter d'un PLU ?**

« Nous sommes sur un secteur qui doit de plus en plus faire face à une pression foncière importante

OCTOBRE 2011 - N°1

< 8 >



## Le PADD exprime le projet politique de la commune

Selon l'Art. L. 122-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD « fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles

et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques »

Il doit être en cohérence avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et la Charte paysagère et architecturale élaborés par Le Pays du Vexin.

*du fait de l'extension de l'Agglomération de Rouen. À cause de la hausse de l'immobilier, nous constatons un mouvement de la population vers les communes hors agglomération. Il faut donc profiter de cette réflexion engagée autour des PLU pour étudier la façon dont nous allons pouvoir accueillir cette population. »*

### Quels pourraient être les problèmes liés à cet afflux de nouveaux habitants ?

*« Concrètement, si nous prenons l'exemple d'un propriétaire terrien qui décide de vendre une parcelle à un promoteur immobilier pour qu'il y aménage 10 terrains à bâtir, cela va entraîner une hausse du nombre d'habitants et une hausse du nombre d'élèves dans des écoles dont la capacité d'accueil ne*

*permettra pas de faire face à cet afflux. La mise en place d'un PLU permettra de prendre en compte et d'éviter ce type de cas de figure. »*

Cette réflexion intercommunale est essentielle car elle va permettre de définir les futures infrastructures (gymnase, crèches...) avec pour préoccupation d'équilibrer l'offre et le niveau en équipements sur le territoire et ainsi, ne pas laisser de zones d'ombres.

> Contact : Camille Boulleveau  
Tél. : 02 32 68 32 85

> Un comité de pilotage a été mis en place, il est composé de représentants de chaque commune concernée. Les communes de Charleval et de Romilly qui ont déjà leur propre PLU sont intégrés au comité de pilotage, où elles apportent leur expérience.



# Aménagement du territoire



© Allan Skovdal Haugaard

## Amélioration de l'habitat

**Le SIOPAH (Syndicat intercommunal pour l'étude, le suivi et l'animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat) est composé des 14 communes de la Communauté de Communes de l'Andelle, ainsi que des communes non adhérentes du canton de Fleury-sur-Andelle (Amfreville-les-Champs, Fleury-sur-Andelle, Gaillardabois-Cressenville, Radepont, Renneville). Elles se sont associées dans le cadre d'un syndicat intercommunal, avec pour objectif la mise en place d'une opération en faveur de l'amélioration de l'habitat sur le canton.**

Le nouveau programme permet, entre autres, d'instaurer un dispositif d'aides financières à destination des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de leur habitation.

**Un engagement sur trois ans**  
Le programme bénéficie de l'aide du Conseil Général et de l'ANAH à hauteur de plus de 700 000 € répartis sur trois ans ainsi que de l'aide des collectivités (21 000 € pour la CdCA). Plusieurs autres partenaires : la CAF,

le groupement interprofessionnel de l'Eure, LOGLIANCE Ouest, la SACICAP (Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété) participent au dispositif d'aides financières accordées aux propriétaires qui

souhaitent effectuer des travaux d'amélioration de leur logement. Les désengagements successifs de l'État (50% en 2011 et 10% en 2012) sur les crédits de l'ANAH, limitent l'accès aux aides.

**Le PIG fixe des objectifs qualitatifs**  
Pour ce qui est de la CdCA, les objectifs suivants ont été retenus :  
> résorber l'habitat indigne ;  
> développer une offre d'habitat social aux loyers maîtrisés ;  
> améliorer les conditions de maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite (amélioration des équipements dans les maisons) ;  
> accroître les performances

énergétiques dans le cadre du développement durable. Ces objectifs doivent prendre en compte les situations sociales les plus préoccupantes et permettre de créer un dynamisme économique de proximité en mobilisant les forces vives locales (artisans...).

**Comment faire ?**  
Si vous souhaitez réaliser des travaux dans votre logement, améliorer votre résidence principale ou créer/renover un logement locatif, des subventions allant de 20 % à 50 % peuvent vous être allouées sous certaines conditions. Vous pouvez vous rendre aux permanences organisées

les 3<sup>èmes</sup> mardis de chaque mois de 10 h à 12 h à l'espace Paul Vatine de Fleury-sur-Andelle. Les permanences sont assurées par Habitat & Développement qui pourra répondre à vos questions, vous aider à constituer votre dossier et vous apporter leur expertise.

> Contact : 02 32 39 84 00

**Bon à savoir**  
Le syndicat intercommunal pilote le projet alors que Habitat et Développement assure le suivi et l'animation de l'opération.

## Le dossier du PLU de la CdCA avance

**Les 6 ateliers thématiques organisés conjointement par le bureau d'étude Environnement Conseil et la Communauté de Communes de l'Andelle ont eu cours novembre.**

En présence de décideurs politiques, d'acteurs institutionnels et locaux ces ateliers ont ouvert la voie à un partage d'idées, de situations particulières (contraintes, ouvertures...) et ont donné lieu à des débats et échanges constructifs. En fonction du thème abordé, un diagnostic complet à l'échelle du territoire a été présenté, en lien avec son intégration dans le PLU. Celui-ci a pu être complété et affiné grâce à l'intervention des élus locaux et aux précisions et conseils apportés par des professionnels présents autour de la table.

**Développement économique**  
En fonction de l'état des lieux qui a été dressé lors de l'étude préalable, certaines préconisations ont été dégagées et trois axes majeurs de développement économique ont été retenus :

> Le tourisme : développer et accompagner l'activité touristique pour tirer parti des potentialités offertes par le territoire. En effet, ce dernier présente de nombreux atouts avec une situation géographique et un patrimoine historique, architectural et touristique de qualité. Pour autant, il manque d'équipements adaptés et nécessaires à son développement.  
> L'industrie et l'artisanat : Les activités industrielles et artisanales existantes doivent être maintenues pour favoriser l'équilibre du dynamisme local. Elles doivent pouvoir s'adapter aux évolutions économiques actuelles.

> Les commerces : pour lutter contre la baisse des activités commerciales, il faut entre autre encourager le développement de commerces de proximité.



> Les ateliers thématiques ont permis aux élus de partager leurs problématiques.

FÉVRIER 2012 - N°2

< 4 >

< 5 >

### Activité agricole

L'activité agricole représente 2/3 de l'occupation du territoire. L'analyse de la situation fait apparaître un nombre d'exploitations en diminution. L'activité agricole

est divisée en deux grands ensembles avec d'un côté de grandes exploitations (élevage et culture) et d'un autre côté, des domaines qui intègrent une dimension patrimoniale

à prendre en compte comme les typiques prairies bocagères, les corps de fermes et des cultures plus traditionnelles de type vergers qu'il faudrait préserver.

### Environnement, risques et biodiversité

Les zones naturelles représentent un quart de l'occupation territoriale. Dès lors que l'on considère que la richesse d'un territoire passe aussi par

la qualité de son eau, la diversité de sa faune et de sa flore, il convient de mettre en œuvre un certain nombre de mesures pour protéger, restaurer, aménager les espaces naturels et mettre en place une gestion des déchets en accord avec les objectifs fixés.

rer, aménager les espaces naturels et mettre en place une gestion des déchets en accord avec les objectifs fixés.

### Cadre de vie et paysage

Le territoire est composé de plusieurs grandes unités paysagères (pays de Caux, plateau du Vexin, vallée de l'Andelle) au sein desquelles se côtoient différentes entités telles que des coteaux, des vallons, des plaines qui en font tout son caractère et sa richesse. Les villages et bourgs, éléments constitutifs et structurants du

paysage, sont eux aussi partie prenante de l'identité du territoire. À ce titre, ils doivent faire l'objet d'une réflexion pour maintenir et valoriser leur patrimoine architectural local tout en intégrant au mieux une urbanisation nécessaire.



Les ateliers sont une première étape, une prise en compte de l'ensemble des paramètres à intégrer par les communes pour l'élaboration du PLU intercommunal. Cette démarche globale doit prendre en considération les échelles communales et intercommunales. Deux échelles qui doivent s'harmoniser pour réaliser un projet commun partagé.

### Projection démographique et habitat

L'élaboration du PLU doit prendre en compte la pression démographique. Les enjeux évoluent et les besoins en terme d'urbanisme aussi.

Entre construction de logements et intégration de la population arrivante, le développement doit être réfléchi et cohérent.

### Réseaux, mobilité et équipements

> Le développement des réseaux contribue à la vitalité des territoires. Que ce soient l'eau, l'électricité, la fibre optique... une politique tournée vers un urbanisme raisonné ne peut se concrétiser en se désintéressant de cet aspect.

> Les équipements publics sont un vecteur d'animation et d'attractivité pour le territoire. Les équipements structurants sont surtout présents dans les gros bourgs.

> Concernant la mobilité, plusieurs axes à grande circulation permettent les déplacements domicile/travail et les déplacements liés aux activités économiques. En revanche, il y a peu d'aménagements pour les déplacements doux en zone urbaine et une offre de transport collectif quasi inexistante.

Un rééquilibrage est à envisager : le territoire doit être accessible et le réseau interne amélioré afin que les équipements et services puissent profiter à tous les habitants.

FÉVRIER 2012 - N°2

< 6 >

< 7 >

## Le Plan Local d'Urbanisme EN CLAIR

### Rappel : un PLU, c'est quoi ?

Depuis la loi de solidarité et renouvellement urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000, le Plan local d'urbanisme (PLU) remplace le Plan d'occupation des sols (POS). Le PLU exprime un véritable projet communautaire.  
> C'est un document de planification urbaine à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes. À travers le projet d'aménagement et de développement durable (PAD) voir le précédent numéro du Magazine - il fixe les règles d'urbanisme et

d'aménagement du territoire, il indique par exemple quels secteurs sont constructibles, quelles zones doivent rester naturelles, quelles parcelles sont réservées pour les constructions futures, quelle place sera réservée pour les voies à venir, etc.

> C'est un document réglementaire d'urbanisme communautaire qui définit et réglemente l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communautaire.  
> C'est un document juridique qui s'impose à tous, particuliers et administrations, et sert de référence à l'instruction de diverses demandes (certificats d'urbanisme, permis de construire, déclarations de travaux...).

Le PLU permet de mettre en œuvre une politique ancrée dans le territoire.

**Christian CAUCHOIS**

 **ESCALIERS - PORTES FENÊTRES - MEUBLES ISOLATION INTERIEURE**

Village d'Artisans La Vente Carlier - 27380 CHARLEVAL  
Tél. 02 32 49 42 57 - e-mail menuiserie.cauchois@gmail.com

**Editions du Bois**

Publicité Promotion Événementiel Edition Internet

tél. 02 32 49 55 89 - e-mail edit.bois@orange.fr

**VIGNON**

**COUVERTURE - CHARPENTE MAÇONNERIE - MENUISERIE ISOLATION**

**RENOVATION - AGRANDISSEMENT**

02 32 49 72 72  
www.vignon.fr

Plomberie Salle de bains Chauffage **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

 **SARL Dominique DERLY**

ZA La Vente Carlier / BP 9 / 27380 CHARLEVAL  
Tél. 02 32 49 49 83

## Le Plan local d'urbanisme : où en est-on ?

### Des élus bien formés

Les élus de chaque commune sont les premiers acteurs de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme. En plus d'une connaissance fine de leur commune et, plus largement, du territoire, ils doivent aussi maîtriser les aspects techniques nécessaires à la conception d'un tel projet.

Afin de les accompagner dans leur démarche, une première session d'ateliers organisés par le bureau d'étude Environnement Conseil et la CdCA s'est déroulée au mois de novembre 2011. Suite à ces ateliers, un diagnostic à l'échelle du territoire, complété et affiné par les compétences techniques et les connaissances de terrain des participants, a été dressé.

En complément des ateliers et dans le cadre de la convention d'accompagnement avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Eure (CAUE 27), les élus des communes ont bénéficié de 5 journées de formation et d'une journée sur le terrain.

Elles leur auront permis d'appréhender la démarche dans sa globalité et de mieux s'approprier les outils dont ils disposent.

### Un temps de concertation

Le diagnostic est en cours de finalisation et a été présenté aux personnes publiques associées (services de l'État, Département, différents syndicats).

Dans le cadre de la concertation, 11 panneaux d'information ont été réalisés. Ils seront exposés à destination de la population dans les communes à tour de rôle selon un calendrier qui sera diffusé ultérieurement. En complément de l'exposition, un registre sera mis à disposition des habitants

de chaque mairie des communes concernées par le PLU, registre dans lequel toutes les remarques et questions pourront être consignées. À la fin de la consultation, chaque point abordé recevra une réponse.

### RAPPEL

L'élaboration du PLU se décline en 4 phases :

- Phase 1** – réalisation du diagnostic et définition des enjeux
- Phase 2** – définition du pré-projet et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Phase 3** – réalisation des pièces réglementaires
- Phase 4** – finalisation des PLU.

À ce jour, la première phase est achevée et les élus placent sur les enjeux des pages de diagnostic afin de définir les objectifs du PADD.



> Dans le cadre de sa mission de promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, le CAUE27 propose aux collectivités territoriales de les accompagner dans leur démarche de planification.

Cet accompagnement a pour objet d'approfondir leurs connaissances en termes de méthode, processus et enjeux relatifs à l'aménagement de leur territoire. Les

compétences ainsi acquises leur permettront une plus grande maîtrise de leur projet.

Le CAUE a aussi pour mission l'information et le conseil aux particuliers qui désirent construire ou rénover, afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant.

Pour plus de renseignements, consultez le site internet : [www.fncaue.asso.fr](http://www.fncaue.asso.fr)

### EN BREF ...

#### >> Des efforts qui portent leurs fruits

À Bourg Besudouin, la ZAE « La Madrierie » affiche complet !

Trois bâtiments sont en cours de construction, ils abriteront les entreprises Garuda, spécialistes en

textiles sportifs, Phil'Car, carrossier et l'entreprise Vieillard, professionnel de la logistique.

Sur les trois lots restants, un compromis de vente a été signé pour deux lots et le dernier lot est réservé. Les actions menées par la CdCA pour favoriser l'attractivité du territoire et l'implantation de

nouvelles entreprises se révèlent donc payantes.



< 8 >

# services à la personne

## Le service d'aide à domicile en détail

Actuellement, 80 intervenantes travaillent sur le territoire de la Communauté de Communes et 449 personnes bénéficient des prestations du service. Le service est composé d'une responsable de service, Céline Legagneux, de deux responsables de secteur, Charlene Leroux et Sigrid Sauvage, de deux référentes techniques : Evelyne Etancelin et Anita Langer, des 80 intervenantes et de quatre personnes au portage de repas : Laetitia Choet, Bernadette Bayeul, Marie Leroy et Sabrina Valléry.

### Le service en pratique

#### Quel est le rôle de l'intervenante à domicile ?

L'intervenante a pour mission le maintien à domicile des personnes âgées, malades, handicapées ou isolées qui ont fait le choix de rester autonomes chez elles, pour les accompagner et les aider dans les actes essentiels ou ordinaires de la vie quotidienne. Elle les accompagne au quotidien et effectue pour le bénéficiaire différentes tâches ménagères, aide à la préparation et à la prise des repas, aide aux soins d'hygiène et de confort, effectue des démarches administratives, accompagne à la promenade, aux courses... Ce métier nécessite un grand professionnalisme valorisé par différentes formations.

Le service d'aide à domicile intervient auprès :

- Des personnes âgées de plus

de 60 ans.

- Des personnes handicapées qui peuvent nécessiter l'aide d'un professionnel,
- Des personnes non bénéficiaires d'avantages vieillesse et d'allocations familiales.

### Les aides :

Une évaluation au domicile du bénéficiaire permet de définir ses besoins et de l'orienter vers l'aide la mieux adaptée à sa situation.

Ces aides peuvent provenir :

- Des caisses de retraite (MSA, CARSAT, RSI, MFP...),
- De l'APA (Allocation personnalisée d'autonomie), financée par les conseils généraux,
- De l'Aide Sociale Personne Agée et de l'Aide Sociale Personne Handicapée,
- Des mutuelles.

Les aides sont révisées dès lors qu'un changement de situation intervient et, en cas d'absence

d'aides, la participation à charge du bénéficiaire s'élève à 18,53 euros la semaine et 22 euros les week-ends et jours fériés.

### Deux missions principales : l'aide à domicile et le portage des repas.

À la Communauté de Communes de l'Andelle, ces deux missions s'effectuent sous la houlette de la responsable du service et des responsables de secteurs qui gèrent les aspects administratifs du service.

La responsable de service coordonne et gère le service (personnel, moyens techniques et financiers...), elle met également en œuvre la politique de la structure.

Les responsables de secteurs quant à elles répondent aux demandes du public, évaluent les besoins et mettent en place les prises en charge avec les divers organismes sociaux et de retraite, elles assurent par

< 9 >

# Territoire & cadre de vie

## Le PLU : c'est reparti !

Après une courte pause, les élus se sont à nouveau rencontrés le 22 novembre et le 5 décembre 2012 pour fixer les objectifs du pré-PADD pluri communal. Ces objectifs seront ensuite déclinés à l'échelle communale

pour qu'au final, chaque commune puisse avoir son propre document et que ce celui-ci soit en cohérence avec l'ensemble des documents des différentes communes.

>> Pour assurer la concertation avec les habitants, des réunions publiques se tiendront dans chaque commune dans le courant du mois de mars.



### Le Plan Local d'Urbanisme : rappel

Le PLU est le document d'urbanisme général qui définit les règles de construction pour chaque unité foncière.

Il répond avec précision aux cinq questions suivantes :

- Où peut-on construire ?
- Que peut-on construire ?
- Sous quelles conditions peut-on construire ?

- Quels équipements seront réalisés ?
- Quels sites seront protégés ?

Sans se substituer au Code Civil ou aux règles de droit privé, il concerne l'instruction de chaque demande de construction, de modification, ou de démolition.

### POS, PLU, PADD en bref...

On parle souvent de POS, de PLU, de PADD, mais quelles sont les différences entre ces trois appellations ? Le POS (Plan d'occupation des sols) était essentiellement un instrument de réglementation et de gestion du droit des sols, le PLU quant à lui, définit un projet de développement cohérent, concret et global sur l'ensemble du territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui fait partie du PLU, traduit les orientations politiques en matière d'aménagement et d'urbanisme pour une échéance d'une dizaine d'années.

## DÉFIBRILLATEURS : ACTION ET SENSIBILISATION

Deux réunions publiques de sensibilisation et d'initiation à l'utilisation des défibrillateurs ont eu lieu à Romilly-sur-Andelle et Charlevil. Organisées par la CdCA avec le concours de la Croix Rouge et ouvertes à tous, elles ont permis aux participants d'apprendre à détecter un malaise, à faire face à l'urgence cardiaque (massage cardiaque, bouche à bouche) et à utiliser le défibrillateur.

La Communauté de Communes de l'Andelle a installé 10 défibrillateurs automatisés dans 9 communes de la CdCA. Ces défibrillateurs peuvent, en cas de nécessité, être utilisés par tous, sans formation préalable.

### Comment ça marche ?

Le défibrillateur automatisé externe peut être utilisé par toute personne qui se trouve en présence d'un arrêt cardiaque.

Il se compose de 2 électrodes collantes à disposer d'après les indications sur la poitrine de la victime. À son ouverture, le défibrillateur donne les instructions oralement

pour son utilisation et la détection de l'opportunité de la délivrance du choc électrique est prise par l'appareil.

Les réglages de l'appareil sont verrouillés, il ne peut pas être mal utilisé. Toutes les données sont enregistrées et permettent d'effectuer une analyse « post-mortem » de la situation, donnant les informations aux services médicaux.



### Quelques gestes simples qui peuvent permettre d'augmenter les chances de survie :

- > Appeler le 15 (SAMU) pour prévenir les secours.
- > Pratiquer un massage cardiaque.
- > Défibriller le cœur à l'aide d'un défibrillateur automatisé externe.

> Formations aux premiers secours :  
Croix Rouge  
10 Sentier de Charlevil  
27380 Fleury-sur-Andelle  
Tél. : 02 32 49 40 03

**Editions du Bois**  
Publicité  
Promotion  
Événementiel  
Édition  
Internet  
tel. 02 32 49 55 89 • e-mail edit.bois@orange.fr

**VIGNON**  
COUVERTURE • CHARPENTE  
MAÇONNERIE • MENUISERIE  
ISOLATION  
RÉNOVATION • AGRANDISSEMENT  
© 02 32 49 72 72  
www.vignon.fr

Ent. DELALANDRE PASCAL  
PEINTURE - VITRERIE  
FÂIÈNCE - RAVALEMENT  
PAPIERS PEINTS - ISOLATION  
DÉMOISSAGE TOITURE  
REVÊTEMENTS SOLS  
1, route du Chouquet • 27440 Bocqueville  
Tél. 02 32 49 42 63 • Fax 09 59 97 48 65  
Port. 06 76 01 39 95 • e-mail delalandre.pascal@free.fr

## **Annexe 8 : Parutions dans le journal communal**

JC n°43 Hiver 2010-2011

### Le Plan Local d'Urbanisme

Lors de la réunion du 16 février 2010, le conseil municipal a été amené à annuler la délibération prise le 17 novembre 2009, concernant l'élaboration d'un PLU intercommunal et ceci pour vice de forme entre la communauté de communes et l'état.

Aujourd'hui, tout semble être rentré dans l'ordre, et l'idée d'étudier un PLU collectivement fait son chemin, plus rien ne s'opposant à sa mise en place.

C'est ainsi que 11 communes de la CDC se sont groupées pour étudier un PLU pour celles n'ayant aucun outil d'urbanisme ou pour transformer leur POS, tel Perruel, qui s'en était doté d'un en 2001. Actuellement nous en sommes à l'élaboration d'une convention de groupement de commandes, afin que la CDC passe un marché d'étude global des communes concernées, dont Perruel.

Lors de sa séance du 30 novembre, le conseil municipal a pris une nouvelle délibération afin de prescrire le PLU intercommunal et de définir les modalités de la concertation.

Au cours des prochains mois, voire des années, nous vous tiendrons informés de l'avancement des travaux, en vue de nous doter à terme d'un PLU en remplacement de notre POS vieillissant, mais qui depuis sa publication, nous a été précieux et indispensable pour la gestion des documents d'urbanisme de la commune.



*Le nouveau bassin de rétention d'eaux pluviales au Mesnil (autrefois : une mare.)*

JC n°17 Hiver 2012 - 2013

## Le PLU pluri communal

Depuis 2001, date de la publication de notre POS "*Plan d'Occupation des Sols*", nous avons pu apprécier l'indiscutable utilité de ce document d'urbanisme.

Cela nous a aidés à déterminer les enjeux de la commune, à faire des choix et à identifier des objectifs de développement.

Ce sont ces objectifs qui nous ont permis de mettre en place une stratégie, tant dans les domaines de croissance démographique, d'accueil d'une nouvelle population "*raisonnée*", de la forme urbaine du village en tenant compte des intérêts écologiques et paysagers, des secteurs à protéger, etc.....

Aujourd'hui la législation en terme d'urbanisme et notamment les lois SRU "*Solidarité et Renouveau Urbain*" et Urbanisme et Habitat, portant engagement national pour l'environnement, traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire.

Le PLU "*Plan Local d'Urbanisme*" est maintenant l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à l'échelle de la commune, en concordance avec le schéma de Cohérence Territoriale "*le SCOT*" les principes de cette loi SRU.

Il nous a semblé utile de saisir l'opportunité qui nous était donnée de nous doter de ce document, apportant des réformes profondes en terme d'urbanisme, en coopération avec la CDCA, d'où le titre de PLU pluri communal.

Cela ne veut pas dire que la commune laisse échapper ses compétences en la matière, au contraire, mais elle bénéficie d'une étude globale de territoire, nous sommes 12 communes membres de la CDCA à avoir adhéré à l'idée, ce qui par ailleurs et cela n'est pas négligeable diminue considérablement le coût grâce à cette mutualisation (cela démontre, s'il le fallait, l'avantage de se regrouper).

Quatre phases de travail sont prévues par le Cabinet Environnement Conseil qui est chargé de cette étude suite à un appel d'offres, pour la mise en place du PLU.

### Phase 1

Réalisation d'un diagnostic et définition des enjeux : cette phase étant composée de 13 séances de travail traitant en particulier des points suivants :

Développement économique et touristique.

Activité agricole.

Prévision démographique et habitat.

Transports et déplacements.

Equipements, services et réseaux.

Enjeux environnementaux et les potentiels écologiques.

Le cadre de vie (paysages, patrimoine,)

### Phase 2

Définition du pré-projet et des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette phase se déroulant en 4 réunions à l'échelle intercommunale et 3 réunions à l'échelle communale.

### Phase 3

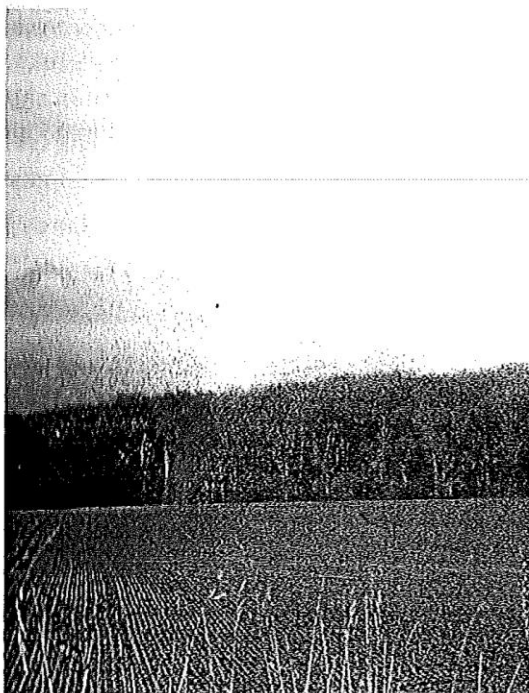
Réalisation des pièces réglementaires à l'échelle communale en 6 séances.

Puis finalisation des PLU avec consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).

Une enquête publique, suivie d'une réunion d'examen du rapport du commissaire enquêteur et l'avis des personnes publiques associées.

Réunion de présentation finale ;

En l'état actuel des choses et compte tenu de l'avancement de l'étude, nous pouvons envisager la publication de notre PLU pour fin 2013 début 2014.



Perruel

Un matin d'hiver