

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Fait à Perruel,
Le Maire,

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

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

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

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

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

SOMMAIRE



SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte.....	4
Orientations	5

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

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

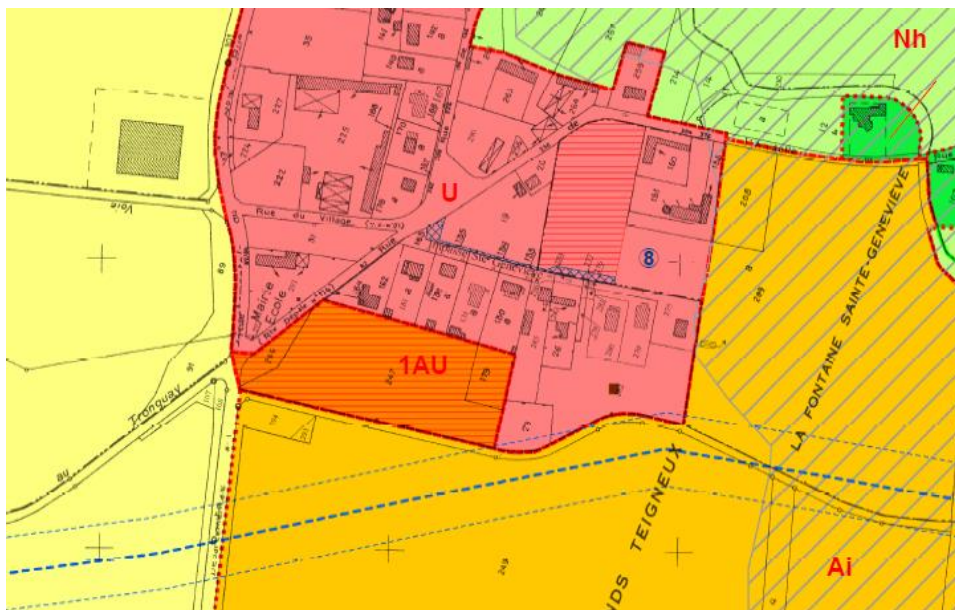
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

Il s'agit du secteur de la mairie et d'un second secteur le long de la rue de l'Andelle. L'objectif est de mettre en cohérence l'aménagement de ces deux secteurs.



Contexte

Le secteur Sud

Ce secteur est localisé au Sud du bourg de Perruel. D'une superficie totale d'environ 1,19 hectare, l'emprise à urbaniser est toutefois limitée à environ 8080m². En effet, la partie Ouest soumise à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- **Desserte/accès :** Le secteur peut bénéficier d'un accès direct depuis la rue de l'Andelle et ainsi éviter toute desserte sur la RD1.
- **Environnement proche :** La parcelle est localisée face aux équipements du territoire communal (école et mairie), il est également longé en partie Ouest par la route départementale N°1 et en bordure Sud par un chemin agricole. En partie Nord le secteur est longé par un tissu bâti existant, présentant des possibilités en terme de maillage des circulations. Le secteur possède un caractère d'entrée de ville et permet des perceptions sur le bourg. Il en résulte un enjeu important vis-à-vis de la qualité de l'opération et du traitement paysager.
En bordure Sud du chemin agricole un risque inondation est présent par le passage d'un axe de ruissellement.
- **Caractéristiques de la parcelle :** Il s'agit d'une prairie au cœur du tissu urbanisé du territoire communal.



Le secteur Nord

- **Desserte/accès :** Le secteur bénéficie d'un double accès. Un des accès peut être réalisé depuis la rue de l'Andelle et un autre depuis l'impasse Sainte-Geneviève.
- **Environnement proche :** Le site se localise à proximité des équipements communaux et au Nord du secteur étudié ci-dessus.
- **Caractéristiques de la parcelle :** Il s'agit d'une prairie au cœur du tissu urbanisé du territoire communal. Cette parcelle possède des vues sur les habitations traditionnelles limitrophes (bâtiments à pans de bois).



Orientations

Ces deux secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation communes dont l'objectif est d'assurer la cohérence des aménagements à l'échelle du village de Perruel.

Assurer l'accès au secteur

- Garantir la desserte du secteur.

Le secteur Nord fait l'objet d'un maillage des voies. Il s'agit donc de prendre appui sur le réseau existant à savoir la rue de l'Andelle et l'impasse Sainte-Geneviève. Ainsi l'entrée se fait via la rue de l'Andelle et la sortie impasse Sainte-Geneviève, qui est élargie par l'acquisition d'un emplacement réservé en bordure Nord de l'impasse. L'objectif est de limiter la création de sortie le long de la rue de l'Andelle et de les concentrer au niveau de l'impasse Sainte-Geneviève où un emplacement réservé est mis en place afin d'assurer la réalisation d'un aménagement de sécurité routière.

Le secteur Sud est desservi par une voie se terminant par une aire de retournement. Aussi un accès est préservé en limite Est afin de permettre ultérieurement un maillage des voies de circulation.

- Etoffer le réseau de circulations douces du territoire communal. Il s'agira de créer un espace de déambulation traversant les secteurs afin de permettre de relier les équipements de manière sécurisée. Les circulations pourront être envisagées des manières suivantes : Principe de voie mixte ou voie partagée.



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



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

- Mutualisation des accès à la parcelle afin de limiter les coûts liés à la réalisation de ces accès, d'optimiser la consommation de l'espace à l'échelle de la parcelle. Ce principe limitera également l'impact visuel des aménagements sur le paysage de la nouvelle rue.



Principe de mutualisation des accès véhicule (Pré-stationnement, garages mitoyens, etc.)
Exemple : *Résidence les Jardins de la Haye (54)*

Garantir l'insertion paysagère de ce nouveau pan d'urbanisation

- Mettre en place des plantations en essences locales en limite Sud du secteur Sud afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation dans la plaine agricole.



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

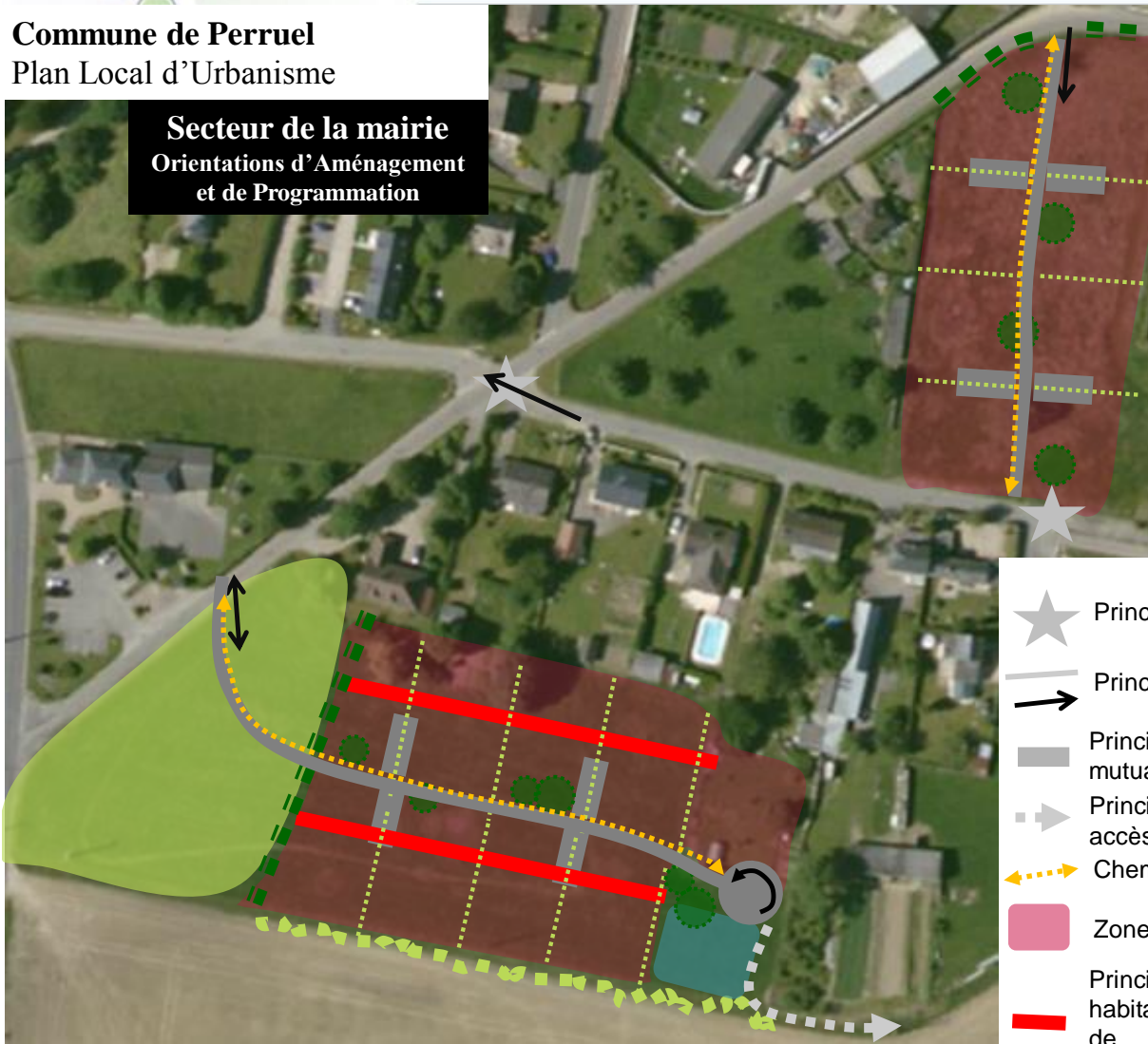
- Préserver un espace libre de construction à l'Ouest du Secteur Sud. Ce cône de vue paysager est délimité entre la RD1, et la jonction de la première maison présente le long de la rue de l'Andelle.
Cette perspective vers le bourg prend la forme d'un espace vert peu planté et dont les plantations n'empêchent pas de dégager les perceptions vers le Village de Perruel et le clocher de l'Eglise.
Cet espace est pensé comme un cône de vue paysager, mais aussi comme un espace commun, un jardin collectif bénéficiant aux habitants du quartier.
- Assurer un traitement végétal des limites séparatives. Elles devront être composées d'essences locales.
- Végétaliser les abords de la voirie, afin d'assurer une qualité paysagère au sein du quartier et la cohérence du cheminement et du maillage de voie entre les deux secteurs aménagés.
- Préserver en lien avec la présence du risque lié à l'axe de ruissellement et l'application d'un périmètre de précaution, un secteur non bâti dédié à la mise en place d'un assainissement semi-collectif ou la création d'un espace public type espace vert paysagé.

Organiser l'aménagement du secteur

Organiser l'accueil de la vocation d'habitat du secteur Sud. Le retrait de la bande de constructions au Nord et celle au Sud, diffèrent afin de générer des espaces extérieurs au Sud. Ainsi la bande Sud est peu en retrait de la voie et la bande Nord opère un retrait plus important vis-à-vis de la voie.

Commune de Perruel
Plan Local d'Urbanisme

Secteur de la mairie
Orientations d'Aménagement
et de Programmation



- Traitement des franges paysagères
- Traitement de l'entrée
- Traitement des limites séparatives
- Principe de préservation du cône de vue paysager
- Principe d'assainissement semi-collectif
- Principe de plantation de part et d'autre de la voie et de la sente
- Principe de sécurité routière
- Principe de desserte et d'accès
- Principe d'accès à la parcelle mutualisé
- Principe de préservation d'un accès pour un futur bouclage
- Cheminement piéton
- Zone d'habitat
- Principe de retrait des habitations depuis la voirie afin de générer des espaces extérieurs au Sud