Commune de Vandrimare

Rapport de présentation consolidé au 20 Septembre 2016

Andelle
communauté de communes

Commune de Vandrimare

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 20/09/2016
approuvant les dispositions de la Modification Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vandrimare,
Le Maire,

Jacques Poletti

MODIFIÉ LE : 20/09/2016

auddicé

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

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

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

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

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airele · Institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

1. CONTEXTE COMMUNAL 2
2. OBJECTIFS DE LA MISE A JOUR DES PIECES REGLEMENTAIRES 10
3. CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION 12
4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 19
5. SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES : 20

1. Contexte communal

Le droit des sols de la Ville de Vandrimare est régi par **un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 décembre 2014.**

1.1. Rappel des objectifs du Plan Local d'Urbanisme

Les **perspectives du PLU** étaient les suivantes :

- La réalisation de logements pour répondre aux besoins diversifiés de la population (jeunes en accession, résidents plus âgés),
    - Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent une augmentation prévisionnelle d'environ 115 habitants d'ici 2023. Le parc immobilier nouveau nécessaire est estimé à environ 60 logements, dont environ la moitié des logements se situe en zone d'extension urbaine, le reste étant représenté par les possibilités inscrites au cœur du tissu bâti existant. Le projet d'habitat de la commune est donc situé pour partie au cœur du tissu urbain existant permettant ainsi de limiter l'impact foncier du développement.
- La définition d'opération d'ensemble et d'opération échelonnée dans le temps afin d'accueillir le renouvellement du parc de logement dans un cadre maîtrisé,
- La définition d'une zone d'équipements visant à améliorer le cadre de vie local et à valoriser les conditions d'accueil du public du château de Vandrimare.
- Le maintien d'une vie économique locale. L'apport d'une nouvelle population ne doit pas mettre en péril le fonctionnement des activités économiques existantes sur le territoire et notamment de l'activité agricole. Elle doit au contraire permettre de conforter la place des activités artisanales existantes sur le territoire.
- L'intégration à l'environnement. Le développement du territoire doit prendre en compte la protection des ressources (terres agricoles) et les caractéristiques propres du territoire (affirmation des limites physiques à l'urbanisation, préservation des milieux naturels sensibles et du petit patrimoine naturel et de leur fonctionnement).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixait pour le territoire les **ambitions** suivantes :

- Maîtriser le développement sur le territoire
  - Orientation n°1 : Définir une politique de l'habitat
  - Orientation n°2 : Définir une urbanisation moins consommatrice
  - Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales
- Valoriser le territoire
  - Orientation n°1 : Protéger la qualité paysagère du territoire
  - Orientation n°2 : Améliorer la vocation de loisirs du territoire
  - Orientation n°3 : Définir des limites à l'urbanisation
  - Orientation n°4 : Maintenir un urbanisme de qualité
  - Orientation n°5 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager
  - Orientation n°6 : Prévoir l'évolution numérique du territoire
- Organiser le territoire
  - Orientation n°1 : Développer les équipements communaux
  - Orientation n°2 : Assurer la continuité des réseaux de circulation douce
- Protéger le territoire
  - Orientation n°1 : Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels
  - Orientation n°2 : Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole
  - Orientation n°3 : Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel
  - Orientation n°4 : Tenir compte des risques

Schéma du PADD

1.2. Rappel des orientations retenues dans le PLU

Les objectifs et ambitions de la commune trouvent une **traduction concrète à travers les documents graphiques et le règlement**. Le territoire se compose en effet de quatre zones :

- **La zone urbaine**

La zone urbaine regroupe l'ensemble des zones de bâti ancien, pavillonnaire ainsi que les équipements présents.
Le principe de continuité urbaine a conduit la délimitation de la zone urbaine. Trois zones urbaines ont été déterminées sur le territoire de Vandrimare : Le Village, le hameau des Gournets et le hameau du Fayel. Il s'agit des groupes de constructions agglomérés et denses regroupant la majorité de la population et/ou les équipements. La définition de la zone urbaine permet également une régularisation de projets en cours. La zone urbaine du PLU se trouve cantonnée aux parties actuellement urbanisées et trouvent ses limites à la rencontre des espaces agricoles ou naturels. La zone urbaine comprend deux sous-secteurs :

- Un secteur urbain d'équipement (Ue), dédiés aux équipements communaux. Il regroupe les équipements scolaires et la mairie au niveau du Village ainsi que la salle des fêtes et les terrains sportifs sur les Gounets.
- un secteur d'activités Ua. Ce secteur est définit sur les emprises économiques localisées sur le Fayel. Il fait l'objet d'un classement spécifique afin de permettre la mise en place de prescriptions réglementaires adaptées au fonctionnement et à l'évolution des activités.

- **Les zones à urbaniser**

Au regard des objectifs de développement de l'habitat déterminés par le SCOT, des possibilités de développement au sein du tissu urbain existantes mais insuffisantes pour répondre à l''objectif démographique, de la présence et de la capacité satisfaisante des réseaux à l'échelle communale, des limites à l'urbanisation fixées dans le cadre du PADD, du souhait de ne pas miter le territoire communal, et d'assurer un développement proche des équipement, une zone AU, destinée au renouvellement de l'habitat, a été définie sur plusieurs secteurs. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de répondre à la volonté communale d'échelonner dans le temps l'urbanisation et l'apport de population supplémentaire. Le PLU comprend ainsi trois zones AU :

- Deux zones 1AU au niveau du secteur des Gournets et une zone 1AU au niveau du secteur de la route de Bourg-Beaudouin. Ces zones accueillent, en continuité de l'urbanisation existante, le développement de l'habitat. Leur découpage a été défini en fonction des objectifs communaux (non dépassement) et de façon à ne pas créer d'enclaves inexploitables par les agriculteurs au regard des zones agricoles limitrophes.

- Le PLU comporte également une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements au niveau du Village. Ce secteur est déterminé en face de l'actuel pôle d'équipement de Vandrimare (école, mairie). En effet cette localisation se justifie par un fonctionnement commun de ces deux espaces. Le secteur 1AUe a pour vocation le renforcement des équipements en place et la création de nouveaux équipements destinés à améliorer l'offre scolaire et de loisirs. l'ensemble de ces équipements doit se compléter d'une offre de stationnements, notamment des bus en corrélation avec le souhait communal de répondre à une offre touristique tournée vers la valorisation du site classé du parc et château de Vandrimare limitrophe.

- **La zone agricole**

La zone agricole couvre un peu plus de 50% du finage communal. Elle correspond aux espaces de grande culture ou d'herbages. Ces surfaces présentent des dispositions agronomiques intéressantes pour l'activité. La zone A comporte deux sous-secteurs :

- Un secteur agricole inconstructible, Ai. Ces secteurs se localisent en limite Ouest du Village à proximité d'une zone AU à vocation d'habitat, ainsi qu'au Sud des Courtes Raies et au Sud du secteur AU localisés aux Gournets. L'objectif est de limiter les possibilités constructives autour de la zone urbaine afin de ne pas risquer d'enclaver les exploitations agricoles et de ne pas contraindre un potentiel développement urbain. ce secteur, d'emprise importante, aurait entrainé un dépassement des objectifs communaux et une éventuelle mise en péril des équipements communaux. Afin d'éviter cette situation, ce secteur est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à empêcher toutes nuisances réciproques entre tiers et exploitants et à préserver ce secteur pour une éventuelle urbanisation potentielle.
- Un secteur d'habitat isolé, Ah. Deux emprises sont définis au niveau du Village (secteur relativement important, éloigné du centre bourg et non desservi de manière suffisante par l'ensemble des réseaux) et entre le Fayel et les Gournets (ancien corps de ferme dont l'activité a récemment cessé se caractérisant par une localisation éloignée des zones agglomérées du Fayel et des Gournets, au sein de parcelles à dominante agricole, à proximité d'une activité équine). ce secteur n'est pas enclin à se développer dans le cadre du présent PLU, au-delà d'extensions limitées du bâti existant et de la réalisation d'annexes. Ce classement permet d'affirmer l'existence de cet habitat tout en limitant les possibilités d'extension urbaine dans un contexte à dominante agricole.

- **La zone naturelle**

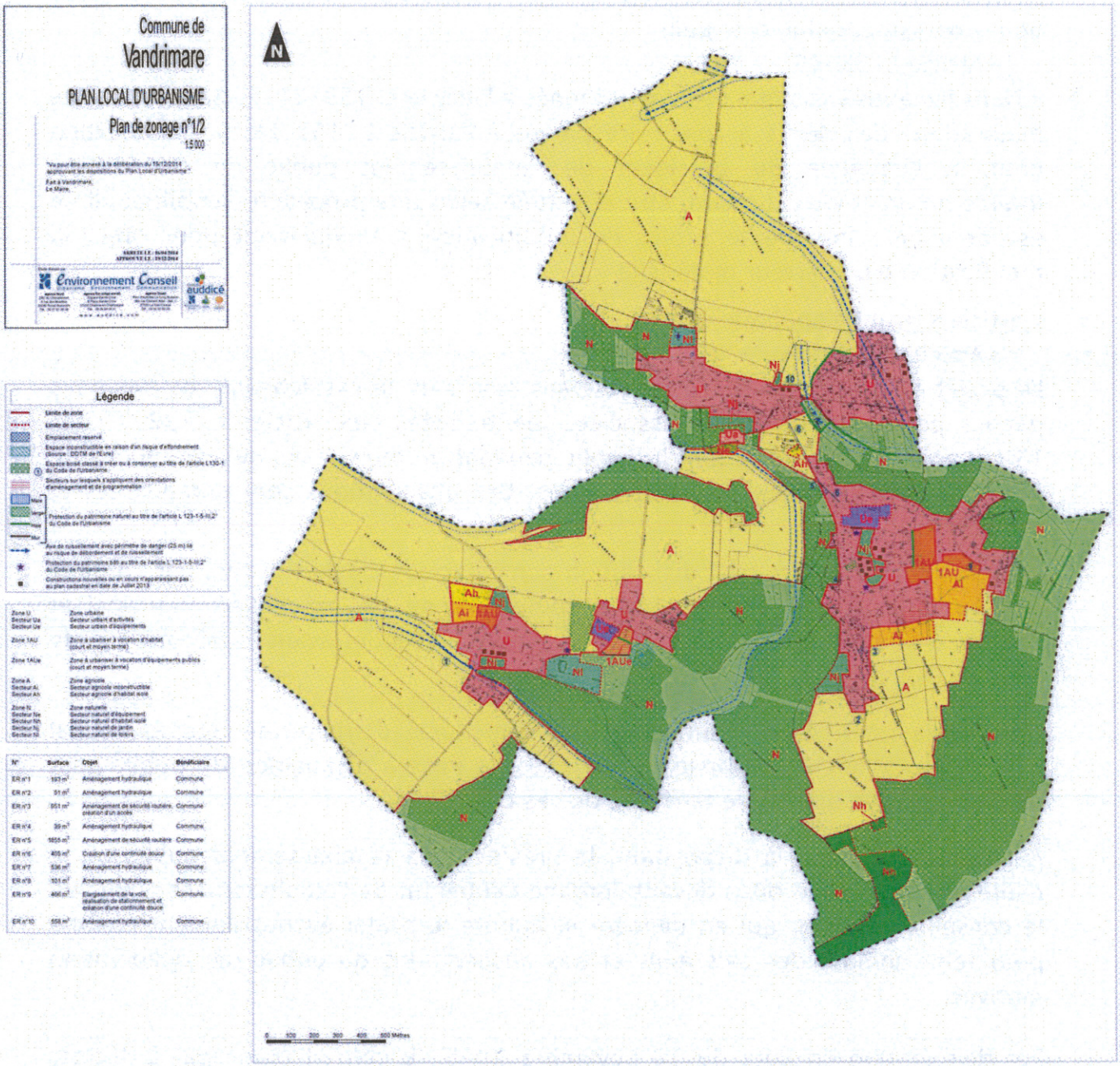
La zone N de Vandrimare couvre les secteurs paysagers et naturels sensibles. La délimitation de cette zone N englobe donc les parcs, les surfaces non agricoles et l'ensemble des massifs boisés du territoire. Sa détermination permet de maintenir les zones de corridors écologiques identifiés L'objectif est ici de protéger ces zones particulières de toute urbanisation afin de mettre en valeur leur spécificité naturelle et écologique. La zone naturelle comporte plusieurs secteurs :

- Un secteur Naturel d'équipements (Ne). Ce secteur correspond à l'emprise des équipements de la STEP. L'objectif du PLU est d'affirmer leur présence et d'autoriser le cas échéant la mise en place de structures destinées à améliorer leur fonctionnement.
- Un secteur Naturel d'habitat Isolé (Nh). Comme pour la zone agricole, il est définit sur les emprises d'un groupe de constructions, situées en zone naturelle, relativement éloignées du bourg et de faible densité bâtie (au niveau de la Côte des Monts). L'objectif est de ne pas autoriser l'extension spatiale de ce secteur mais une évolution du bâti existant
- Un secteur naturel de jardins (Nj). Ces secteurs correspondent aux fonds de jardins d'emprises importantes qui ceinturent les parties agglomérées. Ce dispositif favorise un affichage clair du potentiel constructible et non constructible. Ces secteurs sont en effet situés au cœur de la zone urbaine, ils ne sont toutefois pas constructibles en raison d'un manque d'accessibilité (cas sur le Fayel), d'absence de conditions de sécurité routière (cas sur le village) ou de contraintes archéologiques (cas sur les Gournets).
- Un secteur Naturel de Loisirs (Nl). Ce secteur est défini sur les emprises des châteaux de Vandrimare et du Fayel. Le château, au travers de l'Orangerie, et le parc du château de Vandrimare font l'objet d'accueil du public. Le château du Fayel est pour le moment un château privé. La définition de ce secteur particulier a pour objectif de permettre une évolution de la vocation de ces sites. Il s'agit ainsi de d'autoriser la réalisation de constructions à vocation touristique et de loisirs afin de favoriser l'accueil et l'ouverture au public de ces sites. Ce type de structure nécessite en effet de pouvoir évoluer pour être maintenu. Ces zones constituent, de par leur qualité architecturale, patrimoniale et paysagère, un attrait pour la commune et une garantie pour la qualité de son cadre de vie. Il s'agit ainsi de prévoir leur évolution mais de façon encadrée afin de maintenir ces qualités.

A noter que l'ensemble des espaces boisés font l'objet d'une protection juridique au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'éviter tout défrichement.

A noter également que la commune a souhaité utiliser la loi Paysage pour protéger son patrimoine Plusieurs éléments architecturaux (château du Fayel, château de Vandrimare, église, constructions anciennes, murs d'enceinte...) ou naturels (parc du château du Fayel, zone arborée, verger, mares, haies...)

appartenant au patrimoine local et à l'histoire de la commune sont identifiés pour en assurer la protection.



Extrait du zonage du PLU

1.3. Contexte réglementaire de la modification simplifiée

- **Extraits du code de l'urbanisme :**

La procédure de modification simplifiée est encadrée par l'article L. 153-45 Code de l'Urbanisme. Celui-ci stipule :

- Article L153-45

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»

L'article suivant s'applique :

- Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Par délibération en date du 10 novembre 2015, le conseil municipal à décider d'engager une procédure de modification du PLU.
La modification simplifiée du PLU souhaitée par les élus de Vandrimare concerne le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de Programmation et le règlement afin de permettre l'évolution de certains secteurs dont la situation et configuration ont évolué depuis l'approbation du PLU.

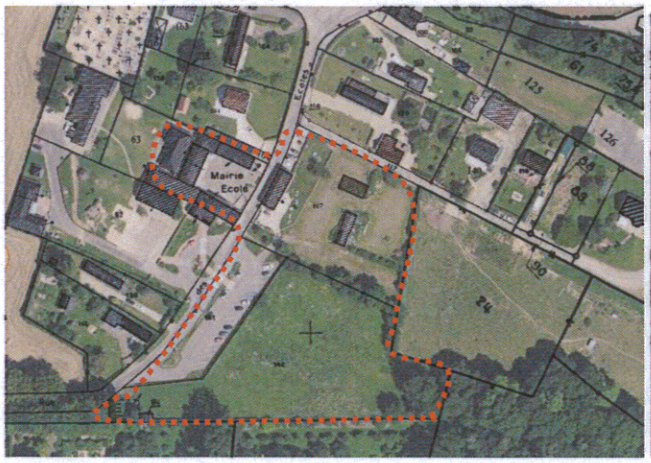
2. Objectifs de la mise à jour des pièces réglementaires

La commune de Vandrimare souhaite lancer le réaménagement de la mairie en lien avec l'arrivée du city-stade sur le village. Dans le cadre de ce projet global, il est nécessaire de pouvoir réaliser un local technique afin de faciliter le fonctionnement des employés communaux et de déplacer les locaux de la mairie (accessibilité au public, salle de réunion et d'accueil, sanitaires...).

Pour pouvoir financer entre autre un tel projet, la collectivité souhaite mener à bien une petite opération d'habitat en libérant le foncier communal qu'elle possède au niveau du hameau des Gournets. Or ce secteur se trouve lié à une opération d'ensemble incluant un propriétaire privé ne pouvant se lancer dans cette opération dans des délais raisonnables.

Pour pouvoir réaliser ce projet global d'équipements mais également favoriser le renouvellement de la population via une offre de logement mieux adaptée (petits terrains) eu égard à la baisse de population que connait aujourd'hui le territoire et au peu de construction réalisée, la commune a besoin de libérer son foncier pour réaliser son programme et ses investissements.

Deux secteurs sont ainsi concernés : le Village (emprise d'équipements située face au pôle d'équipements mairie/école) et les Gournets (emprise située au niveau du lieu-dit les Courtes Raies).





Dans le cadre de la présente modification simplifiée, il s'agit ainsi de :

- **Pour le secteur du Village**
  - Modifier le zonage afin de :
    - Permettre la réalisation d'une opération d'habitat en lieu et place d'un secteur uniquement dédié aux équipements publics.
  - Modifier le règlement afin de :
    - Autoriser la création d'équipements à caractère public dans une zone globale afin de permettre le cas échéant la réalisation d'un parking et de locaux techniques.
  - Modifier les orientations d'aménagement et de programmation afin de :
    - Permettre une évolution du projet initial.
- **Pour le secteur des Gournets – Courtes Raies**
  - Modifier le règlement afin de :
    - Autoriser la réalisation des opérations au coup par coup dans le respect de l'aménagement d'ensemble.
  - Modifier les orientations d'aménagement et de programmation afin de :
    - Permettre une évolution du projet initial.

La modification du Plan Local d'Urbanisme se traduit donc par une évolution du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Contenu détaillé de la modification

3.1. Modification du plan de zonage

Le plan de zonage est modifié afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat en lieu et place d'un secteur uniquement dédié aux équipements publics. Il s'agit ainsi de déclasser une partie de la zone 1AUe en zone U pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat.

Les parcelles 167, 142, 141 (parking) et 62/63 (mairie et école) appartiennent au domaine public communal. Initialement le PLU avait classé les parcelles 167, 142 et 141 en secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements. Ce classement n'autorisant uniquement que des équipements, la commune souhaite aujourd'hui revoir le contenu du zonage afin de permettre une évolution en secteur d'habitat de la parcelle 167. Sur cette parcelle 167, se trouve aujourd'hui une maison d'habitation actuellement en location ainsi qu'une grange en mauvais état (le second bâtiment présent au plan et sur photo aérienne a été détruit durant les dernières intempéries). La commune souhaite ici favoriser la continuité urbaine du secteur en permettant une densification de la parcelle 167. Cette dernière se trouve en effet jointive d'habitat existant et se trouve desservie directement par une voie communale.



Extraits du zonage initial et modifié

Cette évolution des documents graphiques ne modifie pas l'économie générale du plan. La zone U se trouve prolongée afin de favoriser la réalisation d'habitat sur le bourg, la zone 1AUe se trouve maintenue en partie afin de permettre aux équipements communaux d'être étoffés. La haie existante et protégée au titre du code de l'urbanisme est quant à elle maintenue et sert de zone tampon.

3.2. Modification du règlement

La modification du PLU nécessite également de procéder à un ajustement du règlement.

Le chapeau introductif de la zone U indique que des secteurs sont soumis à l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il n'est toutefois pas précisé que les projets peuvent permettre la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

La nouvelle rédaction du règlement vise à favoriser la réalisation des constructions projetées au coup par coup au fur et à mesure de l'avancée de l'opération dans le respect toutefois des principes d'aménagement prévus au sein des OAP, ce dans le but d'assurer une urbanisation cohérente de l'ensemble du secteur.

La modification effectuée vise ainsi à lever les règles de nature à limiter les possibilités de constructions sur le territoire tout en veillant à conserver les règles d'une urbanisation d'ensemble.

- **Règlement initial**
  - Chapeau introductif (...). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone U, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.
  - Article 2.
    - Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas dépasser 50 cm par rapport au sol naturel,
    - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

- **Règlement modifié**
  - Chapeau introductif (...). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone U, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

- Article 2.
  - Les équipements publics et privés et leurs aménagements sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs concernés ainsi que sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
  - Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
  - Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas dépasser 50 cm par rapport au sol naturel,
  - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

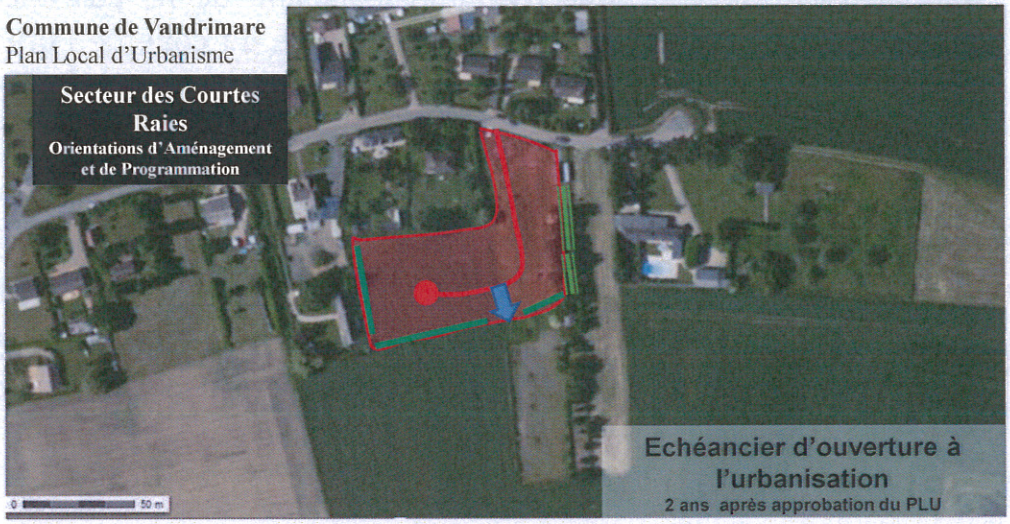
3.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les deux secteurs faisant l'objet de la présente modification. Elles doivent donc être mises à jour afin de tenir compte des évolutions que connaissent ces deux emprises. Les modifications apportées ne concernent toutefois que des ajustements, le fond des principes d'aménagement initialement définis n'a en effet pas été profondément modifié.

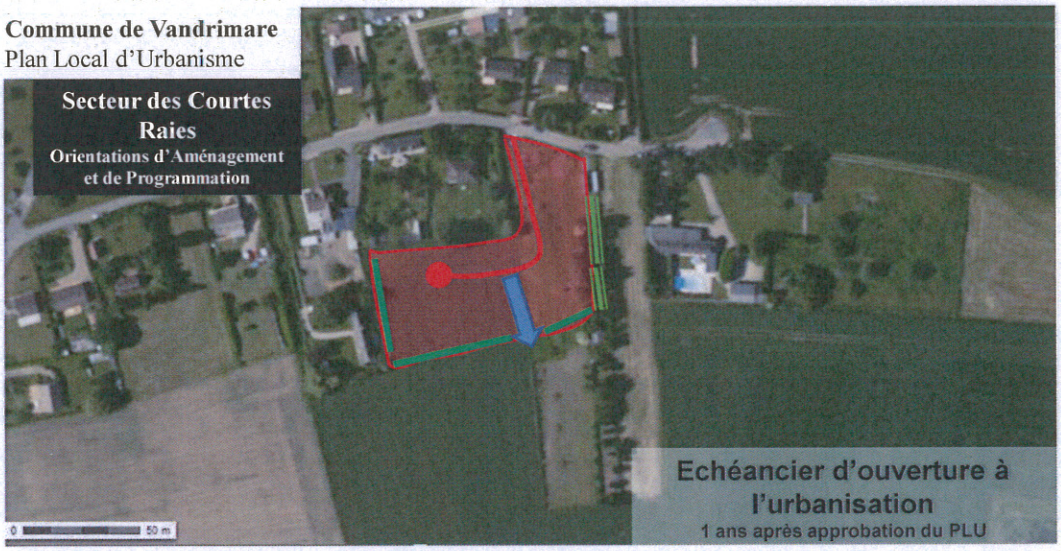
- **Pour le secteur des Gournets – Courtes Raies**
  - Il s'agit de maintenir le principe de traitement de l'opération sur l'ensemble des limites de l'opération.
  - Il s'agit de revoir les accès. L'accès est quelque peu modifié et se situe en amont de la parcelle plutôt qu'en son centre afin d'optimiser le foncier disponible et favoriser des espaces de jardins avec les constructions projetées. Il s'agit ainsi de réduire les linéaires de voiries au profit des espaces de constructions et de leurs jardins. Le texte explicatif précise que l'accès avec aire de retournement à créer est un principe dont l'implantation doit être réfléchie en fonction du nombre de logement crée et de la configuration du projet global. Il s'agit également de maintenir un accès aux parcelles arrières afin de favoriser la densité du projet, il est spécifié la largeur minimum de voirie à conserver (4m).
  - Il s'agit de revoir l'échéancier de réalisation de l'opération. La commune souhaitant mettre en œuvre son projet d'habitat à court terme afin de bénéficier de financement pour l'opération d'équipements publics, elle ne peut être dans l'expectative d'un projet réalisé d'un seul tenant. Le règlement a d'ailleurs été modifié dans ce sens. Afin de rendre cohérents les délais de réalisation, l'échéancier est modifié de façon à permettre une urbanisation immédiate d'une partie des emprises.
- **Pour le secteur du Village**
  - Il s'agit d'affirmer le caractère mixte de cette opération, en définissant une partie de l'emprise avec une vocation d'habitat et une partie de l'emprise avec vocation d'équipements.
  - Il s'agit également de revoir les conditions d'accès. L'accès aux logements prévus est réalisé depuis le chemin existant via des entrées charretières qui permettent d'assurer une bonne visibilité des entrées et sorties. L'accès aux équipements projetés est réalisé quant à lui depuis la rue des Ecoles, des accès secondaires sont aménagés afin de desservir en interne les équipements. L'un d'eux longe la haie afin de desservir la partie arrière du secteur, le second permet de desservir les emprises de stationnement. Des accès doivent être aménagés depuis l'emprise de

stationnement vers la zone d'équipements afin de ne pas enclaver le parking. Cette haie se trouve protégée au titre du code de l'urbanisme, toutefois, le principe de perméabilité est prévu afin d'éviter l'enclavement de l'emprise de stationnement et faciliter la fluidité au sein du secteur.

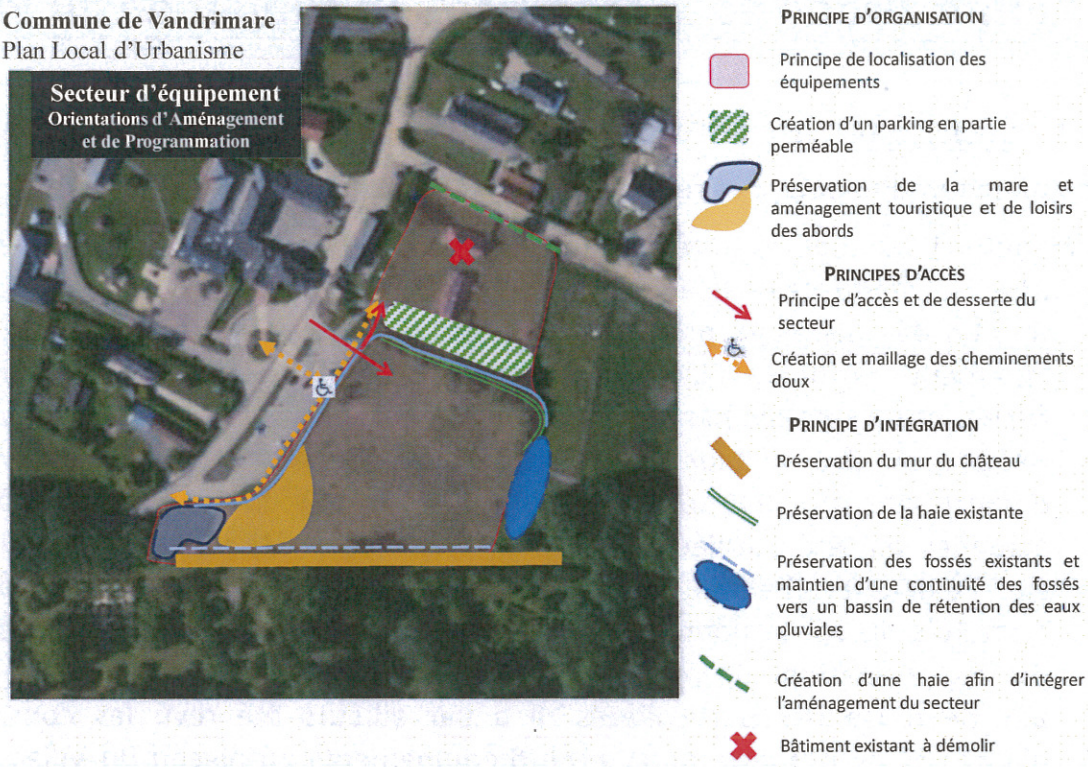
Les modifications apportées visent à permettre une réalisation des projets en lien avec une meilleure prise en compte de la réalité du terrain. Toutefois les principes généraux (gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers) sont conservés.



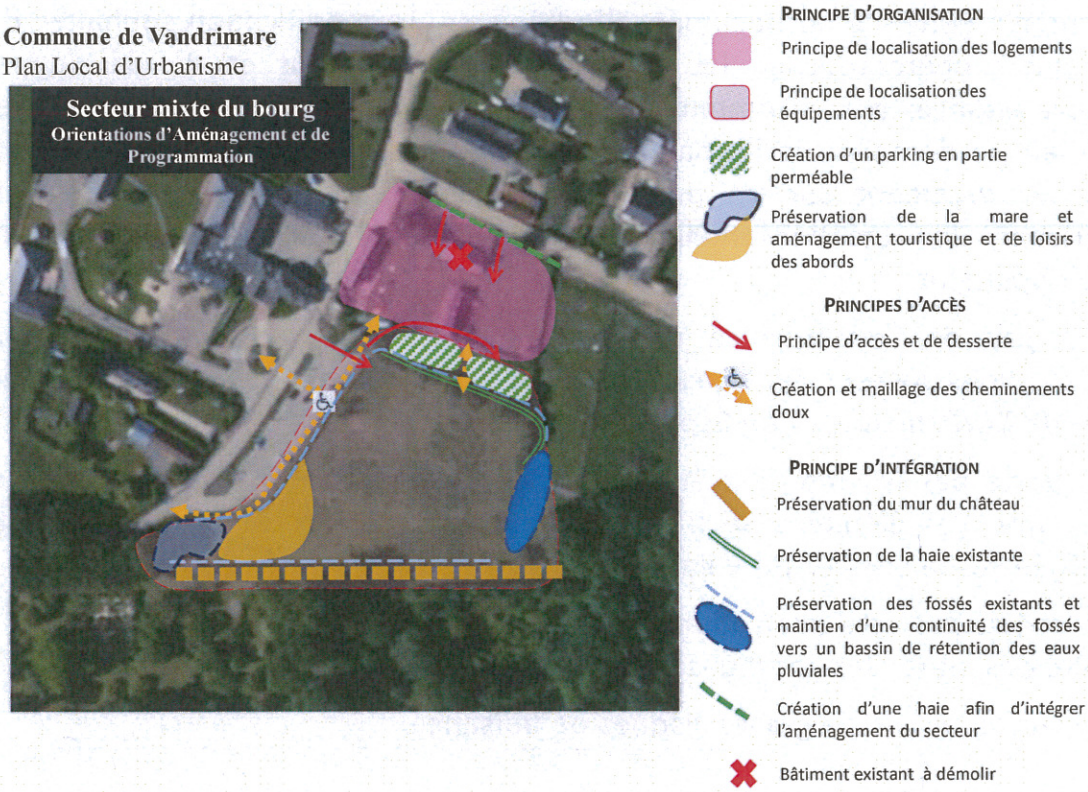
OAP initiale



OAP modifiée



OAP initiale



OAP modifiée

4. Justifications de la modification simplifiée du PLU

4.1. Synthèse des modifications et de leur conséquences

La modification du zonage et règlement du PLU de Vandrimare se limite à :

- Modifier le zonage et le règlement, adapter les orientations d'aménagement pour permettre la réalisation de quelques logements sur le bourg et au sein de l'un des hameaux principaux du territoire, les Gournets. Ces nouveaux logements prennent place au sein du tissu urbanisé sur des secteurs de friche, non exploités par l'agriculture. Ils ne sont pas situés sur des zones à risques ou des secteurs d'enjeux environnementaux. Les conditions de desserte et d'alimentation par les réseaux sont remplies. Les configurations actuelles ont été étudiées et ne permettent pas la réalisation de bouclage sur l'existant (chemin privé, déstructuration du parcellaire agricole...). Toutefois au vu du nombre de logement projeté, les principes de desserte prévus permettent de répondre au fonctionnement existant et ne génère pas de nuisances particulières. Il a par ailleurs été revu les conditions d'accès et de desserte de la zone d'équipements au niveau du Village afin de ne pas enclaver l'aire de stationnement projetée.

Ces ajustements graphiques et réglementaires ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme. La modification souhaitée du PLU est ainsi cohérente avec les objectifs d'aménagement et de développement durable énoncés par la commune puisqu'elle permet de conforter l'esprit des lois régissant le domaine de l'urbanisme en permettant la réalisation d'une nouvelle offre de logement sur un principe de densification du tissu existant et en favorisant la création/amélioration des équipements accompagnant ce développement.

Il n'a pas de conséquence directe sur l'environnement et le paysage. Ces modifications ne réduisent pas de zone agricole ou de zone naturelle au sens du Code de l'Urbanisme, ni un Espace Boisé Classé.

Il ne porte pas atteinte aux éléments identifiés au titre de la loi paysage sur la commune. Ces éléments se trouvent par ailleurs préservés (maintien de la haie protégée sur le secteur du Village)

Il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Il ne comporte pas de graves risques de nuisance.

5. Synthèse des modifications apportées :

Tableau des modifications apportées au zonage	
Pièce	**Modifications apportées**
Pièce n°2/2 - plan de zonage	Modification du tracé de la zone 1AUe pour classement en partie en zone U

Tableau des modifications apportées au règlement - zone U			
Zone/article concerné	**Question soulevée**	**Règle actuelle**	**Modification opérée**
Chapeau introductif	Permettre le lancement de l'opération tout en respectant le schéma d'aménagement d'ensemble	Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone U, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.	Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone U, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.
Article 2	Permettre notamment la réalisation de l'aire de stationnement	Absence de règles en la matière	Les équipements publics et privés et leurs aménagements sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs concernés ainsi que sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement

Tableau des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de Programmation			
Principe concerné	**Question soulevée**	**Règle actuelle**	**Modification opérée**
Secteur des Courtes Raies			
Accès	Maintenir des accès aux emprises aussi bien à court qu'à plus long terme, faire que l'aménagement initié ne soit pas une contrainte au développement ultérieur du reste de l'opération		Principe de déplacement de l'accès en amont de la parcelle plutôt qu'en son centre afin réduire les linéaires de voiries au profit des espaces de jardins accompagnant les constructions, définition d'une emprise pour cet accès de 4m de large, maintien d'un accès aux parcelles arrières
Programmation	Adapter le temps du projet pour permettre sa réalisation à court terme		Modification de l'échéancier : réalisation possible de l'opération 1 an après l'approbation du PLU, soit à partir du 19 décembre 2015.
Secteur du Village			
Mixité de l'opération	Permettre le développement d'une opération mixte, accueillant à la fois des équipements et des logements	Vocation d'équipements uniquement présente dans l'OAP.	Ajout d'un principe d'accueil de logement dans l'opération
Accès	Revoir les conditions de desserte et d'accessibilité de l'ensemble de l'opération pour éviter dans la mesure du possible les configurations d'enclavement	Principe d'accès définis uniquement depuis la rue des Ecoles et devant desservir chacune des deux emprises composant le site	Définition des principes d'accès pour l'espace à vocation résidentielle, précision sur la création des accès, de type entrée charretière afin de favoriser de bonnes conditions de sécurité routière. Création d'un principe de voies secondaires pour desservir en interne les équipements afin d'une part de faciliter

			leur fonctionnement et d'éviter leur enclavement, définition d'un principe de stationnement perméable pour tenir compte des composantes du site et en limiter l'imperméabilisation.

Andelle
communauté de communes

Commune de Vandrimare

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 19/12/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Vandrimare,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 16/04/2014
APPROUVÉ LE : 19/12/2014

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

Groupe auddicé
Environnement Conseil airele Institut auddicé

www.auddice.com

Sommaire

SOMMAIRE 1

PROPOS INTRODUCTIFS 4

UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMME DOCUMENT CADRE DU TERRITOIRE 4
UNE DEMARCHE COMMUNE PUIS UNE DECLINAISON COMMUNALE 5

PREMIERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC TERRITORIAL 6

UN TERRITOIRE DE TRANSITION 7

UN TERRITOIRE AU CARREFOUR D'AUTRES TERRITOIRES ? 7
UNE POSITION STRATEGIQUE POUR LE DEVELOPPEMENT ? 7
QUE RETENIR ? 8

UN TERRITOIRE EN CONSTRUCTION 11

DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES A RESPECTER ? 11
UN ENCADREMENT COMMUNAL VARIABLE ? 17
QUE RETENIR ? 20
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE CES ENJEUX ? 20

UN TERRITOIRE AU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL FORT 23

UN TERRITOIRE DESSINE PAR L'ENVIRONNEMENT ? 23
QUE RETENIR ? 32
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE A CES ENJEUX ? 32

UN TERRITOIRE A RISQUE ? 33

DES RISQUES NATURELS PRESENTS, SOURCE DE CONTRAINTES FORTES ? 33
DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, SOURCE DE CONTRAINTES FORTES ? 36
QUE RETENIR ? 38
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE A CES ENJEUX ? 38

UN TERRITOIRE RICHE EN BIODIVERSITE 41

UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU ET PROTEGE : 41
DES MILIEUX NATURELS VARIES 45
QUE RETENIR ? 50
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE A CES ENJEUX ? 51

UN PAYSAGE ANCRE ENTRE LA VALLEE DE L'ANDELLE ET LE PLATEAU AGRICOLE DU VEXIN 57

DES PAYSAGES FORTS AUX IDENTITES BIEN PARTICULIERES 57
LES PERCEPTIONS DES LIEUX DE VIE 62
DES ELEMENTS D'INTERETS SOUVENT PEU VALORISES, MARQUEURS D'IDENTITE 65
QUE RETENIR ? 68

QUELS OUTILS DU PLU POUR VALORISER LE TERRITOIRE ? 68

UN TERRITOIRE REMPLI D'HISTOIRE 69

UN PATRIMOINE RICHE ET VARIE 69
QUE RETENIR ? 72
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE A CES ENJEUX ? 72

UN TERRITOIRE ATTRACTIF 75

UNE TERRE D'ACCUEIL POUR UNE NOUVELLE POPULATION ? 75
UNE REPONSE COHERENTE DU PARC DE LOGEMENT ? 79
QUE RETENIR ? 85
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE A CES ENJEUX ? 85

UN TERRITOIRE RESIDENTIEL 86

UN TERRITOIRE DESSINE PAR L'HOMME 86
QUE RETENIR ? 98
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE A CES ENJEUX ? 98

UN TERRITOIRE DYNAMIQUE 99

DES EQUIPEMENTS PRESENTS 99
UN BASSIN DE VIE ECONOMIQUE 104
UNE AGRICULTURE PRESENTE 113
QUE RETENIR ? 120
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE A CES ENJEUX ? 120

UN TERRITOIRE DE PASSAGE 123

DE NOMBREUX DEPLACEMENTS VEHICULES 123
QUELQUES SERVICES DE TRANSPORT POUR EVITER LA VOITURE INDIVIDUELLE 126
QUE RETENIR ? 130
QUELS OUTILS DU PLU POUR REPONDRE A CES ENJEUX ? 130

SYNTHESE DES OPPORTUNITES ET MENACES 131

ET ENSUITE ? 131

DEUXIEME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT 133

QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ? 135

EVITER LES CONSTRUCTIONS AU COUP PAR COUP 135
PRIVILEGIER UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE 135
TRADUIRE CETTE VISION COLLECTIVE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL 138
PLANIFIER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE 140
ANALYSER LES GRANDES CONTRAINTES DU TERRITOIRE 142
ETUDIER LES DENTS CREUSES ET LES POSSIBILITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN 144
SYNTHESE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS GENEREE 150

LE PROJET POLITIQUE 151

LES OBJECTIFS DU PADD 151
LES ORIENTATIONS DU PADD 159

PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES 160

LA ZONE URBAINE 163
LES ZONES A URBANISER 164
LA ZONE AGRICOLE 165
LA ZONE NATURELLE 166
LES SUPERFICIES DES ZONES 168
LES CHANGEMENTS APPORTES ENTRE LE POS ET LE PLU 169

LE PROJET OPERATIONNEL DE LA COMMUNE 172

LE SECTEUR DES COURTES RAIES 172
LE SECTEUR DES GOURNETS 172
LE SECTEUR DE LA ROUTE DE BOURG-BEAUDOUIN 174
LE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS 174

LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES 177

LES OBJECTIFS DU REGLEMENT 177
LES PRESCRIPTIONS ECRITES 177
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES 189

TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 195

LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME 196

LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES 197

EVOLUTION DES ZONES BATIES 197
EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES 211
EVOLUTION DES ZONES NATURELLES 217

LES INDICATEURS 224

ANNEXES 226

ANNEXE 1 : TRAVAIL SUR LA DEFINITION DE L'ARMATURE URBAINE DES 12 COMMUNES 227
DETAIL DE NOTATION DES COMMUNES 227

Propos introductifs

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...). Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »
Extrait de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

Un Plan Local d'Urbanisme comme document cadre du territoire

La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et portant Engagement National pour l'Environnement, traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, de la biodiversité, de l'énergie et de la prise en compte des risques, des réformes profondes.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à échelle locale, en concordance avec les orientations définies dans le cadre des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT), les principes de la loi.

Ce document fixe, à travers un projet politique et sa traduction réglementaire, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite ainsi les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ou la protection des milieux.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- ***le rapport de présentation***, **qui explique les enjeux du territoire à travers un diagnostic et explicite les choix effectués par la collectivité pour répondre à ces enjeux,**
- ***le Projet d'Aménagement et de Développement Durables***, **qui fixe la stratégie de développement du territoire au travers d'objectifs pour les années à venir,**
- **les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*, qui permettent de définir le parti d'aménagement en déterminant des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales,**
- ***le règlement*, qui détermine les modalités d'implantation des constructions,**
- **les plans de zonage, qui caractérisent chacun des secteurs du territoire en délimitant à quel type de zone il appartient,**
- **les *annexes sanitaires*, qui précisent les modalités de fonctionnement et la concordance du projet communal au regard de l'ensemble des réseaux,**
- **les *Servitudes d'Utilité Publique*, qui précisent la localisation des contraintes majeures, et les conditions d'implantation dans ces secteurs.**

Une démarche commune puis une déclinaison communale

« Perriers-sur-Andelle, Pont-Saint-Pierre, Vandrimare, Letteguives, Flipou, Bacqueville, Grainville, Douville-sur-Andelle, Houville-en-Vexin, Perruel, Menesqueville, Bourg-Beaudouin »

Douze communes, rattachées à 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 toutefois décidé de partager un point de vue commun des enjeux de leur territoire avant de définir les traductions réglementaires sur chacun d'entre eux.

Le présent document recense donc les opportunités et menaces recensées à l'échelle globale du territoire afin de faire émerger une prise de position politique sur la stratégie territoriale à mettre en place.

Il s'appuie sur une dynamique d'échange et de discussion mise en place en amont lors de la tenue d'ateliers thématiques associant l'ensemble des acteurs concernés (voir en annexe, les comptes-rendus de ces séminaires).

Ces éléments seront repris dans chacun des diagnostics des Plans Locaux d'Urbanisme de chacune des communes.

Première partie : Etat initial de l'environnement et diagnostic territorial

Un territoire de transition

Un territoire au carrefour d'autres territoires ?

Le territoire est situé à l'extrémité Nord-Ouest du département de l'Eure, en rive droite de la Seine et en limite avec le département voisin de la Seine-Maritime et sa capitale rouennaise.

Il est composé de plusieurs communes, non limitrophes, mais appartenant aux entités administratives de la Communauté de communes de l'Andelle et du canton de Fleury-sur-Andelle. A plus large échelle, il constitue la frange Ouest du Pays du Vexin Normand.

Cet espace administratif est encadré de plusieurs barrières naturelles : la vallée de la Seine au Sud et la forêt de Lyons sur sa frange Nord-Ouest. Ces deux espaces constituent des espaces peu franchissables ou en tout cas, aux portes de circulation bien identifiées. Le territoire est traversé en son centre par la vallée de l'Andelle et ses coteaux boisés, scindant le territoire en deux espaces de plateaux. Deux axes de communication majeurs (la RD 6014- l'axe Paris/Le Havre et la RD 321) le parcourent et permettent de relier le territoire aux agglomérations régionales voisines telles Rouen (25 kilomètres) ou Gisors (35 kilomètres), et à plus large échelle les franges parisiennes (70 kilomètres de Cergy).

Une position stratégique pour le développement ?

Ce positionnement géographique contribue à donner au territoire des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles, économiques ou en termes de flux qu'ils soient touristiques ou économiques. Cette situation et ce maillage permettent au territoire d'être relié aux principaux sites stratégiques de la région : il se situe à proximité des accès de l'autoroute (A13), bénéficie d'une bonne accessibilité aux bassins de vie et d'économie de Oissel, d'Elbeuf ou de Louviers, se trouve à moins de 25 kilomètres de la gare de Val-de-Reuil et la ligne Le Havre-Paris. Il se trouve par ailleurs non éloigné des sites touristiques d'importance régionale ou mondiale (Rouen, la Côte des deux amants, le château Gaillard…). Enfin, une connexion est également possible avec l'axe fluvial de la Seine. Cette liaison mettrait alors le territoire en relation en l'ouvrant sur les grands ports du Havre et de l'Europe du Nord.

On peut cependant s'interroger sur la viabilité de l'accessibilité du territoire. Les axes de communication majeurs, et notamment la RD 6014, se trouvent, dans la pratique, engorgés, rendant difficile la circulation et obligeant certains automobilistes à emprunter d'autres itinéraires. La vallée de l'Andelle est ainsi difficilement praticable. Si les transports par voie de chemin de fer sont situés à proximité, il n'existe à l'heure actuelle que peu de transports en commun desservant la gare de Val-de-Reuil depuis la vallée de l'Andelle, obligeant à des déplacements circulés individuels.

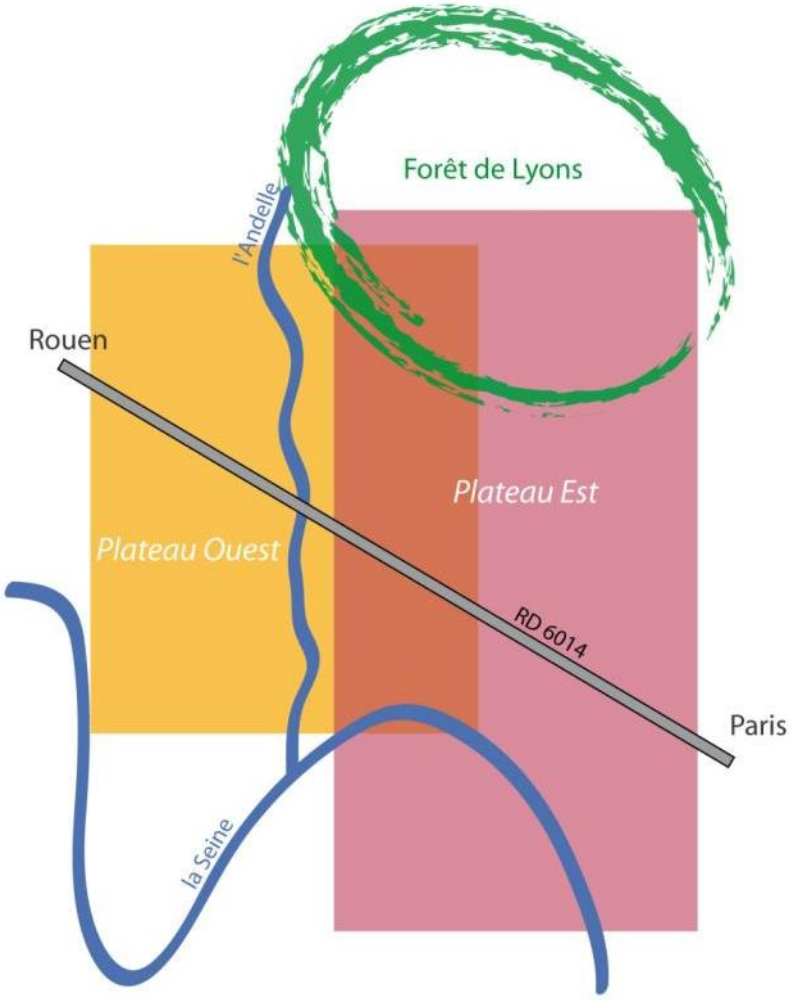
La position du territoire de l'Andelle, situé à la frontière des franges parisiennes et de l'agglomération rouennaise, le rend très attractif. Les populations urbaines y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre local que de coût immobilier. Toutefois, la pression rouennaise est bien plus forte sur le plateau Ouest et dans la vallée. Le plateau Est ressent quant à lui l'influence de la région parisienne. Enfin, si la pression des agglomérations rouennaise et parisienne sur le territoire est un point positif pour son développement et son attractivité, ce dernier ne doit pas devenir uniquement un lieu d'accueil résidentiel pour ces populations urbaines. En effet, ce secteur de confluence est-il en demeure de devenir un secteur sous influence ?

Organisation du territoire

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Une situation géographique confortable, à l'interface entre deux agglomérations capitales, Rouen et Paris, et à proximité de sites stratégiques, permettant au territoire d'être attractif,
- Des marqueurs forts du territoire structurants son organisation,
- Un maillage routier en place mais méritant d'être amélioré pour assoir les conditions d'accessibilité du territoire,
- Une politique globale à mettre en place pour éviter la réalisation d'un territoire dortoir, dépendant des sites urbains d'importance.

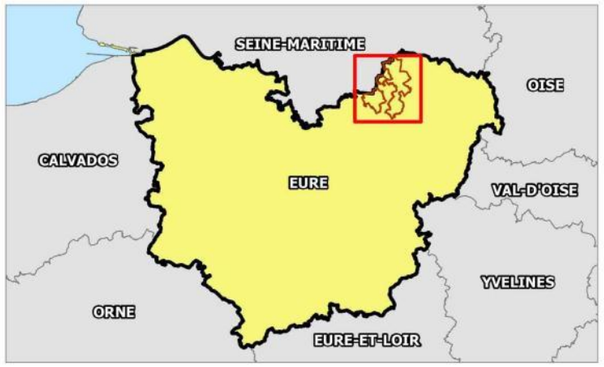


Une organisation territoriale induite à la fois par les éléments physiques naturels et par les pratiques des hommes

Communauté de Communes de l'Andelle

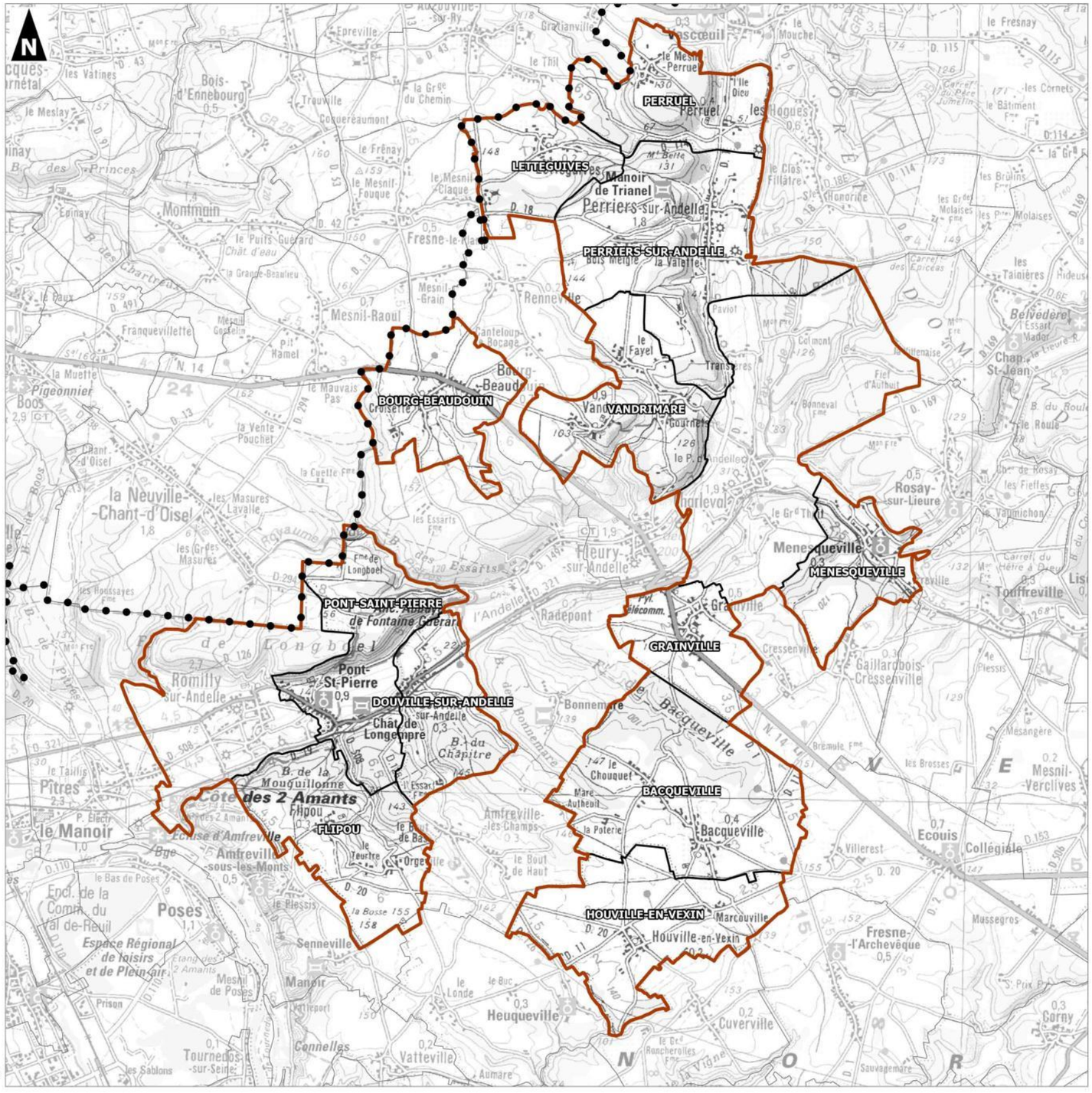
Plans Locaux d'Urbanisme

Localisation



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales



0 1 2 3 4 5

Kilomètres

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012

Source de fond de carte : IGN, Scan 100®

Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006

Communauté de Communes de l'Andelle

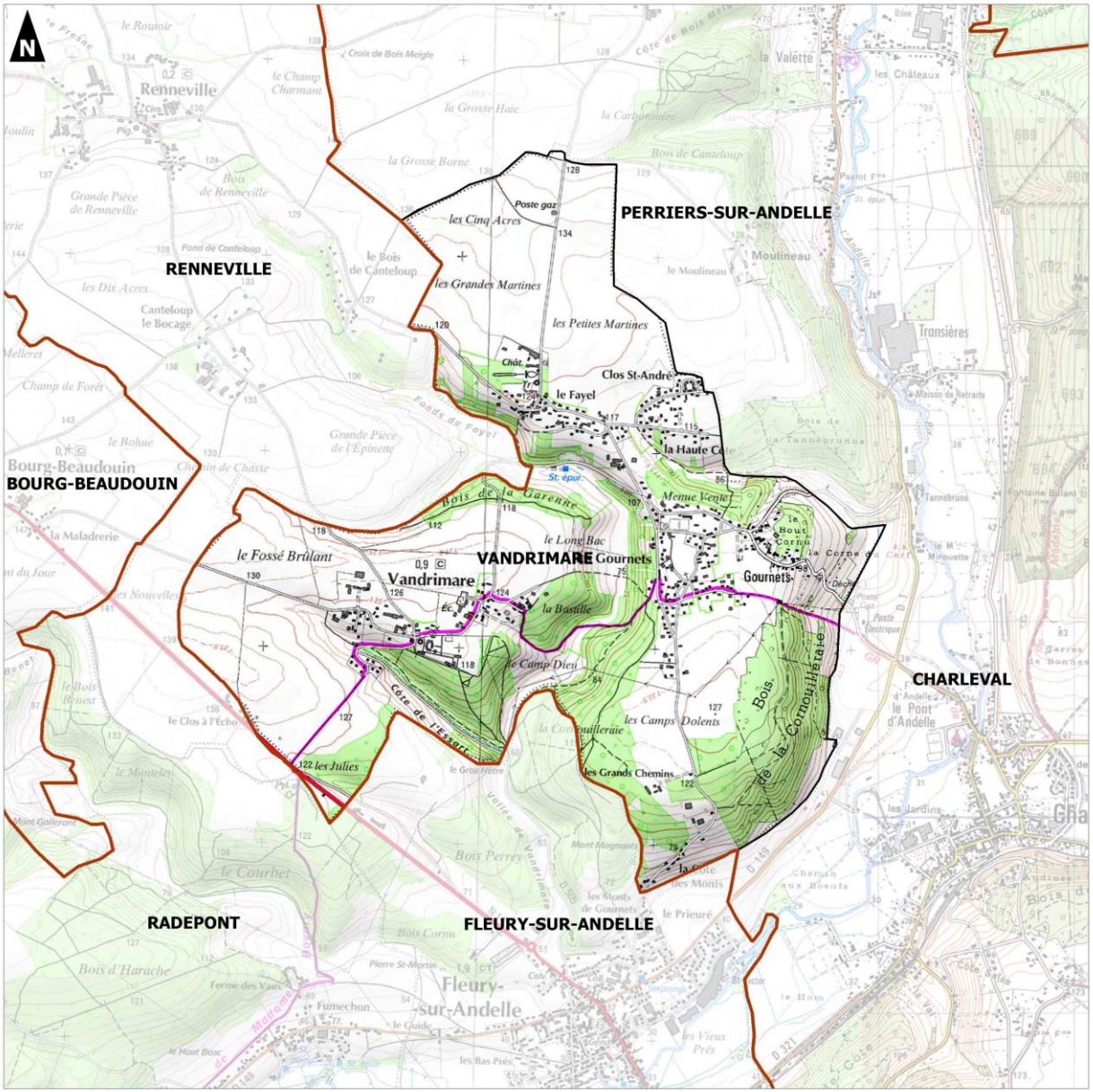
Plan Local d'Urbanisme

Localisation



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites de la commune de Vandrimare
- Limites communales
- Limites départementales



0 1 2

Kilomètres

1:20 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 25®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006

Un territoire en construction

Des orientations supra-communales à respecter ?

Les orientations de l'Etat pour l'aménagement du territoire : la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine

Centré autour des trois agglomérations de Rouen, Le Havre et Caen, la DTA de l'Estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. A cheval sur les régions de Haute et Basse-Normandie, son périmètre comprend 942 communes relevant des 3 départements du Calvados, de l'Eure et de Seine-Maritime, soit un peu plus de 1 550 000 habitants.

Conformément à l'article L 111-1-1° du Code de l'Urbanisme, la DTA, élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État, fixe et précise :

- Les orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires,
- Les principaux objectifs en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages,
- Les modalités d'application de la loi Littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.

La DTA fixe les 3 objectifs suivants :

- Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques,
- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

Les objectifs de la DTA, se traduisent par les orientations suivantes :

- Orientations relatives aux espaces stratégiques (estuaire de la Seine, de l'Orne),
- Orientations générales d'aménagement (espaces naturels et paysagers, secteurs à risques, secteurs de logistiques, armature urbaine, infrastructures…),
- Orientations relatives aux modalités d'application de la loi Littoral.



Extrait de la cartographie de la DTA

Le territoire d'étude n'est pas inclus dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement. Toutefois, celui-ci le touche directement en étant limitrophe. Le territoire pourra notamment être impacté à terme par les orientations générales d'aménagement visant le contournement de l'agglomération rouennaise ainsi que la mise en place d'une ceinture verte sur son flanc Est.

Les orientations de l'Etat pour l'environnement : le Grenelle de l'Environnement

La loi dite Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009 est une loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Les engagements du Grenelle concernent notamment :

- Lutte contre le changement climatique,
- Préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des milieux naturels,
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé, ainsi que le renforcement de la politique de réduction des déchets,
- Mise en place d'une démocratie écologique à travers de nouvelles formes de gouvernance et une meilleure information du public.

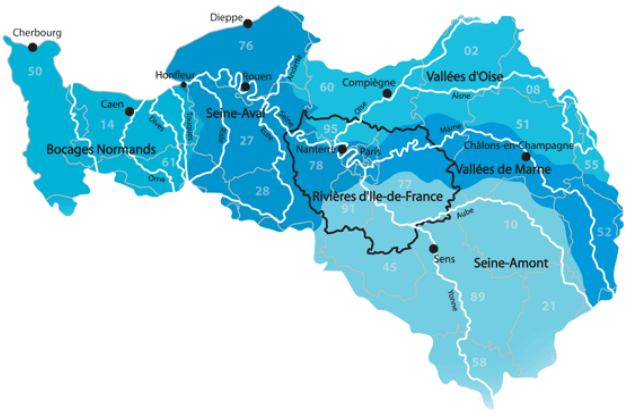
Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Il décline chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. Les mesures adoptées concernent :

- Amélioration énergétique des bâtiments :
  « Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Le secteur de la construction devra également engager une véritable rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien, avec une obligation pour le tertiaire et les bâtiments publics. »
- Changement essentiel dans le domaine des transports
  « Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, en respectant les engagements écologiques. Il convient de faire évoluer les infrastructures de transport et les comportements. Il s'agit de développer des infrastructures alternatives à la route, en construisant un peu plus de 1 500 km de lignes de transports collectifs urbains et en mettant en place de nouvelles autoroutes ferroviaires et maritimes. »
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
  « Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre. Les mesures concernent la généralisation de l'affichage des performances énergie-carbone, le maintien de la France au 1er rang des pays européens producteurs d'énergies renouvelables, le développement de nouveaux carburants issus de végétaux. »
- Préservation de la biodiversité
  « Imposer des mesures pour assurer un bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une qualité écologique des eaux. Cet objectif passe par l'élaboration d'ici à 2012 d'une trame verte et bleue, la réduction des pollutions chimiques et de la consommation d'espaces agricoles et naturels. »
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
  « Prévenir les risques, la lutte contre les nuisances sous toutes leurs formes et une gestion plus durable des déchets pour contribuer à préserver la santé de chacun et à respecter l'environnement. »
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.
  « Instaurer les outils nécessaires à l'application de la démocratie écologique, dans le secteur privé comme dans la sphère publique. Placer la concertation en amont des projets et considérer les collectivités territoriales dans leurs particularités et leurs spécificités. »

La Trame Verte et Bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national 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. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

Pour une gestion de l'eau plus équilibrée, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie

Le territoire fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie adopté le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 20 novembre 2009.



Bassin hydrographique « Seine Normandie »

Le SDAGE 2010-2015 définit 10 grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- **La prise en compte du changement climatique,**
- **L'intégration du littoral,**
- **Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques**
- **Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,**
- **Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,**
- **Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,**
- **Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,**
- **Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,**
- **Gérer la rareté de la ressource en eau,**
- **Limiter et prévenir le risque inondation.**

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.[1].

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ».

[1] *Source : www.eau-seine-normandie.fr*

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.

Les communes sont incluses dans le périmètre du SCOT du Pays du Vexin Normand. Le SCOT du Pays du Vexin Normand a été approuvé en 2009 par les élus de 109 communes, réparties au sein de 6 cantons : Ecos, Gisors, Etrepagny, Lyons-la-Forêt, Fleury-sur-Andelle et les Andelys.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les élus du Pays se sont fixés les ambitions suivantes :

- Une croissance maîtrisée,
- Un dynamisme économique,
- Un renforcement de la qualité du cadre de vie.

Le présent diagnostic reprend et décline dans chacune des fiches thématiques qu'il traite les orientations précises du SCOT. Sont ci-dessous uniquement indiqués les grands objectifs du SCOT issus du Document d'Orientations Générales (DOG). Le DOG donne en effet les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'urbanisme, auxquels le SCOT s'impose.

Le DOG du SCOT du Pays du Vexin Normand fait mention des orientations suivantes :

- Orientations relatives à l'organisation de l'espace,
- Orientations liées à la protection de l'environnement,
- Grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels,
- Objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la qualité de l'offre,
- Orientations en matière de déplacement,
- Objectifs relatifs à l'activité économique,
- Prévention des risques et nuisances.

La philosophie ayant permis d'établir les orientations du SCOT est issue du constat établi sur l'attractité du territoire vis-à-vis des agglomérations parisienne et rouennaise et de la dynamique démographique accompagnant ce phénomène.

Sans toutefois rompre les équilibres existants et la richesse du cadre de vie du territoire, les élus du Pays souhaitent mettre en place des conditions d'accueil favorables à la vivacité de leur territoire.

Pour ce faire, le SCOT s'attache à promouvoir et à adopter des formes d'habitat moins consommatrices d'espace naturel. Il promeut également la définition de politiques structurelles accompagnant ce développement et fixe des orientations en matière de préservation des milieux.

L'élaboration du SCOT s'est également accompagnée de la création d'une charte architecturale et paysagère.

Un des axes mis en avant est de construire un aménagement raisonné et durable, notamment à travers une identité paysagère et architecturale. Dans cette perspective, la réalisation de la charte paysagère et architecturale a vocation à rendre compte des particularités du Pays du Vexin Normand et surtout d'être un document référent pour tous les acteurs locaux. La charte doit proposer des orientations et des prescriptions pour que le développement urbain puisse se réaliser de manière qualitative tout en intégrant les spécificités de son paysage.

Le schéma de synthèse ci-après reformule ces orientations en les spatialisant. Etabli à l'échelle du pays, les éléments suivants peuvent être retenus pour le territoire de la vallée de l'Andelle :

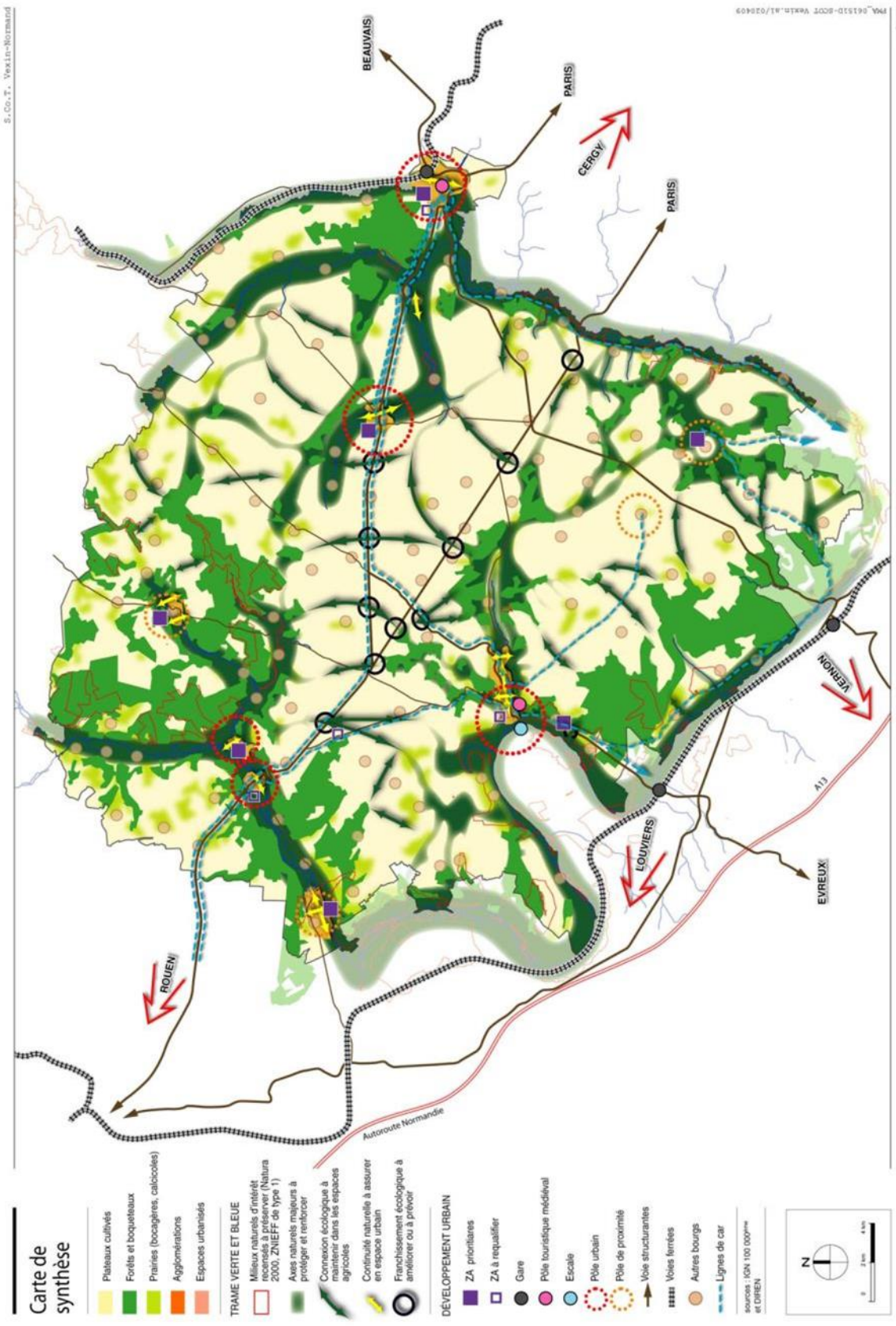
- L'occupation du territoire est dominée par des espaces de grandes cultures agricoles scindés et entrecoupés par la vallée humide et boisée de l'Andelle. La vallée, depuis la Seine jusqu'à la forêt de Lyons, est identifiée comme un espace à protéger pour assurer les continuités écologiques. Cet espace, à la densité écologique forte, permet en effet d'assurer la cicrulation de la faune et de la flore, c'est pourquoi, la vallée est repérée pour sa fonctionnalité en tant que trame verte (boisements) et trame bleue (circuit de l'eau). Pour maintenir ce fuseau écologique en bon état de marche, les ruptures doivent être évitées. Le SCOT s'attache également à maintenir ou à recréer des connexions écologiques sur les zones agricoles, depuis une prairie ou un boisement isolé. Le plateau Est est concerné par cette orientation, notamment pour les communes traversées par la RD 6014, axe de desserte déterminant pour le territoire. Cette confiuration implique d'améliorer ou de recréer des conditions favorables à la continuité de ces fuseaux verts afin d'en assurer la viabilité.
- L'armature urbaine est également repérée sur le schéma de sytnhèse. Ainsi le canton de l'Andelle est organisé à partir des pôles urbains de Charleval, Fleury-sur-Andelle et Romilly-sur-Andelle. Dans ces trois villes, on retrouve en effet une certaine densité d'équipements, de commerces, de constructions d'activités économiques et d'habitat résidentiel. Ces trois communes polarisent les autres zones d'habitat. Les douze communes concernées étant repérées comme bourgs.

Les politiques des SCOT voisins

De par sa situation géographique en limite avec le département de Seine-Maritime, le territoire de la Vallée de l'Andelle est limitrophe du :

- Schéma de Cohérence territoriale de la Communauté de l'Agglomération Rouen – Elbeuf – Austreberthe (CREA), en cours d'élaboration.
- Schéma de Cohérence territoriale entre Seine et Bray, en cours d'élaboration.
- Schéma de Cohérence territoriale de Seine Eure, forêt de Bord, arrêté mais non approuvé (les 4 objectifs majeurs du SCOT de la CASE sont de : maintenir l'équilibre entre les zones urbaines, celles à urbaniser, les zones naturelles et agricoles, favoriser la diversité des fonctions urbaines (logement, travail, loisirs, services à la population), favoriser la mixité sociale dans l'habitat, utiliser de manière économe les espaces).

Ces collectivités, limitrophes du territoire d'étude, seront consultées dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'urbanisme.



Carte de synthèse des objectifs du SCOT du Pays du Vexin Normand, DOG

Un encadrement communal variable ?

PLU, POS, carte communale ou RNU ?

Les douze communes s'étant lancées dans l'élaboration de leur document d'urbanisme ne partagent pas le même état des lieux en matière de planification territoriale :

- Les communes de Perruel, Perriers-sur-Andelle, Vandrimare et Bourg-Beaudouin ont élaboré leur Plan d'Occupation des Sols. Ces documents s'avèrent aujourd'hui relativement anciens. Ils ont en effet été respectivement approuvés en 2001, 1994, 1987 et 1993.
- Les communes de Grainville et Letteguives ont quant à elles élaboré une carte communale en 2007 et 2004.
- Les communes de Pont-Saint-Pierre, Douville-sur-Andelle, Flipou, Bacqueville, Menesqueville et Houville-en-Vexin ne possèdent aucun document d'urbanisme et sont aujourd'hui soumises à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Il est à noter que les communes voisines, incluses dans le périmètre administratif de la Communauté de communes de l'Andelle, sont aujourd'hui dotées de Plans Locaux d'Urbanisme. La commune de Fleury-sur-Andelle élabore actuellement une révision de son document d'urbanisme. L'état des lieux des documents d'urbanisme de Charleval, de Romilly-sur-Andelle et de Fleury-sur-Andelle devra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme.

Des documents offrant de nombreuses possibilités, à ce jour, non concrétisées ?

Projet	Traduction réglementaire	Réalisation
Grainville Carte Communale approuvée en 2007	*Zone constructible* : perspective de trois à quatre logements/an. Définition d'une zone constructible de 10 ha (développement du pôle bâti existant plutôt vers l'Est de la RN 14, protection des 2 châteaux et prise en compte des corps de ferme), tenant compte de la rétention foncière et des besoins d'aménagement Le reste du territoire est classé en *zone naturelle* (protection agricole, des bois et risques de marnières	10 constructions édifiées à l'extrémité Est des zones ouvertes à l'urbanisation (rue de Claquedent et de la Grand Mare) De nombreuses possibilités restent encore offertes, notamment le long de la RN
Letteguives : Carte communale approuvée en 2004	*Zone constructible* : perspective de un à deux logements/an. Définition d'une zone constructible de 4 ha au niveau du « Village » (regroupant les services existants), tenant compte de la rétention foncière et des besoins d'aménagement : moins de 30 logements Le reste du territoire est classé en *zone naturelle* (protection agricole, des bois, prise en compte dénivelés, écoulements d'eau et risques de marnières	11 constructions ont été édifiées dans les parties ouvertes à l'urbanisation, notamment au Nord-Ouest de la zone SC. De nombreuses possibilités restent encore offertes.

Bourg-Beaudouin : POS approuvé en 1993 et modifié en 1999, 2005 et 2010	Une *zone urbaine* distinguant les conditions d'assainissement collectif (UA et UAa) *Une zone naturelle* comprenant une zone *d'urbanisation future* (NA) et une zone *agricole* (NC) Quatre *secteurs d'urbanisation future pour habitat*, dont trois sont situés dans la zone de bruit de la RD 6014 et un quatrième bénéficiant d'une emprise très importante Deux *secteurs d'urbanisation future pour activités*, tous situés dans la zone de bruit de la RD 6014 Capacité d'accueil non développée dans le document EBC, marnières, passages d'eau pluviale identifiés, Couloir de nuisances sonores répertorié Emplacement réservé pour école, terrain de sport et élargissement de voie	Densification de la zone UA, Zones NAa situées à proximité de la RD 6014 ont été construites (lotissements de 6, 5 et 10 constructions), secteurs dans partie ancienne n'ont pas été bâtis. Zone d'activités bâtie en partie, réserve foncière encore importante
Perruel : POS approuvé en 2001	Une *zone urbaine* sous forme de typologie en fonction de leurs caractéristiques (UA-UB-UC), Une *zone d'activités* (UD), Une *zone naturelle* comprenant une *zone à urbaniser* (NA) sur les 2 hameaux du village, une zone mixte(NB), *agricole* (NC) et de protection des sites (ND) Capacité d'accueil estimée à 74 logements sur l'ensemble des zones urbaines et urbanisables, et près de 7 ha en zone d'urbanisation. Emplacements réservés pour les équipements publics EBC, marnières, zone inondable, perspectives à conserver	Densification de la zone UB (7 constructions) et des zones NAb (9 constructions) au lieu-dit « Le Mesnil » Densification de la zone UA (3 constructions) et de la zone NAa (3 constructions) au lieu-dit « le Village » Réserve foncière encore importante
Perriers-sur-Andelle : POS approuvé en 1994 et modifié en 2000 et 2003	Une *zone urbaine* sous forme de typologie en fonction de leurs caractéristiques (UA, UB) Une *zone naturelle* comprenant une *zone à urbaniser* (zone NAa et NAb d'habitat à proximité de l'ancienne gare et en périphérie d'agglomération et zone NAc et Naz à vocation commerciale et industrielle), une zone mixte(NB), *agricole* (NC) et de protection des sites (ND) Capacité d'accueil estimée à 316 logements sur l'ensemble des zones urbaines et urbanisables, et près de 32 ha en zone d'urbanisation Emplacements réservés pour les équipements publics EBC, zone inondable	Densification des zones NAa et NAb (habitat) et NAc (équipement commercial) Réserve foncière encore importante, notamment sur le secteur de la Gare

Vandrimare : POS approuvé en 1987, modifié en 1995	Une *zone urbaine* sous forme de typologie en fonction de leurs caractéristiques (UA, dont UAa et UAb) Une *zone naturelle* comprenant une *zone à urbaniser* (zone NAA et NAz, *agricole* (NC) et de protection des sites (ND) Capacité d'accueil estimée à 114 logements sur les zones urbaines et urbanisables (hameau de Gournets, zone U), et 15,8 ha pour les zones d'urbanisation EBC.	Densification de la zone UA, NAa (lieux-dits des Courtes Raies, NAb, et toute la partie Nord Réserve foncière encore importante

Documents cadres à respecter

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Des politiques nationales s'appliquant au territoire : une obligation de compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme avec ces orientations :
  - Respecter les orientations de l'Etat portant notamment sur les thématiques de mobilité, de biodiversité, de risques et de concertation…
  - Respecter les orientations du SDAGE sur la politique de l'eau (économie de la ressource, gestion des zones humides, repérage des zones inondables…),
  - Respecter les orientations du SCOT en matière d'urbanisme (nombre de logement, limitation de l'étalement urbain), environnement (Trame Verte et Bleue, gestion de l'eau…),
- Etablir le bilan des démarches effectuées et les mettre en corrélation avec les politiques actuelles,
- Tirer parti de la démarche intercommunale menée et réfléchir à une politique d'aménagement cohérente dans son ensemble.

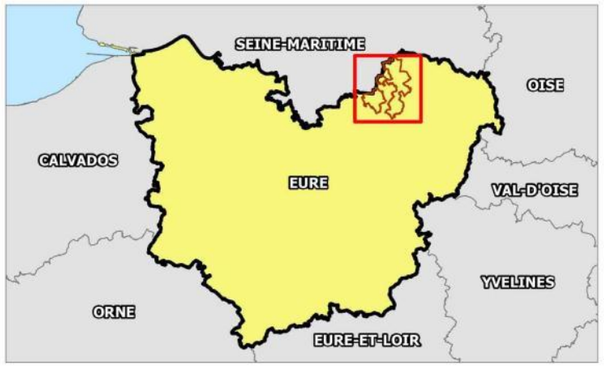
Quels outils du PLU pour répondre ces enjeux ?

- Le PLU doit permettre aux élus de mener une réflexion globale sur leur territoire et sur les politiques d'aménagement à mettre en place. L'ensemble des pièces du PLU doit donc être compatible avec les dispositions présentées ci-avant. Le projet doit être cohérent avec les objectifs de développement fixés et de moindre impact sur la gestion des sols, de l'eau, de la biodiversité locale…
- La démarche de PLU est l'occasion d'associer la population sur la question du devenir du territoire et du bien vivre ensemble. Les modalités de concertation fixés dans la délibération d'élaboration du PLU doivent être respectés (réunions publiques, exposition, information…).

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Documents Cadres



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- SCoT Rouen-Elbeuf
- SCoT entre Seine et Bray
- SCoT Seine Eure - Forêt de Bord
- SCoT du Pays du Vexin Normand
- Pays du Vexin Normand
- Périmètre de la DTA de l'Estuaire de la Seine

0 1 2 3 4 5

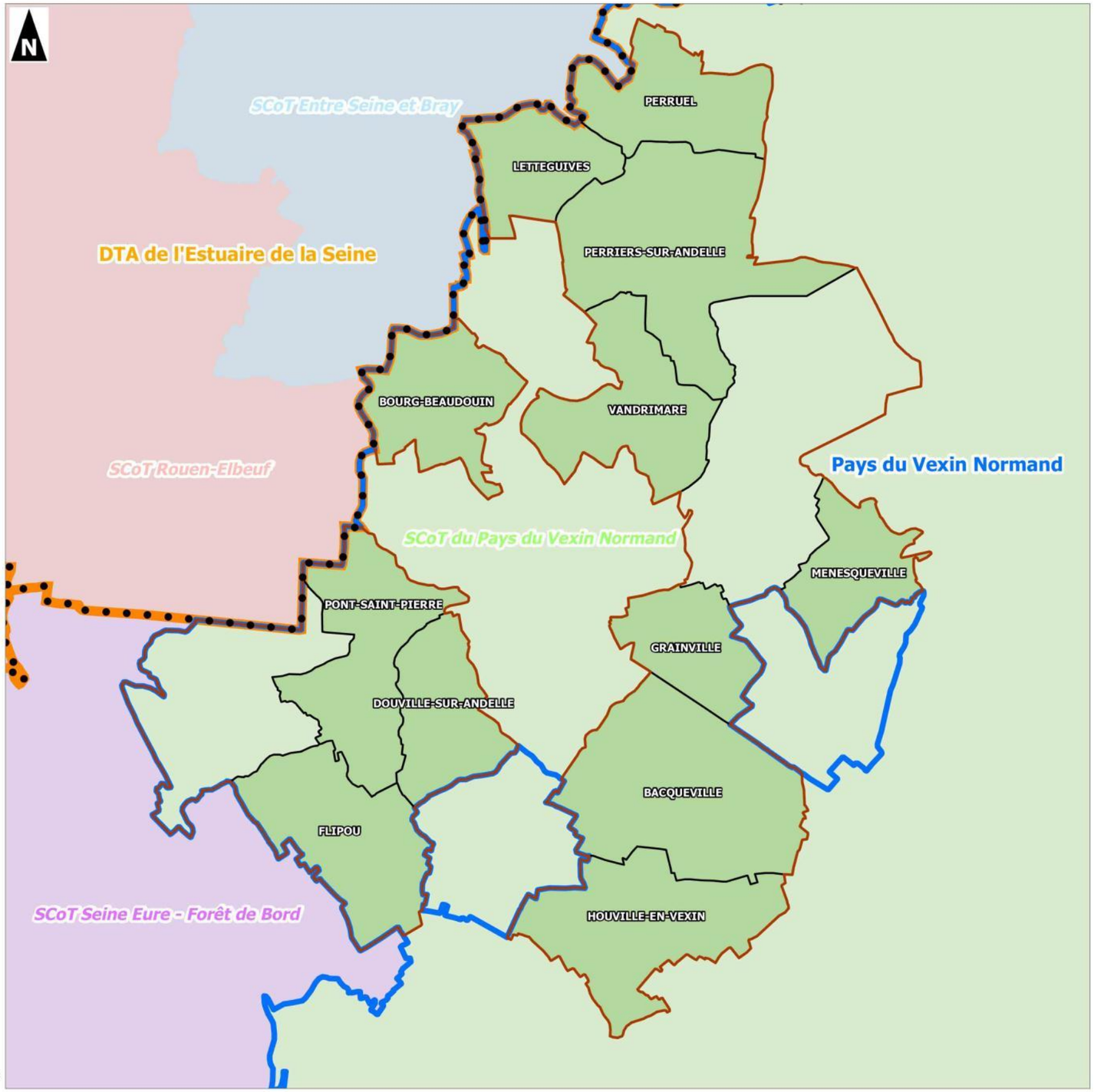
Kilomètres

Groupe auddicé

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

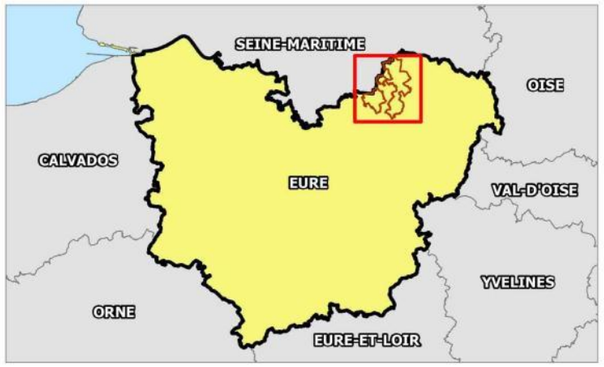
Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : -
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006



Communauté de Communes de l'Andelle

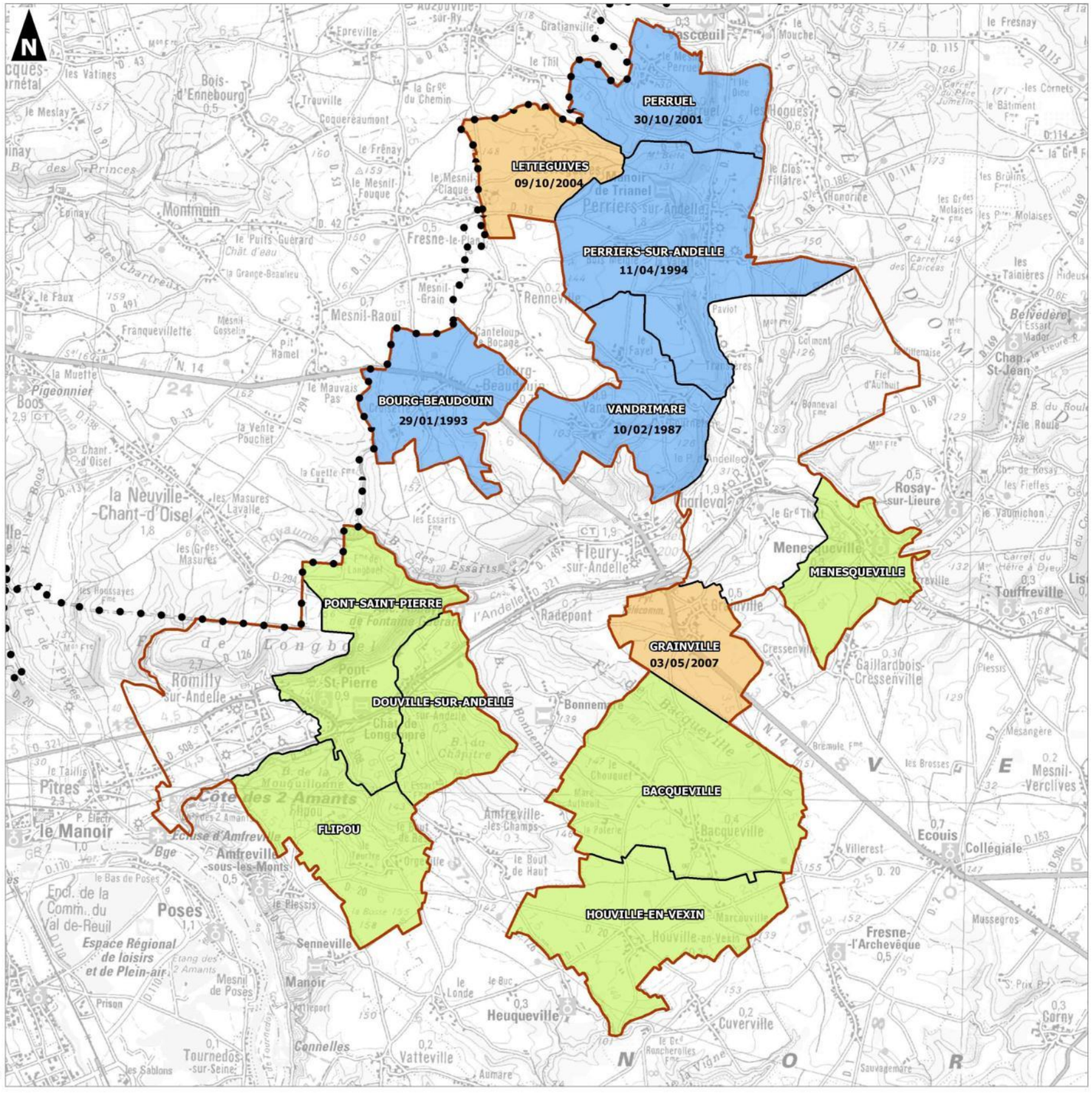
Plans Locaux d'Urbanisme

Documents d'Urbanisme



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Plan d'Occupation des Sols
- Carte Communale
- Réglement National d'Urbanisme
- XX/XX/XXXX : Date d'approbation



0 1 2 3 4 5

Kilomètres

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012

Source de fond de carte : IGN, Scan 100®

Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006

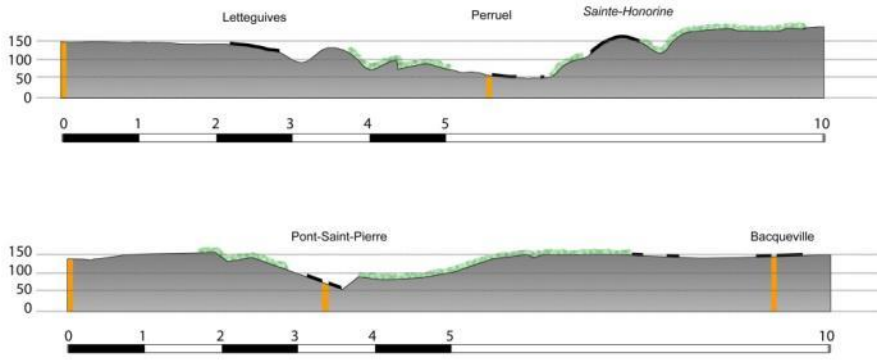
Un territoire au contexte environnemental fort

Un territoire dessiné par l'environnement ?

Le relief, une composante majeure

Le territoire est marqué par la vallée de l'Andelle, affluent en rive droite de la Seine, orientée selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest, en délimitant deux plateaux principaux dont les versants pentus sont boisés. D'une manière générale, les variations topographiques sont fortes puisque les altitudes oscillent entre 3 mètres dans la vallée à plus de 160 mètres d'altitude sur les plateaux. Les points les plus hauts culminent ainsi à près de 180 mètres d'altitude, à l'extrémité des plateaux, sur les communes de Bourg-Beaudouin, Bacqueville ou Houville-en-Vexin.

Les trames bâties se sont quant à elles implantées selon les différentes configurations offertes par le territoire : dans la plaine, parfois en zones inondables, parfois avant les pentes ardues (Douville-sur-Andelle, Pont-Saint-Pierre…), à l'aplomb des coteaux pour certaines d'entre-elle (Vandrimare…), dans les hauteurs pour les urbanisations plus récentes (Perriers-sur-Andelle…) ou sur les zones de plateaux (Bacqueville, Houville-en-Vexin…). Sont ci-après présentés quelques exemples de configurations topographiques présentes sur le territoire et symboliques de l'organisation urbaine.



Profils topographiques présentant la vallée de l'Andelle encadrée de part et d'autre de versants abrupts et boisés encadrant la perception et de plateaux au relief légèrement ondulés

Cette topographie, particulièrement présente sur le territoire, a certaines conséquences et se ressent d'autant plus fortement au niveau du paysage, des milieux naturels rencontrés et des risques pour les biens et les personnes :

- Une dichotomie est présente sur le territoire entre les zones de plateaux et les secteurs plus intimes de vallées. Les premières offrent des perspectives largement ouvertes sur le paysage. Le moindre élément vertical prend en effet toute son importance malgré la présence constante d'ondulations molles qui se succèdent. Les lignes de crêtes offrent ainsi de nombreux points de vue *(voir carte ci-après)*. Ces perspectives et cônes de vue paysagers doivent être protégés dans le cadre du PLU. Les secteurs de vallée présentent quant à eux des points de vue plus ponctuels et encadrés par les versants.

- La morphologie particulière du territoire, liée à la présence de plateaux aux versants abrupts, engendre une grande variété de relief qui, associée au contexte géologique, donne lieu à une grande diversité des milieux environnementaux. La topographie du territoire contribue ainsi à la richesse environnementale et écologique, qu'il convient de préserver dans le cadre du PLU.
- De par la présence de fortes déclivités, le relief présente quelques contraintes au niveau des parties urbanisées implantées dans les parties les plus basses en limite de la vallée humide de l'Andelle, les isolant parfois du reste du territoire mais aussi de par les ruissellements (coulée de boue) qui peuvent survenir. Afin d'éviter ces phénomènes, il est primordial de limiter les possibilités d'urbanisation dans les zones inondables et de recréer des obstacles au ruissellement potentiel via la mise en place de talus ou à la replantation de haies par exemple.

Un contexte géologique, source de richesse pour l'occupation territoriale

Sur un plan géologique, le territoire du Vexin Normand, comme la Haute-Normandie, appartient au Bassin parisien.

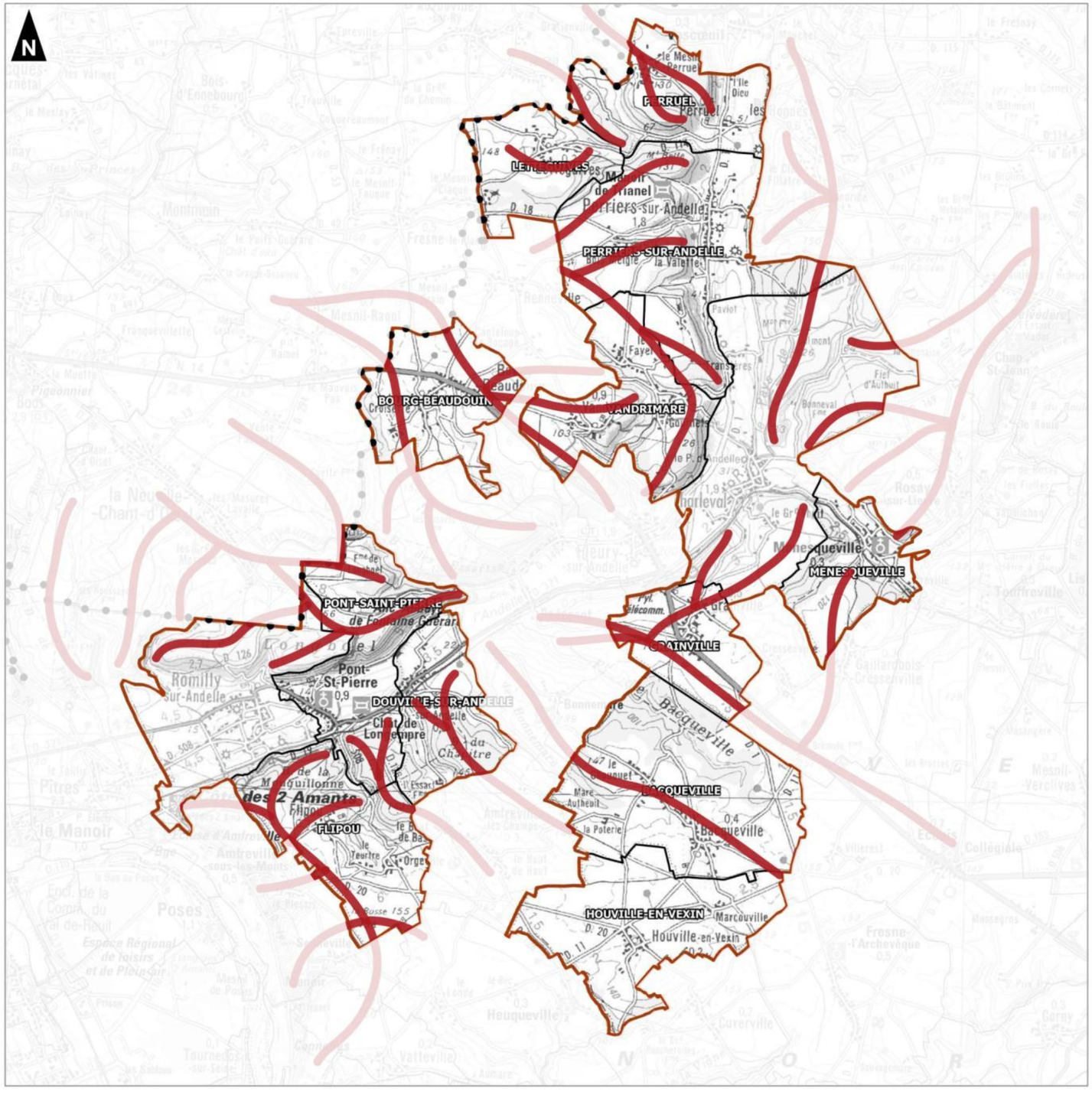
La craie forme l'ossature géologique principale de la Haute-Normandie. Au fil des transgressions marines de l'Ere secondaire, elle s'est déposée en couches sédimentaires non plissées. Après la dernière régression marine, à l'Ere tertiaire, l'action des précipitations entraîne une dissolution de la craie. Les silex et les argiles qu'elle contient restent sur place et forment les argiles à silex actuels. Enfin au Quaternaire, les alternances de phases glaciaires/interglaciaires conduisent à poursuivre l'érosion avec la mise en place des lœss (limons éoliens) sur les plateaux.

Le territoire du Vexin normand répond à ce schéma. Plateau crayeux de formations secondaires, il est recouvert de formations superficielles (limons) qui donnent des espaces de grande culture. Les colluvions et les formations à silex se retrouvent quant à eux sur les pentes. Cette diversité géologique a ainsi pour conséquence une certaine diversité des paysages et des unités géographiques composant le territoire (vallée humide de l'Andelle, coteaux calcaires, massifs forestiers, plateau agricole) ainsi que sur le fonctionnement territorial.

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans locaux d'Urbanisme

Lignes de crêtes



Limites de la CC de l'Andelle

Limites communales

Limites départementales

Lignes de crêtes

0 700 1400 2100

Mètres

1:70 000

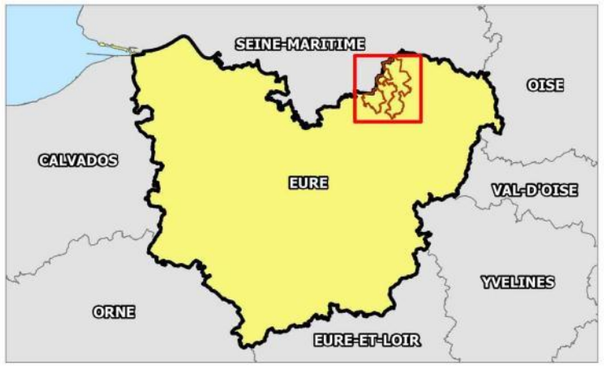
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé - 2011
Source de fond de carte : IGN Scan 100®
Sources de données : AIRELE 2011 - INFOTERRE 2006

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Relief et Hydrographie



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales

Réseau hydrographique

- Ecoulement permanent
- Ecoulement temporaire

Altitude (en m)

- 3 - 20
- 20 - 40
- 40 - 60
- 60 - 80
- 80 - 100
- 100 - 110
- 110 - 120
- 120 - 140
- 140 - 160
- 160 - 180

0 1 2 3 4 5

Kilomètres

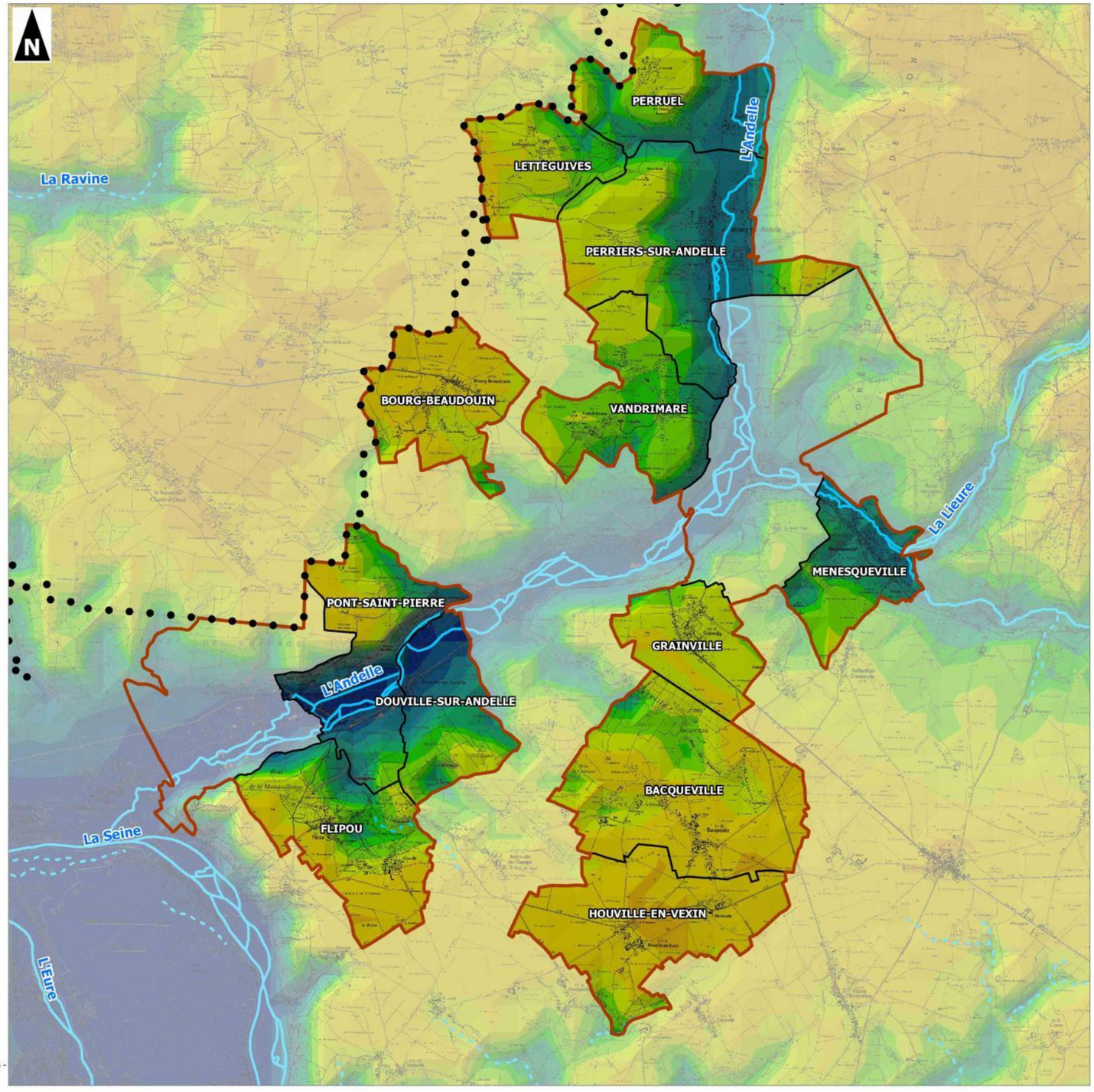
1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012

Source de fond de carte : IGN, Scan 25® - IGN, BD Alti 250®

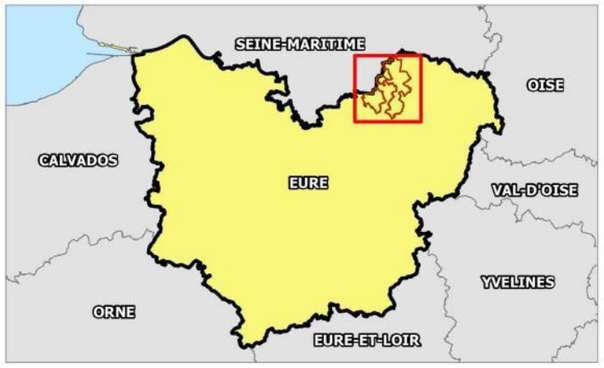
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006 - SANDRE, 2011



Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Géologie



Légende

Limites de la CC de l'Andelle

Limites communales

Limites départementales

FORMATIONS SUPERFICIELLES

LP — Limons des plateaux

LV — Limons des fonds de vallées sèches

Rs — Formations à silex

+20 — Courbes structurales du toit du Turonien

Carrière

Carrière abandonnée

FORMATIONS SEDIMENTAIRES

Fz — Alluvions modernes

Fyd — Alluvions anciennes Basse terrasse 12-15 m

Fz / C3 — Nature d'une alluvion avec indication de la formation qu'elle recouvre

m1 — Burdigalien Sable à faciès "gros sel"

Bouche de carrière souterraine abandonnée

e3-2 / e3 / e2

e3 - Sparnacien Argile plastique grise

e2 - Thanétien Sable gris, grès et poudingue

C6-5 — Campanien, Santonien Craie blanche à silex traçante

C4 — Coniacien Craie jaunâtre à silex dolomitique

C3 — Turonien Craie marmeuse blanche à silex rares

0 1 2 3 4 5

Kilomètres

1:70 000

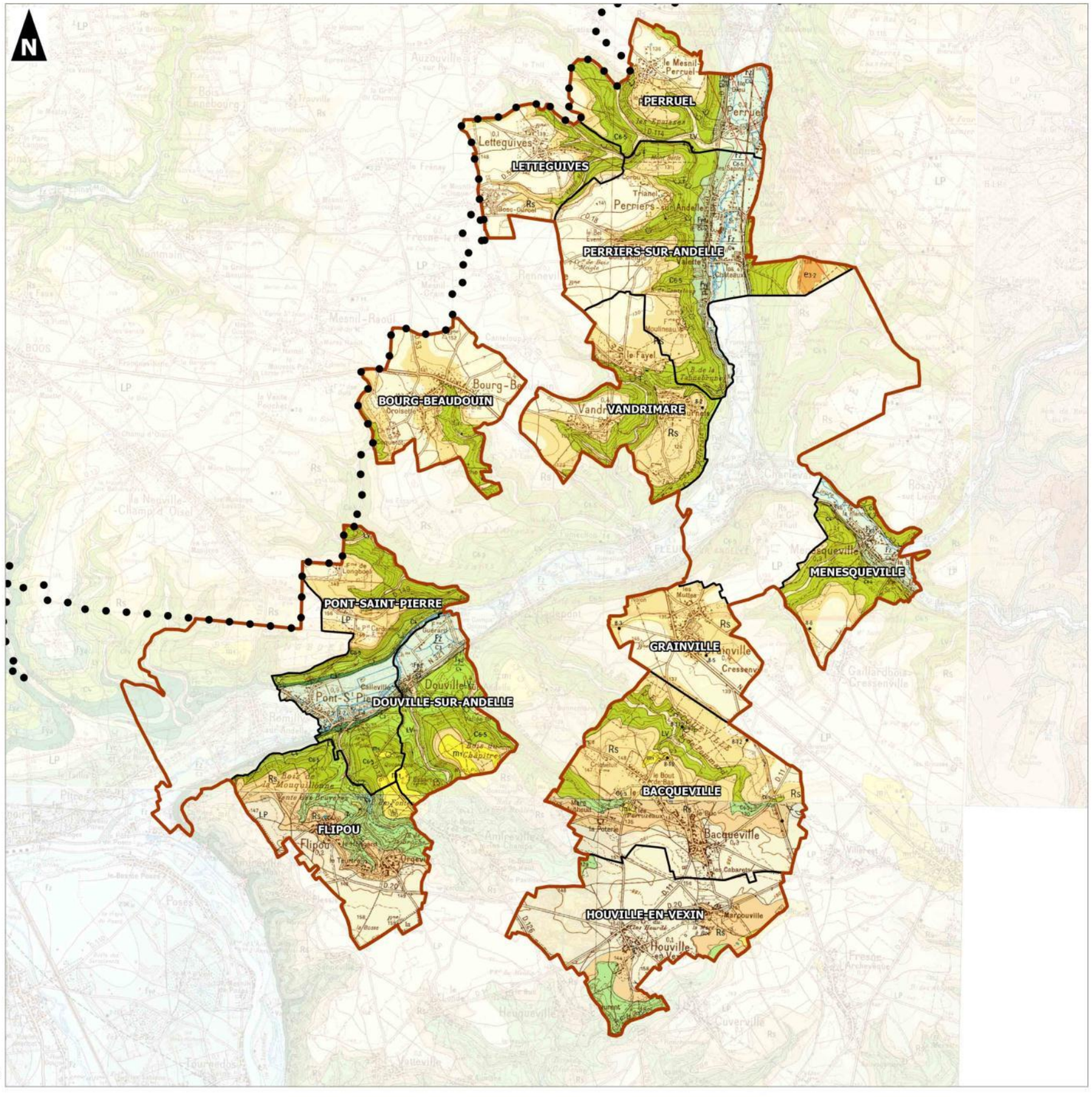
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Groupe auddicé

Réalisation : AIRELE - 2012

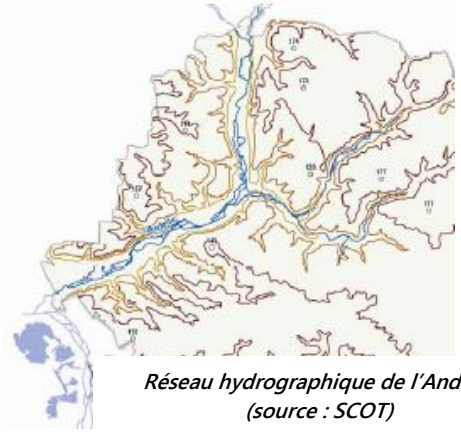
Source de fond de carte : BRGM, Planches géologiques de Rouen et des Andelys

Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006



L'hydrologie, un trait identitaire du territoire

La Haute-Normandie, de par la nature principalement crayeuse de son sous-sol, comporte peu de rivières pérennes. Ces dernières sont souvent complétées par des cours d'eau temporaires et des vallées sèches.



Réseau hydrographique de l'Andelle (source : SCOT)

Le réseau hydrographique du Vexin Normand est structuré par la Seine et deux affluents l'Epte et l'Andelle. Cette dernière, longue de près de 57 kilomètres, est un cours d'eau orienté du Nord-Est / Sud-Ouest qui prend sa source dans le pays de Bray, à Serqueux en Seine-Maritime. L'Andelle coule dans une vallée aux versants abrupts où affleure la craie et entaille le Vexin Normand avant de rejoindre la Seine dans la boucle de Poses, à proximité du territoire d'étude. Alimentée par la nappe fluviale et donc fortement dépendante de la pluviométrie en amont, elle est rejointe en aval par différents affluents comme le Crevon, l'Héronchelles ou la Lieure permettant ainsi de réguler son débit.

Ces spécificités hydrologiques (nombreuses prairies humides, rivière de 1ère catégorie) permettent à une faune (piscicole, aquatique et autres mammifères) et une flore riche et particulière de se développer.

Les différentes données bibliographiques font état d'un bon état écologique de ce cours d'eau. Les objectifs de qualité fixés pour 2015 devraient ainsi être respectés. Toutefois quelques menaces pèsent sur ce cours d'eau :

- L'agriculture est fortement présente et en proximité directe de l'Andelle. Si l'élevage est fortement présent en partie amont, la grande culture tend à prédominer en partie avale. La diminution régulière des zones de prairies tend à accentuer les risques de pollution et de dégradation du milieu. Il est à noter également que certains secteurs s'avèrent sensibles à l'érosion, renforçant le risque d'inondation par ruissellement.
- L'urbanisation se trouve plus concentrée en partie avale de l'Andelle (zones résidentielles majeures, activités industrielles de la vallée) contribuant à augmenter le risque de pollution chimique et contamination des milieux.

  Cette urbanisation grandissante a également un impact sur la ressource elle-même. La nappe d'eau crayeuse est la source d'alimentation régionale principale pour les besoins en eau. Cette ressource est aujourd'hui encore abondante mais tend à diminuer régulièrement, de par le changement climatique en cours et les effets du développement urbain. Il est à noter que certains arrêtés préfectoraux ont ainsi été pris sur les bassins versants de l'Andelle faisant appel à la vigilance sur les consommations d'eau en période de sécheresse.

L'eau est également présente sur le territoire à travers quelques mares dans les villages. L'absence de ruisseau ou de rivières sur le plateau rendait en effet indispensable leur présence, notamment pour l'activité agricole. Si leur nombre a diminué, elles jouent aujourd'hui un rôle dans la gestion de ruissellement des eaux de surface ou comme réserve incendie.

Aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) n'est en émergence sur le territoire. Le territoire d'étude doit répondre administrativement aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009 (*Voir ci-avant, chapitre sur les documents s'imposant au PLU*).

Climat et qualité de l'air : un territoire agricole en bordure d'agglomérations

Les influences climatiques ont peu d'incidences sur l'organisation et le fonctionnement du territoire. On notera néanmoins les éléments suivants :

- Le climat peut être caractérisé comme humide et doux de type océanique tant par l'observation des températures que celle de la pluviosité. Les températures hivernales sont largement positives : 4°C en moyenne pour le mois de janvier. L'été est frais, 17°C en moyenne pour le mois de juillet, et plus humide. Les précipitations sont relativement abondantes : de l'ordre de 500 mm à 700 mm/an en moyenne. Les vents d'Ouest et Sud/Ouest sont dominants pendant les deux tiers de l'année.
  Le climat offre donc peu d'amplitude tant en ce qui concerne les températures que les précipitations et donne ainsi aux milieux environnementaux un contexte favorable de développement. On notera toutefois que le territoire dans son ensemble peut être soumis à de forts vents. Les configurations de plateaux où les haies (effets coupe-vent) tendent à disparaître, et celle, de la Vallée de l'Andelle (couloir étroit Nord-Sud) sont en effet défavorables.
- La qualité de l'air peut quant à elle être considérée comme favorable
  Consécutivement à la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, la région Haute-Normandie a approuvé le 24 décembre 2001 son Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Ce dernier constitue un outil d'information et de planification en faveur de la réduction des pollutions atmosphériques. Dans notre région, la surveillance de la qualité de l'air est assurée par l'association Air Normand. Cette dernière dispose d'un réseau de stations permanentes et mobiles à proximité des points les plus sensibles (Le Havre, Rouen et Evreux).
  D'après une étude réalisée par Air Normand sur la période 1980/2000, la qualité de l'air s'est améliorée avec la disparition de points noirs en Vallée de Seine. Les derniers bilans font apparaître que l'air est pollué par la circulation automobile le long des axes routiers (oxyde d'azote). Enfin, le pays du Vexin était également touché par la pollution industrielle (notamment due à la sucrerie d'Etrepagny).
  Sur le territoire d'étude, les points de pollution peuvent être imputables à la présence de la circulation automobile sur les axes de communication majeurs. Le tissu industriel existant présente peu de dangers pour la qualité de l'air.

On peut également s'interroger sur l'évolution du territoire en lien avec le changement climatique. En effet, les politiques publiques et territoriales ont-elles des incidences sur le climat ? Le territoire est-il un émetteur de gaz à effet de serre ? On peut ainsi retenir les éléments suivants :

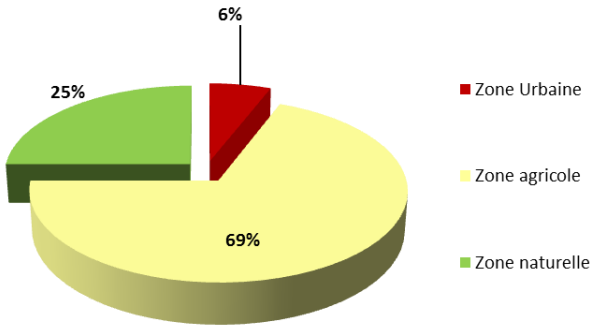
- Le secteur de la vallée de l'Andelle, bien qu'organisé autour de pôles de vie d'influence (Fleury-sur-Andelle, Romilly-sur-Andelle…) et accueillant quelques entreprises industrielles est avant tout un territoire à dominante rurale. Les espaces agricoles et boisés constituent ainsi l'occupation du sol prédominante. Ces poumons verts sont à protéger dans le cadre du PLU pour maintenir leur rôle d'aire de respiration.
- Ce territoire est toutefois traversé d'axes de communication majeurs, engendrant une certaine circulation et donc des émissions de CO2. Certains de ces axes s'avèrent par ailleurs saturés, entraînant aux heures de pointe, un engorgement de véhicules.
  Les transports en commun sont par ailleurs peu développés, obligeant à une forte utilisation des déplacements individuels.

- Plus de 40% des logements ont été édifiés avant 1949. Le parc de logement est ancien sur le territoire, et par là même peu performant du point de vue thermique et énergétique. Le type d'implantation, les enveloppes thermiques, les modes de chauffage, souvent anciens sont en effet énergivores.
- Enfin, il est à noter que le territoire n'est pas producteur d'énergie, qu'elle soit fossile ou renouvelable (filière biomasse peu développée, peu de secteurs propices au développement éolien identifiés dans le cadre de l'atlas régional, quelques constructions individuelles utilisant les panneaux solaires thermiques…). Le PLU, dans le respect des prescriptions du Grenelle, ne doit pas aller à l'encontre du développement de ce type d'énergie.

Des sols comme lieux d'accueils et outils de production, aujourd'hui menacés ?

L'occupation territoriale du finage communautaire est à dominante naturelle et agricole. Ainsi presque 70% du territoire est composé d'espaces agricoles.

De par leur contexte géologique (épaisseur des sols constitués de limons et de lœss), les plateaux bénéficient de potentialités agronomiques fortes et sont donc intensément cultivés (céréales, cultures industrielles et fourragères).



Occupation territoriale, source : corin land cover

Cette céréaliculture intensive est ponctuellement diversifiée par une activité agropastorale. On se situe en effet en vallée face à des sols hydromorphes[2] où seule la production d'herbe (prairies humides) pour l'élevage, ou de cultures de printemps (maïs essentiellement) est possible dans ces espaces inondables.

Enfin, sur les rebords des plateaux, on trouve des sols aux potentialités limitées en fonction du contexte géologique et topographique. Les dénivelés importants empêchent souvent la mécanisation introduisant ainsi une gêne pour le labour ou l'exploitation de certaines cultures. Ces zones sont principalement consacrées aux cultures fourragères destinées à l'élevage. Les zones les plus pentues étant bien sûr occupées par des bois ou des pâtures.

Cette ressource est toutefois aujourd'hui menacée. L'artificialisation des sols se poursuit de plus en plus fortement pour le développement de l'habitat mais aussi pour celui d'activités économiques ou encore d'infrastructures. Cette occupation diverse des sols, sans réelle réflexion d'ensemble, tend à produire une très forte concurrence pour l'usage de l'espace et donc de la ressource du sol. Le maintien de ces espaces de production (terres agricoles) et de respiration (terres naturelles) constitue l'un des enjeux majeur des documents d'urbanisme. Le PLU doit avoir pour objectif la gestion maîtrisée de l'espace au sein du territoire afin de préserver cette ressource somme toute épuisable.

2 Les sols hydromorphes se caractérisent par un excès d'eau de manière permanente ou temporaire.

L'occupation du sol fait également référence à sa dangerosité. Le territoire, est fortement concerné par l'érosion des sols, due notamment au ruissellement pluvial. La nature des sols et le relief sont des facteurs importants d'érosion (le phénomène de battance sur les plateaux limite l'infiltration dans les sols et facilite le ruissellement à l'origine des coulées de boues. Les parties boisées qui subsistent principalement sur les versants pentus des coteaux forment des barrières qui limitent le ruissellement en provenance des plateaux. L'existence d'une couverture végétale, complète et permanente, joue un rôle majeur dans la capacité de rétention des sols et leur sensibilité à l'érosion, et ce d'autant plus quand cette couverture est dense et que les sols sont équilibrés (litières forestières, sols hydromorphes absorbants).

L'urbanisation tend à s'implanter sur les coteaux, restreignant les espaces boisés. Les modifications des pratiques agricoles ont également pour conséquence une augmentation des phénomènes d'érosion. En effet, la forte diminution des linéaires de haies ou des alignements d'arbres ou encore des fossés entre les parcelles agricoles et le passage des engins ont pour incidence des phénomènes de tassement et de compactage des sols, voire de creusement de sillons profonds (parfois réalisés dans le sens de la pente).

Ces phénomènes contribuent à l'accroissement du ruissellement et de l'érosion, et augmentent la vulnérabilité des secteurs urbanisés en fond de vallée.

Enfin, l'analyse de l'occupation du sol actuelle renvoie également aux traces du passé. Le développement urbain, agricole et industriel antérieur peut être à l'origine d'une pollution des sols, avec un risque sanitaire pour les populations exposées directement ou indirectement. L'une des orientations du Grenelle est de renforcer la gestion des sites pollués. Ces zones peuvent également constituer des friches aujourd'hui non exploitées ou inexploitables.

Dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain et de recyclage du foncier, l'identification de ces zones constitue un enjeu important du projet. Afin d'éviter d'accroître la consommation de l'espace, la reconquête de ces espaces peut constituer une opportunité de lutter contre l'étalement urbain.

Topographie, géologie, hydrologie et occupation des sols

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Une topographie très présente, dessinant et fragmentant le territoire entre des zones de plateaux et des secteurs de vallée, offrant des points de vue paysagers, engendrant en lien avec le contexte géologique des sols une diversité de milieux environnementaux et de paysages et pouvant induire des risques de ruissellements dans les parties les plus basses,
- Un contexte hydrologique marquant le territoire par sa forte présence mais pouvant être porteur de menaces (pollutions du milieu liées à l'activité agricole et à l'urbanisation, ressource en baisse, risque d'inondations…),
- Des occupations de sols à la fois sources d'opportunité mais dont le devenir est à maîtriser (maintien des surfaces agricoles cultivées et prairiales, urbanisation contenue, risques naturels à prendre en compte, étude des possibilités de renouvellement urbain des friches urbaines et d'activités…).

ENJEUX PLUS PARTICULIERS

- Le contexte topographique doit être décliné à échelle communale de manière à identifier de manière plus précise les cônes de vue paysagers et les espaces sur lesquels l'urbanisation doit être contenue, à localiser les secteurs à risques et notamment de ruissellement et les zones où des actions peuvent être menées (haies à replanter, talus…) et à repérer les zones de prairies pour les maintenir dans leur état de fonctionnalité.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

- Le PLU a vocation à déterminer l'occupation des sols actuelle et future. Dans ce cadre, il doit viser un objectif de gestion maîtrisée de l'espace territorial afin d'éviter qu'il ne soit mité et ne réponde plus à ses fonctions de ressources et d'accueil.
    - Les plans de zonage doivent donc permettre une lecture aisée de ces diverses occupations et déterminer les zones de protection agricoles, naturelles et les secteurs soumis aux risques.
    - Les prescriptions réglementaires apportent, en complément aux documents graphiques, des orientations visant à régir l'implantation des types de construction dans chacune de ces zones (constructions interdites, autorisées sous conditions, condition de gestion de l'eau…).

Un territoire à risque ?

Des risques naturels présents, source de contraintes fortes ?

Quelle typologie de risques majeurs présents sur le territoire ?

Le risque est la conjonction d'un aléa (probabilité d'occurrence d'un phénomène dangereux) et d'une vulnérabilité (conséquences prévisibles sur les personnes, biens, activités et l'environnement exposés au phénomène dangereux). Plus le territoire ou les personnes sont vulnérables, plus les conséquences, les dommages liés à un accident seront importants. La gestion du risque est un enjeu transversal puisque toutes les composantes de l'organisation urbaine (logements, activités, infrastructures…) et tous les acteurs (collectivités, entreprises, habitants) sont concernés.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Eure, les communes sont exposées aux risques majeurs[3] inondation et marnière.

Le risque inondation. Il est lié à des remontées de nappe ou au ruissellement des eaux pluviales provoquant le débordement des cours d'eau du bassin versant concerné.

Le risque marnière. Risques de mouvement de terrain essentiellement dus à la présence de cavités souterraines, et notamment de marnières. La détérioration plus ou moins lente des carrières souterraines peut entraîner à terme des dégâts en surface qui constituent des menaces pour les personnes et pour les biens. Les affaissements et les effondrements du sol ne sont pas uniquement d'origine humaine (carrières souterraines) mais peuvent se manifester également à partir de cavités naturelles (bétoires).

La plupart des communes sont concernées par l'un ou l'autre de ces risques. Il est à noter que les communes de Perruel et Perriers-sur-Andelle présentent les deux risques.

Communes	Risque inondation	Risque marnière
Bacqueville		X
Bourg-Beaudouin		X
Douville-sur-Andelle	X	
Flipou		X
Grainville		X
Houville-en-Vexin		X
Letteguives		X
Menesqueville	X	
Perruel	X	X
Perriers-sur-Andelle	X	X
Pont-Saint-Pierre	X	
Vandrimare	X	X

Synthèse des risques naturels majeurs (source : DDRM de l'Eure)

[3] *La notion de risques majeurs prend en compte : la gravité du risque et les enjeux importants qu'il génère sur les plans humains et matériels, le caractère exceptionnel et imprévisible du risque qu'il soit d'origine naturelle ou du fait des activités de l'homme (risque industriel).*

L'ensemble des communes a connu des événements climatiques ayant fait l'objet d'arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle, de type inondation ou mouvement de terrain. Il est toutefois à noter qu'en cas d'occurrence unique, cette dernière correspond à l'arrêté de 1999. Il s'agit de la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national. Cet évènement climatique correspond à un phénomène ponctuel exceptionnel et aléatoire. A ce titre, il est répertorié à titre indicatif.

Les aléas. Le territoire d'étude est également exposé à plusieurs risques qui sont recensés dans les informations préventives du portail de la prévention des risques majeurs. Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels qui peuvent être dus à l'instabilité des versants à forte pente et falaises (éboulements, chutes de blocs, glissements), aux conséquences de l'exploitation ou de la dissolution du sol et du sous-sol (affaissements et effondrements) et à la saturation en eau (infiltration des eaux superficielles, circulation souterraine). Les mouvements de terrain constituent généralement des phénomènes ponctuels et très localisés.
Les phénomènes de remontée de nappe provoquent des inondations dans les secteurs où la nappe affleure.

Le recensement des aléas est indiqué dans le tableau suivant :

Communes	Remontée de nappe	Mouvement de terrain
Bacqueville	X	
Bourg-Beaudouin	X	X
Douville-sur-Andelle	X	
Flipou	X	
Grainville	X	X
Houville-en-Vexin	X	
Letteguives	X	
Menesqueville	X	
Perruel	X	
Perriers-sur-Andelle	X	
Pont-Saint-Pierre	X	
Vandrimare	X	X

Synthèse des aléas

Le secteur d'étude est sensible aux phénomènes d'inondation. Des zones inondables ont été définies au sein du lit de l'Andelle, des phénomènes de ruissellement depuis les versants sont également connus. Il existe plusieurs facteurs qui influencent l'ampleur des inondations. Ainsi, si l'intensité et la durée des précipitations sont des facteurs majeurs, la couverture végétale, la présence d'obstacles à la circulation des eaux ainsi que la capacité d'absorption du sol sont des éléments qui peuvent accroître ce phénomène.

Or, le territoire a connu, comme dans d'autres départements, la mécanisation et l'évolution des pratiques agricoles. Les surfaces toujours en herbe ont diminué au profit des surfaces labourées,

avec le développement de cultures qui laissent les sols à nu pendant la période hivernale en favorisant ainsi le ruissellement. Le rôle dans la prévention du ruissellement joué par les haies ou les mares par exemple a été oublié mais tend aujourd'hui à faire l'objet de restauration. Enfin, l'urbanisation s'est faite sans une gestion préventive suffisante des eaux pluviales générées, ce qui a contribué à l'aggravation des ruissellements et une saturation des réseaux. Les dispositions du PLU doivent prendre en compte ces enjeux, à travers les documents graphiques, mais également les prescriptions réglementaires et opérationnelles.

Quels documents cadres existants ?

Un Dossier Communal Synthétique (DCS) rédigé par le préfet sur la base du DDRM présente les risques auxquels la population est exposée et peut être consulté en mairie.

La vallée de l'Andelle fait l'objet depuis une dizaine d'années d'études pour la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi). Ce document a vocation à être approuvé par l'ensemble des communes concernées afin de déterminer les zones à risques et les possibilités de constructibilité en fonction de ce risque (interdiction dans les zones d'aléa fort, réduction de la vulnérabilité des constructions dans les zones d'expansion des crues, autorisation sous réserve dans les zones d'aléas faibles…).



Extrait du SCOT, secteur concerné par le PPRi

Des risques technologiques, source de contraintes fortes ?

Les risques technologiques principaux étant susceptibles d'avoir des incidences sur les possibilités de développement et de renouvellement urbain, ainsi que sur la santé publique sont le risque industriel et le transport de matières dangereuses.

Quelle typologie de risques majeurs présents sur le territoire ?

Le Transport de Matières Dangereuses. Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport (par voie routière, ferroviaire, canalisation souterraine…). Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté.

La majorité des communes est exposée au risque de transport de matières dangereuses dû au passage d'axes de communication majeurs (RD 6014) ou à du transport par canalisation. Seules les communes de Bacqueville, Houville-en-Vexin et Flipou ne sont pas concernées.

La géographie précise du risque de TMD est difficile à établir car celui-ci est par définition diffus. Toutefois, compte tenu des effets possibles en cas d'accident sur ces axes, des dispositions visant à interdire ou à limiter l'urbanisation à proximité de ces axes devront être prises.

Communes	Risque TDM
Bacqueville	
Bourg-Beaudouin	X
Douville-sur-Andelle	X
Flipou	
Grainville	X
Houville-en-Vexin	
Letteguives	X
Menesqueville	X
Perruel	X
Perriers-sur-Andelle	X
Pont-Saint-Pierre	X
Vandrimare	X

Synthèse des risques technologiques majeurs

Les établissements à risques industriels majeurs (SEVESO/ ICPE). Aucune entreprise n'est assujettie de la réglementation stricte SEVESO. L'établissement Pierval à Pont-Saint-Pierre ainsi que la pisciculture à Perruel appartiennent au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Au-delà des établissements à risques, les installations industrielles et agricoles d'une certaine importance ont pu faire l'objet d'une autorisation prise sous la forme d'un arrêté préfectoral qui fixe les dispositions que l'exploitant devra respecter pour assurer cette protection (concernant les rejets notamment).

Les sols pollués. Les données du BRGM indiquent que les communes de Pont-Saint-Pierre, Bourg-Beaudouin, Perriers-sur-Andelle, Menesqueville et Perruel sont concernées par la présence de sites potentiellement pollués (données Basias). Ces sites correspondent aux emprises industrielles actuelles et/ou anciennes.

Les nuisances sonores. La loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13, prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement. Ainsi, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis

Les RD321 et 6014 sont concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres. Les secteurs affectés par le bruit doivent être annexés au PLU.

Le recensement de ces différents risques devra figurer sur les documents graphiques du PLU, de manière à interdire, le cas échéant, toute construction à proximité.

Ce que dit le SCOT :

- Inscrire la préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme
- Interdire toute construction en zones inondables en dehors des périmètres de PPRi
- Préserver le lit majeur des cours d'eau pour garantir le libre écoulement des eaux et la continuité du réseau hydrographique
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des nouvelles opérations d'aménagement en limitant les surfaces imperméabilisées et donc le ruissellement et en promouvant les techniques alternatives au « tout-tuyau »
- Poursuivre l'inventaire des cavités souterraines et cartographier les zones sujettes au ruissellement
- Eviter la localisation de zones urbanisables en limites des infrastructures classées, pas de voisinage entre zones d'habitat et installations bruyantes.

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Un territoire sensible aux risques. Identifier sur les documents graphiques ou créer des zones spécifiques pour :
  - ✓ les indices de cavités souterraines et leurs éventuels périmètres de protection,
  - ✓ les espaces touchés par le risque inondation (zonage en cours du PPri, zones à risques) afin de déterminer des prescriptions strictes et d'inciter à la recréation d'aménagements permettant de retenir l'eau comme les talus ou les haies. Identifier les mares existantes afin de les protéger pour éviter qu'elles ne soient bouchées et qu'elles ne jouent plus leur rôle de régulation des eaux de pluie,
- Une prise en compte des nuisances : éviter le développement d'une urbanisation touchée par les risques technologiques et les contraintes visuelles, sonores ou olfactives liées aux infrastructures de transports ou activités particulières.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

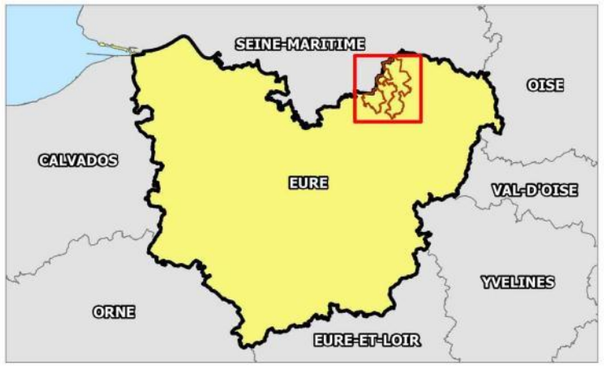
Les documents graphiques du PLU ainsi que les prescriptions réglementaires des zones peuvent afficher clairement les conditions d'occupations du sol de secteurs identifiés (inconstructibilité tant que le risque de cavités souterraines n'est pas levé, zone inconstructible car inondable, etc.). De la même manière, ils peuvent faire apparaître certaines données (couloir de bruit lié à un arrêté préfectoral…) relatives aux risques humains.

Enfin, la réflexion d'ensemble qui conduit l'élaboration du PLU doit être cohérente avec les objectifs de protection des biens et des personnes. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent également permettre l'apport de solutions de gestion alternative de l'eau pour les futures zones à urbaniser.

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Risques Naturels et Technologiques



Légende

Limites de la CC de l'Andelle

Limites communales

Limites départementales

Risque TMD

Transport de Marchandises Dangereuses (TMD)

Risques Naturels

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue

Inondation - Par remontée de nappe

Mouvement de terrain

** Le point ne localise pas un événement mais signale qu'un arrêté de catastrophe naturelle touche le territoire communal, ainsi que le nombre d'arrêtés par catégorie

Atlas des Zones Inondables
(Limites maximales des crues connues)

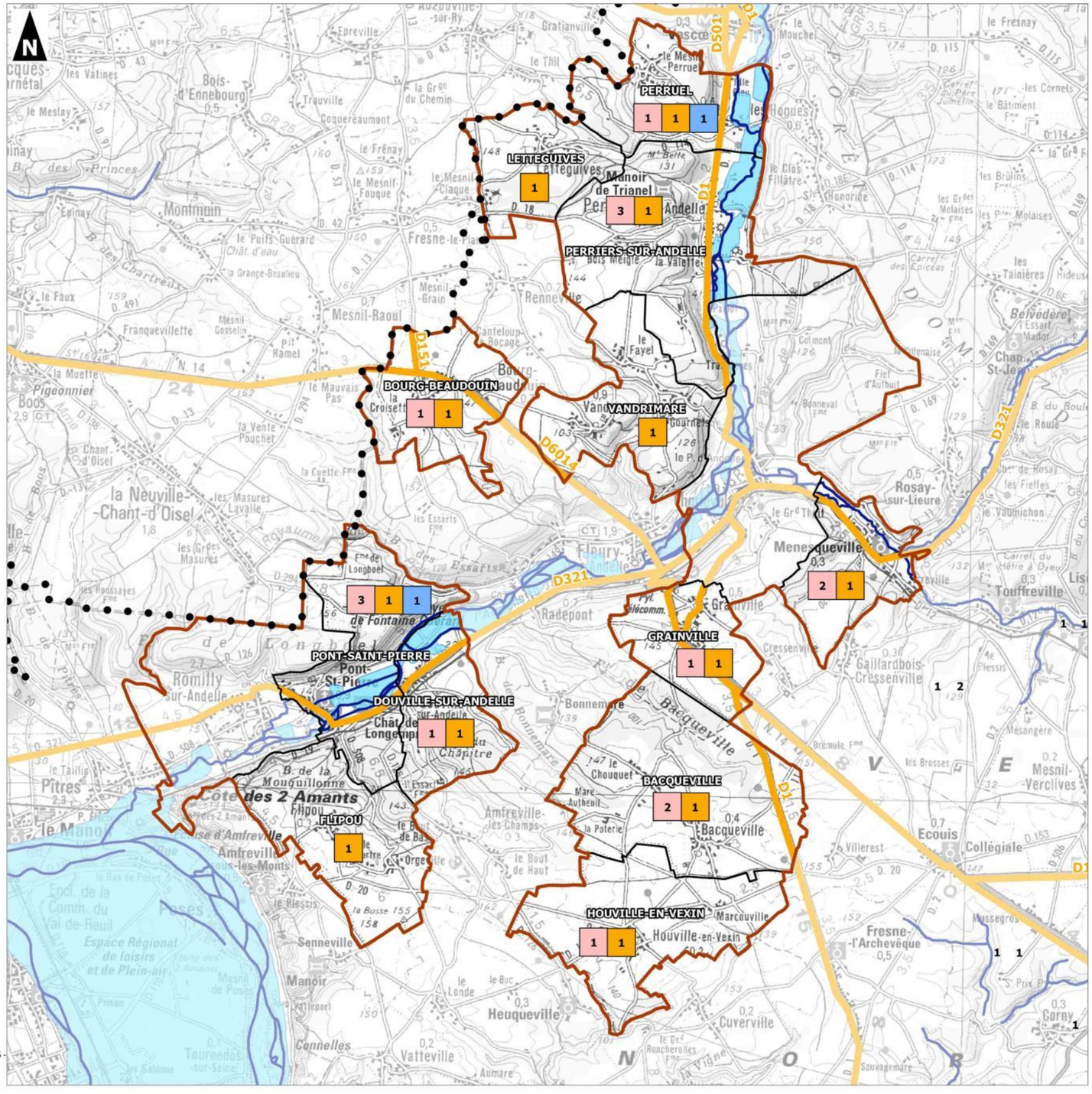
0 1 2 3 4 5

Kilomètres

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

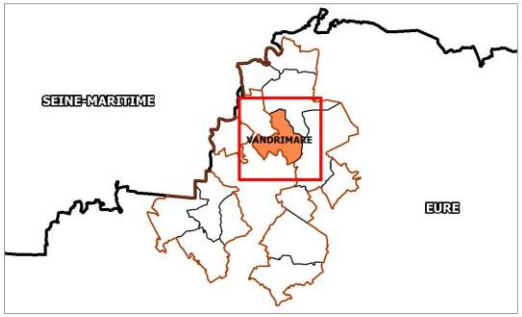
Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 100®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006 - DREAL Haute-Normandie, consultation du site CARMEN, 2011
DDTM Eure, consultation du site CARTORISQUE, 2011 - IGN, 2003



Communauté de Communes de l'Andelle

Plan Local d'Urbanisme

Risques de cavités souterraines



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites de la commune de Vandrimare
- Limites départementales

Indices avérés

- Cavité souterraine
- Indice d'origine indéterminé
- Exploitation à ciel ouvert
- Carrière souterraine à ciel ouvert

Indices non localisés précisément

- Carrière souterraine

Rayon de sécurité

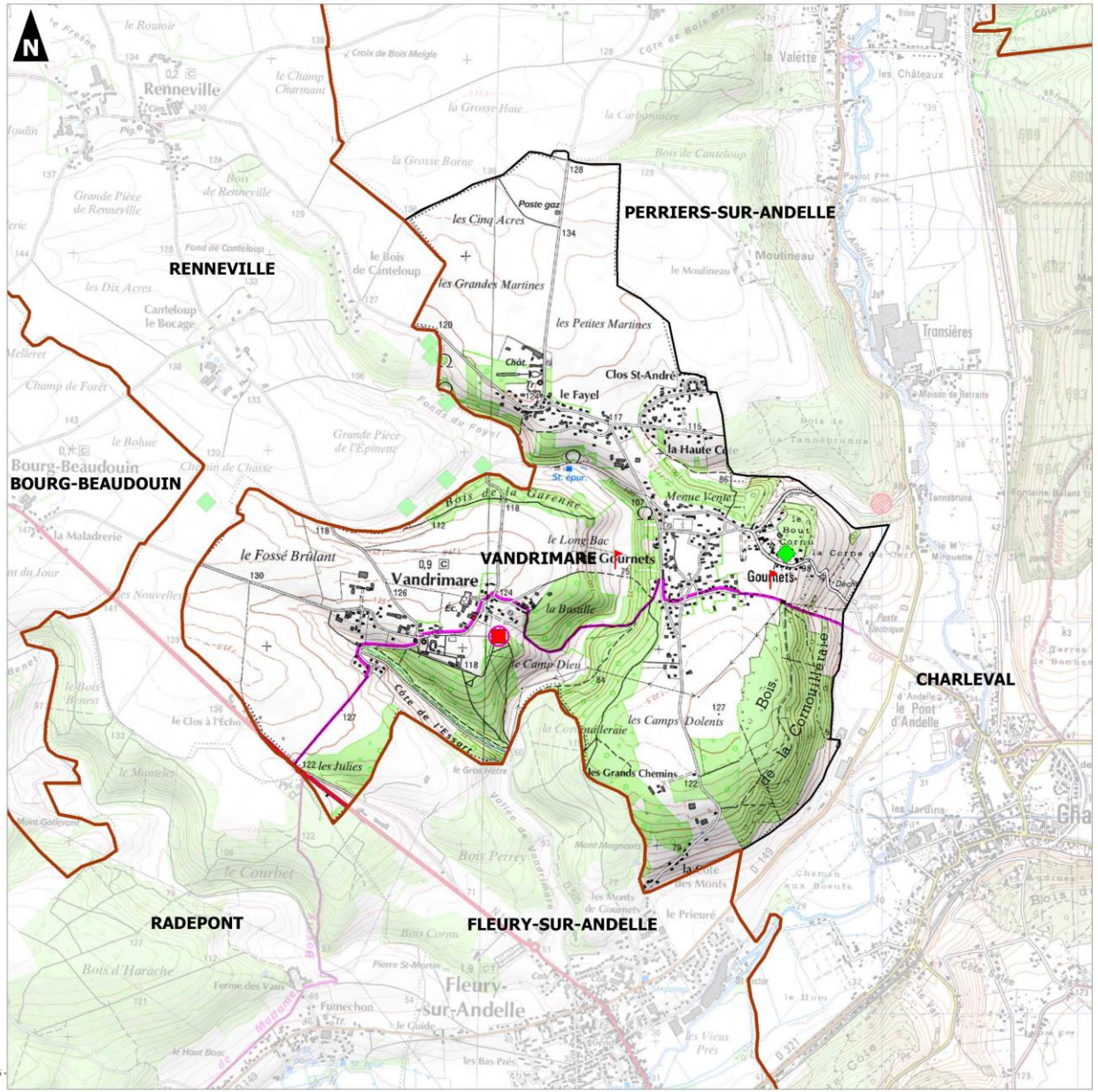
- Déterminé selon la commune

0 — 1 — 2

Kilomètres

1:20 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 25®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006 - DDTM 27 SPRAT/PR, Janvier 2012



Un territoire riche en biodiversité

Un patrimoine naturel reconnu et protégé :

La communauté de communes de l'Andelle est un territoire reconnu pour sa biodiversité à l'échelle nationale et européenne. En effet plusieurs zones ont été identifiées pour leur richesse remarquable en faune et en flore.

Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de protéger une biodiversité considérée comme rare et en voie de disparition ainsi que de valoriser le patrimoine naturel, à l'échelle européenne. Il assure la conservation ou la restauration des habitats naturels d'espèces végétales ou animales d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé de sites désignés par la Commission Européenne en application de deux directives : la Directive « Oiseaux » (Directive 79/409/CEE) et la Directive « Habitats, faune et flore » (Directive 92/43/CEE).

Le réseau Natura 2000 a une portée réglementaire. Un mécanisme obligatoire d'évaluation des plans et projets non liés à la gestion du site mais susceptibles de l'affecter de façon significative est établi par des articles du code de l'environnement.

Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Boucles de la Seine Amont d'Amfreville à Gaillon ». Elle se situe au Sud de la Communauté de communes de l'Andelle sur les communes de Flipou et de Pont-Saint-Pierre.
La Seine, et sur le territoire d'étude l'Andelle, ont creusé des terrasses dans les alluvions anciennes sur lesquelles se sont installés des milieux secs et silicicoles particulièrement originaux pour la région : les pelouses en milieux ouverts et les chênaies acidiphiles en milieux boisés. Le stade herbacé de ces milieux offre un intérêt important avec la présence de pelouses sèches sablo-calcaires particulièrement rares, inscrites à l'annexe I de la directive Habitats.


Biscutelle de Neustrie


Damier de la Sucisse

L'ensemble des pelouses crayeuses présentes sur les coteaux est tout à fait remarquable. D'un point de vue patrimonial, il compte de nombreuses espèces protégées (essentiellement végétales), 5 espèces de l'annexe II de la directive habitats telles que le Damier de la Succise, le Lucane cerf-volant et la Biscutelle de Neustrie. De plus, environ 20 espèces sont exceptionnelles pour la région et 30 sont classées très rares.

Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Forêt de Lyons ». Ce site Natura 2000 se trouve en partie sur la commune de Perriers-sur-Andelle.
Il est situé en grande partie sur le plateau crayeux normand et en forêt domaniale. Il est constitué pour l'essentiel de hêtraies-chênaies atlantiques acidiphiles à houx et de hêtraies-chênaies atlantiques à jacinthe des bois. Il accueille également une espèce de chauve-souris inscrite à l'annexe II de la directive habitats : le Grand murin.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le programme ZNIEFF a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanent, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Deux types de zones sont définis :

- Les zones de type I, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- Les zones de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La présence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Elle est dépourvue de valeur juridique ou administrative En revanche, la présence d'une telle zone est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice à apprécier pour mettre en place des dispositions législatives et/ou réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les coteaux d'Amfreville-sous-les-Monts (ZNIIEFF de type I). Les coteaux d'Amfreville-sous-les-Monts se localisent sur les communes de Flipou, Pont-Saint-Pierre et Douville-sur-Andelle. Ces secteurs sont remarquables sur les plans écologique, botanique, entomologique et paysager. Ils se composent d'une mosaïque de milieux plus ou moins ouverts : éboulis et affleurements rocheux, pelouse à Seslérie, ourlet à Brachypode, fruticée, hêtraie de pente, bois de fond de vallon établis sur des colluvions.

Cette diversité de milieux lui confère un intérêt écologique important. Le cortège floristique des pelouses est tout à fait remarquable : on compte dix espèces protégées dont deux endémiques normandes : la violette de Rouen, protégée à l'échelon national et la lunetière de Neustrie, protégée à l'échelon régional. On peut également observer des espèces protégées à l'échelle nationale telles que la Gymnadénie odorante, la Bugrane naine ou le Tabouret montagnard. De nombreuses espèces d'orchidées sont présentes : Epipactis brun-rouge, protégée à l'échelon régional.


Epipactis brun-rouge

De plus, on note la présence d'une mare forestière (située sur la commune d'Amfreville-sous-les-Monts), dont l'intérêt réside dans la présence de la Wolffie sans racines, espèce très rare en Haute-Normandie.


Chevêche d'Athéna

A cet intérêt floristique exceptionnel, s'ajoute un intérêt faunistique remarquable avec la présence de nombreux insectes rares et menacés (la cigale des montagnes, la mante religieuse, le flambé, le machaon…), d'espèces d'oiseaux nicheuses (Faucon pèlerin, le Hobereau, la Chevêche d'Athéna et le Rougequeue à front blanc).

Cette ZNIEFF de type I est inclus dans la ZNIEFF de type II «La côte d'Amfreville-sous-les-Monts, La Forêt de Bacqueville ». Ce vaste ensemble est composé de bois en rebord de plateau et en fond de vallon, de prairies, et de pelouses calcicoles, établies sur des secteurs à très forte déclivité.


Argus bleu-nacré

La Côte Saint-Nicolas (ZNIIEFF de type I). La Côte Saint-Nicolas se situe sur la commune du Pont-Saint-Pierre. Elle correspond à un versant boisé présentant des lisières originales, relativement fraîches, un vallon riche en fougères et une grande carrière de craie aux multiples biotopes : pelouses, écorchures, éboulis. Les secteurs de pelouse permettent au Lézard vert et à l'Argus bleu-nacré de se maintenir.
Cette ZNIEFF de type I est inclus dans la ZNIEFF de type II « La Foret de Longboel, Le Bois des Essarts ». Cette forêt joue un rôle fonctionnel en tant qu'élément de diversité biologique, garant de l'équilibre écologique régional, et en tant que zone refuge pour la flore et la faune sauvages. De plus, elle a un rôle de régulation du climat et du facteur eau. Ce vaste massif boisé longe également les limites communales de Bourg-Beaudoin.

La Quesnée (ZNIIEFF de type I). Cette ZNIEFF est bordée d'Ouest en Est par l'Andelle, une peupleraie et un fossé où coule en permanence un ruisseau. Elle comprend une prairie humide pâturée par des chevaux et des ânes, regroupant une mosaïque d'habitats qui se répartissent selon l'alimentation en eau du sol et la pression de pâturage. Les zones sur-pâturées hébergent une flore liée aux milieux piétinés (Renouée des oiseaux, Potentille rampante, Potentille des oies, Trèfle rampant, etc.) mais conservent un cortège spécifique des prairies humides (Menthe à feuilles rondes, Menthe aquatique, Pulicaire dysentérique). Les zones plus sèches sont dominées par les graminées et quelques plantes à fleurs telles que le Silène fleur-de-coucou, la Reine des prés, le Lotier des marais, le Lycope d'Europe et la Dactylorhize négligée considérée comme assez rare en haute Normandie.
Le ruisseau est bordé par des berges relativement douces qui favorisent l'installation d'une flore rivulaire riche et diversifiée. Les espèces les plus couramment observées sont : la Baldingère, la Menthe aquatique, la Menthe à feuilles rondes, le Populage des marais. L'Angélique des bois, l'Iris faux-acore et la Scrofulaire aquatique ont été recensés en quantité moindre.

Cette flore rivulaire constitue un habitat remarquable pour l'entomofaune. C'est l'habitat de l'Ecaille chinée, espèce de l'annexe II de la directive habitats et de 3 espèces déterminantes ZNIEFF : l'Irrésolue, le Criquet ensanglanté, le Calopteryx vierge, L'Irrésolue est un papillon assez rare en Haute-Normandie.

Cette ZNIEFF de type I est inclus dans la ZNIEFF de type II « Les Vallées du Crevon, de l'Heronchelles et de l'Andelle ».

Le ravin de la côte de bois Meigle (ZNIIEFF de type I). Le ravin est situé sur la commune de Perriers-sur-Andelle. La ZNIEFF est établie sur les éléments physiques les plus proches du ravin, à savoir les lisières arborées du boisement et un chemin localisé à l'ouest du ravin. L'intérêt de cette zone concerne un fond de vallon et un ravin qui constituent un ensemble assez typique de la Frênaie à scolopendre et à nombreuses fougères. Cet habitat abrite une flore spécifique des sols humides et riches en éléments minéraux.

Les pelouses de la côte du Trianel (ZNIIEFF de type I). Cette zone d'intérêt se situe sur la commune de Perriers-sur-Andelle. La ZNIEFF concerne un coteau relativement pentu, au sein duquel (à mi-hauteur) est présent un léger replat. Ce coteau est pour partie couvert par des pelouses et des fourrés de recolonisation.


Anacamptis pyramidal

La flore recensée correspond essentiellement à celle des pelouses calcicoles évoluées. La végétation est dominée par un couvert dense de Brachypode penné, qui est omniprésent sur le coteau. Sur la majeure partie du coteau, il subsiste un cortège d'espèces spécifiques des pelouses calcicoles. La Laîche glauque, l'Orchis moucheron, l'Anacamptis pyramidal, la Sanguisorbe pimprenelle, le Caille-lait blanc sont les espèces les plus couramment observées.

Au Nord-Ouest, le long de la lisière, la Digitale jaune forme une station qui regroupe plus d'une trentaine de pieds. Cette plante est considérée comme peu commune et déterminante des ZNIEFF en Haute-Normandie. De même, en bas de pente, deux stations d'Orobanche sanglante (5 et 4 pieds) ont été observées. Cette plante est considérée comme assez rare et déterminante en ZNIEFF de Haute-Normandie.

La diversité d'habitats est également favorable au développement de la faune dont les insectes (papillons, criquets, sauterelles en particulier).
La pérennité de ces pelouses est principalement menacée par la fermeture du milieu. En effet, l'absence de gestion a favorisé une colonisation par les arbustes (aubépine essentiellement). Ces derniers, le plus souvent isolés, forment rarement des taillis denses.

Le Val du Grand Maître (ZNIEFF de type I). Cette ZNIEFF est en zone Natura 2000. Sur cette zone une belle station de Dentaire, connue depuis longtemps, mais aussi l'hybride occasionnel de la Digitale rouge et de la Digitale jaune ont été recensés. Sur les accotements, la Raiponce en épi est bien représentée. Cette zone présente 18 espèces déterminantes et 36 espèces d'intérêt patrimonial.

La cavité du bois de la Tannebrune (ZNIIEFF de type I). Cette cavité se situe sur la commune de Perriers-sur-Andelle et abrite des chauves-souris. La fiche décrivant cette ZNIEFF est en cours d'élaboration.

Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Cet inventaire, publié en 1994, est basé sur la présence d'espèces d'intérêt communautaire répondant à des critères numériques précis. Il regroupe 285 zones pour une superficie totale de d'environ 4,7 millions d'hectares et constitue l'inventaire scientifique préliminaire à la désignation des Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Tout comme les ZNIEFF la présence d'une ZICO n'a pas de portée réglementaire mais révèle un intérêt majeur pour l'avifaune et pourrait par conséquent justifier des dispositions législatives et/ou réglementaires protectrices de la faune sauvage.

La boucle de Poses et de Muids (ZICO). Cette ZICO est située en limite de la commune de Flipou. C'est un site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau.

Notamment pour le Fuligule milouin, le Fuligule morillon, la Foulque macroule et le Vanneau huppé qui sont les principaux hivernants.

Le contexte écologique remarquable de la Communauté de communes de l'Andelle est identifié à l'échelle nationale et européenne. Les inventaires scientifiques et les protections règlementaires identifiés peuvent être appréciés afin d'être pris en compte dans les documents d'urbanismes et ainsi assurer leur protection

Des milieux naturels variés

On trouve sur le territoire 6 types d'espaces spécifiques pour la faune et pour la flore à savoir :

- Les micro-habitats représentés par les haies, les vergers et les petits bois,
- Les espaces boisés qui sont de grands massifs forestiers,
- Les zones agricoles (grandes surfaces cultivées et prairies pâturées),
- Les zones urbanisées sont associées aux villages et leur périphérie,
- Les zones humides et les milieux aquatiques sont décrits par les bocages aux abords de l'Andelle, les mares ainsi que l'Andelle elle-même,
- Les coteaux présents le long de la Vallée de l'Andelle.

Les micro-habitats





Les micro-habitats sont des éléments essentiels caractérisant un bon fonctionnement écologique du territoire. Ce sont les derniers espaces naturels des zones plus ou moins urbanisées qui possèdent plusieurs rôles écologiques fondamentaux :

Continuums écologiques. Les haies, les vergers et les petits bois constituent des corridors écologiques permettant les échanges et déplacements de la faune. Ainsi au même titre que les routes et chemins pour l'homme, les corridors sont des milieux naturels reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce. Cela crée également des connexions entre les différentes populations d'une même espèce. Insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux et mammifères utilisent ces bio-corridors, représentant une importante partie du règne animal.

Gîtes. Ces milieux jouent un rôle essentiel dans l'accueil et la reproduction des espèces. Les mammifères (musaraignes, blaireau ou encore renard) et les batraciens (crapaud, salamandre…) utiliseront préférentiellement les parties basses de ces micro-habitats. D'autres mammifères comme les écureuils ou les chauves-souris et les oiseaux exploiteront plutôt les parties hautes et les creux des vieux arbres. De même de nombreuses espèces d'insectes d'intérêt patrimonial comme le Lucane cerf-volant apprécient les espaces boisés.

Ressources alimentaires. Le dernier rôle important de ces micro-habitats est la source alimentaire qu'ils représentent pour des nombreuses espèces animales. Les frugivores et herbivores y trouvent

une nourriture abondante. De même, les chauves-souris vont privilégier les haies et les petits bois puisqu'elles y retrouvent des conditions de chasse favorables.

Le territoire intercommunal recèle de micro-habitats, notamment au niveau des zones urbanisées. Ces espaces doivent être conservés et protégés dans le cadre du PLU. De la même manière, les petits bois, les vergers ainsi que les linéaires de haies (en favorisant les espèces locales de type Noisetiers, Aubépines, Charme…) constituent des espaces de gîtes et de circulation pour la faune et la flore. A ce titre, ils doivent faire l'objet de mesures de restauration ou être recrées à travers les prescriptions graphiques et règlementaires du PLU.

Les espaces boisés





La Communauté de communes de l'Andelle est un territoire constitué de grands massifs forestiers avec notamment la présence de la Forêt de Bacqueville, de Longboel et le Bois des Essarts plus au Sud et le Bois de la Tannebrune, de Canteloup, les Hauts Boisés et la Forêt de Lyons plus au Nord.

Ces boisements sont essentiellement composés de feuillus (Hêtres et Chênes). Quelques boisements de conifères sont observés sur les plateaux des coteaux. Cet habitat naturel possède des rôles écologiques important :

Conservatoire d'habitats. Les boisements sont composés d'habitats naturels très diversifiés. Suivant la géologie, la pente et l'exposition des groupements végétaux les espèces végétales se développent différemment. On peut donc observer des boisements de Hêtraie-Chênaie, de Chênaies-Charmaies… Cette diversité permet la présence de nombreuses espèces remarquables.

Conservatoire d'espèces remarquable. Les grands massifs forestiers accueillent un grand nombre d'espèces végétales et animales remarquables et inféodées au milieu forestier.

- Insectes et autres invertébrés : papillon, carabes…
- Amphibiens et reptiles : grenouilles, crapauds, serpents…
- Oiseaux : troglodytes, pics, rapaces …
- Mammifères : sangliers, chevreuils, cerfs…

Afin d'assurer la fonctionnalité des espaces boisés et de les préserver dans un état de conservation favorable, ces derniers doivent être réfléchis dans leur ensemble. Le PLU doit ainsi permettre une gestion et un traitement homogène de ces grands massifs forestiers.
La problématique des lisières forestières doit également être abordée dans le cadre du PLU. Ces espaces doivent être protégés du mitage de l'urbanisation ou des pratiques agricoles.

Les zones agricoles

Deux grands types de milieux agricoles se distinguent sur le territoire communautaire. Les plateaux sont généralement occupés par la culture céréalière tandis que le fond de la Vallée de l'Andelle ainsi que les versants de certains coteaux sont principalement utilisés pour le pâturage.

Grandes surfaces de culture. Les cultures constituent un habitat très artificialisé. La flore hormis les adventices de cultures n'est plus représentée que sur les bordures de chemins ou sur les talus. Cependant, quelques chemins agricoles et/ou talus sont bordés par des haies ou des arbres de haut-jet. Ces restes de milieux linéaires aux végétations denses (Ronces, Clématite, Aubépine, Prunelliers…) assurent à la fois un rôle d'écosystème à part entière mais également celui de continuité écologique.

Prairies pâturées. Le pâturage sur la Communauté de commune se fait sur des prairies mésophiles au niveau des versants et de certains plateaux, et sur des prairies mésohygrophiles au niveau des fonds de vallées. Ces milieux prairiaux sont favorables à diverses espèces animales notamment aux insectes et aux petits mammifères.

Le PLU a pour objectif de protéger les espaces sensibles afin d'éviter leur déstructuration et la perte de leur fonctionnalité. Le territoire intercommunautaire, de par sa structuration géographique, accueille deux espaces aux enjeux de biodiversité majeurs : la conservation des linéaires de haies existants sur les plateaux agricoles mais aussi leur restauration (en favorisant l'utilisation d'espèces végétales locales) et la préservation des prairies bocagères via la conservation des haies en fond de vallées.

Les zones urbanisées et leurs jardins





Les milieux urbanisés sont répartis sur l'ensemble de la Communauté de communes de l'Andelle avec une densité plus importante en fond de vallée. Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et la flore urbaine est liée à trois facteurs :

- L'ancienneté des bâtiments,
- La présence de micro-habitats
- L'extension des espaces verts et la diversité de flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

L'ancienneté des bâtiments. Les constructions anciennes (vielles bâtisses, granges…) favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Effraie des clochers, Moineau domestique, Mésange, Etourneau, Sansonnet… ainsi que pour les mammifères : Martre, Fouine, Belette, Chauve-souris…

Les micro-habitats. Les haies, les vergers ou les petits bois peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit de certains oiseaux peu exigeants comme le Merle noir et la Linotte mélodieuse. Cependant cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales (Noisetier, Charme, Aubépine…) dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre de la chaîne alimentaire.

Les espaces verts. Les espaces verts privatifs ou publics peuvent également accueillir une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonnet élégant, Fouine, Renard sont fréquemment rencontrés.
Dans les villages, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'Homme et ses bâtiments. Malgré les apparences, certaines espèces sont en déclin au niveau régional voire national comme l'Hirondelle rustique ou encore le Moineau domestique. Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui sont potentiellement présentes dans diverses cavités et combles. En périphérie des villages, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisères de boisements et espaces semi- ouverts telles que le Hérisson d'Europe et les Musaraignes.

La biodiversité tend à s'appauvrir voir à disparaître en milieu urbain. Afin de recréer des conditions favorables à la faune et flore locale, il est possible d'étendre et de qualifier les espaces verts en accordant une place majeure aux essences végétales locales (résistance et durabilité de ces espèces grâce à une meilleure adaptation aux sols et aux climats, sources de gîtes et d'espaces de circulation pour la biodiversité locale…), de maintenir les micro-habitats à l'intérieur des zones urbanisées et d'imposer un pourcentage de végétalisation, voire de restaurer ou de recréer des ceintures vertes autour du village afin d'assoir la place de la nature à proximité de l'urbanisation.

Les zones humides et les milieux aquatiques





Les milieux humides représentent des écosystèmes majeurs en termes de production primaire et de fonctionnalité écologique. Une forte biodiversité animale et végétale se retrouve au sein de ces habitats constitués de prairie humides et de joncaies. Ces milieux se situent essentiellement dans les fonds de vallées au niveau des communes de Douville-sur-Andelle, de Pont Saint-Pierre, de Perriers-sur-Andelle et de Perruel.

Les zones de transition entre les milieux terrestres et aquatiques, présentent des potentialités multiples en plus de leur simple intérêt écologique, notamment en termes de zones tampon (inondations, épuration naturelle de l'eau…).

L'un des enjeux du PLU est de pouvoir conserver ces zones tampons entre l'eau et la terre, source de richesse écologique. Le maintien ou la restauration de la végétation le long des cours d'eau ainsi que la constance de la bonne qualité des eaux participent à leur maintien. La délimitation des zones humides le long de l'Andelle devra également faire l'objet d'attention dans le cadre du PLU afin que l'ensemble des conditions de bonne conservation des milieux soient respectées.

Les coteaux





Au niveau de la Vallée de l'Andelle, les coteaux ont été identifiés comme ayant une forte valeur écologique. En effet ce milieu naturel présente un cortège floristique et faunistique particulier du fait que le sol n'est pas stabilisé.

Certains coteaux sont menacés par la pression d'urbanisation qui tend à s'installer sur ces milieux naturels.

Les coteaux représentent des espaces particuliers et reconnaissables du territoire. Il convient de pouvoir maîtriser l'occupation du sol et de contenir le développement urbain afin que ces milieux conservent leur état naturel et que les populations qu'ils accueillent ne soient pas bouleversées.

Ce que dit le SCOT :

Protéger les milieux naturels sensibles :

- Gérer la fréquentation – agricole et urbaine- sur les milieux les plus sensibles tels les coteaux, les vallées et les espaces boisés
- Protéger les principaux alignements d'arbres et de haies pour assurer les continuités écologiques avec les territoires limitrophes
- Assurer les continuités des corridors biologiques les plus importants (espaces verts, passage à faune) dans les opérations d'urbanisation

Protéger les prairies, bois et les bosquets

- Protéger les prairies permanentes de la vallée de l'Andelle
- Prévoir une marge inconstructible (aménagements légers) afin de protéger la fonctionnalité des lisières forestières
- Protéger les bosquets et boisements isolés

Protéger les zones humides

- Prévoir les prescriptions réglementaires nécessaires à la préservation des zones humides (interdiction des affouillements et exhaussements de sols, dépôts de matériaux, constructibilité…)

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

La carte des sensibilités écologiques (*voir ci-après*) dévoile les potentialités du territoire en termes de zones naturelles d'intérêt écologique mais également en termes de réseaux écologiques. Afin de préserver les éléments écologiques et paysagers majeurs sur le territoire communautaire les orientations de valorisation sont les suivantes :

- Conserver les milieux naturels grâce à la mise en place d'outils dans les documents d'urbanisme afin de préserver les connexions existantes entre les différents habitats naturels vitaux pour un grand nombre d'espèces animales
- Renforcer les corridors écologiques à partir des micro-habitats (haies, vergers, petit bois…) identifier sur la carte des milieux naturels afin de les pérenniser et de les rendre plus fonctionnels pour la faune
- Créer des structures écopaysagères connectant ou reconnectant des milieux naturels afin de permettre la migration de la faune et la diversité (préserver les prairies bocagères en conservant les haies en fonds de vallée par exemple).

Les efforts de valorisation sont plus importants au niveau des plateaux agricoles. En effet, les versants et le fond de vallée sont beaucoup plus diversifiés en habitats et possèdent donc déjà de nombreux marqueurs écologiques.

ENJEUX PLUS PARTICULIERS

- Assurer la protection des inventaires scientifiques identifiés sur le territoire,
- Protéger les micro-habitats des villages et des plateaux,
- Porter attention au maintien des lisières forestières,
- Maintenir les zones humides,
- Restaurer ou recréer des linéaires de haies,
- Favoriser l'utilisation des essences locales.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques protègent les espaces naturels en les classant en « zone N, naturelle » dans le PLU afin d'interdire toute construction. Pour assurer leur protection juridique, deux outils peuvent être mis en place, notamment pour les espaces boisés :

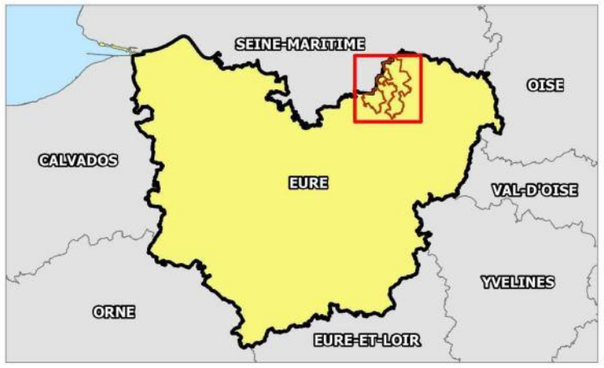
- Le classement des massifs forestiers en Espace Boisé Classé afin d'imposer leur maintien ou le remplacement des plantations (gestion du défrichement),
- Leur identification sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Cet article, permettant d'identifier et de localiser les éléments, est à utiliser pour assurer la protection des micro-habitats (mares, haies, vergers, petit bois…), pour des motifs d'ordre écologique ou paysager. Il peut être accompagné de prescriptions spécifiques dans le cadre du règlement (interdiction des occupations de sols s'opposant à la préservation des mares).

Les prescriptions réglementaires permettent également de renforcer la fonctionnalité des milieux. Ainsi, un pourcentage d'emprise des espaces verts peut être imposé dans chacune des zones du PLU afin de conserver une densité d'espaces végétalisés. Le règlement comme les orientations d'aménagement peuvent favoriser l'utilisation d'essences locales (Pruneliers, Noisetiers, Charme…) afin de respecter la typicité végétale du milieu.

Communauté de Communes de l'Andelle

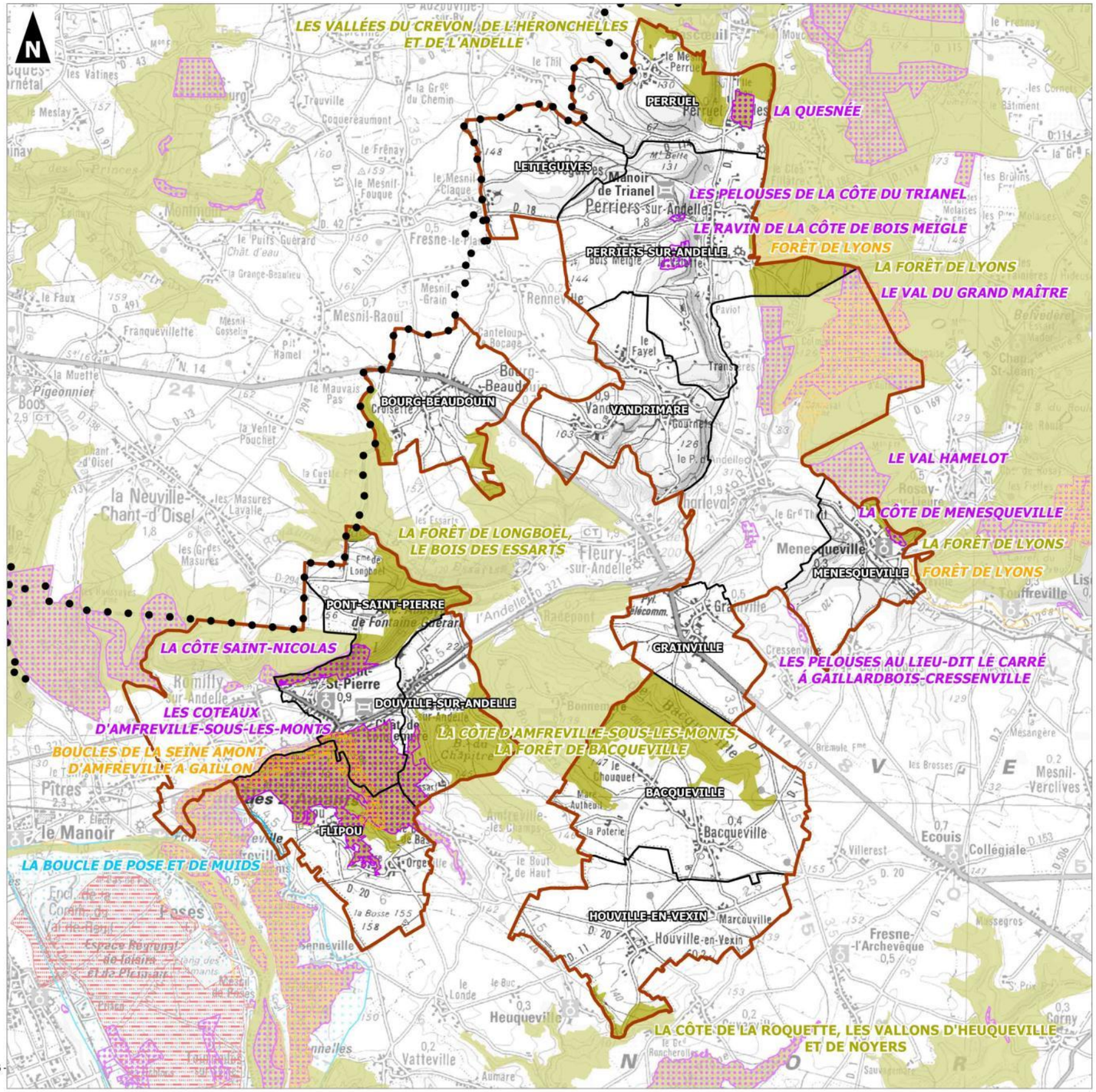
Plans Locaux d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Zone Spéciale de Conservation
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2



0 1 2 3 4 5

Kilomètres

1:70 000

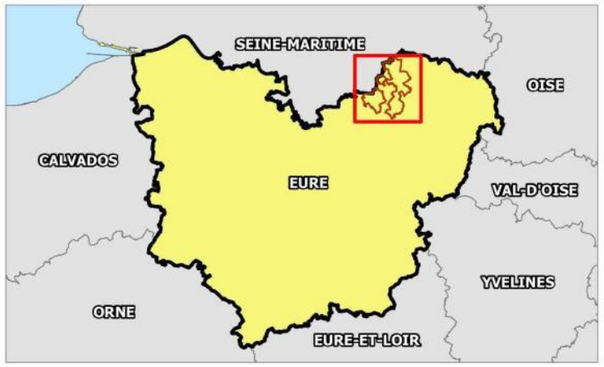
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 100®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006 - DREAL Haute-Normandie, consultation du site CARMEN, 2011

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Milieux Naturels



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Mare
- Réseau hydrographique
- Haie
- Bocage
- Boisement
- Verger

0 1 2 3 4 5

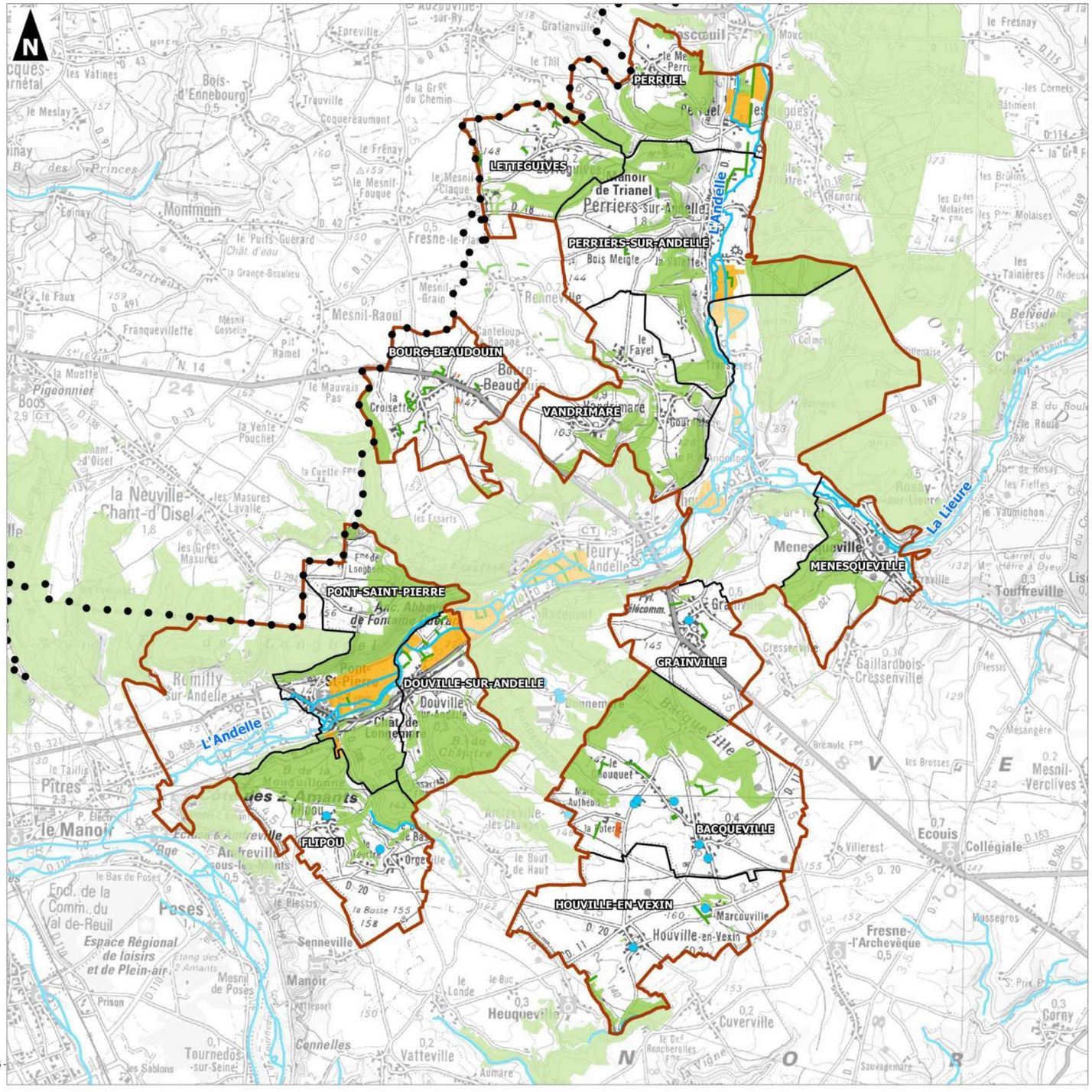
Kilomètres

Groupe auddicé

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

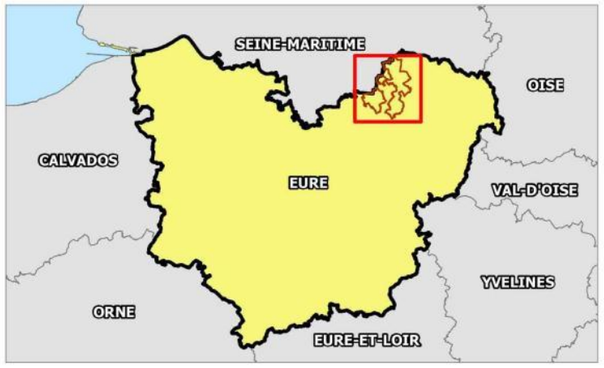
Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 100®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006 - DREAL Haute-Normandie, consultation du site CARMEN, 2011 - SANDRE, 2006



Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Sensibilités Ecologiques



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Paysage bocager à préserver et à conforter
- Zone naturelle d'intérêt paysager et écologique à préserver
- Zone naturelle d'intérêt paysager et écologique reconnue et protégée
- Connexion entre les milieux aquatiques et humides
- Connexion forestière et paysagère
- Connexion forestière et paysagère à renforcer ou à restaurer
- Coteau à préserver

0 1 2 3 4 5

Kilomètres

Groupe auddicé

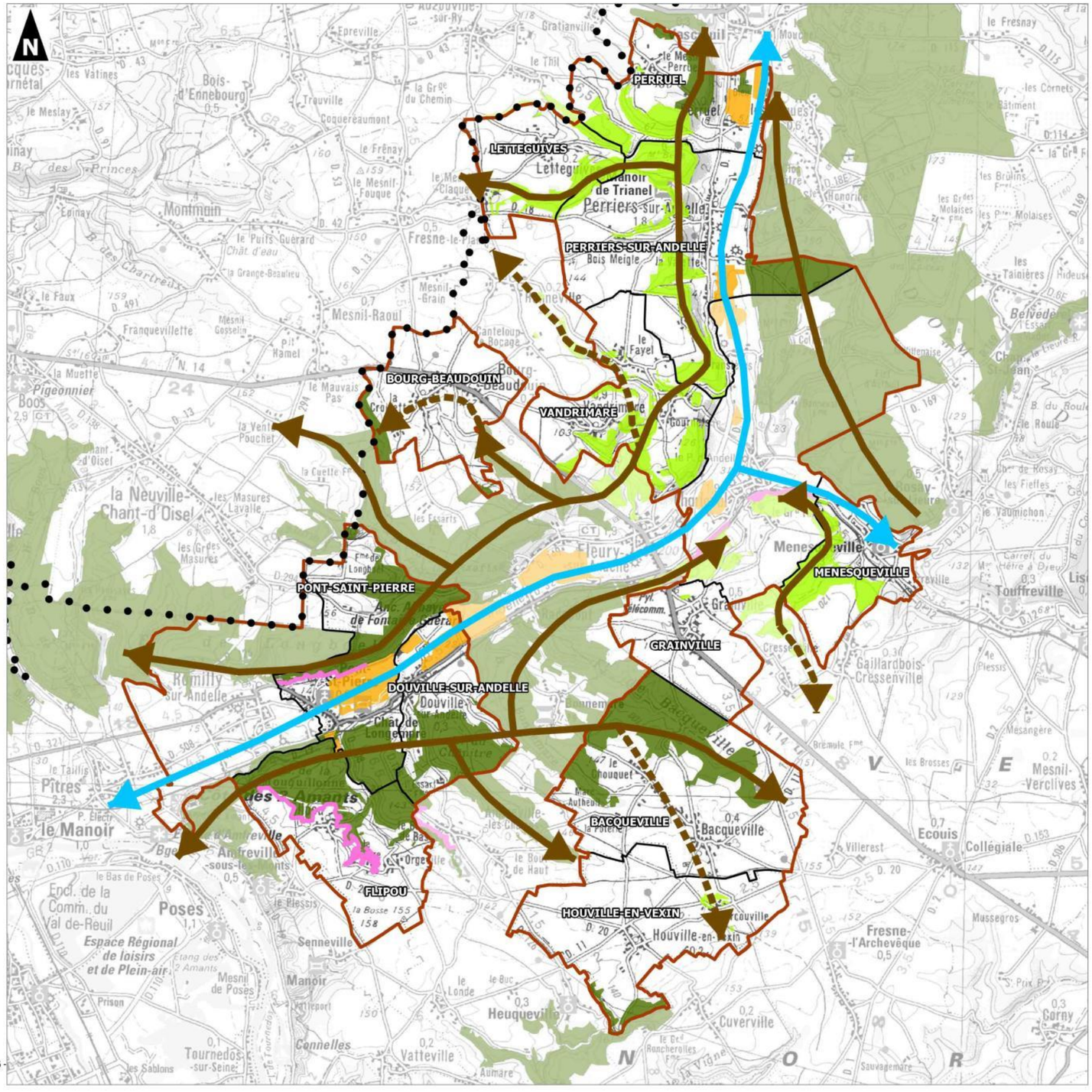
1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012

Source de fond de carte : IGN, Scan 100®

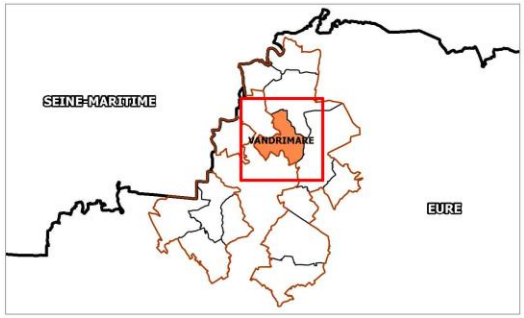
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006 - DREAL Haute-Normandie, consultation du site CARMEN, 2011 - SANDRE, 2006



Communauté de Communes de l'Andelle

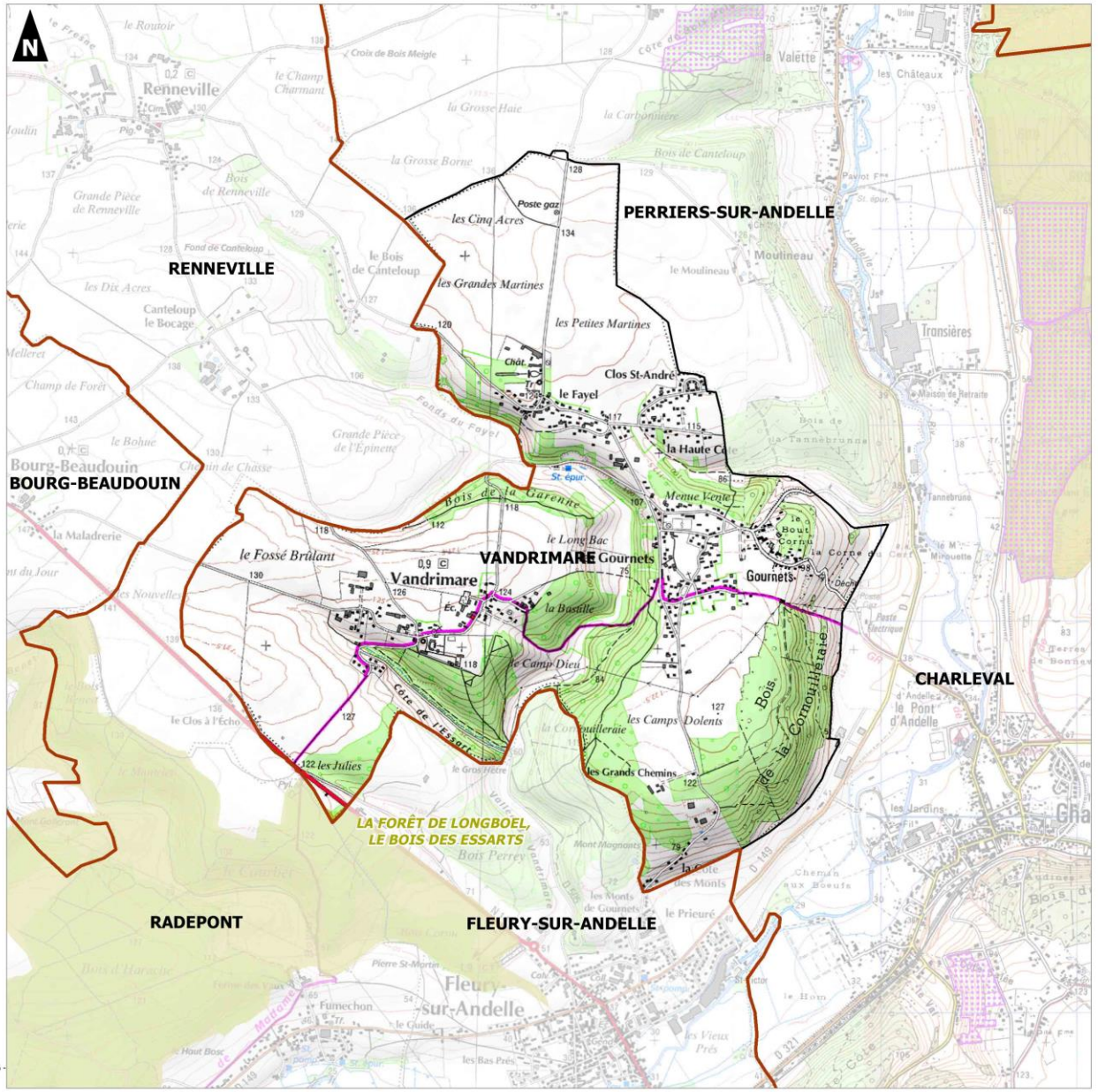
Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites de la commune de Vandrimare
- Limites communales
- Limites départementales
- ZNIEFF de type 2



0 1 2

Kilomètres

1:20 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012

Source de fond de carte : IGN, Scan 25®

Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006 - DREAL Haute-Normandie, consultation du site CARMEN, 2011

Communauté de Communes de l'Andelle

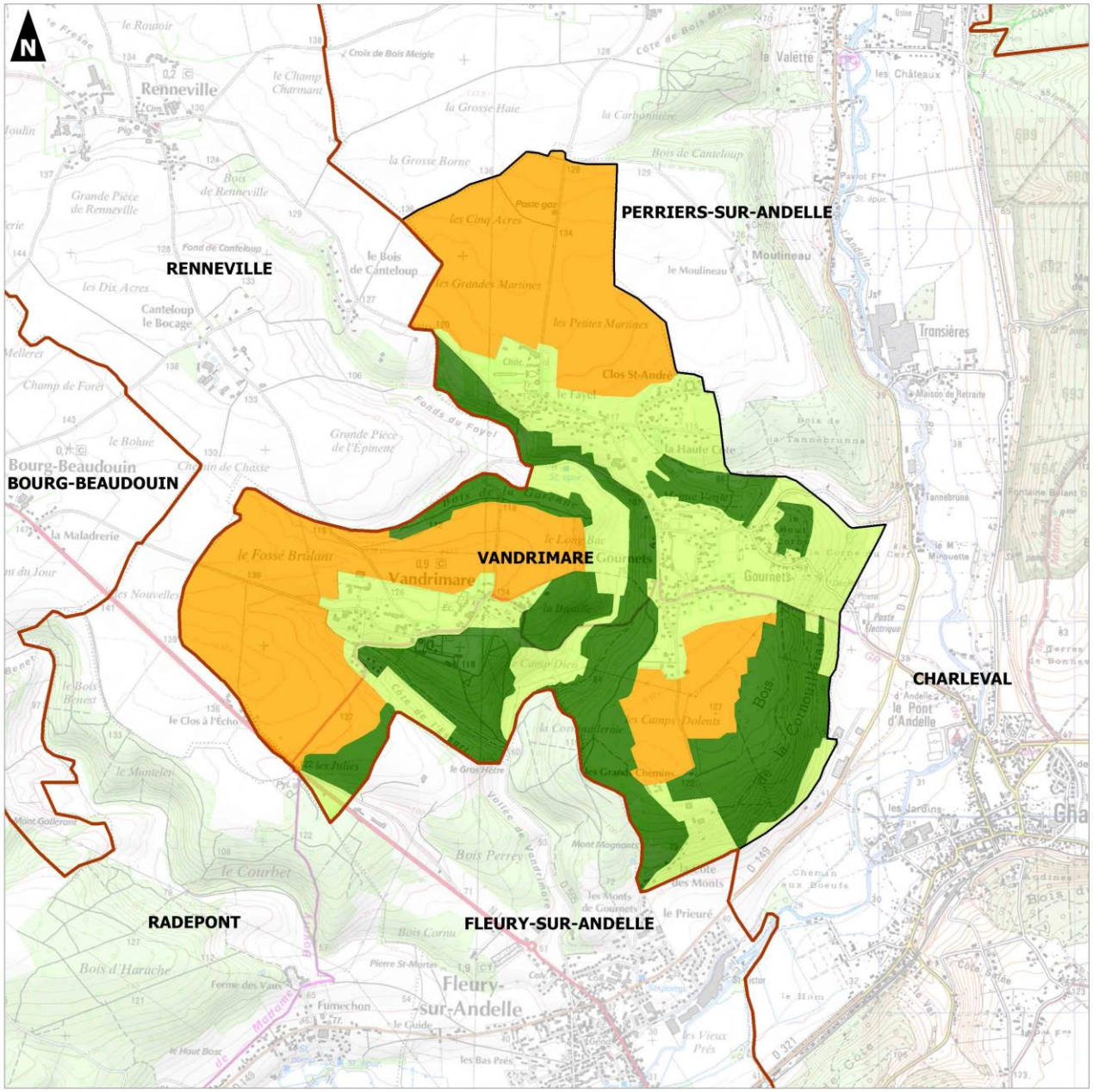
Plan Local d'Urbanisme

Enjeux et sensibilités écologiques



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites de la commune de Vandrimare
- Limites communales
- Limites départementales
- Milieux naturels à conserver
- Connexions écologiques à renforcer (Ceintures vertes, prairies...)
- Connexions écologiques à restaurer (Plateaux agricoles)



0 1 2

Kilomètres

1:20 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 25®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006

Un paysage ancré entre la vallée de l'Andelle et le plateau agricole du Vexin

Des paysages forts aux identités bien particulières

La Communauté de communes de l'Andelle présente quelques contrastes dans les paysages qui la composent. Entre la vallée verdoyante et le plateau agricole ouvert, les ambiances, les perceptions et l'organisation du territoire changent fortement. L'observateur est complètement cloisonné dans la vallée, alors que de larges panoramas s'offrent à lui sur le plateau.

Malgré les différences entre les paysages de vallée et de plateau, une unité existe dans tout ce territoire avec des marqueurs communs : matériaux de construction, organisation des villages, espèces végétales…

Le paysage est marqué par l'activité de l'homme et par la présence ou non de l'eau. Dans la vallée, la proximité de la rivière facilite l'alimentation en eau et donc l'extension des villages et des activités liées à l'eau. Sur les plateaux, la nappe phréatique est profonde et inaccessible, l'homme a dû créer des mares récoltant les eaux pluviales au plus proche des habitations.

Les paysages décrits ci-dessous en détaillant les grandes caractéristiques qui les composent, sont extraits de l'« Atlas régional des paysages de Haute-Normandie » qui sera publié prochainement. Ce document diffère de la « Charte Paysagère et Architecturale du Vexin Normand », qui est plus ancienne, en présentant des entités paysagères à plus large échelle.

La vallée de l'Andelle

- Elle correspond à une large ouverture dans le paysage,
- Le bocage prédomine et remplace la forêt avec quelques larges ouvertures,
- Les prairies accompagnées des rideaux de peupliers et de frênes se succèdent sur le fond plat de la vallée,
- Les coteaux pentus sont très boisés amenant un changement d'ambiance radicale,
- Des traces du passé industriel de la vallée sont encore visibles et restent intimement liées à l'Andelle,


Vallée verdoyante de l'Andelle

- Les villages en fond de vallée ont souvent pris place autour d'un axe de communication et tendent à se rejoindre depuis l'aval rendant difficile la lisibilité du paysage.

Le paysage de la vallée de l'Andelle est un élément identitaire du secteur. Afin d'éviter sa déstructuration et sa perte de valeur, il convient d'éviter la plantation de peupliers dans les espaces de prairies pour ne pas banaliser les perceptions paysagères. L'urbanisation tend à être continue dans la vallée. Il s'agit ici de fixer des limites à l'urbanisation et de favoriser la recréation de lisière arborée au niveau des villages et notamment en bordure des nouvelles constructions. Enfin, le patrimoine industriel est très présent dans la vallée. La présence de friches et le patrimoine qu'elles peuvent représenter peuvent être mis en valeur dans le cadre du PLU.

Le plateau du Vexin

- Ce paysage correspond à un large plateau ouvert où des ondulations rythment le territoire. Le ciel prend une grande place au-dessus des champs cultivés.
- L'agriculture céréalière est importante sur ce plateau entraînant des changements de couleurs et de textures en fonction des saisons et des cultures (blé, colza, lin, maïs, pommes de terre et betteraves). Cette variété de cultures crée une certaine dynamique dans ce territoire de grandes parcelles agricoles,



Plateau agricole ponctué de villages arborés

- Dans ce paysage très horizontal, le regard porte loin et se rattache aux éléments boisés du plateau,
- Quelques villages occupent le plateau. Ils sont construits autour d'anciennes fermes imposantes souvent en brique. Les autres constructions reprennent les mêmes matériaux créant un village assez uniforme. Leurs silhouettes arborées ponctuent le plateau.

Le plateau du Vexin est un plateau agricole où les grandes étendues planes présentent des perceptions ouvertes. Les éléments verticaux sont d'autant plus visibles dans ce grand paysage. Il s'agit donc de pouvoir protéger les boisements et masses arborées, points de repères de ce grand paysage. Dans la même optique, la préservation des lisières végétales et plus particulièrement des lisières arborées en bordure des nouvelles constructions, est un enjeu majeur de ce grand paysage. Des actions peuvent également être menées sur la perception des bâtiments. L'implantation et l'aspect des bâtiments à usage d'habitation comme les bâtiments agricoles plus volumineux sont des facteurs importants d'intégration paysagère. La configuration de plateau engendre également la prise en compte des voies de communication le traversant. Ainsi des aménagements paysagers et de circulation routière peuvent permettre de conforter le cadre de vie. L'urbanisation sera ainsi à limiter le long de ces axes de circulation. Enfin, une réflexion plus large sur la gestion de l'eau peut également contribuer à la prise en compte d'aménagement éco-paysagers auprès des mares afin de favoriser les infiltrations d'eau.

Le Pays de Caux autour de Rouen


Plateau agricole au bâti presque continu

- Ce paysage de plateau comprend la partie Nord de l'agglomération rouennaise dont l'influence urbaine est présente. Les bourgs ont tendance à ne former qu'une bande continue au profit d'une fusion avec Rouen et son agglomération,
- Des reliquats de haies ou d'arbres isolés ont été conservés au contact des prairies et des champs,
- Entre la vallée de la Seine et celle de l'Andelle, les ponctuations arborées représentent un élément de composition des grandes parcelles agricoles,
- Les lieux de vie forment des carrefours de circulation avec le bâti qui s'est développé de chaque côté des axes de communication. Ils sont de moins en moins enveloppés d'un écrin de végétation.
- Les fonds de talwegs, soient les amorces de vallées, sont laissés en clairière alors que les versants plus abrupts sont boisés.

Comme pour le plateau du Vexin, les orientations à prendre en compte pour un maintien du paysage concernent les perceptions de l'habitat (ceinture verte), l'implantation du bâti et la prise en compte des axes de circulation les traversant.

Le Pays de Lyons (seulement sur Perriers-sur-Andelle)


Coteaux boisés annonçant le Pays de Lyons

- Ce Pays est situé entre le plateau argileux du Vexin et la boutonnière du Pays de Bray,
- Le territoire est fortement boisé et comprend la Forêt Domaniale du Lyons, une des plus grandes hêtraies d'Europe,
- Les ouvertures dans le massif boisé sont occupées par des clairières agricoles. Leur utilisation est influencée par les Pays voisins,
- Les petites vallées restent discrètes dans ce paysage,
- L'urbanisation est lâche au cœur des clairières et tend à s'étendre le long des routes.

La prise en compte des transitions paysagères est un facteur important de maintien des paysages. La mise en place d'un recul entre les grandes cultures et les lisières forestières, et entre l'urbanisation et la forêt, peut permettre d'asseoir les perspectives paysagères de ce secteur et de préserver la fonctionnalité des milieux.

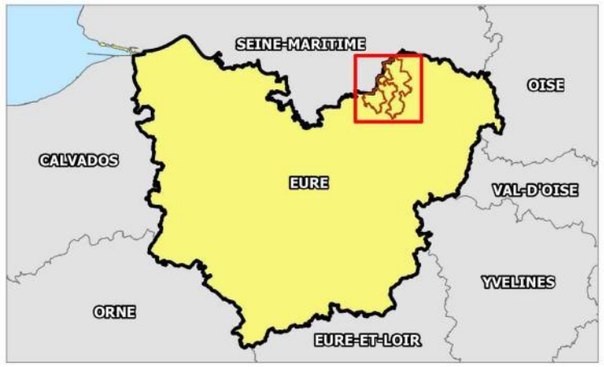


Grandes plaines agricoles, larges massifs boisés, coteaux arborés, vallons intimes, vallées humides, espaces prairiaux…. Autant de jeux de perceptions induits par le relief, d'identités et d'ambiances contribuant à la richesse paysagère du territoire de l'Andelle

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Entités paysagères



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales

Entités paysagères

- Vallée de l'Andelle
- Pays entre Caux et Vexin
- Plateau du Vexin
- Boucle d'Elbeuf
- Pays de Lyons
- Etangs de Léry-Poses
- Vallée du Gambon
- Plateau du Neubourg

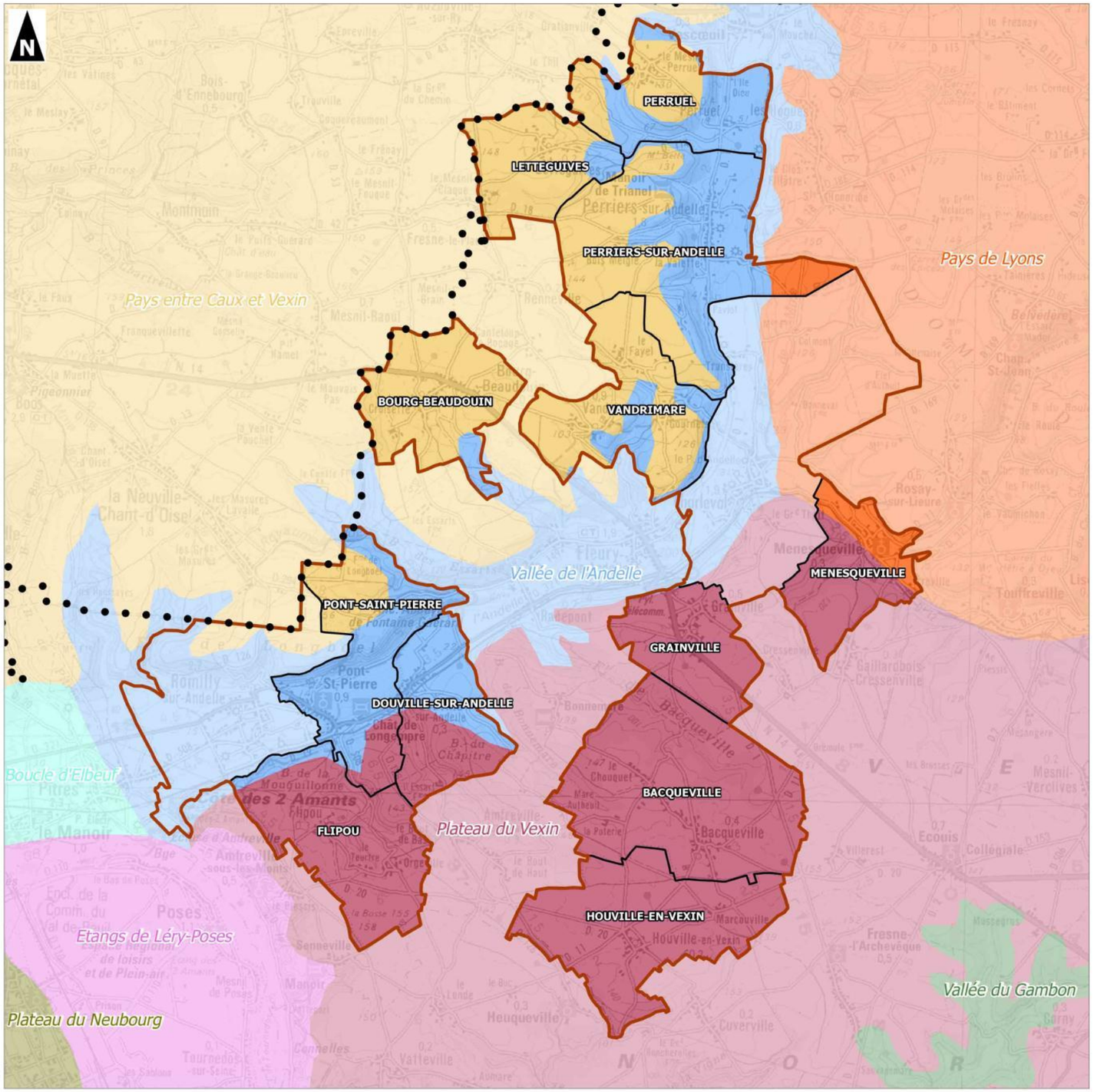
0 1 2 3 4 5

Kilomètres

Groupe auddicé

1:70 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 100®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006



Les perceptions des lieux de vie

La perception des villages diffère selon qu'ils sont sur le plateau ou dans la vallée. Les silhouettes sont des éléments d'attrait lors de la première impression sur le lieu de vie. La perception traditionnelle tend à disparaitre avec une modification de la structure villageoise principalement en lisière de la zone agricole.

Des ouvertures sur le paysage autour des villages offrent de larges vues sur le plateau ouvert. La découverte de la vallée se fait de façon cloisonnée.

L'urbanisation comme point de repère dans le paysage

Villages de plateau

- La silhouette traditionnelle des villages est arborée, rendant visible l'urbanisation sur le plateau. Toutefois, ces structures arborées tendent à disparaître,
- L'église et les constructions se fondent dans la masse boisée des jardins et vergers en bordure de village. Les espaces verts en lisière de village sont remplacés par des constructions récentes sans transition avec l'espace agricole. Les entrées de ville perdent de leur attrait avec une transition brusque espace bâti/espace agricole,
- Les villages se rejoignent petit à petit créant une urbanisation continue et menant à une perte de lisibilité et de compréhension du paysage. Ils tendent à former des ponctuations sur ce plateau ouvert.



Silhouette largement identifiable



Villages de vallée

- Les villages se sont placés en fond de vallée avec parfois un complément de constructions sur le plateau,
- Les constructions sont positionnées autour d'un axe de communication et forment des villages-rue (exemples de Douville-sur-Andelle et Perriers-sur-Andelle). Les nouvelles constructions suivent cette logique d'implantation. L'urbanisation galopante tend ainsi à former des espaces continus depuis l'aval de la vallée, rompant avec le schéma traditionnel (villages séparés et bien identifiables tout au long de la vallée),
- La silhouette des villages est de plus en plus marquée laissant apparaître le bâti de couleur claire avec la disparition des couronnes végétales.



Silhouette nichée dans l'environnement et le relief



L'urbanisation traditionnelle des plateaux et de la vallée, entourée d'écran végétal, tend à être déstructurée, engendrant une perte de repère dans l'espace. Pour préserver ces structures paysagères, le PLU doit mettre en place certains dispositifs réglementaires et opérationnels. Ainsi, les masses arborées et arbustives existantes aux abords des villages peuvent être maintenues ou recréées. Des prescriptions plus particulières peuvent également être appliquées pour les futures constructions (implantation, végétalisation).

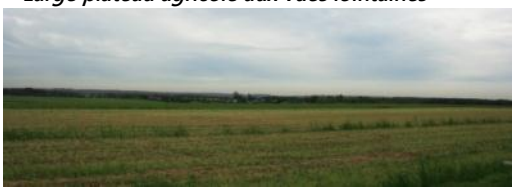
Les perceptions offertes sur le paysage depuis le territoire

Depuis les plateaux

- De nombreuses ouvertures sur le paysage sont possibles depuis la bordure du village et les principaux axes routiers,
- Quelques ouvertures sur le paysage existent depuis l'intérieur des villages,
- Ses ouvertures sont à préserver avec le contrôle de l'urbanisation et des boisements.



Large plateau agricole aux vues lointaines



Depuis la vallée de l'Andelle et les talwegs

- La vision cloisonnée à la vallée avec sa végétation, son bâti et les différents bras de l'Andelle,
- Une variété d'ambiances ressort dans la vallée : urbaine, naturelle ou pâturée,
- Ces changements d'ambiances sont intéressants et créent une dynamique dans la découverte du village et du paysage,
- Les ouvertures sont à préserver à travers le contrôle des constructions et des plantations,
- Les accès à la rivière sont parfois difficiles ou impossibles décourageant le promeneur.



Vue profonde dans le sens de la vallée



Ambiance intimiste d'un talweg boisé

Depuis les coteaux

- Une perception variée du paysage est possible en fonction de la position de l'observateur : dominée, dominant, en balcon…
- Les coteaux boisés offrent des vues limitées : celles-ci se trouvent encadrées et fermées par les masses végétales,
- De rares ouvertures existent sur la vallée depuis les versants boisés. Leur présence en faible nombre leur donne de l'intérêt.



Ambiance urbaine



Panorama depuis les hauteurs de Perruel

Le rôle des boisements dans le paysage

- Les boisements servent de repères dans un territoire ouvert comme sur le plateau agricole. Les forêts et la silhouette arborée des villages sont autant d'éléments marqueurs,
- Ils sont également des éléments écrans qui orientent et guident le regard. Des effets de « coulisses », à travers la succession de bandes boisées, ouvrent et ferment successivement le paysage au gré d'un déplacement. Parfois la densité des arbres est telle que l'observateur est dans une ambiance très fermée. L'interruption des boisements permet brusquement un horizon ouvert sur le paysage comme depuis la route de « la Vallée Groult » offrant de larges perceptions sur Douville-en-Vexin et la vallée.



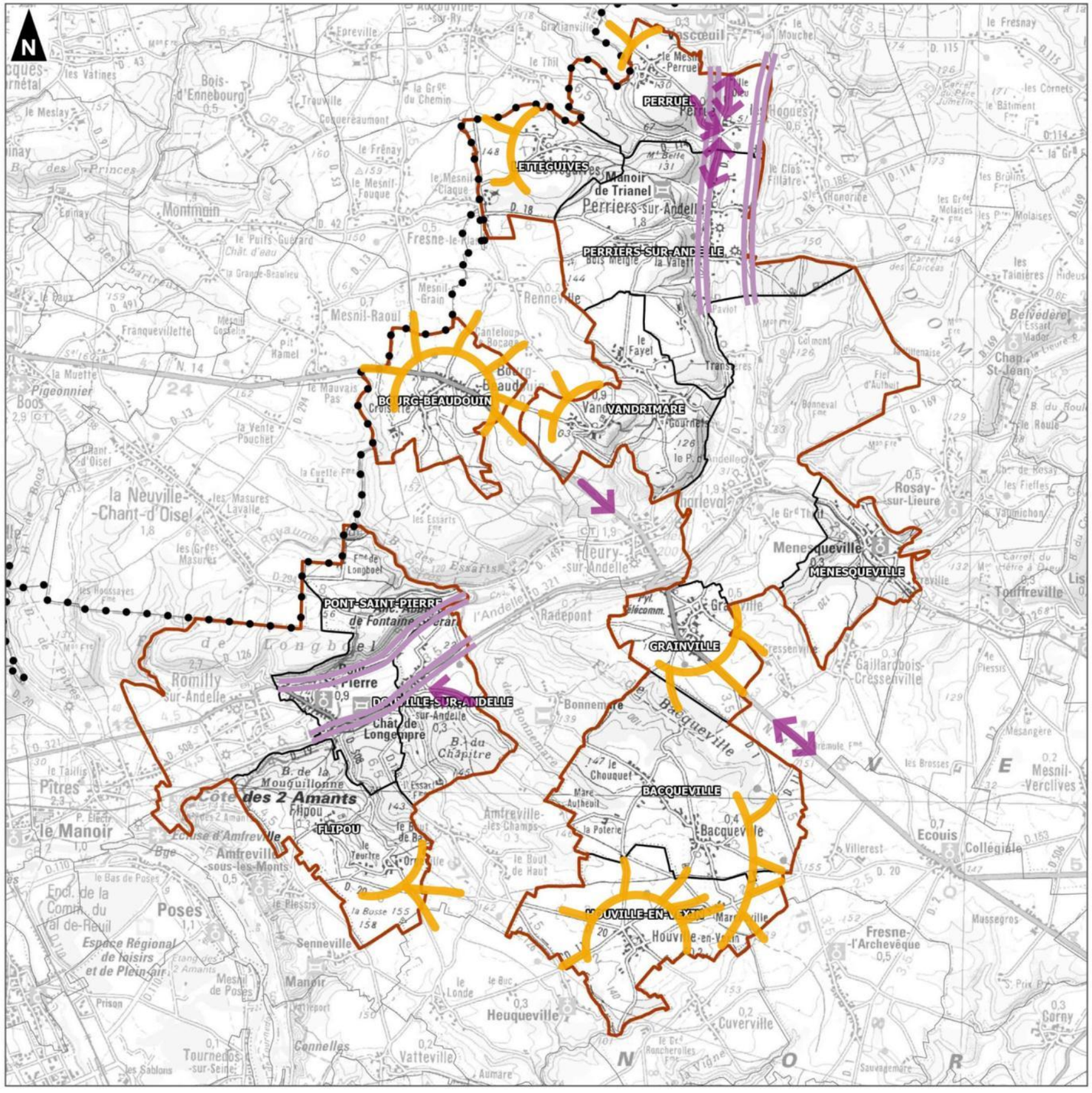
Ouverture sur la vallée depuis Douville

Le territoire communautaire bénéficie d'attraits paysagers reconnus et qu'il convient de préserver et mettre en valeur. De nombreux points de vue sont visibles depuis les axes de communication traversant ce territoire. La réflexion globale du PLU doit permettre d'identifier et de protéger ces ouvertures sur le paysage (cônes de vues) car elles sont caractéristiques des différentes ambiances qui dynamisent la découverte du territoire.

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans locaux d'Urbanisme

Ouvertures sur le paysage



- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Vue ouverte depuis les axes de communication
- Vue dans un sens
- Vue dans les 2 sens
- Vue limitée dans le sens de la vallée

0 700 1400 2100

Mètres

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé - 2011
Source de fond de carte : IGN Scan 100®
Sources de données : AIRELE 2011 - INFOTERRE 2006

Des éléments d'intérêts souvent peu valorisés, marqueurs d'identité

Un fil conducteur, l'Andelle

L'Andelle offre une richesse à ce paysage de vallée. Sa découverte est variée et parfois peu mise en valeur. On distingue les traits de caractère suivants :

- Elle est parfois inaccessible et cachée. Une ambiance intimiste ressort à sa proximité pour les plus curieux qui réussissent à trouver son accès,
- Elle est parfois mise en scène avec une ambiance plus urbaine donnant une qualité au cadre de vie,
- Une multitude d'ambiances et de perceptions autour du cours d'eau offre une dynamique dans la découverte. Il faut faire attention à ne pas décourager le promeneur en limitant les accès,
- Elle est la source d'activités passées et actuelles, et représente une source de vie,
- L'Andelle est une richesse pour le territoire, moteur de son attractivité et de son tourisme.


Un des bras de l'Andelle à Perruel


Mise en scène de l'Andelle à Perriers/Andelle

Des traces de l'occupation humaine

La vallée a canalisé un grand nombre d'activités industrielles liées à l'eau. La proximité de Rouen permet aujourd'hui l'installation d'usines et de zones d'activités plus variées. Ces espaces d'activités occupent une place importante dans le paysage. On peut distinguer :

Les usines anciennes

- Des usines anciennes en bordure de l'Andelle sont les témoins du passé industriel de la vallée (industries métallurgiques, verre, fonderies, filatures textiles…) et à l'extérieur des villages,
- Des matériaux traditionnels sont utilisés dans les constructions avec une architecture parfois recherchée. Ce patrimoine n'a aujourd'hui pas de vocation déterminée.


Silhouette imposante de l'usine Levasseur

Les usines plus récentes

- Des nouveaux bâtiments d'usines sont implantés dans les lieux de vie avec une intégration faible,
- Les bâtiments sont de matériaux contemporains, de volumes simples, de dimensions réduites, de couleurs variées.



Usine récente à Perriers-sur-Andelle

Les ensembles de zones d'activités

- Les zones d'activités sont situées en bordure des villages parfois sur une ligne de crête,
- Aucune transition paysagère n'existe entre cette zone et le paysage. Un aperçu direct sur les bâtiments s'offre depuis les environs,
- Les bâtiments sont constitués de volumes simples et de couleurs variées.


Bâtiments d'activités hors village, Bourg-Beaudouin

Une activité ancrée, l'agriculture

L'activité agricole occupe une large place sur les plateaux et dans le fond plat de la vallée. Les cultures dominent sur l'élevage. Les bâtiments agricoles traditionnels se mélangent avec les nouveaux bâtiments selon une bonne cohabitation. Les bâtiments agricoles sont regroupés sous deux formes : en U autour d'une cour ou dans un clos. Ces domaines sont souvent accompagnés de vergers et de jardins à leur périphérie.


Ferme traditionnelle à Perruel

Anciens bâtiments

- Les anciens bâtiments sont constitués de corps de fermes en briques, avec parfois un pigeonnier, une grange et/ou une habitation. Le tout offre un bâti de qualité,
- Les mêmes matériaux sont repris dans les habitations du village proche.

Nouveaux bâtiments

- Les bâtiments sont de forme simple, de couleur similaire au bâti traditionnel, d'un gabarit compatible avec les autres constructions,
- L'intégration est parfois réussie


Bâtiments agricoles bien intégrés à Houville-en-

Bâtiments de stockage

- Des bâtiments de stockage ressortent des villages et servent de marqueurs dans ce territoire,
- Leurs dimensions les distinguent de la silhouette du village.


Bâtiment de stockage à Houville-en-Vexin

Elevage et culture

- L'agriculture du territoire comprend de l'élevage (vaches, chevaux…) et des cultures (blé, betteraves, pommes de terre…),
- Une dynamique est créée dans le paysage par la variété des cultures et la présence d'animaux en pâture.


Elevage à Letteguives

Ponctuations arborées

- Les haies, les bosquets, les vergers et quelques arbres isolés accompagnent les abords des fermes,
- Une dynamique locale est créée dans le paysage.

Le territoire de l'Andelle possède certains traits paysagers qui le distinguent. C'est également un territoire vivant dont l'évolution humaine est à prendre en compte. Ainsi une attention est à porter aux éléments suivants : L'Andelle est un marqueur du paysage et de son histoire. Peu accessible, elle pourrait être davantage valorisée. On recense quelques anciens bâtiments d'industrie, en activité ou non. Une réflexion est à engager quant à leur devenir. Les bâtiments d'activités plus récents doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (positionnement, volume, hauteur, couleur, plan de plantations…) afin de rechercher une harmonie avec le bâti existant et des transitions de qualité avec l'environnement. Les corps de ferme agricoles de qualité doivent être repérés pour être valorisés. Les nouveaux bâtiments doivent, de la même manière que les bâtiments d'activités, être intégrés au paysage.

Des villages d'attrait, mais attention à la première impression…

Les lisières arborées des villages par les vergers et les jardins laissent la place à des lotissements. L'ancienne transition douce entre le village et le paysage environnant à travers la végétation est en voie de disparition. Les nouvelles constructions s'imposent à l'observateur avant l'entrée du village rompant totalement avec les silhouettes traditionnelles.

- **Une rupture avec les silhouettes traditionnelles des villages est marquée par des constructions récentes en bordure remplaçant la couronne végétale des lieux de vie,**
- **Les maisons individuelles de teintes claires et les bâtiments d'activités sont le premier aperçu des villages et des entrées de villes,**
- **Une perte de l'identité des villages se ressent à travers : les silhouettes, les matériaux, l'organisation spatiale, la frange urbaine…**
- **Les entrées de villes représentent la « vitrine » du village qui apparait peu valorisée,**
- **Une transition est à retrouver entre les nouveaux quartiers et l'espace agricole proche.**


Silhouette de Houville-en-Vexin


Silhouette des hauteurs de Perruel


Silhouette de Bacqueville

Ce que dit le SCOT :

Construire l'identité paysagère en :

- **maîtrisant l'étalement urbain en priorisant le renouvellement,**
- **préservant les cônes de vues et en s'appuyant sur les lignes de crête,**
- **préservant le paysage et en qualifiant les espaces (favoriser l'éco-diversité en préconisant l'utilisation d'essences locales),**
- **recréant les ceintures vertes de jardins ou de vergers (interface urbain/naturel),**
- **protégeant les lisières des forêts (préservation des espaces de respiration entre les lisières et**

Patrimoine paysager et perceptions du territoire

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le paysage est d'abord ce qu'on voit d'un point de vue, géographique, dans un territoire. Il fait référence aux points de vue culturels et aux représentations qu'en ont les hommes. Le paysage de l'Andelle est riche et offre une variété d'ambiances. Les orientations pour la maîtrise de l'évolution de paysage sont les suivantes :

- **L'intégration paysagère des constructions :**
  - **Retrouver les silhouettes traditionnelles des villages via la définition de plans paysagers composés d'essences locales,**
  - **Fixer des limites au bâti pour favoriser des points de repères identifiables,**
  - **Intégrer les nouvelles constructions pour adoucir les transitions espace urbain/agricole,**
  - **Valoriser les entrées de villes afin de leur donner un visage plus qualitatif.**
- **La qualité des perceptions paysagères :**
  - **Préserver les ouvertures sur le paysage du plateau, des vallées et des coteaux pour conserver les dynamiques de découverte du territoire,**
  - **Conserver le rôle des boisements dans la découverte du paysage afin de mettre en valeur le jeu d'ouverture et de fermeture du paysage,**
  - **Eviter la banalisation à travers un travail qualitatif sur les constructions et les plantations afin de maintenir l'identité de ces paysages.**
- **Le maintien des marqueurs du territoire :**
  - **Valoriser et favoriser les accès à l'Andelle et aux mares afin de donner de l'attrait à ces sources de vie,**
  - **Valoriser les témoins du passé.**

Quels outils du PLU pour valoriser le territoire ?

Les documents graphiques du PLU permettent d'identifier des secteurs particuliers. Ainsi des zones inconstructibles ou à la constructibilité limitée favorisent la préservation de cônes de vue paysagers. Les prescriptions réglementaires permettent de fixer des règles sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions (gabarit, matériaux à employer, couleur…) Des règles plus strictes peuvent être mises en place sur les constructions anciennes afin d'en préserver les caractéristiques.
Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de dessiner le futur visage des extensions urbaines. Des prescriptions visant à gérer les transitions paysagères et à gérer l'eau peuvent notamment être mises en place. Elles peuvent également décliner une liste d'essences locales à utiliser afin de respecter la typicité végétale du milieu. Des orientations d'aménagement peuvent être définies sur les secteurs d'entrée de ville afin de qualifier ces derniers (dispositions paysagères, architecturales, pollution visuelle…). Dans certains cas (axes classés à grande circulation), une étude d'entrée de ville[4], dite étude d'amendement Dupont peut être menée afin d'inscrire également des orientations urbaines et paysagères.
Enfin, certains éléments particuliers contribuant à la mémoire des paysages peuvent être identifiés au titre de la loi Paysage (*voir fiche n°7*).

[4] *Cette étude d'entrée de ville est utilisée dans le cadre d'une modification du retrait réglementaire des constructions (75 mètres). Une étude urbaine, architecturale et paysagère est alors menée.*

Un territoire rempli d'histoire

Un patrimoine riche et varié

Le territoire de la Communauté de Communes de l'Andelle offre un patrimoine riche et varié notamment à travers un patrimoine religieux, agricole, industriel et seigneurial (églises, châteaux, fermes, manoirs et filatures…). Les traces du passé sont importantes, participent à l'identité du territoire et permettent encore d'observer de très beaux bâtiments.

La majorité de ce patrimoine n'est pas protégée réglementairement au titre des Monuments historiques ou des sites inscrits et classés. Les édifices de qualité sont répertoriés sur l'Inventaire général du patrimoine. Ce dernier ne constitue pas une protection réglementaire mais fournit juste une indication sur l'intérêt des édifices.

Le descriptif ci-dessous indique les principaux éléments patrimoniaux protégés ou non existants sur le territoire :

Monuments historiques

Quatre Monuments historiques inscrits sont recensés sur la commune de Perriers-sur-Andelle. Ce classement nécessite un avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toutes modifications les concernant ou à leur proximité (500 mètres autour). Les monuments identifiés sont les suivants :

- Manoir de Colmont,
- Eglise paroissiale Saint-Etienne,
- Manoir de Trianel,
- Croix de l'Eglise.

On constate une certaine mise en valeur de ce patrimoine via des aménagements paysagers autour et aux abords de ces bâtiments.


Manoir de Colmont


Eglise paroissiale Saint-Etienne

Sites classés et/ou inscrits

On répertorie un site classé sur la commune de Vandrimare (le parc du Château) ainsi qu'un site inscrit sur la commune de Pont-Saint-Pierre (le parc du Château de Longempré appelé aussi Château de Pont-Saint-Pierre).


Parc du Château de Longempré

Autres patrimoines d'intérêts proches des communes de l'étude

Le territoire d'étude s'inscrit dans un secteur touristique vaste s'étendant de la vallée de l'Andelle jusqu'à la forêt de Lyons, en passant par la commune des Andelys et le château Gaillard.

A proximité des communes concernées par la présente démarche, on recense notamment les lieux touristiques suivants, fortement sollicités :

- Château de Vascoeuil,
- Château de Bonnemare à Radepont,
- Abbaye de Fontaine-Guérard à Radepont,
- Usine Levavasseur,
- La Côte des Deux Amants à Amfreville-sous-les-Monts.


Château de Vascoeuil


Château de Bonnemare à Radepont

Inventaire du patrimoine

De nombreux bâtiments sont répertoriés dans l'Inventaire du patrimoine sur l'ensemble des communes concernées : des fermes, des maisons, des églises, des manoirs, des murs de facture… Ils contribuent ainsi à la richesse du cadre de vie et appartiennent à la mémoire des lieux.

On constate que ces éléments identitaires appartiennent le plus souvent à des propriétaires privés. Ces bâtiments sont dans des états de conservation différents mais méritent d'être identifiés pour être protégés.


Maison à Flipou

Sites archéologiques

Le territoire de la Communauté de communes de l'Andelle est ponctué de nombreux sites archéologiques. La diversité de ses témoignages du passé montre une occupation ancienne de la vallée et du plateau. Ceci illustre l'attraction ancienne de la vallée et de ses abords.

Les sites archéologiques comprennent principalement des éléments de mobiliers lithiques anciens, des vestiges de châteaux forts, d'églises, de moulin à eau et de constructions variées.

La préservation de ces sites archéologiques est importante au vu de leur richesse, témoin du passé du territoire.

Ce que dit le SCOT :
Protéger le patrimoine bâti en recensant les éléments ou édifices remarquables et les protéger



Un petit patrimoine (constructions anciennes, églises, portails et porches…) riche et dense à protéger

Patrimoine et mémoire des lieux

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le territoire de la Communauté de communes de l'Andelle est doté d'une histoire, reconnaissable à la diversité des bâtiments qui l'occupent. Le patrimoine est ainsi riche sur le territoire mais pas forcément protégé ni mis en valeur. La réflexion engagée doit permettre d'une part d'identifier ce patrimoine appartenant à la mémoire des lieux et de déterminer les mesures éventuelles de protection à mettre en place.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU n'a pas forcément vocation à agir sur le patrimoine protégé, répondant à des dispositions réglementaires propres. Il doit par contre prendre en compte la préservation de la qualité du petit patrimoine et la maîtrise de son évolution.

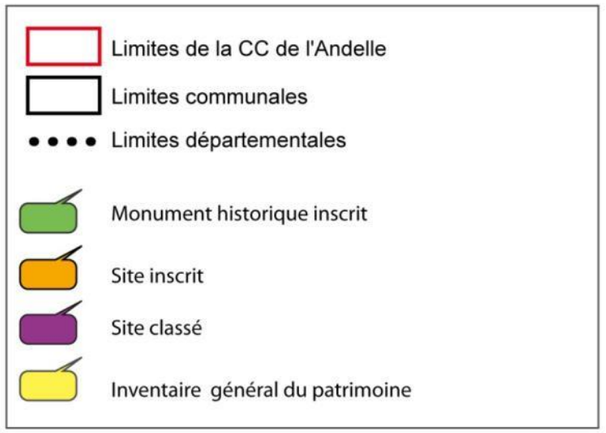
Des outils de protection réglementaire peuvent être mis en place dans le cadre du PLU. Il s'agit notamment de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.
Le règlement fixe les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, il peut :
« *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.* »

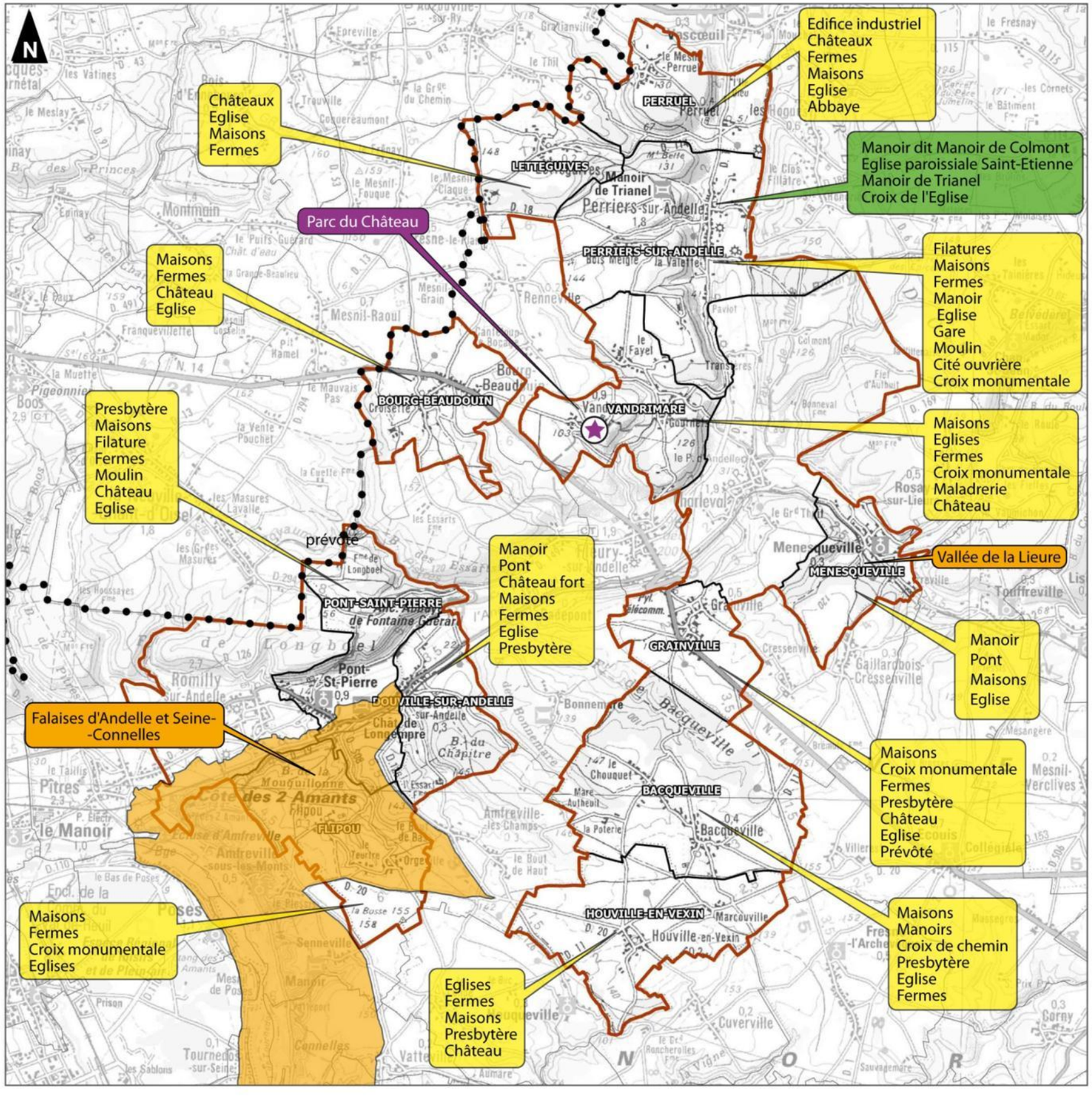
Il s'agit donc à travers le PLU d'identifier et de localiser les éléments patrimoniaux (portails, constructions anciennes, pigeonniers….) qui le nécessitent pour motifs d'ordre patrimonial ou paysager sur le plan de zonage. Des prescriptions spécifiques peuvent être mises en place dans le cadre du règlement (permis de démolir soumis à déclaration, règles sur les modifications apportées : ouverture, type de matériaux à employer, etc.).

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans locaux d'Urbanisme

Patrimoine





0 700 1400 2100

Mètres

1:70 000

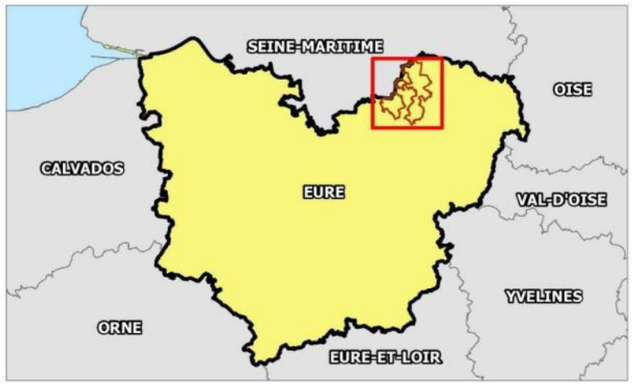
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé - 2011
Source de fond de carte : IGN Scan 100®
Sources de données : AIRELE 2011 - INFOTERRE 2006

Communauté de Communes de l'Andelle

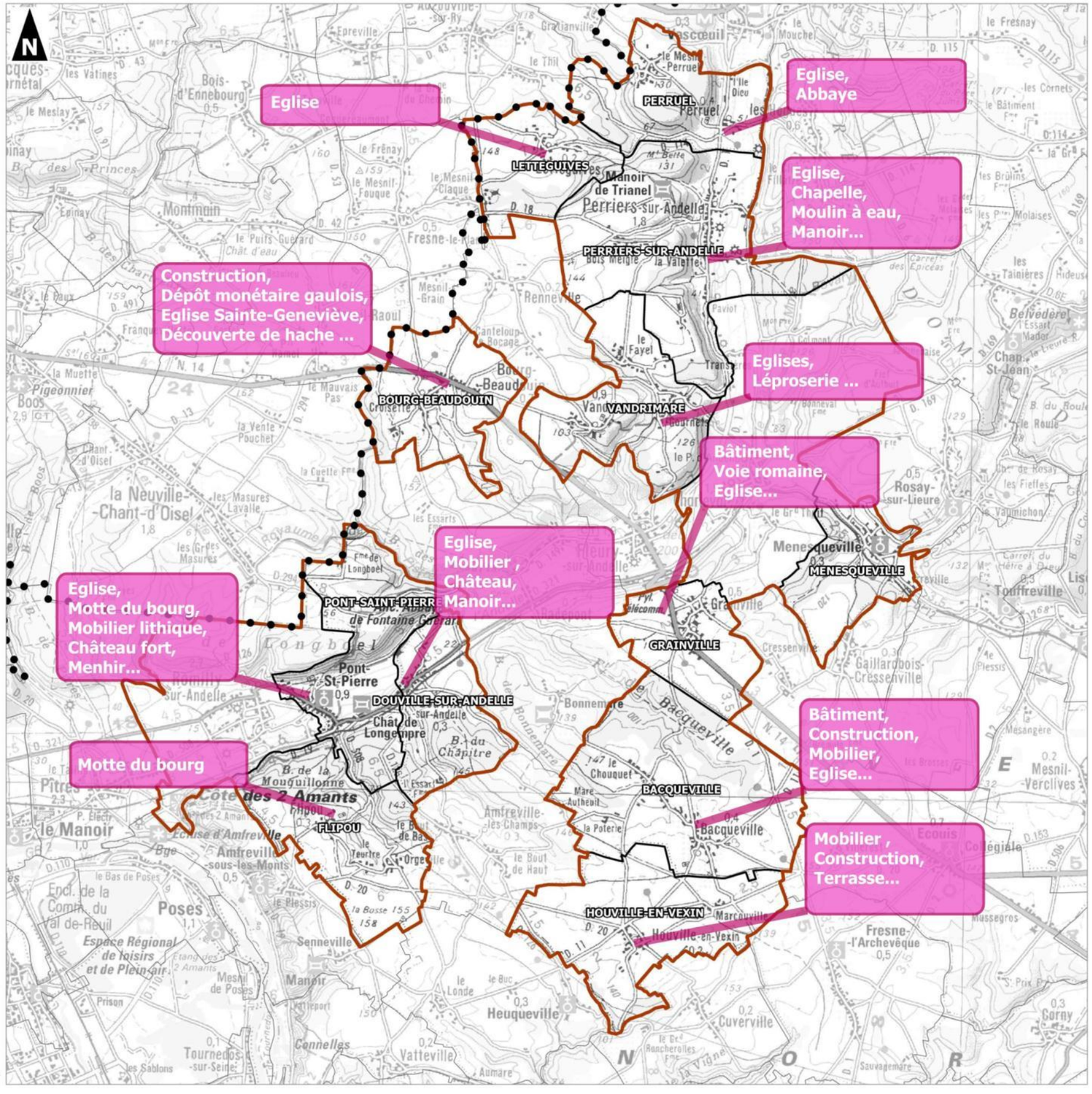
Plans Locaux d'Urbanisme

Sites archéologiques



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales



0 1 2 3 4 5

Kilomètres

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012

Source de fond de carte : IGN, Scan 100®

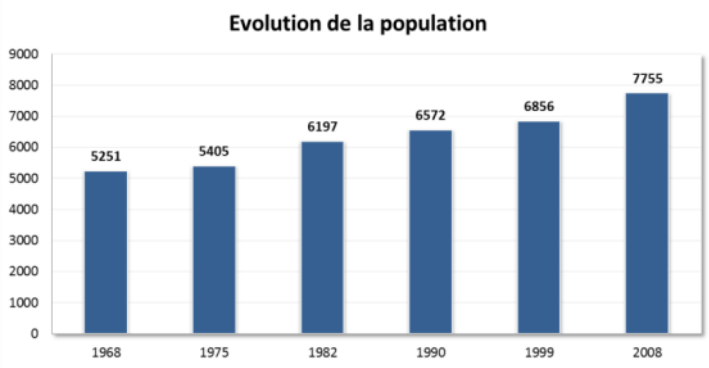
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006

Un territoire attractif

Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

Une dynamique démographique croissante et régulière

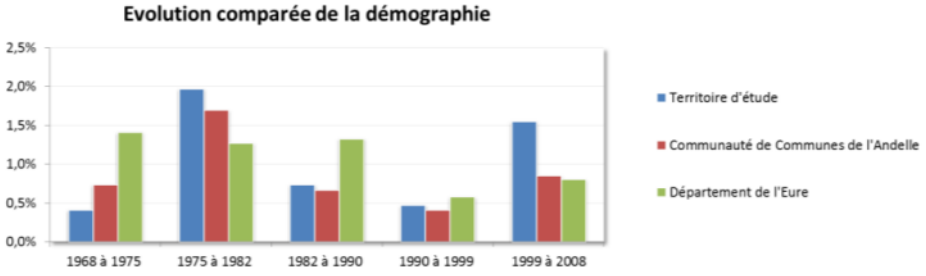
Les données statistiques de l'INSEE font état d'une croissance démographique positive à l'échelle des douze communes. Les particularités communales seront déclinées à l'issue du diagnostic intercommunal. Est ici présenté l'état des lieux du territoire dans son ensemble (selon les données du recensement de la population 2008, de l'étude départementale sur le logement 2007 et des données communales).



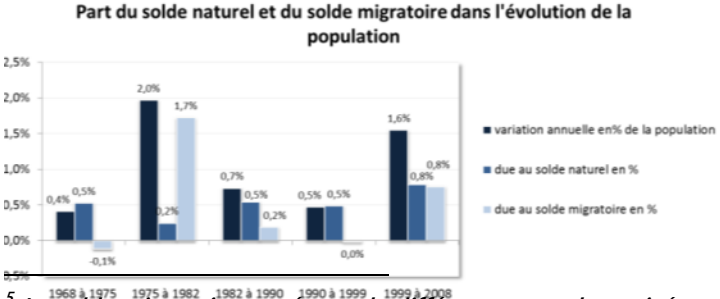
La population est en augmentation régulière depuis quarante ans. On note toutefois que le territoire a connu une période de hausse plus importante au début des années quatre-vingt.

L'évolution démographique s'accélère de manière beaucoup plus forte depuis une dizaine d'années. Ainsi, le territoire a gagné près de 900 habitants, soit une évolution de 12% en dix ans.

Depuis ces dix dernières années, cette croissance démographique est supérieure à celle observée à l'échelle du département. En moyenne, la variation annuelle des populations communales du département est équivalente à environ 0,8%. Celle, observée à l'échelle des douze communes, approche quant à elle les 1,6%.



De nouvelles arrivées sur le territoire

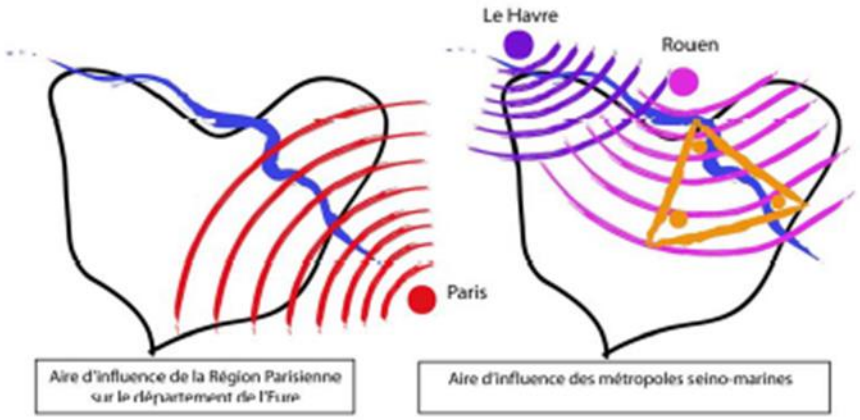


Ce dynamisme s'explique entre autre par la proximité de l'agglomération rouennaise et la pression foncière en découlant. Le solde migratoire[5] est un facteur explicatif de l'évolution démographique du territoire. Il est

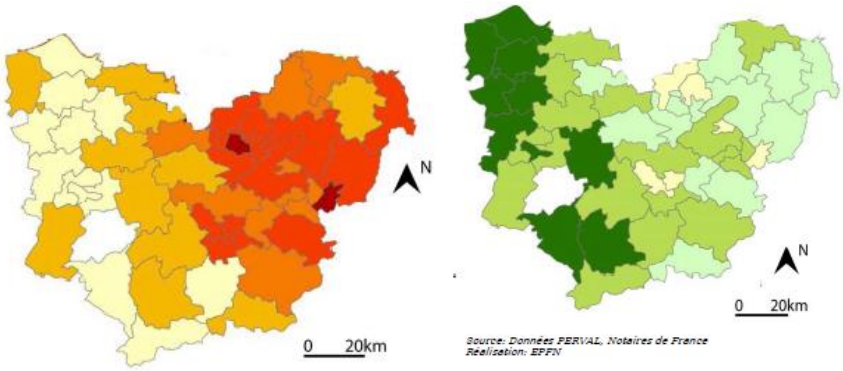
[5] *Le solde migratoire représente la différence entre les arrivées et les sorties définitives sur le territoire durant une période donnée, soit les mouvements migratoires de la population.*

notamment élevé au début de la réindustrialisation des années quatre-vingt et subit une relance à la fin des années quatre-vingt-dix (évolution économique de la vallée de la Seine, développement des activités de logistiques…). Les populations travaillant dans l'agglomération cherchent à s'en éloigner pour bénéficier de prix fonciers plus attractifs. La corrélation est forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques. La distance parcourue lors des navettes domicile-travail tend en effet à s'allonger depuis quelques années. Aujourd'hui un peu plus d'un cinquième des actifs travaille à plus de 20 kilomètres de leur lieu de résidence.

Les schémas ci-dessous montrent le rapport entre le coût et les superficies des terrains par secteur géographique. Le territoire de la Vallée de l'Andelle, est de ce point de vue, très attractif. Le plateau Est subit quant à lui, dans des proportions plus faibles, la pression foncière des franges parisiennes où le même phénomène s'observe.



Aires d'influence de la région parisienne (à gauche) et des métropoles seino-maritimes (à droite) : le territoire est compris dans l'aire d'influence de Rouen et, à moindre mesure, dans celle de Paris

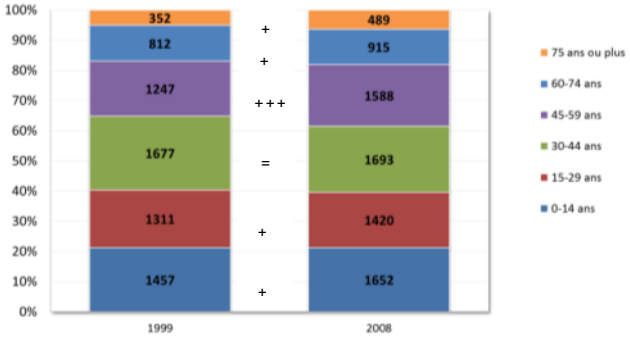


Prix au m² des terrains (à gauche) et surfaces de terrains (à droite)
Une situation qui rend compte de son attractivité et de la population touchée : le secteur de l'Andelle propose donc des surfaces moyennes de terrains plutôt petites mais bénéficie de tendances immobilières situées dans la fourchette haute

Toutefois, cette croissance est également due au solde naturel, soit à l'apport massif de populations sur le territoire par rapport à celle la quittant. Le solde naturel devient en effet le facteur d'évolution principale de la population depuis les années quatre-vingt. L'accueil de populations actives relativement jeunes a en effet accru l'arrivée de naissances sur le territoire.

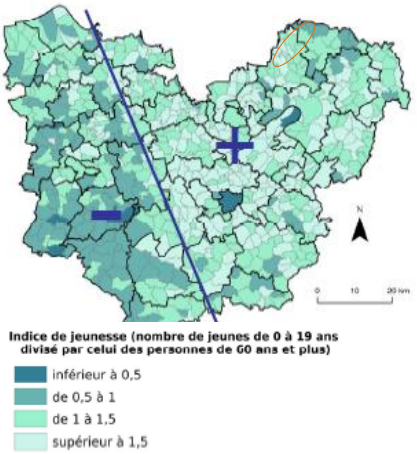
Une population vieillissante

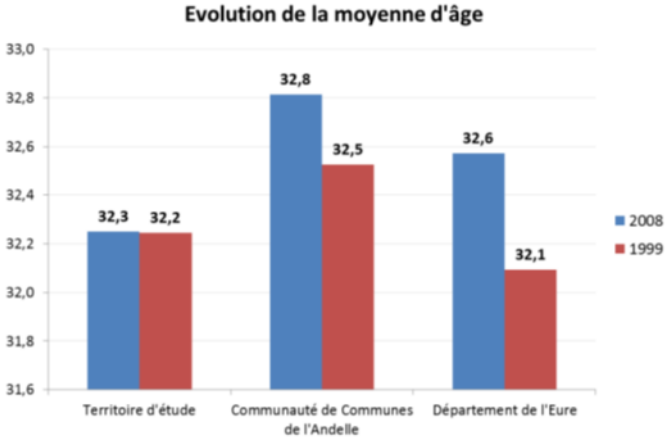
On constate en effet que la population est relativement jeune. L'indice de jeunesse[6] est dans le canton de Fleury-sur-Andelle supérieur à 1 voire à 1,5 quand il est plus faible dans les autres secteurs du département. Il est à noter que l'Eure est le département connaissant le plus fort taux de population jeune de France (30% de la population a moins de 20 ans contre 26,5% en moyenne nationale). Dans le secteur d'étude, près de 40% de la population à moins de 30 ans. La répartition de ces tranches d'âge (0-14, 15-29) a peu évolué entre les deux périodes censitaires. Il en est de même pour la tranche d'âge des actifs (30-44 ans).



Cet atout de vitalité tend en effet à se réduire au fil du temps. Les jeunes entamant des études supérieures ou connaissant leur premier emploi ont tendance à quitter leur commune de résidence et leur département. Le solde migratoire de cette tranche d'âge de la population est ainsi négatif. L'étude des données statistiques des tranches d'âge fait par ailleurs état d'une population en cours de vieillissement. Ainsi, le nombre de personnes ayant plus de 45 ans tend à s'accroître passant de 35% en 1999 à 38% en 2008. Ce phénomène est d'autant plus vrai pour la classe d'âge des 45-59 ans. Le territoire d'étude n'est toutefois pas isolé. Ce phénomène de vieillissement de la population se rencontre plus globalement à l'échelle du département et du territoire français.

La moyenne d'âge, fixé à 32,3 ans et en légère hausse, est cohérente avec les données observées à l'échelon supra-communal (32,6 ans au niveau du département). De manière globale, la population se caractérise par une nette dominance des classes d'âge dites centrales (de 30 à 59 ans), reflet d'un certain dynamisme.





Un indice de jeunesse élevé, source de vitalité sur le territoire mais une population en cours de vieillissement avec une moyenne d'âge tendant à s'accroître

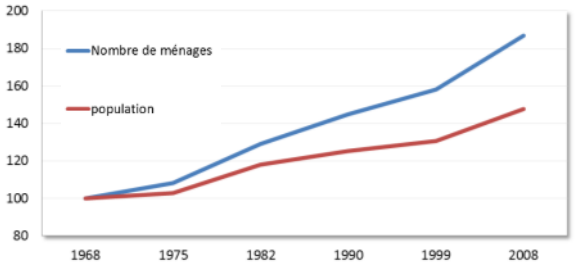
6 *L'indice de jeunesse est le calcul établi à partir de la part des moins de 20 ans par rapport à la part des plus de 60 ans dans une population. Plus cet indice est élevé, plus le territoire est jeune et, à contrario, plus il est faible, plus il comporte une part de + 60 ans importante.*

On assiste ainsi à un certain lissage des classes d'âge. Une attention est à porter à ce phénomène afin d'éviter une uniformisation et un vieillissement de la population ne permettant pas son renouvellement.

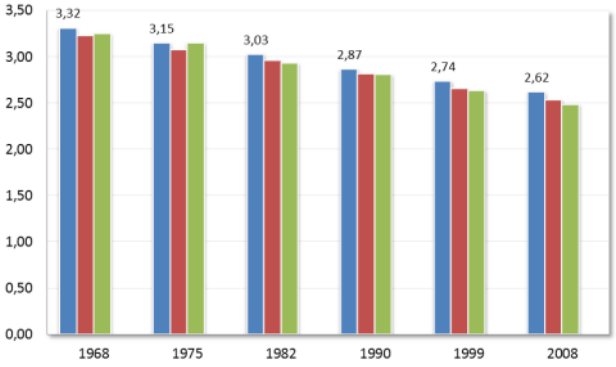
Une population de plus en plus divisée

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le territoire communautaire connait une hausse de population. Le nombre de ménages présents sur le territoire augmente donc également. Ainsi, leur nombre est passé de presque 1600 ménages à la fin des années soixante-dix à près de 2500 à la fin des années quatre-vingt-dix. Toutefois, on constate que le nombre de ménages croît de manière plus importante et plus rapidement que la population.

Comparaison de l'évolution de la population et des ménages (base 100 en 1968)



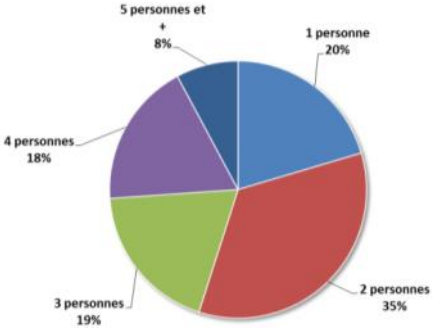
Evolution comparée de la taille des ménages



On observe que la taille des ménages composant la population locale tend à diminuer, passant de plus de 3 personnes dans les années soixante-dix, à moins de 3 personnes au début des années quatre-vingt-dix. Le nombre d'occupants par foyer correspond aujourd'hui à 2,6 personnes. Cette diminution du nombre de personnes par ménages se rencontre sur le territoire global de la Communauté de communes (*en rouge sur le graphique ci-dessus*) et au niveau du département (*en vert sur le graphique*) et s'explique en outre par le phénomène de desserrement des ménages.

Le desserrement des ménages. Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.

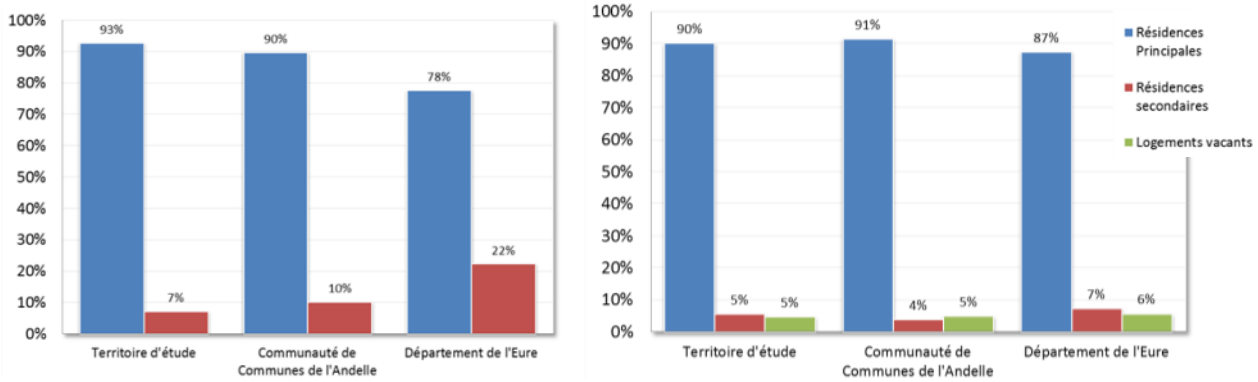
En 2008, presque trois quart (74%) des ménages est composé de 1 à 3 personnes. On note que la part des ménages de 4 personnes n'est pas négligeable et atteint presque un cinquième de la totalité des ménages. Cette part s'explique par le contexte rural ou, en tout cas de périphérie urbaine, dans lequel se trouve le territoire. Les grands centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiant,



personnes âgées), tandis que les bourgs ruraux accueillent davantage de familles. L'absence d'équipements socio-économiques et la similitude des logements offerts expliquent en effet la différence importante entre le territoire communautaire et le département en matière de part des ménages de 1 personne (20% pou[illegible]oire de la Communauté de communes, 27 % pour le département).

Une réponse cohérente du parc de logement ?

Une typologie de logement correspondante à des communes périurbaines ?



Type de logements en 2008, données INSEE

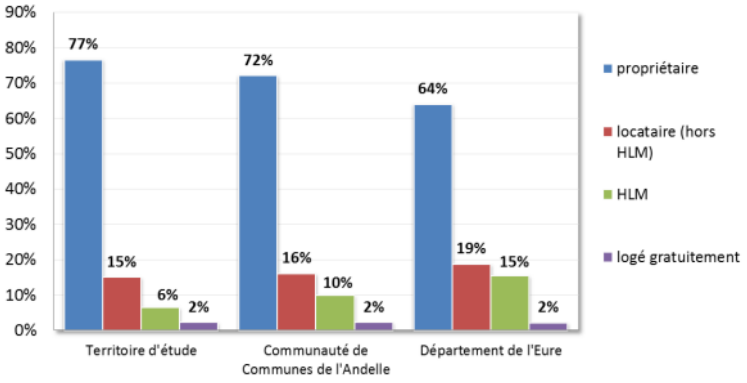
Le parc de logements des 12 communes est composé, comme à l'échelle des autres territoires, en majorité de maisons individuelles (93%) en 2008. Il se décline à un peu plus de 90% en résidences principales. Les parts des résidences secondaires et des logements vacants sont relativement faibles. A noter que les centres urbains de Romilly-sur-Andelle et Charleval disposent de davantage de logements vacants.

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

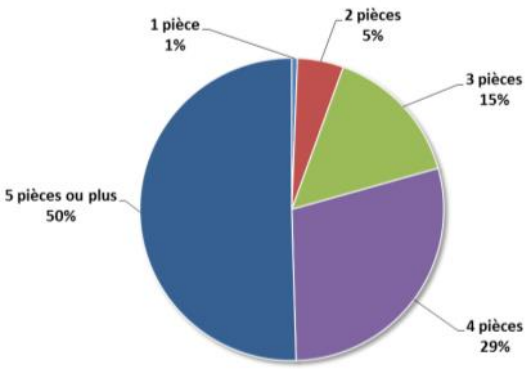
On relève sur le territoire une majorité de propriétaire (77%). Cette part est un peu plus forte en contexte rural qu'en contexte urbain (72% d'occupation par des propriétaires à l'échelle de la Communauté de communes). Toutefois, il faut retenir la présence d'une part non négligeable du parc locatif et social. Le



Statut d'occupation des résidences principales

taux du premier se rapprochant des tendances départementales.

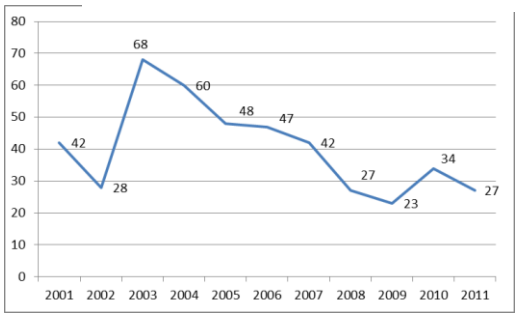
Il est à noter que 60% de la population départementale entrent dans les critères d'attribution de logement locatif aidé, public ou privé. Les logements locatifs, en part un peu plus faible sur le territoire, peuvent être développés afin de répondre à l'ensemble des demandes en matière de logements et de favoriser les parcours résidentiels.



Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accession à la propriété. En moyenne, sur le département, 75% de propriétaires occupants se dirigent dans les territoires périurbains. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande. Ainsi, sur le territoire de la vallée de l'Andelle, la moitié des logements comportent 5 pièces ou plus. Les petits logements sont très peu représentés sur le territoire et constituent une non réponse à certaines demandes actuelles. En 10 ans, ce sont les résidences principales constituées de 2, 4 et 5 pièces qui ont connu les évolutions les plus significatives.

Un rythme de construction élevé

Evolution de la constructibilité



Le rythme de construction est de manière globale assez élevé avec des disparités entre chacune des communes concernées. Ce rythme de construction s'étale de plus d'une construction par an en moyenne à plus de sept constructions par an en moyenne. On distingue plusieurs groupes :

- Les communes les plus urbaines et les plus denses (Perriers-sur-Andelle, Pont-Saint-Pierre), dotées d'équipements et de commerces, ayant la plus forte constructibilité,
- Les communes péri-urbaines (Bacqueville, Vandrimare, Perruel, Bourg-Beaudouin) ayant déjà menées une planification urbaine du territoire et étant situées à proximité d'axes de communication majeurs, ayant une constructibilité moyenne,
- Les communes plus rurales ou reculées et présentant un dynamisme économique et démographique un peu plus faible (Houville-en-Vexin, Letteguives…) ayant une faible constructibilité.

Le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est d'un peu plus de 40 constructions par an. Les données statistiques indiquent que la construction sur communes se fait par opération groupée, de manière irrégulière. On constate en effet que la croissance des permis de construire se produit par pic. Ainsi les opérations d'ensemble de Douville-sur-Andelle, Vandrimare et de Perriers-sur-Andelle en 2003 et 2004 tendent à fausser le rythme général de construction.

Communes	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne sur 10 ans
Bacqueville	3	2	5	3	4	6	5	5	3	4	6	4,2
Bourg Beaudouin	0	3	6	5	11	7	10	1	0	0	2	4,1
Douville-sur-Andelle	12	1	17	1	2	1	0	0	0	2	1	3,4
Flipou	1	0	1	2	2	5	1	1	0	0	0	1,2
Grainville	4	2	3	2	3	2	4	5	4	2	3	3,1
Houville-en-vexin	1	1	0	1	2	0	1	0	0	7	1	1,3
Letteguives	0	1	3	0	0	0	1	5	6	1	2	1,7
Menesqueville	1	2	5	2	2	5	5	3	2	3	0	2,7
Perriers sur Andelle	3	4	4	30	14	7	4	2	1	2	4	6,8
Perruel	1	1	5	2	3	6	6	1	2	7	2	3,3
Pont-Saint-Pierre	8	10	4	4	3	1	2	3	0	4	4	3,9
Vandrimare	8	1	15	8	2	7	3	1	5	2	2	4,9
TOTAL	**42**	**28**	**68**	**60**	**48**	**47**	**42**	**27**	**23**	**34**	**27**	**40,5**

Nombre de permis de construire délivrés pour construction neuve sur l'ensemble des communes (sources : données communales)

Quelles explications à ces tendances ?

Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que les documents d'urbanisme puissent y apporter des réponses.

Malgré des prix attractifs pour la construction neuve comme pour l'ancien ou la location, le marché est tendu et la situation en matière de logements est complexe sur le territoire : peu de logements sont finalement disponibles. Certaines communes ont élaboré des documents d'urbanisme avec des objectifs de croissance ambitieux qui n'ont pas été atteints. Ainsi il existe une offre de terrains à bâtir. Toutefois, ces secteurs ne trouvent aujourd'hui pas d'acquéreur et ne sont pas bâtis. Certaines communes n'ont pas défini de politiques de développement de l'habitat et se trouvent confrontées à une urbanisation au coup par coup. Les communes les plus dynamiques ne bénéficient aujourd'hui que de peu de réserves foncières. Les possibilités de renouvellement urbain sont minces (peu de dents creuses en zone urbaine, peu de logements vacants[7], une offre en logements de taille trop importante ne répondant pas à la demande locative actuelle…).

La demande est par ailleurs importante et est en partie due aux choix de localisation des ménages :

- **Un cadre de vie et des prix fonciers attractifs ? Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner une image positive pour de futurs habitants. Son aspect rural et verdoyant peut être un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Par ailleurs les prix fonciers restent raisonnables pour de jeunes ménages cherchant à s'implanter.**

  Les données consultées indiquent que les prix fonciers sont attractifs vis-à-vis de ceux rencontrés dans les franges parisiennes ou à proximité directe de l'agglomération rouennaise.

  Le prix au m² pour des terrains s'étale ainsi d'un peu plus de 1500€/m² à plus de 1900€/m². Il est toutefois difficile de trouver une logique dans les prix de marché (situation, accessibilité, équipements présents sur le territoire, etc.). Ainsi si Bourg-Beaudouin, située sur le plateau Ouest, le long de la RD et soumise à la pression foncière de Rouen, connait des prix fonciers élevés (1840€/m²), la commune de Houville-en-vexin, localisée sur le plateau opposé, sans accès direct à une voie de communication structurante et sans équipements de proximité présents, est la commune ayant l'un des prix fonciers les plus élevés (1972€/m²). A titre d'information, les prix fonciers suivants ont été relevés pour les communes plus urbaines voisines du territoire d'étude : Fleury-sur-Andelle - 1548€/m²,

[7] *L'analyse des potentialités de renouvellement urbain sera traitée de manière fine à l'échelle de chacune des communes.*

Romilly-sur-Andelle - 1722€/m², Charleval - 1819€/m². D'après les données récoltées, il a été établi la typologie ci-après :

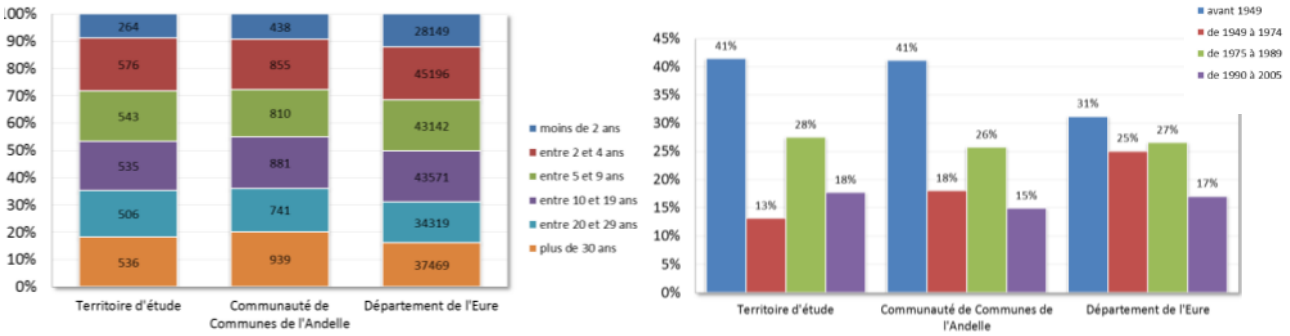
Commune	Prix foncier au m²
Communes soumises à l'attraction rouennaise	
Bourg-Beaudouin	1840€/m²
Perruel	1821€/m²
Communes attractives du plateau Ouest	
Perriers-sur-Andelle	1754€/m²
Letteguives	1691€/m²
Vandrimare	1688€/m²
Communes de vallée	
Douville-sur-Andelle	1649€/m²
Pont-Saint-Pierre	1638€/m²
Commune soumise à l'attraction des franges parisienne	
Grainville	1772€/m²
Communes du plateau Est	
Flipou	1650€/m²
Bacqueville	1578€/m²
Communes au prix foncier supérieur	
Menesqueville	1972€/m²
Houville-en-Vexin	2625€/m²

Prix foncier au m² d'après la synthèse du marché immobilier en fonction des données fournies par les différentes agences immobilières

- **Un bassin d'emploi local ou un maillage favorable des transports ?** Le territoire communautaire bénéficie d'un certain dynamisme économique pouvant attirer une population. Bien qu'en cours de désindustrialisation, le territoire accueille de grands groupes industriels porteurs d'emplois. Les activités, artisanales et de commerces, sont également présentes sur les pôles de vie du secteur (Charleval et son village d'artisans, Romilly-sur-Andelle, Fleury-sur-Andelle…). Toutefois, la majorité des emplois est concentrée dans l'aire urbaine de Rouen, située à moins de 30 minutes de la vallée de l'Andelle et donc facilement atteignable par les habitants. Cette concentration d'emplois (selon les données départementales, presque la moitié des offres d'emplois est située dans les grands pôles urbains) et donc la dépendance du territoire vers l'agglomération rouennaise rendent déterminante la mobilité des actifs et donc l'accessibilité des voies de communication vers ce pôle urbain. Le réseau de transports collectifs semble trop peu développé pour être utilisé quotidiennement par les actifs pour se rendre à leur travail. A l'échelle du département, il concerne moins de 4% des trajets domicile travail. L'utilisation de la voiture individuelle est donc indispensable.
- **Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ?** Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures

petites enfances, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux… sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Comme pour l'emploi, ce sont les secteurs les plus urbains qui regroupent l'essentiel de cette offre sociale et culturelle. Toutefois, la densité de services existants sur le territoire ou à proximité permet de répondre à la demande. Sa position géographique lui permet également de ne pas être enclavé et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.

- Un parc de logement de qualité ? Le cadre de vie et le type de constructions présentes sur un territoire donné apporte également des réponses à la pression foncière s'exerçant sur un territoire. Les constructions sont, sur le territoire, plutôt anciennes. Ainsi, 41% des résidences principales ont été érigées avant 1949 (+ 10 points de représentativité par rapport aux données départementales). On note toutefois une part importante des constructions édifiées durant les années quatre-vingt et de celles construites ces dix dernières années. L'analyse des dates d'emménagement confirment cette tendance. Plus de la moitié des habitants a ainsi emménagé sur le territoire d'étude depuis moins de 10 ans. Plus particulièrement, près de 30% de la population habite le territoire d'étude depuis moins de 4 ans. Cette tendance tend à s'amenuiser. Ainsi le territoire ne semble plus connaître cette forte attractivité. Le nombre de personnes ayant emménagé depuis moins de deux ans est plus faible à l'échelle du territoire, comparativement aux données départementales.



Date d'ancienneté d'aménagement des ménages et date de construction des logements sur le territoire (données INSEE 2008)

Ce que dit le SCOT :

Maintenir un rythme de croissance raisonnable

Un objectif de construction de 350 logements par an, soit 5200 nouveaux logements à l'horizon 2020 dont 900 logements pour la vallée de l'Andelle (17%)

Un équilibre à trouver entre logements collectifs dans les pôles urbains, opérations individuelles et individuelles groupées en milieu plus rural

Maîtriser la consommation de l'espace

Un objectif de 450 ha de zones urbanisables à horizon 2020, dont 80 ha pour la vallée de l'Andelle (18%), une densité moyenne de 12 logements à l'hectare

Avoir une offre qualitative de l'habitat

Ruraliser le logement locatif pour favoriser la mixité sociale et générationnelle

Objectif de 15% de logements locatifs (modulable à 5% en commune rurale et 20% dans les pôles urbains). Sur les 900 logements prévus d'ici à 2020 pour la vallée de l'Andelle, 135 devraient être des logements sociaux.

Démographie et logements

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Une population jeune, active mais en cours de vieillissement,
- Une majorité de propriétaires mais une part importante de logements locatifs concentrée dans les communes les plus « urbaines »,
- Un territoire porteur et attractif mais un manque de logements de petite taille identifié,
- Un parc de logements anciens mais un renouvellement du parc de logements récents,
- Des objectifs de développement de population et de logements fixés par le SCOT et à respecter.

Le territoire se doit d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, et ce dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations et d'impulser une vitalité au territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille et type de logements) en lien avec les équipements communaux et intercommunaux existants.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU doit permettre de déterminer des objectifs d'urbanisation en fonction des besoins identifiés (nombre et type de logements, pour quelle population, en quelle proportion…). Il doit ensuite permettre de transformer ce besoin en logement en superficie potentielle d'urbanisation cohérente et doit déterminer des surfaces pour diversifier le parc de logement (locatif, accession résidentielle…) et répondre ainsi à l'ensemble des demandes identifiées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement urbain mais aussi en matière de limitation de l'étalement urbain (identification des dents creuses).

Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires les accompagnants permettent de déterminer des zones de constructibilité adaptées aux besoins et de fixer des règles d'implantation et de densité cohérentes à chacune de ces zones.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'accompagner les projets de développement. Outre les mesures architecturales, urbaines et paysagères, elles permettent également d'identifier les secteurs à plus forte densité ou destinés à accueillir du logement locatif et en quelle proportion.

Un territoire résidentiel

Un territoire dessiné par l'homme

Quelle forme urbaine initiale et aujourd'hui ?

Le territoire de l'Andelle est séparé physiquement par l'Andelle, créant deux espaces bien distincts de plateau et de vallée à l'organisation différente. Comme sur beaucoup de territoires de plateau rural et agricole, l'urbanisation est éparse et dispersée en un bourg-centre, des hameaux et des constructions agricoles plus isolés. L'urbanisation dans la vallée est plus continue et linéaire, le long des marqueurs physiques du territoire (relief, Andelle) et des axes de communication.

Les modes d'occupation du territoire sont en effet issus de caractéristiques géographiques et humaines. L'urbanisation s'est ainsi développée sur le territoire à partir des facteurs naturels propices à cette implantation : points d'eau sur les plateaux, cours d'eau de l'Andelle, déclivité naturelle ont ainsi conduit à la formation de groupes d'habitations prenant une forme linéaire ou groupée. En revanche, les zones plus humides ou les versants, peu hospitaliers en raison de leur couvert forestier et de leur relief restent peu occupés.

L'activité humaine a également permis un développement de l'habitat à sa proximité. L'urbanisation a ainsi pris place autour des corps de ferme traditionnels organisés en cour carrée et s'est peu à peu épaissie autour de ces bâtiments. Les groupes d'habitations restent toutefois scindés entre eux, en raison de la prise en compte des vents dominants sur le plateau et de la formation d'enclos autour des bâtiments. L'industrialisation du XIX^{e} siècle a également conduit à la formation de groupe d'habitat plus dense et plus typique dans la vallée (bâti ouvrier en bande). Enfin, l'urbanisation a suivi les axes de communication et s'est étalée de part et d'autre des voies de desserte et de circulation.

Le territoire de l'Andelle regroupe ainsi des formes urbaines variées :

- Des villages-rues organisés à partir des voies structurantes :
    - Pont-Saint-Pierre. L'urbanisation est dense et continue de part et d'autre de la route départementale. Cette urbanisation est conjointe à celle de la commune voisine de Romilly-sur-Andelle, formant ainsi une conurbation. En raison de la présence des limites administratives, le développement urbain a pris place sur le flanc Est de la RD, épaississant ainsi l'urbanisation existante et dirigeant le tissu bâti vers les coteaux et la vallée humide de l'Andelle. Il est à noter qu'un second tissu urbain est présent à l'Est du territoire. Jointif avec l'urbanisation de Douville-sur-Andelle, il est séparé du centre-bourg par l'emprise du château de Longempré. La présence de bâti industriel dans ce secteur complexifie par ailleurs sa lecture urbaine et rend flou les contours de cette urbanisation. Un autre groupe d'habitat isolé prend place le long de la RD 508, vers Flipou, au cœur des boisements.
    - Douville-sur-Andelle. Le tissu urbain s'est structuré de part et d'autre de la RD, de manière linéaire. Les constructions récentes se sont établies à l'arrière de cette urbanisation originelle contribuant ainsi à l'épaissir. Ces constructions ont pris place en fonction de deux contraintes naturelles et physiques existantes : la vallée de

l'Andelle et l'emprise de la voie ferrée. Il est à noter qu'un bâti de type ouvrier (constructions mitoyennes en bande) a pris place dans le fond de vallée à l'écart du bourg. Enfin, il existe également un hameau, situé en limite communale en flanc de coteau.

- Bacqueville. La trame urbaine de Bacqueville s'étire le long des voiries existantes. Si le centre-bourg s'organise à partir d'un réseau de communication en étoile, la majorité du tissu bâti prend place sous forme linéaire de part et d'autre de la route de Bonnemare. Le tissu bâti n'est toutefois pas continu. On trouve ainsi une alternance entre bâti et espaces de respiration (prairies, zones de cultures…) contribuant à donner une ambiance relativement champêtre et verdoyante. A l'écart de ces zones d'habitat, le territoire comporte également des corps de ferme à l'organisation typique.
- Perriers-sur-Andelle. L'urbanisation linéaire s'étale de part et d'autre de la route départementale. Contraint par le coteau et la vallée humide, l'habitat s'est toutefois peu à peu épaissi à partir de ce fil d'urbanisation. La présence de larges emprises industrielles en fond de vallée et l'humidité du secteur contribuent à créer des espaces vides non urbanisés. Cette dispersion urbaine crée une alternance de zones bâties et non bâties. Poches urbaines et poches vertes s'émiettent ainsi sur le territoire et contribuent à sa forte occupation.

  Légèrement à l'écart du centre-bourg, en entrée de ville, on note la présence d'un habitat isolé. Celui-ci est composé d'un groupe de constructions mitoyennes de type bâti ouvrier.

  La seconde rive de l'Andelle a également fait l'objet d'une urbanisation. En raison de la présence du coteau et des zones humides, cette dernière est également organisée sous forme linéaire. Sur une bande peu large

  Enfin, un troisième noyau urbain a pris place à l'écart du bourg. Une urbanisation linéaire occupe ainsi le coteau, sur les hauteurs du territoire.
- Menesqueville. Le bâti s'est implanté en retrait de la RD 12 et jusqu'au coteau, formant une urbanisation linéaire en forme de double-rideau ou de quadrillage. L'urbanisation est par ailleurs contrainte sur son flanc Sud par le passage de la voie ferrée.

- Des villages groupés organisés à partir de bâtiments emblématiques :
  - Houville-en-Vexin. L'urbanisation est de type groupée et s'organise autour des corps de ferme. L'urbanisation récente s'est développée quant à elle le long de l'axe structurant et sur son arrière contribuant à épaissir la forme urbaine initiale.

    On note la présence d'un hameau, Marcouville, dont l'organisation typique est liée uniquement à la présence du corps de ferme. On y voit d'ailleurs sur la partie Ouest, des



Epaississement d'un ancien corps de ferme traditionnel, hameau de Marcouville

ajouts de bâtiments autour de ce bâtiment historique.

- Grainville. Le bâti a historiquement pris place autour de l'église et de la propriété située au cœur du bourg suivant les axes de communication. L'évolution des pratiques humaines a contribué à densifier l'habitat le long de la RN sous forme linéaire et à conduit à l'implantation d'extensions urbaines en dehors des limites physiques traditionnelles.
- Letteguives. La trame urbaine s'est installée autour de l'église et des corps de ferme contribuant à former une urbanisation de type groupée et plutôt dense. Le développement de l'habitat est limité à l'Est par la déclivité naturelle des coteaux. L'urbanisation récente a pris place à chacune des extrémités du village contribuant à déformer peu à peu la forme urbaine originelle.
- Perruel. L'urbanisation du bourg-centre comme du hameau du Mesnil-Perruel se structure sous une forme plutôt groupée. Le centre-bourg prend place en retrait de la RD et de l'Andelle, autour de bâtiments emblématiques (église, corps de ferme, ancien bâtiment industriel…).

  Le hameau du Mesnil-Perruel est installé sur le plateau agricole. Une urbanisation récente a pris forme à proximité de quelques constructions anciennes isolées à caractère agricole. L'urbanisation est ainsi quasiment continue de part et d'autres des voies et chemins.

  Il est à noter que la seconde rive de l'Andelle fait l'objet d'une urbanisation linéaire, implantée entre l'Andelle et le flanc du coteau. Cet habitat est constitué de propriétés de caractère et de bâti ouvrier.
- Bourg-Beaudouin est un village où les habitations sont réunies autour de l'église, puis s'égrènent et se dispersent en étoile en fonction des axes de circulation, vers la vallée de l'Andelle et vers les corps de ferme existants sur le territoire. Si le centre-bourg peut être caractérisé par sa forme groupée, il est à noter qu'un autre type d'habitat, linéaire cette fois-ci, a pris forme le long de la route départementale. Ainsi de part et d'autre de cet axe structurant comme sur son arrière et jusqu'au chemin de ceinture, des habitations anciennes mais surtout récentes ont pris place.

- Des particularités urbaines liées à l'évolution du bâti.
  - Un bois habité. On trouve sur le territoire de Perruel la présence d'une urbanisation particulière implantée au cœur des boisements de façon groupée. Détachée du centre-bourg et du hameau, ce groupe d'habitation constitue une entité urbaine à part entière et au fonctionnement propre.



  - Un habitat épars et un éclatement des noyaux urbains. Dans les villages de Vandrimare ou de Flipou, la trame urbaine ne semble pas réellement structurée et hiérarchisée. L'armature bâtie se caractérise ainsi par la constitution d'une multitude de noyaux urbains regroupant des constructions essaimées sur l'ensemble du territoire. La notion physique de centralité appelle à discussion sur ces territoires.

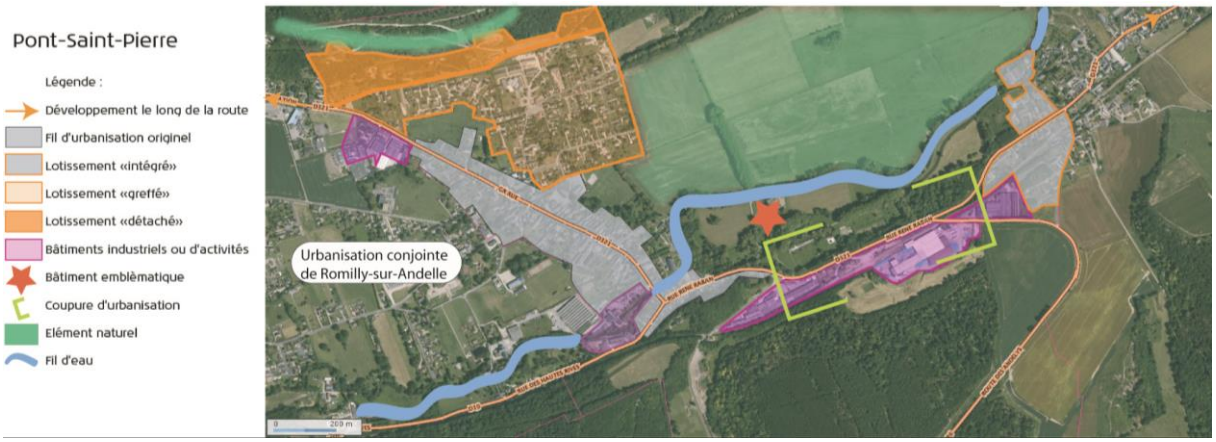
Ainsi sur le territoire de Vandrimare, le village rassemble l'école, l'église et le château de Vandrimare. Le hameau du Gournets regroupe quant à lui les différents équipements sportifs et culturels. Un troisième hameau, le hameau de Fayel comporte les corps de ferme traditionnels et le château du Fayel. Chacune de ses entités urbaines regroupe à la fois des constructions anciennes et récentes organisées selon la structuration viaire, le relief et les boisements.

Sur le territoire de Flipou, trois hameaux distincts sont également répartis sur le territoire. Le centre-bourg regroupe l'église et une majeure partie du bâti ancien dont quelques propriétés particulières. Un second hameau, le Teutre comporte l'école et quelques constructions, implantées à partir d'une voirie en U, en retrait de la RD. Le troisième hameau, Orgeville, se structure à partir des corps de ferme traditionnels qui se sont épaissis de constructions récentes. L'urbanisation sur le territoire est contrainte par les zones humides et la déclivité naturelle.



Une armature éclatée, cas de Vandrimare. Les zones d'extension urbaines réparties sur l'ensemble des hameaux sont représentées en jaune sur le schéma ci-dessus

Zoom sur quelques exemples de formes urbaines et de leur évolution



A partir d'une urbanisation initiale linéaire et continue le long de la RD, Pont-Saint-Pierre s'est étirée de manière perpendiculaire à la RD 6014 en remontant peu à peu vers les coteaux boisés et la prairie humide. Un second groupe d'habitation s'est implanté le long de la RD en limite avec Douville-sur-Andelle, créant un espace discontinu entre le bourg-centre et le hameau.



A partir de structures initiales formées par un corps de ferme, un manoir et l'église, le bâti de Grainville s'est étiré le long des axes de desserte locaux, contribuant à densifier la forme urbaine existante. Le fil d'urbanisation s'est peu à peu développé le long de la RD 6014 mais en formant des discontinuités. Les dernières extensions urbaines se sont implantées aux extrémités du village, repoussant les limites physiques du village

L'ensemble de ces noyaux originels, ayant une forme compacte ou étirée, ont éclatés récemment avec le développement de l'urbanisation et la réalisation de nouveaux quartiers pavillonnaires en opposition avec ces schémas. Ces nouveaux tissus urbains, désolidarisés et déstructurés des constructions anciennes, répondent à des formes particulières sans réelle cohérence (extensions linéaires, urbanisation en U, en impasse, maisons isolées les unes des autres, implantées au centre de la parcelle…).

On retrouve toutefois quelques similitudes dans l'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 et complexifie la lecture du paysage urbain et de l'entrée de ville.
- Une architecture commune tant pour le bâti ancien que contemporain et l'utilisation de la brique comme matériau local et traditionnel.

Quelle architecture locale et matériaux traditionnels ?

L'architecture locale est inspirée des activités ancestrales qu'a connues le territoire. Activités agricoles et industrielles ont rythmé la vie locale et engendré un certain type de bâti aux aspects et à l'implantation bien particuliers. On peut ainsi distinguer les traits de caractères suivants :

- L'urbanisation refermée des anciens corps de ferme agricole. Les fermes, aux dimensions imposantes sont intégrées aux villages. Leurs longs murs, aux façades souvent aveugles, sont situés en continuité des façades traditionnelles du bâti vernaculaire. Les bâtiments, nombreux, sont souvent implantés en carré autour d'une cour. Bien que participant pleinement à la forme urbaine des villages, leur organisation ferme toute perception depuis l'extérieur. Ils se distinguent par les caractéristiques suivantes :
  - Conçus pour éviter les vents forts, les bâtiments sont longs et hauts et présentent peu d'ouvertures sur rues. Celles-ci sont souvent symétriques.
  - Les matériaux traditionnels sont utilisés : briques, silex, moellons de pierre, Les encadrements sont travaillés et souvent en briques.
  - Les toitures sont souvent à 4 pans pour les habitations, les couvertures sont en tuiles, parfois en ardoises.
  - Les murs de clôtures présentent des appareillages de qualité en silex, en brique ou en torchis. Ils sont accompagnés de porches travaillés.

- Les vestiges du passé industriel.
  Dans la vallée de l'Andelle, l'architecture des villages est marquée par l'ère industrielle avec des bâtiments d'activités, imbriqués dans la trame urbaine et quelques cités ouvrières. Les constructions se distinguent par les caractéristiques suivantes :
  - Les bâtiments présentent des dimensions imposantes et une certaine hauteur,
  - Les constructions d'habitation sont mitoyennes et composées d'un étage,
  - La brique est utilisée en majorité pour les façades,
  - Les ouvertures sont larges et symétriques,
  - Les couvertures de toitures sont en tuiles.



Des matériaux traditionnels qualifiant le bâti et le patrimoine architectural : pan de bois, brique, silex…

- **Le bâti vernaculaire**

  Les constructions anciennes présentent un front bâti continu, mitoyen et à l'alignement de la voirie. Ces maisons de bourg épousent la forme des rues en ayant souvent un faitage parallèle à la rue. Elles sont souvent organisées autour d'espaces publics (mares, places…). Bâties sur des parcelles plutôt étroites, les maisons traditionnelles répondent à une logique d'implantation simple où l'espace privatif est situé sur l'arrière, peu visible et inaccessible depuis les espaces publics. Les constructions se distinguent par les caractéristiques suivantes :

  - Une volumétrie simple,
  - Des constructions comportant le plus souvent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et/ou d'un comble,
  - Les murs sont montés en moellons de pierre, avec des chaînages et des encadrements en brique. On trouve également régulièrement des constructions en brique et parfois des façades composées de pans de bois ou d'essentage en ardoise.
  - Les ouvertures sont régulières et alignées les unes aux autres avec des encadrements et chaînages des portes et des fenêtres travaillés souvent en brique ou en pierre,
  - Les toitures sont composées généralement de 2 pentes ou 4 versants, recouvertes de tuiles plates en majorité ou en ardoise et très rarement en chaume. Elles sont habillées de lucarnes ou de fenêtres de toit alignées sur les ouvertures (fenêtres ou portes). La tuile plate est le principal matériau de couverture. L'ardoise, coûteuse parce qu'importée, est réservée aux châteaux, aux églises et aux bâtiments officiels. Le chaume a disparu et ne réapparaît que pour des pastiches de fermette normande.
  - Les murets de clôtures sont fortement présents dans le paysage urbain. En maçonnerie de pierre, en brique ou en torchis, ils jouent un rôle de lien entre les constructions.

« La brique qui était d'abord aux 17e et 18e siècles, réservée aux manoirs et aux églises s'est généralisée au 19e siècle et a accompagné le développement industriel de la vallée de l'Andelle, mais aussi la « modernisation » des villages ruraux sur l'ensemble du Pays. C'est donc le matériau de construction le plus utilisé. »

« La tuile plate est le principal matériau de couverture. L'ardoise, coûteuse parce qu'importée, est réservée aux châteaux, aux églises et aux bâtiments officiels. Le chaume a disparu et ne réapparaît que pour des pastiches de fermette normande. »

Extraits du SCOT, diagnostic paysager préludant à la charte architecturale, urbaine et paysagère du Pays du Vexin Normand.

Ce que dit le SCOT

Maintenir une identité architecturale

Veiller à l'intégration des constructions : volume, aspect, hauteur, emploi des matériaux traditionnels; respect des couleurs locales

Harmoniser les prescriptions par entités paysagères

Veiller à la qualité des nouvelles constructions

Grouper l'urbanisation, réfléchir aux sites d'urbanisation future (intégration, coût de réalisation)










Un bâti ancien remarquable, où la brique prédomine avec parfois l'utilisation d'autres matériaux traditionnels : pans de bois, essentage en ardoise

Quelle évolution de l'architecture ?

- **Les opérations récentes**

  Ces nouveaux tissus urbains, désolidarisés et déstructurés des constructions anciennes, répondent à des formes particulières sans réelle cohérence (extensions linéaires, urbanisation en U, en impasse, maisons isolées les unes des autres, implantées au centre de la parcelle…).

  Les urbanisations récentes correspondent souvent à des lotissements implantés à l'extérieur du périmètre aggloméré. Ces opérations d'urbanisme ont été implantées en fonction des opportunités foncières sans recherche d'intégration au paysage bâti existant. Elles répondent à des exigences pratiques (retrait des constructions pour stationner la voiture à l'intérieur) et à une philosophie de vie individuelle (parcelles clôturées pour se cacher de l'extérieur).

  Elles poursuivent un schéma totalement différent du bâti ancien, tant en terme d'implantation que d'architecture :

  - Les parcelles sont plus larges, orthogonales et répétitives selon des axes de voirie rectilignes,
  - Il s'agit de maisons individuelles, de type pavillon, souvent constituées de «maisons modèles» identiques,
  - Les volumes sont plus importants et de type cubique : les constructions sont plus larges que hautes,
  - Il s'agit de maisons de plain-pied, plus basses que le bâti ancien. Les hauteurs prédominantes sont un rez-de-chaussée et un étage,
  - Les façades présentent un aspect de crépis de couleur claire. L'utilisation de la brique a presque disparu. Certaines constructions présentent des rappels de l'architecture plus locale (imitation de pans de bois),
  - Les pentes des toitures sont plus faibles, les couvertures sont en tuiles mécaniques. Certaines constructions ont conservé des lucarnes en toiture. Certaines énergies renouvelables sont employées (panneaux solaires en toiture, pompes à chaleur).
  - Les ouvertures en façade sont plus grandes (plus larges que hautes), plus nombreuses mais moins travaillées,
  - Les clôtures sont souvent absentes lorsque la construction est récente. Elles sont composées de matériaux hétérogènes (végétales et impénétrables, mur bahut, grillage, lisses de bois…).

Certaines communes présentent des opérations d'habitat groupé[8]. Le schéma organisationnel diffère donc de la construction individuelle implantée en retrait dans sa parcelle. Toutefois, le type de matériau employé est similaire. Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène imputable à l'utilisation de matériaux industriels. Même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés, pouvant engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

[8] *D'après les données du SCOT, les opérations groupées représentent environ un cinquième de l'ensemble des constructions édifiées sur le territoire administratif du canton de Fleury-sur-Andelle.*

Ces nouvelles constructions modifient pleinement les formes urbaines originelles des villages et tendent à repousser toujours plus loin l'urbanisation. Les limites physiques existantes semblent ainsi être souvent dépassées (coteaux boisés, fossés, voiries…).










Un nouveau schéma urbain en rupture avec les traditions urbaines et architecturales locales malgré quelques tentatives d'intégration



Une diversité des clôtures sur le territoire (haies végétales, lisses, grillages, mur-bahut) fournissant une ambiance assez aérée mais pouvant faire l'objet de qualification.
Les clôtures sont souvent l'un des éléments majeurs de la perception des entités bâties depuis l'espace public

Urbanisme et architecture

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le territoire se caractérise par une architecture typique induite par l'occupation humaine. Constructions à caractère agricole et industriel ont ainsi façonné le tissu urbain, son organisation et son architecture. La préservation de l'aspect de ce bâti ancien, témoin d'un style particulier, constitue un enjeu.

Toutefois, il s'agit surtout d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures constructions. Celles-ci se trouvent en effet excentrées du tissu bâti traditionnel, tendent à créer un certain éclatement du noyau originel des bourgs et corrompent les limites du dessin urbain.

La préservation de la qualité urbaine et architecturale peut passer par la densification de l'intérieur du périmètre urbain pour retrouver les conditions d'une urbanisation cohérente. Les extensions à venir doivent s'inspirer du tissu existant en le réinterprétant de façon contemporaine et en complétant les principes d'aménagement traditionnels.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques sont le support nécessaire pour définir l'occupation des zones existantes et futures en fixant ainsi des limites claires à l'urbanisation.

Le règlement sert à déterminer les conditions d'occupation des constructions (retrait ou alignement, distance de la construction par rapport au domaine public, implantation de la construction dans la parcelle, hauteur des constructions, emprise bâtie ou végétalisée dans la parcelle, etc.). Des règles sur l'aspect extérieur sont également définies. Toutefois afin de respecter un principe d'équité et de mixité, seuls les aspects (teinte, nuance) sont déterminés. En complément, le cahier de prescriptions architecturales peut être utilisé pour détailler certains aspects de la construction : les couleurs de la façade via un nuancier, l'aspect des clôtures, une liste d'essences locales, la prise en compte de la topographie pour intégrer les constructions à l'environnement… Les règles mises en place doivent être simples d'utilisation pour une application dans le temps et poursuivre un objectif de respect des conditions locales et de qualification de l'espace bâti pour éviter une banalisation du territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de déterminer les orientations d'urbanisme et de paysage des futures constructions (accessibilité, implantation, orientation, gestion des déchets et de l'eau, traitement des transitions paysagères…).

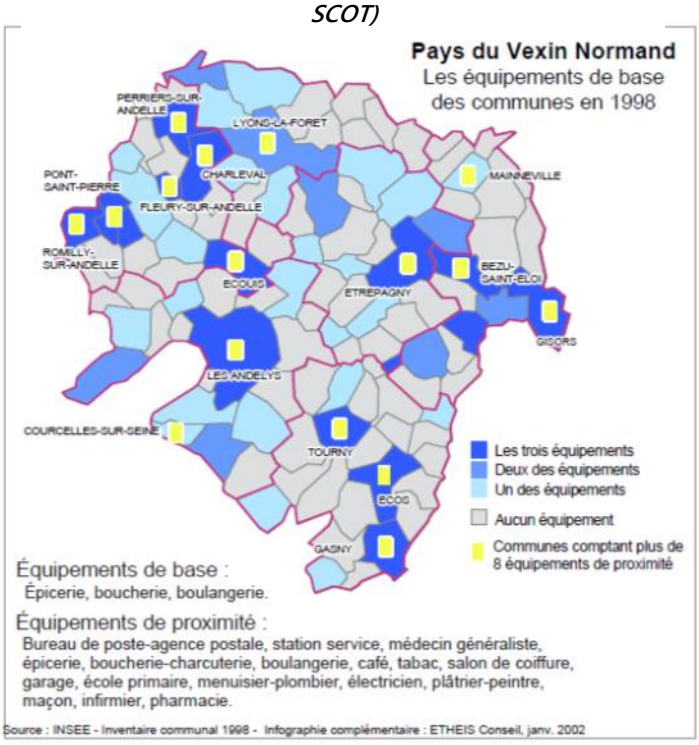
Un territoire dynamique

Nota : la thématique du développement économique nécessite de porter un regard géographique plus large. Les données ci-après portent donc à la fois sur le territoire du canton de Fleury-sur-Andelle (mentionné également vallée de l'Andelle) et sur le territoire plus rapproché des 12 communes étudiées.

Des équipements présents

Un bon maillage des équipements de proximité

Equipements de proximité à l'échelle du Pays (source : SCOT)



D'après les données du SCOT, le canton de Fleury-sur-Andelle est polarisé par les pôles urbains de Perriers-sur-Andelle, Pont-Saint-Pierre, Charleval, Fleury-sur-Andelle et Romilly-sur-Andelle, concentrant le plus d'équipements (plus de huit équipements de proximité).

A l'échelle des douze communes, la moitié d'entre elles ne dispose d'aucun des trois équipements de base (épicerie, boulangerie, boucherie). La commune de Bourg-Beaudouin possède au moins un de ces équipements de proximité.

Le territoire est donc bien drainé en matière d'équipements de proximité. Il peut ainsi répondre aux besoins de l'ensemble des habitants, et notamment aux services pour personnes âgées ou encore lors de demandes plus ponctuelles.

Toutefois, le territoire est dans son ensemble relativement dépendant des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail et leur lieu de chalandises.





Des commerces de proximité, un critère dans les choix d'implantation et de maintien des habitants

Des équipements enfance et scolaires en adéquation avec la demande
Synthèse de l'activité commerciale présente à l'échelle des 12 communes

Commune	Nombre	Type
Bacqueville	1	Magasin d'usine
Bourg-Beaudouin	1	Café-restaurant
Douville-sur-Andelle	3	Café-restaurant, charcutier, traiteur, emplacement vacant
Flipou	0	/
Grainville	0	/
Houville-en-Vexin	2	services commerciaux (vente de quad, vente de produits phytosanitaire)
Letteguives	0	/
Menesqueville	4	Garages, relais Hôtel-restaurant, pépinières
Perruel	0	/
Perriers-sur-Andelle	15	Alimentaire, café-restaurant, services commerciaux et non commerciaux, emplacement vacant
Pont-Saint-Pierre	43	Alimentaire, café-restaurant, culture et loisirs, équipement à la personne, services commerciaux et non commerciaux, emplacement vacant
Vandrimare	0	/

Sources : données communales, étude OCM

Les équipements intercommunaux scolaires et de petite enfance sont bien répartis sur le territoire cantonal. Ainsi les communes de Romilly-sur-Andelle et Vandrimare accueillent des crèches (jusqu'à 200 effectifs). La crèche de Vandrimare a connu récemment une extension. La commune de Perriers-sur-Andelle bénéficie d'une halte-garderie. L'offre étant adaptée à la demande, aucun projet n'est programmé à court et moyen terme en la matière.



A l'échelle des 12 communes, chaque commune dispose d'une solution éducative, soit sous la forme de classes communales, soit par la mise en place d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI).

- Bacqueville dispose d'une cantine et d'une école (3 classes, du CP au CM2 ainsi que la grande section maternelle). Elle est regroupée avec les communes de Houville-en-Vexin et de Fresne-l'Archevêque qui accueille les maternelles,
- Les communes de Bourg-Beaudouin et Vandrimare se sont regroupées. Les classes de CE2 au CM2 et la cantine sont sur la commune de Bourg-Beaudouin, les classes de maternelles et CP ainsi qu'une cantine sont sur la commune de Vandrimare,
- Les communes de Douville-sur-Andelle et Pont-Saint-Pierre se sont associées. Les classes maternelles et la cantine sont situées sur Douville-sur-Andelle. Les classes élémentaires et primaires et la cantine sont situées sur la commune de Pont-Saint-Pierre,
- La commune de Flipou appartient au regroupement pédagogique de Heuqueville, Amfreville-sous-les-Monts et Vatteville. Les classes primaires ainsi qu'une cantine sont présents sur le territoire communal.
- Grainville est associée à la commune de Radepont (SIVOS). L'ensemble des équipements se situe sur la commune de Grainville,
- Letteguives a passé une convention d'accueil avec Perriers-sur-Andelle. Cette dernière dispose sur son territoire d'une école maternelle et primaire et d'une cantine,
- Perruel fonctionne en RPI avec les communes de Vascoeuil et Les-Hogues. Les classes de CP et CE1 sont sur la commune, les autres classes et la cantine sont sur les communes de Vascoeuil et Les-Hogues.
- Menesqueville s'est regroupée avec la commune de Gaillardbois- Cressenville et accueille sur son territoire les classes primaires ainsi qu'une cantine.

Les collèges sont présents sur Fleury-sur-Andelle (collège Guy de Maupassant) et Romilly-sur-Andelle (La Côte des deux Amants). Les effectifs tendent à se stabiliser et accueillent respectivement un peu plus de 730 élèves pour le premier et 340 élèves pour le second.

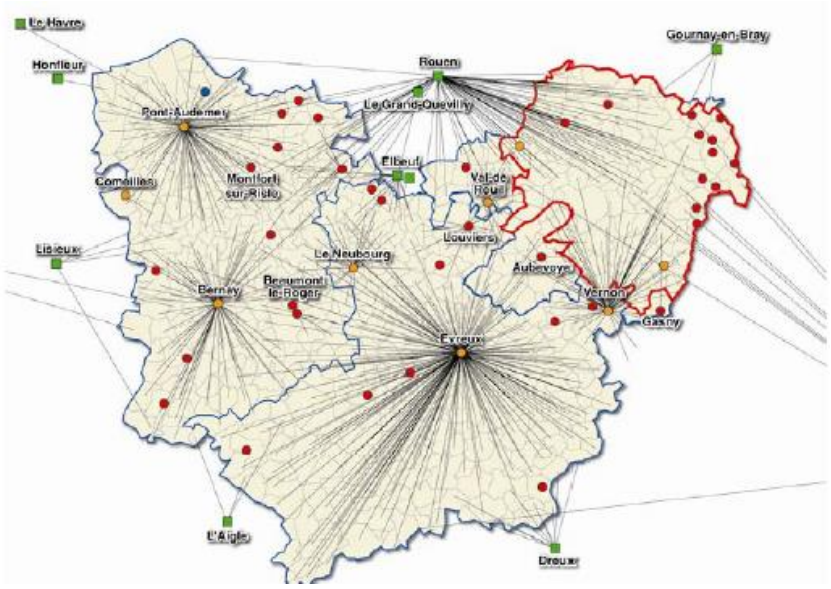
Les lycées ne sont pas situés sur le territoire cantonal. Une minorité d'élèves se dirige vers le lycée des Andelys. Toutefois la majorité des déplacements sont effectués vers les structures scolaires de Franqueville-Saint-Pierre (76) ou de Louviers. Il est à noter que le territoire ne comporte pas de structures de formation professionnelle.



Les collectivités sont confrontées aux besoins des habitants de bénéficier de structures d'accueil à la journée pour leurs enfants (garderie, animations en dehors du temps scolaire…). Les évolutions sociétales (temps de travail des parents, familles monoparentales…) conduisent à la problématique de l'accueil en dehors du cadre scolaire. Cette problématique peut également être rattachée au niveau d'équipements sportifs. L'offre des 12 communes est ici en adéquation avec la démographie et la demande. Ainsi de nombreuses communes sont équipées de salle ou terrain de sports : *voir liste des équipements ci-après*. Il est à noter que les communes de Pont-Saint-Pierre et Vandrimare (ainsi que la commune de Charleval à l'échelle du canton) sont concernées par un projet de plateau sportif.

Des équipements culturels de proximité

A l'échelle du canton, l'offre culturelle de proximité est relativement comparable à celle des sports et loisirs, avec une concentration dans les pôles les plus urbains (bibliothèques, centre socio-culturels, associations…).



Ces équipements n'appartiennent pas aux équipements dits structurants mais permettent toutefois de dynamiser la vie locale. Les possibilités d'accueil et la diversité de l'offre étant limitées, de nombreux habitants du territoire se dirigent vers Rouen où ils peuvent bénéficier d'une offre culturelle plus large (salle de cinéma, spectacle, théâtre…). La carte ci-contre, extraite du diagnostic du SCOT du Pays du Vexin Normand, montre bien la polarité de l'agglomération rouennaise sur le territoire.

Des équipements pour la personne

Au regard du vieillissement de la population, les équipements pour personnes âgées doivent être pris en compte et développés. Le Pays du Vexin Normand se place en 6e position au rang des Pays disposant de structures d'accueil pour personnes âgées au sein de la Région Haute-Normandie. Il existe trois maisons de retraite sur le territoire cantonal (sur les communes de Charleval, Perriers-sur-Andelle et Fleury-sur-Andelle). Des services d'aide au maintien à domicile (aide à domicile, portage de repas…) sont par ailleurs développés sur le territoire.

En matière d'équipements de santé, les professionnels de santé libéraux sont également présents sur certaines des 12 communes. Le territoire, de par sa situation géographique, n'est par ailleurs pas enclavé vis-à-vis des structures hospitalières régionales. L'attractivité du CHU de Rouen concerne une large partie du territoire.

Synthèse des équipements de proximité présents à l'échelle des 12 communes

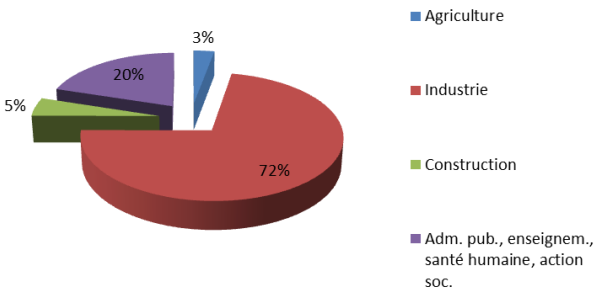
Commune	Publics	Jeunesse et scolaire	Sportifs	Culturels
Bacqueville	Mairie	Ecole (grande section maternelle à CM2) et cantine	Terrain de foot, plateau sportif	Bibliothèque, Salle des fêtes
Bourg-Beaudouin	Mairie	Ecole (CE1 à CM2), cantine	Stade	Salle des fêtes
Douville-sur-Andelle	Mairie	Ecole (Maternelles), cantine	Plateau sportif	Salle des fêtes
Flipou	Mairie	Ecole, cantine	/	/
Grainville	Mairie	Ecole (CE1 à CM2), cantine, collège en cours de construction	Plateau sportif	Salle des fêtes
Houville-en-Vexin	Mairie	/	/	Salle des fêtes
Letteguives	Mairie	/	/	Salle des fêtes, aire de jeux
Menesqueville	Mairie	Ecole, cantine	/	/
Perruel	Mairie	Ecole (CP/CE1)	/	Bibliothèque
Perriers-sur-Andelle	Mairie, Poste	Relais assistantes maternelles, halte-garderie, écoles (maternelle et primaire), cantine	Complexe sportif, plateau sportif, stade	Salle d'activités, bibliothèque,
Pont-Saint-Pierre	Mairie, Poste	Ecoles maternelle et élémentaire, cantine	Equipements de sport et de loisirs	Salle-des-fêtes, bibliothèque,
Vandrimare	Mairie	Crèche, école, cantine, halte-garderie	Terrains de sport (foot, tennis, basket)	Centre socio-culturel, bibliothèque

Sources : données communales

Un bassin de vie économique

Des emplois présents, mais un secteur économique en mutation

Le territoire du canton de Fleury-sur-Andelle bénéficie d'une certaine diversité économique. L'ensemble des secteurs économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales et de services) y est représenté.



D'après les données SIRENE 2007, l'activité économique est dominée par le secteur industriel (72%). Les secteurs de la construction et de l'agriculture sont faiblement représentés avec une part respective de 5% et 3%. Un cinquième des emplois étaient occupés par le secteur administratif, enseignement, santé. Ces données montrent que le moteur de l'emploi était principalement lié à l'activité industrielle. Ces données ont aujourd'hui évolué. La part du secteur tertiaire étant de plus en plus forte, et le secteur industriel étant en déclin.

Il est à noter que l'activité économique se caractérise sur le territoire par la présence d'établissements de petite taille. Ainsi, 27% des établissements sont des entreprises composées de 1 à 5 salariés. Pour comparaison, seulement 0,9% des entreprises ont plus de 50 salariés (source : www.attractivité27.fr[9]).

Les données issues du SCOT du Pays du Vexin Normand indiquent que le canton fait face à une réduction de son nombre d'emplois (-9%). Cette diminution peut s'expliquer par la présence à moins d'une heure des franges franciliennes, et à moins de trente minutes de l'agglomération rouennaise, véritables pôles d'emplois régionaux. Le territoire appartient effectivement à la zone d'emploi de Rouen. Les dynamiques territoriales rencontrent certaines difficultés face au développement économique de ces grands pôles d'emplois.



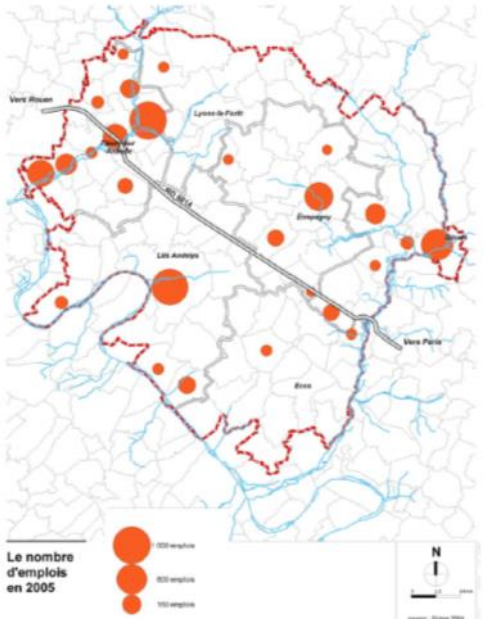
Le Schéma Départemental Commercial (2004) a par exemple indiqué que le canton de Fleury-sur-Andelle devait « veiller à l'équilibre de l'offre commerciale et à son renforcement pour réduire le phénomène d'attraction des pôles commerciaux voisins ». Les zones commerciales proches de Rouen ou Tourville-la Rivière concentrent en effet l'offre en matière de commerces et d'établissements d'équipements et de loisirs. La carte ci-contre montre les principaux pôles d'évasion et notamment l'attractivité de la Seine-Maritime au Nord du département de l'Eure.

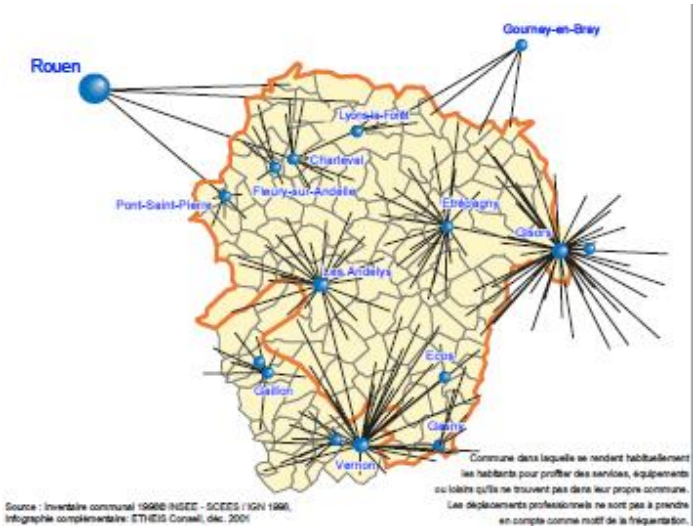
Outre la concurrence de territoires économiques proches, l'évolution de la société joue également un rôle dans l'évolution économique locale. Les populations ont ainsi recherché durant ces dernières années un cadre de vie agréable à prix attractif, quitte à effectuer de nombreux kilomètres pour accéder à l'emploi. Lieu de vie et de travail ont ainsi été progressivement déconnectés.

[9] *Le site www.attractivité.27 est un site de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure offrant des outils d'informations socio-économiques et de prospective territoriale.*

L'analyse des migrations domicile-travail (*voir chapitre Mobilité*) révèle qu'à l'échelle des 12 communes, plus d'un tiers des déplacements des actifs sont dirigés vers la Seine-Maritime et majoritairement vers Rouen. 5% des actifs se rendent quant à eux en région parisienne pour y travailler quotidiennement.

Ces différentes données restent toutefois à relativiser. Le canton de Fleury-sur-Andelle reste un pôle d'emploi important. Presque 400 entreprises de l'ensemble des secteurs d'activités (commerce, industrie, services) y sont représentés soit un peu plus de 3 600 emplois.





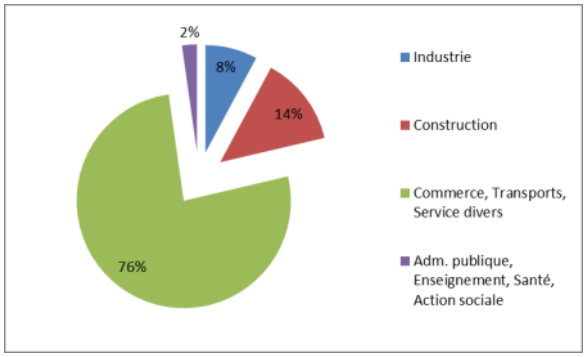
Nombre d'emplois en 2005 et pôles d'attraction et de consommation à l'échelle du Pays (source : SCOT)

Le territoire est-il pour autant attractif du point de vue économique ? Le taux d'attraction de l'emploi est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.

Les données INSEE indiquent qu'en 2008, pour 100 actifs résidant dans les douze communes, un peu plus de 40 postes sont proposés sur le territoire. Les douze communes proposent donc un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs qui résident sur leur territoire. Cet indicateur est presque doublé et passe à 75 à l'échelle du canton, révélant ainsi le potentiel présent dans les communes voisines et plus urbaines de Charleval, Romilly-sur-Andelle et Fleury-sur-Andelle. Or à l'échelle du canton, 82% des actifs ne travaillent pas sur leur lieu de résidence. Le territoire semble donc exercer une attractivité économique sur les autres territoires et attire des travailleurs habitant à l'extérieur.

Ces données sont à mettre en relation avec l'évolution des créations d'entreprises. A l'échelle du canton, leur nombre a augmenté, passant ainsi de 34 en 2006 à 89 en 2009 (données www.attractivité.27.fr).

Les secteurs d'activités (graphique ci-contre) ayant connu le plus de créations d'entreprises sont ceux du commerce, des transports et des services divers. 77% des créations d'établissements ont ainsi été effectués dans ce secteur d'activité.



Les études de la Chambre de Commerce et d'Industrie ayant contribué à la détermination des axes de développement économique du SCOT signalent que la dynamique de construction d'activités concerne essentiellement les locaux commerciaux. L'étude souligne l'absence dans le canton d'offre logistique et la faiblesse des constructions industrielles (pénurie d'offres adaptées en taille, offre des territoires périphériques bien structurée…).

Une empreinte industrielle forte mais fragile

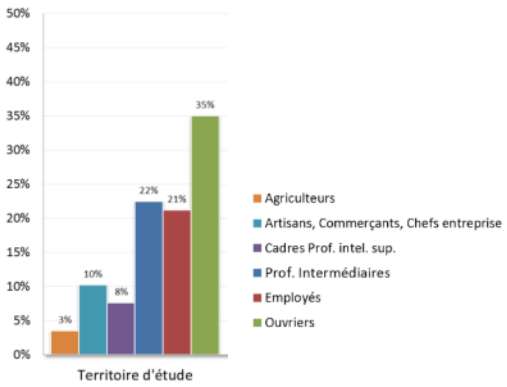

Activité industrielle– Pont-Saint-Pierre

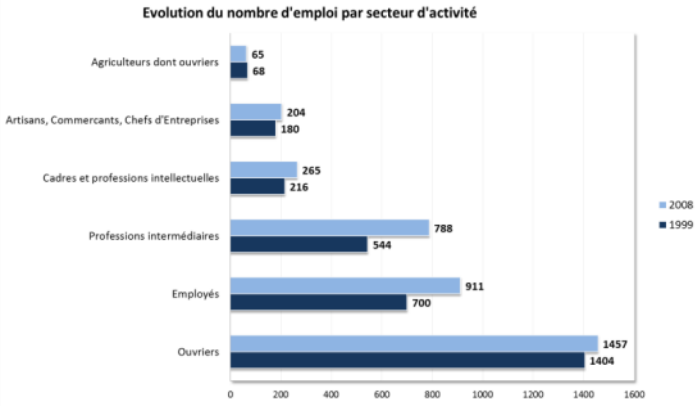
La vallée de l'Andelle a été, et est encore, fortement industrialisée. De nombreuses entreprises utilisant la force hydraulique se sont implantées au XIX^{e} siècle à proximité de l'Andelle. Cette activité industrielle est encore présente dans la vallée et en fait un véritable signe distinctif du tissu économique local. Cette activité se ressent tant au niveau des vestiges (usine Levavasseur par exemple) que par les entreprises aujourd'hui présentes et visibles. De grands groupes internationaux et nationaux se sont implantés sur le territoire (Milton Roy Europe à Pont-Saint-Pierre, Epeda et Mérinos à Perriers-sur-Andelle…). Ces entreprises constituent bien sûr des lieux privilégiés pour l'emploi local comme pour celui de la population extérieure au territoire. Le nombre d'emplois offert dans la vallée par le secteur de l'industrie est le plus important sur l'ensemble du Pays du Vexin Normand. Malgré le nombre réduit d'entreprises industrielles, ce secteur concentre les emplois. Le maintien de cette activité historique sur le territoire est donc nécessaire pour favoriser sa vitalité.

Cette tradition industrielle ancienne est aujourd'hui menacée. Au regard de la situation économique actuelle et de la désindustrialisation engagée depuis déjà plusieurs années, ce bassin d'emploi est aujourd'hui en situation de fragilité. Si le tissu industriel de la vallée de l'Andelle a la particularité d'être composé de grandes unités pourvoyeuses d'emplois, ces dernières rencontrent depuis quelques années des difficultés structurelles. Les sièges de ces grands groupes ne sont pas implantés sur le territoire. Ces entreprises peuvent à tout moment être délocalisées ou faire l'objet d'une fermeture. La présence bien localisée de quelques établissements signifie également que la distribution de l'emploi est relativement inégale. Ainsi, certaines communes connaissent une concentration des emplois sur quelques établissements de grande taille et dans des établissements qui appartiennent tous au même secteur d'activité. Ceci rend les territoires plus ou moins dépendants de la "bonne santé économique" de ces établissements ou de certains secteurs liés à l'activité industrielle. Une trop forte spécialisation ou une trop forte concentration des emplois peuvent devenir des facteurs de risque lorsqu'un retournement de marché ou un changement de stratégie viennent toucher le secteur concerné.

Ces sites, souvent situés en périphérie immédiate des zones urbaines, représentent pour la plupart, de par leur activité, de grandes surfaces. Dans le cadre d'éventuelles reconversions, ils peuvent constituer des opportunités de renouvellement urbain pour une vocation économique ou résidentielle.

Ces données sont également à mettre en corrélation avec l'analyse des catégories socioprofessionnelles (données INSEE). En 2008, sur le territoire des 12 communes, la catégorie socio-professionnelle la plus représentée était les ouvriers (35%). Viennent ensuite respectivement à hauteur de 22% et 21% les employés et les professions intermédiaires. Les cadres sont peu nombreux et représentent seulement 8% des actifs. Les tendances constatées à l'échelle du canton sont identiques. On retrouve effectivement une forte proportion d'ouvriers (43%), de professions intermédiaires et d'employés (20% respectivement).





Les données statistiques INSEE indiquent qu'à l'échelle des 12 communes, les différents secteurs d'activités ont tous connu une hausse de leurs actifs entre 1999 et 2008 hormis pour le secteur agricole qui a légèrement diminué (-4%). La plus forte hausse d'emplois depuis ces dix dernières années a eu lieu dans les secteurs d'activités des professions intermédiaires (45%) et des employés (30%). La catégorie des ouvriers est celle ayant le moins évolué depuis 10 ans (4%).

Les catégories socioprofessionnelles ne permettent pas de juger des emplois proposés sur un territoire car elles indiquent les professions exercées par les habitants. Or, les habitants se déplacent quotidiennement pour rejoindre leur lieu de travail qui n'est pas toujours situé sur le territoire.

Des activités d'armature locale présentes

A l'échelle du canton, le secteur des services (services à la personne et services aux entreprises) est bien représenté. Bien que créant de l'emploi, ils ne sont pas source de création de richesse. Contrairement à l'activité industrielle, les activités tertiaires, en plus grand nombre, ne concentrent que peu d'emplois, les commerces ayant une faible masse salariale.



Activité commerciale – Perriers-sur-Andelle

Quelques petits commerces sont implantés dans les villages et les entités plus urbaines. Il est à noter que ces commerces sont majoritairement de type alimentaire. On assiste toutefois à leur fermeture progressive, dans les villages, et à leur remplacement dans les secteurs plus urbains par des sociétés de services (banque, assurance), à la recherche d'effet vitrine. Les enquêtes en la matière font état d'une fréquentation plus forte dans les zones commerciales

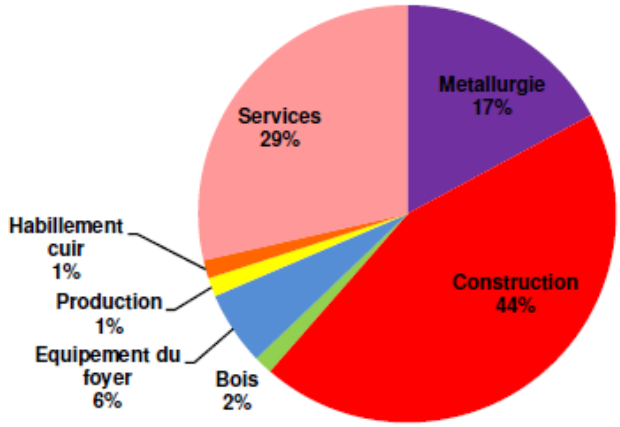
d'importance, de certaines difficultés de transmission et de remise en cause de la viabilité économique de ces commerces. Ce constat est également à mettre en lien avec les évolutions sociétales et les pratiques actuelles des actifs (courses effectuées à proximité du lieu de travail situé en dehors du territoire résidentiel, préférence accordée aux grands pôles commerciaux, recherche de la simplicité et de la proximité entre la zone de stationnement et le lieu d'accueil…).

Le secteur de la grande distribution est par ailleurs peu représenté. Le territoire cantonal concentre peu de supermarchés. Seules les communes de Charleval, Fleury-sur-Andelle, Pont-Saint-Pierre et Perriers-sur-Andelle en possède un. Ces données sont importantes au regard de la résidentialisation importante que connait le territoire. Un équilibre doit donc être trouvé entre le développement résidentiel et le développement économique.

Il est à noter qu'une étude OCM (opération collective de modernisation de l'artisanat et du commerce) est en cours sur le territoire intercommunal. Elle permettra entre autre de recueillir des données structurelles sur ces activités et identifier les leviers d'actions. Une analyse des besoins des consommateurs est intégrée à cette étude. Les premiers résultats font état d'une certaine captation de la population par les commerces de type alimentaire. La fréquentation par les habitants des supermarchés existants et des petits commerces est ainsi relativement forte, ces derniers semblant être attachés à leur présence et mettant en avant la facilité des distances à parcourir pour y accéder. Les aspects de stationnement et de circulation dans les hyper-centres sont toutefois ressentis comme une forte contrainte.


Activité artisanale – Houville-en-Vexin

Le territoire cantonal est relativement bien pourvu en entreprises artisanales assurant une proximité de services. L'offre artisanale semble répondre à la demande des habitants. Il est à noter que cette activité est structurée. Des zones d'activités sont concentrées sur certains territoires. Ainsi les communes de Charleval (zone artisanale et industrielle, village des artisans), de Fleury-sur-Andelle (zone commerciale), de Douville-sur-Andelle et de Pont-Saint-Pierre (zones industrielles et commerciales), de Romilly-sur-Andelle et de Bourg-Beaudouin (zone artisanale et industrielle) concentrent cette activité.



D'après l'étude OCM menée à l'échelle communautaire, l'activité artisanale est dominée par le secteur de la construction. Les secteurs des services et de la métallurgie sont également bien représentés. En matière de répartition géographique, les pôles les plus urbains concentrent cette activité. Ainsi les villes de Romilly-sur-Andelle (21% de l'activité), Pont-Saint-Pierre (19% de l'activité), Charleval (14%) et Perriers-sur-Andelle (13%) accueillent majoritairement l'activité artisanale sur le territoire.

Répartition par type d'activité artisanale


Friche-Menesqueville

Les actifs de ce secteur d'activités sont toutefois vieillissants et l'offre foncière et immobilière (locaux et superficie de trop grande taille ou vétustes) ne semble pas adaptée pour favoriser l'évolution de l'activité (source : l'offre immobilière et foncière dans la vallée de l'Andelle - Eure Expansion). Cette étude indique que l'offre en locaux d'activités existants est très limitée à l'échelle du canton. Seuls cinq locaux sont disponibles à la location ou à la vente dont une seule offre de bureau. L'offre est concentrée sur les communes de Charleval, de Fleury-sur-Andelle et de Menesqueville. Seules deux zones d'activités (Zone de la Vente Cartier à Charleval et zone de la Maladrerie à Bourg-Beaudouin[10]) disposent de terrains disponibles pour accueillir des activités. Eure Expansion[11] a également détecté la présence de deux friches sur la commune de Menesqueville mais les locaux ne semblent pas avoir les caractéristiques satisfaisantes pour accueillir une entreprise. Il est enfin à noter un certain potentiel pour le développement économique sur la commune de Romilly-sur-Andelle où plusieurs projets sont en cours. L'absence de maîtrise du foncier par les acteurs publics nécessite toutefois d'être vigilant sur l'offre potentiellement présente. Les zones disponibles pour le développement économique sont donc identifiées et concentrées sur le territoire de l'Andelle.

Communes	Vocation	Surface totale (ha)	Surface disponible (Ha)
Romilly sur Andelle	Artisanale/ Industrielle	24,5	0,3
Douville Sur Andelle/ Pont Saint Pierre	Commerciale/ Industrielle	14,4	0
Fleury sur Andelle	Commerciale	1,7	0
Charleval	Artisanale/Industrielle	11,5	0,6
Bourg-Beaudouin	Artisanale/Industrielle	9,4	0,9

Principales Zones artisanales et commerciales sur le territoire (état des lieux au 1er mai 2012 – source étude OCM 2012)


Village d'artisans - Charleval

Le développement économique est une compétence intercommunale. La Communauté de communes mène ainsi une politique globale et des actions ciblées en la matière. Le développement des villages d'artisans (bureaux, ateliers…) a ainsi pour objectif de mettre en place des réponses sur mesure aux besoins des artisans en matière de taille de locaux (petites surfaces, locaux divisibles et modulables en fonction du besoin de chaque entreprise).

10 La zone de la Maladrerie fait actuellement l'objet de demande. Elle pourrait à terme être rapidement utilisée.
11 Eure Expansion est l'agence de développement économique du Département de l'Eure. Sa mission est de conseiller gratuitement les entreprises candidates à l'implantation et de soutenir celles de son territoire dans leur développement.

Synthèse de l'activité économique locale à l'échelle des 12 communes

Commune	Commerce	Artisanat et industrie
Bacqueville	1	2
Bourg-Beaudouin	1	9
Douville-sur-Andelle	3	/
Flipou	/	2
Grainville	/	/
Houville-en-vexin	2	3
Letteguives	/	/
Menesqueville	1	3
Perruel	/	8
Perriers-sur-Andelle	15	19
Pont-Saint-Pierre	43	14
Vandrimare	/	6

Sources : données communales

L'analyse du nombre d'entreprises sur chacune des communes indique une certaine polarisation de l'activité économique dans les communes les plus urbaines. Un découpage du territoire s'exerce ainsi. Les communes de Pont-Saint-Pierre et de Perriers-sur-Andelle concentrent le plus fort nombre d'entreprises à caractère industriel, artisanal ou commercial. Il en est de même pour les professions libérales (8 et 6 sont respectivement présents sur les communes de Pont-Saint-Pierre et de Perriers-sur-Andelle). Il est à noter que pour éviter une mise en concurrence trop forte et la fermeture de petits établissements, l'offre en matière de commerces pourrait être regroupée sur ces pôles secondaires structurants.

Des potentialités touristiques

L'ambiance verdoyante et préservée de la vallée de l'Andelle offre une parenthèse de nature à proximité de Rouen et à 100 kilomètres de Paris.


Gîte - Bacqueville

Situé entre la Forêt Domaniale de Lyons et la vallée de la Seine, ce secteur est un lieu de passage important. La pêche et la randonnée donnent l'occasion de découvrir les richesses paysagères et patrimoniales du territoire.

La vallée de l'Andelle, les coteaux calcaires, les monuments patrimoniaux (abbayes, châteaux, anciens bâtiments industriels…) sont des éléments d'attraits touristiques qui attirent un public varié. Quelques chemins de randonnées donnent l'occasion de découvrir les trésors du paysage et du patrimoine local (*voir carte ci-après*).

Le territoire possède de nombreux atouts en matière de potentialités touristiques pour attirer des visiteurs. Une étude d'opportunité et de positionnement pour le développement touristique en Vallée de l'Andelle a été menée il y a quelques années. Cette étude faisait état des conclusions suivantes :

- Une situation géographique et une accessibilité favorable aux flux touristiques (axe fluvial de la Seine, proximité de Rouen et Paris…)
- Une densité de sites touristiques présents et une proximité de sites à notoriété (Château Gaillard, Château de Vascoeuil, abbaye de Mortemer, abbaye Fontaine Guérard…), sources de flux internationaux,
- Une absence d'équipements et d'offres adaptés à l'accueil de public : accessibilité (logistique, accueil), parcours, commerces, hébergements…
- Une non-adaptation des produits touristiques existants à la clientèle actuelle (projets phares, courts et moyens séjours…) – 1 seul circuit dans la Vallée de l'Andelle sur les 18 proposés par le Comité Départemental du Tourisme, une absence d'offre « groupe ».



Si le territoire possède de nombreuses potentialités en la matière, l'ensemble de l'offre est à structurer.

En effet, quelques structures de restaurations et d'hébergements existent dans les villages pour accueillir les visiteurs de passage, mais elles n'apparaissent pas suffisantes pour le développement touristique. Ainsi quelques meublés, chambres d'hôtes ou hôtels sont présents dans les communes de Bourg-Beaudouin, Pont-Saint-Pierre, Bacqueville ou Menesqueville. Aucun camping ou aire de repos n'est présent sur le territoire (source : Eure Tourisme).

Il est enfin à noter qu'il existe un projet de base de kayac sur la commune de Perriers-sur-Andelle pouvant éventuellement accueillir une structure d'hébergement (de type gîte de groupe) et une halle de marché.

La valorisation touristique de la vallée doit permettre un nouvel essor des activités et peut favoriser la création de nouveaux emplois. De nombreux atouts, tant géographiques que naturels, existent, mais il faut renforcer l'identité de la vallée pour attirer le public.

Ce que dit le SCOT :

Revaloriser le tissu industriel
Qualifier les zones (réutilisation des capacités foncières, utilisation des terrains disponibles pour de nouvelles activités, aménagement de qualité)

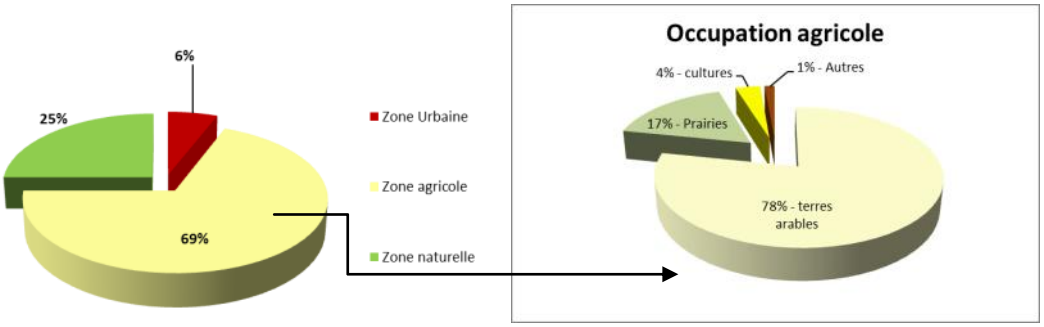
Renforcer l'artisanat
Développer les villages d'artisans (foncier, immobilier, localisation, nuisances…), augmenter le potentiel d'accueil en zones artisanales, activités correspondantes en milieu rural

Revitaliser le commerce en milieu rural
Maintenir les commerces dans les villages pour répondre aux besoins de proximité des habitants

Développer l'économie touristique
Construire la stratégie économique (synergie des acteurs, emplois)
Identifier les thématiques emblématiques (Vallée de la Seine, patrimoine médiéval)
Valoriser les espaces naturels des massifs forestiers et des vallées (circulations douces)
Améliorer les capacités d'hébergement (diversification des structures d'accueil, équipements divers liés aux manifestations)

Une agriculture présente

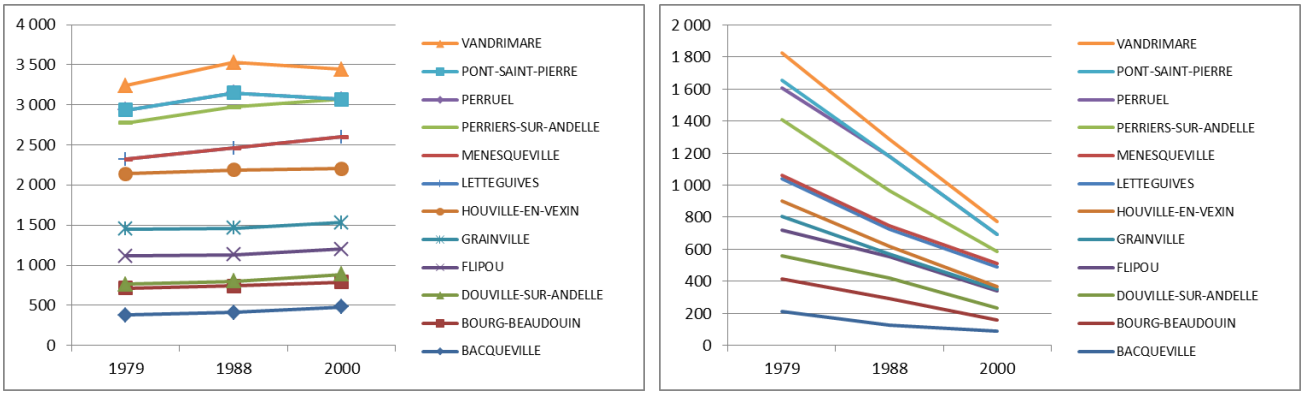
A l'échelle des 12 communes, les terres sont utilisées principalement par l'activité agricole. Presque 70% du territoire est occupé par des espaces agricoles, plaçant le territoire légèrement au-dessus de la moyenne départementale (63%).



Occupation du territoire (source : Corin Land Cover)

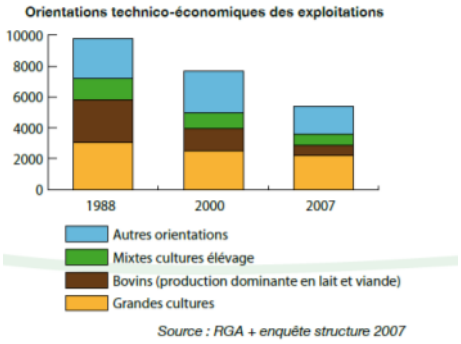
L'analyse du Recensement Général de l'Agriculture (RGA – données Agreste) et de la charte pour une gestion économe de l'espace eurois (Chambre d'agriculture - 2011) permettent de faire un premier état des lieux de l'activité agricole sur le territoire :

- Les terres présentes sont de qualité. Il s'agit de terres fertiles propices au développement agricole, composées de limons et de lœss sur les plateaux. Ces derniers bénéficient ainsi de potentialités agronomiques fortes et sont donc intensément cultivés (céréales, cultures industrielles et fourragères). Elles présentent donc une certaine sensibilité aux pratiques agricoles intensives. Les rebords des plateaux sont composés de sols aux potentialités limitées en fonction du contexte géologique et topographique (boisements, pâtures). On trouve en vallée des sols hydromorphes où seule la production d'herbe (prairies humides) pour l'élevage, de cultures de printemps (maïs essentiellement) ou d'activités de pisciculture sont possibles dans ces espaces inondables.
- On note une diminution des Surfaces Toujours en Herbe (-77% en moyenne à l'échelle des douze communes). Les communes ayant perdu le plus de surfaces toujours en herbe sont les communes de Bourg-Beaudouin (-143%), Houville-en-Vexin (-275%), et Perriers-sur-Andelle (-195%). Les surfaces toujours en herbe représentent aujourd'hui en moyenne 25% de la superficie agricole utilisée des exploitations.



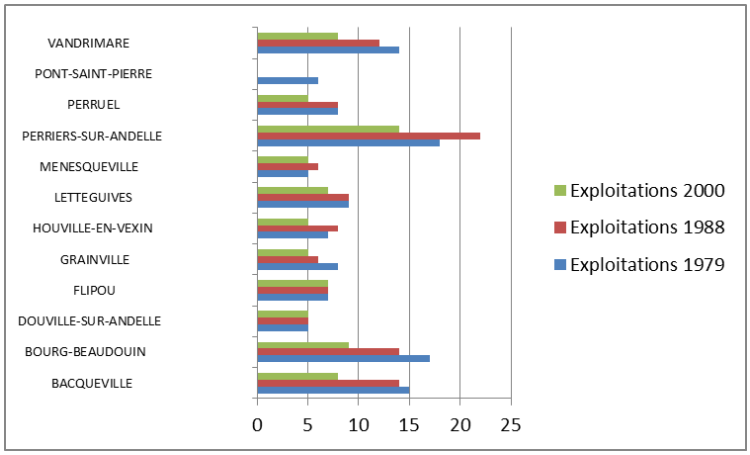
Evolution des terres labourables et des superficies toujours en herbe (sources : RGA 2000)

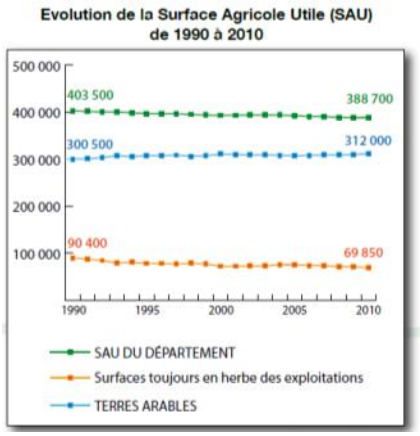
La part des terres labourables connait une évolution variable en fonction des communes. Bacqueville, Douville-sur-Andelle, Letteguives connaissent une hausse de la part des terres labourables tandis que ces dernières sont en nette diminution pour les communes de Bourg-Beaudouin, Houville-en-Vexin, Flipou, Perriers-sur-Andelle et Vandrimare. Cette évolution négative est à mettre en corrélation avec la diminution des exploitations d'élevages au profit de la reprise de terres par des polyculteurs. Ce constat est également vérifié à l'échelle départementale où globalement, les systèmes orientés en grandes cultures se maintiennent alors que le nombre d'exploitations agricoles orientées en élevage diminue. (voir graphique ci-contre).



Source : Charte pour une gestion économe de l'espace eurois)

- Une Superficie Agricole Utile (SAU) de 4 439 hectares (source RGA 2000) caractérise l'activité agricole des exploitants[12]. Comme dans l'ensemble du département, la SAU a diminué, témoignant de la pression foncière exercée sur le domaine agricole (infrastructures, zone d'habitat ou d'activités…). Seules les communes de Flipou et de Douville-sur-Andelle connaissent une certaine stabilité. D'après l'analyse départementale, en 20 ans, la surface agricole de l'Eure a diminué de presque 15 000 ha, soit -740 ha par an. Actuellement, le département de l'Eure « perd l'équivalent d'un canton tous les vingt ans, d'une commune chaque année, de 2 ha chaque jour ».

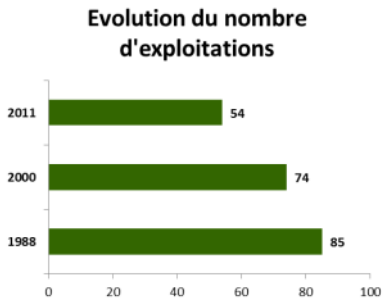


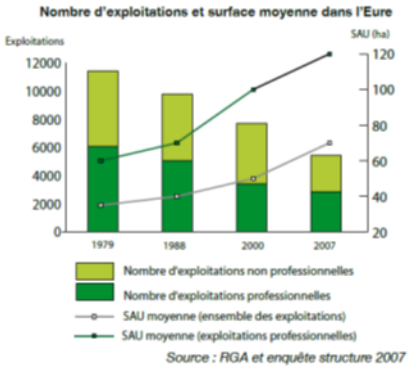


Evolution de la superficie agricole utile à l'échelle des douze communes (1979-2000) et du département (1990 – 2010) (source : RGA 2000 et charte pour une gestion économe de l'espace eurois)

[12] *Cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.*

- Une diminution du nombre d'exploitations toujours plus importante. Sur les 12 communes, le nombre d'exploitations est passé de 85 dans les années soixante-dix à une cinquantaine en 2011 (source : RGA 2000). Cette évolution est en partie due au départ en retraite de certains exploitants et à l'absorption / regroupement de certaines exploitations. Cette baisse du nombre d'exploitations a donc une incidence sur leur taille. Le diagnostic du SCOT laissait d'ailleurs présager une poursuite de l'évolution de la taille des exploitations au regard du nombre d'exploitants âgés et d'une tendance au regroupement des structures agricoles. L'analyse effectuée à l'échelle départementale mentionne le faible taux de relève existant, traduisant le déficit d'installations de jeunes agriculteurs sur le territoire pour assurer un maintien du nombre d'exploitations. En 20 ans, le nombre d'exploitations x.





Source : Charte pour une gestion économe de l'espace eurois

- L'activité agricole permet de conforter la vie économique locale puisque nombre d'emplois sont liés à l'activité agricole. Ces emplois découlent de la profession agricole elle-même (exploitants, saisonniers…) mais on trouve également des emplois induits : organismes de collecte et d'approvisionnement (silo de collecte, aliments de bétail, coopératives de matériel…). Il est à noter toutefois que la diversification agricole (vente directe de produits, agro-tourisme) est peu développée sur le territoire.

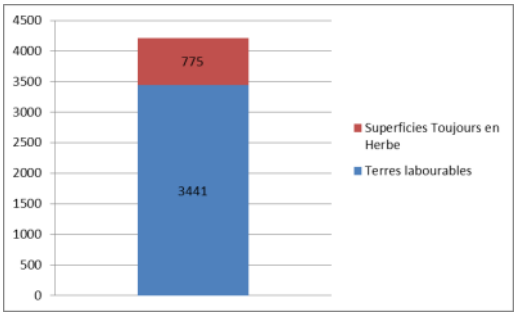
Une enquête agricole a été menée dans le cadre du diagnostic du PLU et de la tenue d'ateliers thématiques. Un questionnaire agricole a été adressé aux différents exploitants du territoire. Les éléments de synthèse ci-après peuvent être retenus[13] :

- Situation : L'activité agricole est fortement présente sur le territoire. On comptabilise 56 exploitations agricoles en 2011 sur les douze communes. Les sièges d'exploitations sont situés en périphérie des bourgs et dans les centres-bourg induisant une proximité forte avec les tiers. De nombreuses prairies agricoles sont relevées sur les pourtours des zones bâties et servent de transition entre le monde agricole et le monde urbanisé. Les exploitations comprennent une majorité de terres labourables ainsi que des espaces de prairies, de vergers ou de boisements.



[13] *L'enquête agricole a porté sur 51 réponses des exploitants agricoles des différentes communes. Ont notamment été étudié les caractéristiques des exploitants (âge, repreneur identifié…), les caractéristiques de l'activité (type de cultures, élevage, diversification existante de l'activité), le fonctionnement de l'activité (bâtiment bruyant, cheminement emprunté), les projets en cours ou à venir.*

- Une activité locale : La majorité des sièges d'exploitations présents sur le territoire est située dans le secteur de la vallée de l'Andelle, dans les communes concernées ou sur les communes voisines. Les terres exploitées sont également locales. Elles concernent les douze communes et l'ensemble des communes voisines (Amfreville-les-Champs, Radepont, Heuqueville, Charleval, Renneville, Fresne-l'Archevêque…). On note une certaine répartition des statuts entre EARL et individuel ainsi qu'une majorité d'exploitants propriétaires de leurs bâtiments. Nombre d'exploitants sont également locataires de terres dans les communes proches de leur siège d'exploitation.
- Une situation contrastée des structures agricoles présentant soit un regroupement de grandes parcelles pour une seule et même exploitation, soit un morcellement de terres de taille plus réduite, notamment aux abords des villages. (Les cartes des structures parcellaires sont définies à l'échelle de chaque commune dans le cadre des diagnostics communaux).
- Des superficies très variées : les moyennes des surfaces exploitées constatées sont très variables (les données récoltées font état de superficie d'exploitation des terres s'étalant entre 3 et 240 ha). Les exploitants sont bien répartis sur le territoire. Les données du RGA indiquent que la taille des exploitations agricoles a augmenté en moyenne de 16%, passant de 492 ha en 1988 à 646 ha en 2000.
- Fonctionnement : L'activité agricole sur le territoire se compose majoritairement de salariés à plein temps. Seules quelques exploitations proposent une transformation des produits (pommes – lait). Les cheminements empruntés suivent classiquement les voies de circulation et les chemins agricoles. Quelques problématiques de manque de visibilité et de voiries étroites ont été soulignées.
- L'activité agricole est dominée par les grandes cultures (céréales, cultures industrielles de type lin ou betterave…) et le système polyculture/élevage. L'activité céréalière (blé, colza, maïs, pois, orge, luzerne, pommes de terre) caractérise l'activité agricole locale. La culture de la betterave sucrière est une filière qui s'est fortement développée sur le secteur en lien avec la présence à proximité de l'usine Saint-Louis sucre à Etrepagny. A noter que les communes de Perruel et de Douville-sur-Andelle ne présentent pas de zones agricoles dédiées à la culture intensive. On note la présence de seize exploitations ayant pour activités l'élevage (cheptel bovin, laitier, équin). Certaines de ces exploitations relèvent de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et sont assujetties de périmètre de réciprocité vis-à-vis des tiers afin de limiter les nuisances réciproques. Il est à noter que dans la vallée, où la mécanisation est plus faible au regard de la déclivité existante, les productions laitières et bovines sont encore bien présentes. Enfin, deux activités de pisciculture sont présentes en bordure de l'Andelle sur la commune de Perruel et en bordure de la Lieure sur la commune de Menesqueville.



- Des contraintes mineures : peu de bâtiments bruyants de type séchoirs ont été relevés sur le territoire hormis quelques stabulations liées à l'activité d'élevage. Il est à noter toutefois une circulation importante des poids lourds sur les voiries locales pouvant être plus fortes à certaines périodes de l'année.

- Des bâtiments agricoles de qualité : des corps de ferme caractéristiques de l'identité locale. Certains bâtiments font référence à l'architecture locale. Dans le cadre de l'enquête agricole, certains des exploitants ont émis le souhait que leurs bâtiments soient identifiés pour être protégés (porche, granges, pigeonnier…). Cette protection patrimoniale concerne notamment les communes de Bacqueville, Bourg-Beaudouin, Flipou, Grainville, Houville-en-Vexin et Letteguives.



- Des exploitations fragiles ou pérennes ? La pyramide des âges fait apparaître des exploitants relativement jeunes. Toutefois 11 exploitants ont plus de 55 ans, soit un exploitant sur cinq. Cette situation démographique peut laisser penser que l'activité agricole rencontrera à terme certaines difficultés. Les problématiques liées à la reprise d'activité, à la localisation parfois enclavée des exploitations ou encore au domaine d'activités peuvent être fortes et limiter parfois les perspectives de développement. Dans le cas de départ en retraite, d'ici les 10 prochaines années, les repreneurs sont en majorité déjà identifiés, laissant à penser qu'aucune exploitation n'est en situation de fragilité. Les communes de Douville-sur-Andelle et Bourg-Beaudouin comportent le plus fort nombre d'exploitants de plus de 55 ans par rapport au nombre total d'exploitants. Les exploitants retraités sur la commune de Bourg-Beaudouin n'ont mentionné aucun départ, succession ou reprise laissant une interrogation sur le devenir de ces exploitations. Ces données sont toutefois à relativiser. Sur les 5 exploitants âgés, 3 d'entre eux sont déjà retraités et n'ont plus d'activité agricole à proprement parler (maintien des bâtiments, récolte de foin pour chevaux…). L'activité agricole sur le territoire est considérée comme pérenne.

- Projets : Les projets se concentrent sur des besoins en nouveaux bâtiments agricoles de stockage (extension de bâtiments existants). Un exploitant a manifesté sa volonté de voir installer une nouvelle exploitation (Letteguives). Un exploitant souhaiterait réfléchir à une évolution de son activité vers la transformation de produits laitiers (Houville-en-Vexin) et trois d'entre eux pensent à transformer l'un des bâtiments en gîte à la ferme.

Au regard de cet état des lieux, plusieurs éléments doivent être retenus :

- **L'activité agricole est l'une des forces du territoire. Une attention doit être portée sur la préservation des terres et donc des réserves agricoles. Le partage de l'espace doit faire l'objet de réflexions cohérentes et d'arbitrages.**
- **L'activité est pérenne. Les situations d'enclavement de certains des corps de ferme et la localisation des projets d'extensions devront être étudiés plus finement à échelle communale pour prendre en compte les nuisances réciproques et s'assurer du maintien du fonctionnement existant.**
- **Les exploitations d'élevage, participant au maintien de prairies, zones sensibles souvent localisées à l'intérieur des ceintures urbaines et donc mitées par l'urbanisation devront être identifiées et préservées.**

Le territoire doit préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes et sur les prairies agricoles.

Synthèse de l'enquête agricole

Lieu	Exploitations	Propriétaire	Exploitants de plus de 55 ans	% élevage	Taille	Périmètre de réciprocité	Espace boisé	Terres non arables	Activité de diversification	Projets
Douville-sur-Andelle	5	2	2	60%	3 – 160 ha	Oui	Non	Prairies	Transformation et vente du lait	Extension
Grainville	3	2	1	0%	100 ha	Non	/	Prairies	/	/
Bacqueville	4	4	0	50%	100 – 220 ha	Oui	Oui	Prairies	/	Extension de l'activité, bâtiment de stockage, gîte à la ferme
Flipou	8	2	1	60%	nr	Oui	/	Prairies, vergers	Transformation et vente de produits de la pomme	Extension bâtiment
Houville-en-Vexin	5	5	1	40%	170ha	Oui	Oui	Prairies, vergers		Gîte à la ferme, transformation de produits laitiers
Letteguives	3	2	0	60%	240 ha	Oui	Oui	Prairies	/	Nouvelle installation
Perruel	8	6	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr
Vandrimare	3	1	1	0%	200 ha	Non	/	Prairies		Gîte à la ferme
Bourg-Beaudouin	8	5	5	50%	5-120 ha	Oui	/	Prairies, vergers		Bâtiment de stockage
Pont-Saint-Pierre	2	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Perriers-sur-Andelle	7	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr	nr
Menesqueville	nr	nr	nr	nr	nr		nr	nr	nr	nr

Ce que dit le SCOT :

Valoriser les savoir-faire agricoles

Maintenir et pérenniser les productions actuelles. S'intégrer aux évolutions et pratiques du milieu agricole (biomatériaux, activités d'animation ou d'hébergements)

Dynamisme économique

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Un territoire doté d'équipements non structurants mais de proximité, permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins des habitants,
- Des pôles urbains concentrant les équipements mais un territoire organisé dans son ensemble,
- Une dépendance du territoire vis-à-vis de l'agglomération rouennaise, un territoire de plus en plus résidentiel, une perte des richesses de production,
- une compétence économique gérée à échelle intercommunale pour une réponse adaptée aux besoins locaux,
- Un territoire spécialisé (concentration et dépendance de l'emploi industriel) : un maintien de l'activité industrielle existante sur le territoire,
- Des activités « d'armature locale » (services à la population, commerces…) développées, anticipant le potentiel résidentiel de la vallée (pression urbaine rouennaise et parisienne) : un maintien de ces activités pouvant tendre à leur regroupement pour une meilleure vitalité de l'existant,
- Un potentiel pour le développement de l'activité touristique mais une offre à structurer et des acteurs à fédérer

ENJEUX PLUS PARTICULIERS

- Une activité agricole présente à l'échelle de chacune des communes : une réflexion à avoir sur l'activité et le fonctionnement des exploitations afin d'éviter les nuisances réciproques et la gêne pour l'activité, et afin que les éventuelles extensions de l'urbanisation n'empiètent pas sur l'espace agricole

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

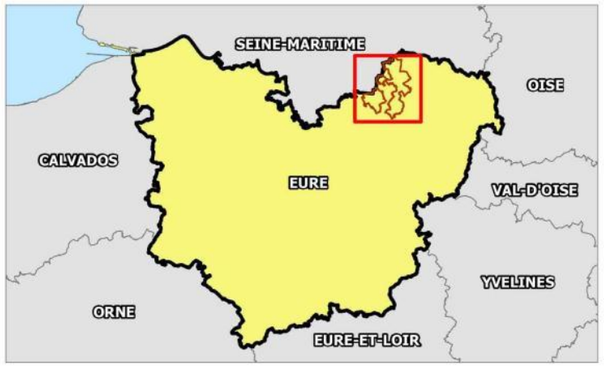
Pour éviter la constitution d'un territoire uniquement résidentiel, Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement économique, touristique et de protection de l'activité agricole.

Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires permettent de déterminer l'occupation des différentes zones et les règles architecturales et paysagères adaptées à la vocation de chacune de ces zones (artisanales, touristiques et de loisirs par exemples). Les conditions de mixité fonctionnelle peuvent ainsi être déterminées. Des emplacements réservés peuvent être définis pour favoriser le fonctionnement économique du territoire (gestion du stationnement par exemple). Les espaces les plus pertinents pour un développement des activités économique et touristique et du maintien des surfaces agricoles pourront être spatialisés dans le cadre des plans de zonage. Ces deux documents permettent également d'identifier graphiquement les secteurs patrimoniaux (article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme) ou les bâtiments agricoles enclins à un changement de destination (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Communauté de Communes de l'Andelle

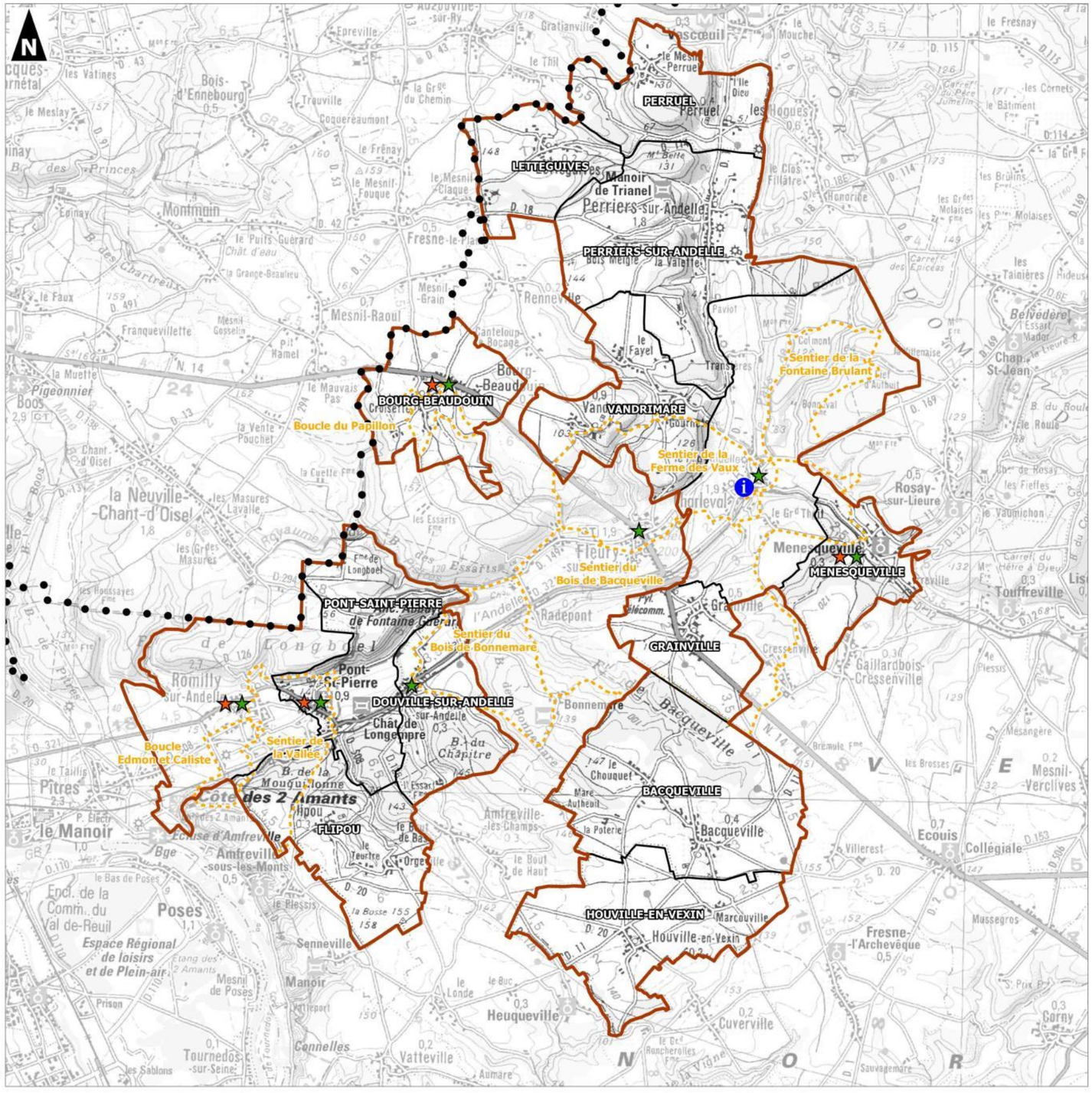
Plans Locaux d'Urbanisme

Activités touristiques



Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Office du tourisme
- Structures d'hébergement
- Structures de restauration
- Circuits de randonnée



0 1 2 3 4 5

Kilomètres

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012

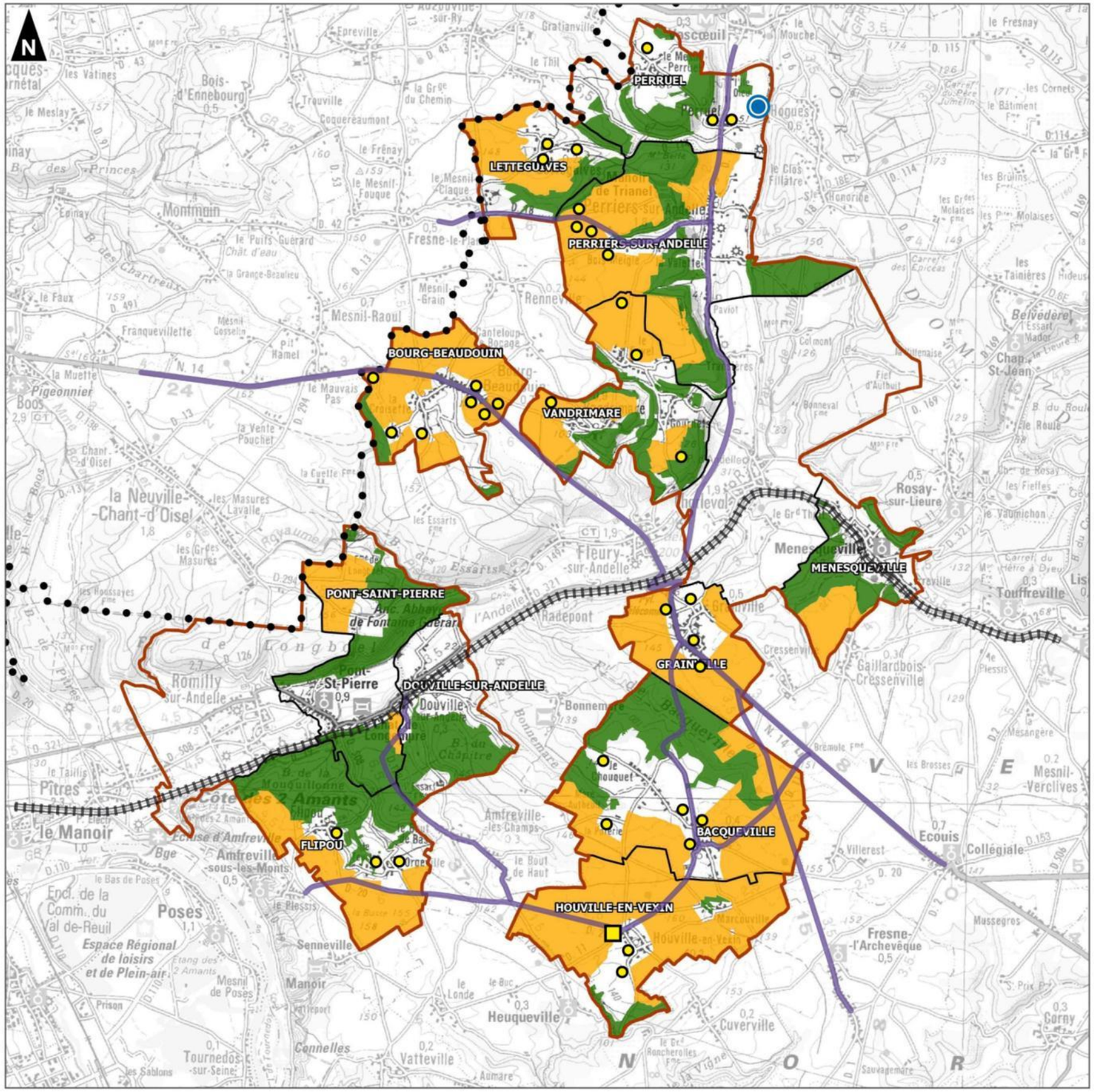
Source de fond de carte : IGN, Scan 100®

Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans locaux d'Urbanisme

Occupation agricole



- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Siège d'exploitation agricole
- Milieux boisés
- Zones agricoles
- Zone de pisciculture
- Silo
- Voie ferrée pour le transport de marchandises agricoles
- Axes de circulation principalement empruntés

0 700 1400 2100

Mètres

1:70 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé - 2011
Source de fond de carte : IGN Scan 100®
Sources de données : AIRELE 2011 - INFOTERRE 2006

Un territoire de passage

De nombreux déplacements véhiculés

Circulation routière et axes classés à grande circulation

Le territoire de la vallée de l'Andelle bénéficie d'une situation géographique intéressante et d'un bon maillage routier. Le territoire est traversé par de nombreuses voiries départementales d'importance et par tout un réseau de voiries communales reliant les villages les uns aux autres. Le territoire est également parcouru en son centre par un axe majeur, la Route Départementale 6014, reliant les agglomérations régionales havraise et parisienne. L'autoroute A 13, reliant ces mêmes agglomérations passe un peu plus au Sud.

Les trafics sont donc importants sur le territoire et concernent à la fois les véhicules légers pour le transport des personnes comme les véhicules lourds pour le transport des marchandises. On comptabilise ainsi près de 10 000 véhicules par en jour en moyenne annuelle sur l'axe structurant de la RD 6014, dont près de 20% sont représentés par des poids-lourds.

Les RD 6014, RD 321, RD 126, RD 151 et RD1 sont les axes les plus empruntés et permettent de mailler le territoire en le reliant aux pôles urbains régionaux. Pont-Saint-Pierre, Douville-sur-Andelle, Perriers-sur-Andelle, Grainville, Menesqueville et Bourg-Beaudouin sont les communes les plus impactées par la présence de ce trafic traversant les zones urbanisées.

Les communes de vallées, de par la configuration étroite des voies et du tissu urbain dense les bordant, rencontrent particulièrement des difficultés d'engorgement.

Le projet de déviation de Romilly-sur-Andelle et Pont-Saint-Pierre, dont la Déclaration d'Utilité Publique a été signée par le préfet, doit permettre un report de ce trafic évitant ainsi d'emprunter des axes aujourd'hui urbains. Le projet de contournement Est de Rouen doit quant à lui favoriser une meilleure desserte du territoire et fluidité du trafic. Par son ampleur, il est sujet à un contexte politique et technique rendant complexe sa mise en œuvre. Toutefois, la présence de ces axes constitue aussi une opportunité pour le développement des territoires car ils renforcent leur accessibilité.

Les données récoltées sur le trafic font état des résultats suivants :

Lieu	Axes	Nombre	Date
Douville-sur-Andelle	RD 321	4939 véhicules par jour	2008
	RD 126	2555 véhicules par jour	2005
	RD 714	194 véhicules par jour	1995
Grainville	RD 6014	8895 véhicules par jour	2008
	RD1	2708 véhicules par jour	2008
Bacqueville	RD 1	2078 véhicules par jour	2008
Flipou	RD 20	20 véhicules par jour	1995
	RD 126	1703 véhicules par jour	1989
Houville-en-Vexin	RD 20	1549 véhicules par jour	1995
	RD 11	708 véhicules par jour	1997
Letteguives	RD502	249 véhicules par jour	2001
	RD18	1163 véhicules par jour	1989
Perruel	RD1	4060 véhicules par jour	2008
	RD114	246 véhicules par jour	1989
Vandrimare	RD 6014	9846 véhicules par jour	2008
	RD 151	2505 véhicules par jour	1998
Bourg-Beaudouin	RD 6014	9846 véhicules par jour	2008
	RD 151	2505 véhicules par jour	1998
Pont-Saint-Pierre	RD 321	5007 véhicules par jour	2005
	RD126	2555 véhicules par jour	2005
	RD19	1310 véhicules par jour	2005
Perriers-sur-Andelle	RD1	4060 véhicules par jour	2008
	RD18	1613 véhicules par jour	2002
Menesqueville	RD 321	Donnée non communiquée	/

Comptages routiers sur les principaux axes de communication (source : porter à connaissance)



Parmi ces axes de communication majeurs, certains sont classés axes à grande circulation. Ainsi, les RD 6014, RD 321, RD 1 et RD 151 font partie de cette catégorie.

Ces routes à grande circulation, sont concernées par l'application de l'article L.111-1-4° du Code de l'Urbanisme. Cet article dispose "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation". L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présente article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette opération fait l'objet d'un passage devant la commission des sites et des paysages qui a en charge de vérifier que l'intégration paysagère du projet est satisfaisante.

Les communes de Grainville, Douville-sur-Andelle, Perruel, Bourg-Beaudouin, Menesqueville et Vandrimare, Perriers-sur-Andelle sont soumises à l'application de l'article L 111-1-4° le long de ces voies de communication. Le PLU doit prendre en compte cet enjeu et éviter ainsi d'urbaniser à proximité de cet axe majeur.

Prise en compte des nuisances sonores

Les arrêtés de bruit (Loi du 31 décembre 1992) permettent de prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures terrestres (routières ou ferroviaires) et de déterminer ainsi des secteurs affectés par le bruit.

Les routes départementales 321 et 6014 sont classées voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011. La RD 321 est classée en catégories 3 et 4, la RD 6014 est classée en catégorie 3. De ce fait, des nuisances sonores peuvent être présentes sur une bande de 100 mètres à partir du bord de la chaussée. Ces nuisances sonores doivent être prises en considération dans le développement prévu. L'isolation phonique de chaque construction sera certes demandée mais il serait préférable d'étudier une protection globale du secteur. Cette bande doit apparaître sur les documents graphiques du PLU.

Les communes de Pont-Saint-Pierre, Douville-sur-Andelle, Grainville, Vandrimare et Bourg-Beaudouin sont concernées par cet arrêté préfectoral.

Le classement des routes départementales fait l'objet d'une étude sur leur futur classement. Une application par anticipation de ces projets de classement permettrait une meilleure prise en compte de la nécessité de doter les constructions d'une isolation phonique adéquate.

Accidentologie et sécurité routière

Le département, consulté sur les questions de sécurité routière dans le cadre de la présente étude, rappelle les éléments suivants :

- La création d'accès directs sur les routes départementales de première catégorie (RD 6014, RD321, RD1, RD151), hors agglomération est exclue, tout nouvel accès sur une voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation du département,
- l'accès par les voies communales est à privilégier,
- Le nombre d'accès par unité foncière doit être limité au minimum et respecter un recul de 5 mètres par rapport au domaine public,
- Les accès doivent être étudiés pour répondre de manière satisfaisante aux conditions de sécurité routière,
- L'accès aux établissements industriels et commerciaux doit faire l'objet d'une étude particulière sur le maintien de la capacité de la voirie concernée et la sécurité des usagers.

L'analyse des données sur l'accidentologie du territoire indique que les communes de Bourg-Beaudouin, Douville-sur-Andelle, Grainville, Perriers-sur-Andelle et Pont-Saint-Pierre sont concernées.

Communes	Date	Lieu	Impact	Dangerosité
Bourg Beaudouin	2009	RD 6014	VL/PL	XX
	2006		VL	X
Douville-sur-Andelle	2008	RD 321	VL/VL	X
	2010		Moto/VL	X
Grainville	2007	RD 6014	PL/PL	X
Perriers-sur-Andelle	2008	RD1	VL	X
Pont-Saint-Pierre	2007	RD321	VL	X

Données d'accidentologie sur le territoire (source : département)

Certains secteurs peuvent également être identifiés comme point noir ou zone d'accumulation d'accidents par l'observatoire départemental de sécurité routière de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves ont eu lieu. Une zone d'accumulation d'accidents est définie par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels. La commune de Grainville est concernée par une zone d'accumulation d'accidents.

Quelques services de transport pour éviter la voiture individuelle

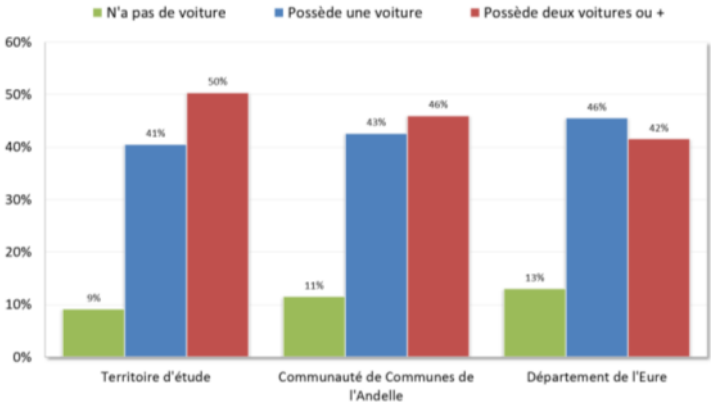
Une réflexion en cours à échelle supra-communale…

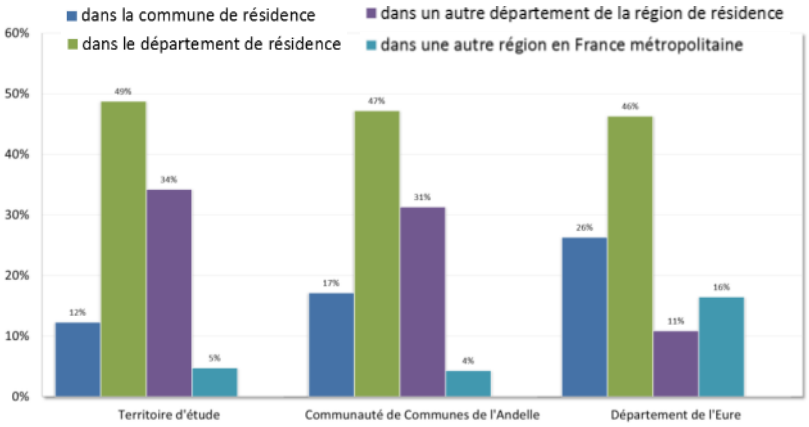
La région Haute-Normandie a réalisé un Plan de Déplacement Régional (PDR). Ce document de planification des transports a pour objectif de développer les transports collectifs de voyageurs. Quatre axes de développement ont été définis : connecter la région aux réseaux nationaux et développer des liaisons performantes entre les villes haut-normandes, répondre aux enjeux des déplacements locaux, périurbains et ruraux, moderniser les services pour répondre aux besoins de tous et faciliter l'accès aux transports publics, transformer le mode d'organisation des transports collectifs.

Le Pays du Vexin Normand a lancé l'élaboration d'un schéma local de déplacements. Ce document a pour objectif de fixer les objectifs politiques de la collectivité en matière de déplacements.

Mais une utilisation prédominante de la voiture individuelle…

Le taux d'équipement des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle du département. Ainsi moins d'un ménage sur dix ne possède pas de voiture. Ils sont un peu plus de la moitié à avoir au moins deux véhicules par foyer. Au niveau du département, ce taux d'équipement était de 30% en 1999 et est passé à plus de 40% dix ans plus tard, témoignant ainsi de l'utilisation massive de ce véhicule.





Ce bon taux d'équipement automobile est en partie imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. En effet, plus de 70% des eurois utilisent la voiture individuelle pour le trajet domicile-travail.
Les migrations domicile-travail sont un bon indicateur de la mobilité des personnes. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que 83% des actifs quittent leur lieu de résidence pour se rendre au travail. Ils sont près de la moitié à travailler dans le département et plus d'un tiers à se rendre en Seine-Maritime. Malgré la présence d'un tissu économique dans la vallée, seulement 12% des actifs travaillent dans leur lieu de résidence. Cela signifie que le territoire accueille également des déplacements motorisés individuels d'actifs provenant d'autres secteurs géographiques. Il est à noter que seulement 5% des actifs se rendent dans une autre région que la Haute-Normandie. Ce taux est toutefois plus élevé que celui rencontré à l'échelle de Communauté de communes. Les pôles urbains communautaires concentrent donc davantage l'emploi dans la vallée.

Enfin, outre l'utilisation de la voiture pour rejoindre les pôles d'emplois, ce véhicule est évidement également utilisé pour accéder aux pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs. Le plan de déplacement régional (avril 2006) indiquait à ce propos qu'à l'échelle du Pays, les agglomérations de Gisors, des Andelys et l'agglomération Fleury-sur-Andelle/Charleval étaient les pôles les plus générateurs de déplacement.

Et des camions…

Le transport de marchandises est également très actif sur le territoire, de par la présence de ce tissu industriel et d'activités, mais aussi lié aux transports de marchandises agricoles. Plus souple d'utilisation, le transport par camion est majoritairement employé et emprunte les nombreux axes jalonnant le territoire. Cette présence se ressent fortement dans le quotidien des habitants. On note toutefois la présence d'une voie ferrée longeant en partie l'Andelle puis remontant le coteau au

niveau de Menesqueville jusqu'à Etrepagny. Cette voie ferrée est aujourd'hui utilisée par la sucrerie d'Etrepagny.

La circulation agricole doit également être prise en compte dans la réflexion. Bien qu'empruntant en majorité les chemins agricoles dédiés, certains engins circulent sur les voiries classiques empruntées par les automobilistes. Au-delà des enjeux de visibilité et de sécurité routière, les projets de développement de l'urbanisation ne doivent pas entraver le fonctionnement agricole existant (cheminements coupés, inutilisables, largeur réduite, etc.).




Un transport de marchandises par la route, un transport par ferroutage ponctuel

Des solutions alternatives peu développées



L'offre de transport collectif est encore peu développée sur le territoire, confortant l'usage massif des véhicules individuels. Les données départementales en la matière indiquent que seulement 9% des personnes transitant entre les deux capitales de la région Haute-Normandie empruntent le mode collectif. Seuls les cars de ramassage scolaire sont présents sur le territoire ainsi que les lignes de transport suivantes : la ligne n°500 reliant Rouen, Lyons-la-Forêt et Perriers-sur-Andelle (en passant par Perruel), la ligne n°520 et 530 reliant Rouen à Gisors (en passant par Bourg-Beaudouin et Grainville) et enfin, la ligne n°540 reliant Rouen à Alizay (et passant par Pont-Saint-Pierre).

La consultation des sites de co-voiturage indique peu de possibilités pour des déplacements entre le territoire et les agglomérations régionales. Une seule offre est parue, dont le point de départ est Romilly-sur-Andelle et l'arrivée Rouen.

On constate également que la création et l'utilisation des pistes cyclables et des sentiers piétons favorisant la circulation douce ne sont pas des pratiques usuelles sur le territoire. Leur pratique est timorée. Quelques initiatives ont pourtant été prises mais ces dernières restent très ponctuelles (création d'une piste cyclable à Pont-Saint-Pierre par exemple). Ceci signifie que d'une part ce mode de transport est peu développé, et que d'autre part il n'est pas sécurisé, rendant ainsi parfois

difficile la cohabitation entre véhicules légers, camions, vélos et piétons. Malgré la présence de quelques sentes piétonnes, contours de village et circuits de randonnée, ces derniers ne sont pas connectés entre eux. Le pays du Vexin Normand a développé des sentiers de découverte à des fins touristiques. Six circuits sont ainsi praticables en vallée de l'Andelle dont quatre traversent le secteur d'étude :

- Sentier de la ferme de Vaux, sur les communes de Vandrimare et Mensqueville,
- Sentier du Bois de Bonnemare, sur la commune de Douville-sur-Andelle,
- Sentier de la Vallée, sur les communes de Flipou et Pont-Saint-Pierre,
- Boucle du Papillon, sur la commune de Bourg-Beaudouin.




Des modes doux peu développés, non connectés et peu usités

Quel fonctionnement à l'échelle des communes ?

La mobilité est un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire comme pour la qualité de son cadre de vie (accessibilité, sécurité, nuisances…). L'urbanisation récente, a souvent été organisée à partir de nouvelles ramifications, sans lien réel avec les autres quartiers, constituant ainsi des enclaves mal desservies et engendrant certains coûts pour les collectivités. Ces extensions résidentielles et la densification du bâti peuvent contraindre de manière importante la circulation dans les parties agglomérées : certaines voies internes des quartiers pavillonnaires sont en impasse ou en attente de connexion, les flux de véhicules ont été mal proportionnés et tendent à amplifier la problématique de sécurité routière aux heures de pointe et de stationnement.

Cette gestion du stationnement individuel est parfois difficile pour les communes. On assiste de plus en plus à un encombrement du domaine public par les véhicules. De par les configurations étroites et la forte circulation, certaines communes de la vallée sont également confrontées au manque de place et à l'accessibilité difficile du stationnement auprès des commerces et services.

Ce que dit le SCOT :

Améliorer la qualité des déplacements :

Rendre le territoire accessible : aménagements de la RD 6014, contournement de Rouen, amélioration du réseau interne en prévision de l'apport de population

Avoir des déplacements pour tous : amélioration de l'accès aux équipements et services, rabattement vers la gare de Gisors, solutions alternatives à développer

Mobilité

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Un territoire accessible,
- Un trafic très 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 (étude d'entrée de ville, secteur de protection du bruit…),
- Un encombrement de la vallée du au trafic important et aux configurations étroites, des traversée de village difficiles,
- Une opportunité de pallier à ces problématiques via le projet de déviation Romilly-sur-Andelle /Pont Saint-Pierre,
- Un projet de contournement Est de Rouen visant une meilleure accessibilité du territoire depuis le Nord-Ouest mais une non-maîtrise temporelle de par le fort contexte politique du projet,
- Un maillage interne inadapté au trafic actuel,
- Des difficultés de stationnement,
- Une absence de réflexion sur le développement des modes doux.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU peut permettre d'avoir une réflexion fine sur cette problématique.

Les plans de zonage doivent faire apparaître les périmètres de protection réglementaires liés aux nuisances sonores des voies classées. La réflexion générale doit aboutir à la définition des accès des futures constructions et à l'amélioration des accès existants, tant pour les déplacements véhiculés qu'alternatifs. En fonction des besoins identifiés, des emplacements peuvent être réservés pour une création ou un élargissement de voie, pour la création d'un cheminement piéton, etc.

En complément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de faire le point sur le devenir des futures zones d'habitat. Ainsi les principes de desserte et d'accessibilité, de circulation et de stationnement à l'intérieur de la zone sont clairement identifiés.

Le règlement comprend un article spécifique sur le stationnement. Il est donc possible de réglementer ce dernier pour asseoir sa bonne gestion (fixer un nombre minimum de places de stationnement par nouvelle construction, interdire le stationnement sur le domaine public…).

Synthèse des opportunités et menaces

Et ensuite ?



L'élaboration du PADD :

- Quelle hiérarchisation des enjeux du territoire ?
- Quel positionnement des élus ?
- Quels objectifs pour quelle intégration de ces éléments dans le projet urbain et quelle traduction réglementaire dans les autres pièces du PLU ?

Sont ci-dessous récapitulés les éléments sur lesquels les élus devront s'interroger et avoir une prise de position commune lors de l'élaboration de leur projet politique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Un territoire à risques devant être pris en compte,
- Un territoire doté de richesse écologique à restaurer et à préserver,
- Une activité agricole à protéger,
- Une politique d'habitat à réfléchir (quantitatif et qualitatif),
- Une protection du patrimoine et de l'identité locale à mettre en œuvre,
- Un territoire structuré en matière d'équipements de proximité, une politique économique gérée à l'échelle communautaire,
- Un territoire à la fois accessible et enclavé.

Certains de ces éléments sont maîtrisables par les collectivités, d'autres font références aux politiques d'aménagement du territoire menées aux échelons supérieurs dont dépendent les communes. Les élus doivent toutefois prioriser leur actions pour parvenir à un aménagement équilibré et qualitatif de leur territoire. Les questions suivantes devront être posées lors des prochaines réunions de travail :

- Quelles sont les thématiques jugées prioritaires pour l'aménagement et le développement du territoire ?
- Quelles sont les thématiques qui peuvent constituer des leviers de l'action communale ?
- Quelles sont les thématiques où des solutions doivent être mises en place pour éviter une dégradation de la situation ?
- Quelles sont les thématiques où il n'est pas nécessaire d'aller plus loin car elles sont déjà prises en compte par les politiques publiques en place ou les projets en cours ?
- Quelle sont les thématiques sur lesquelles le contexte existant et/ou le positionnement des acteurs ne permettent pas d'aller plus loin ?

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Synthèse



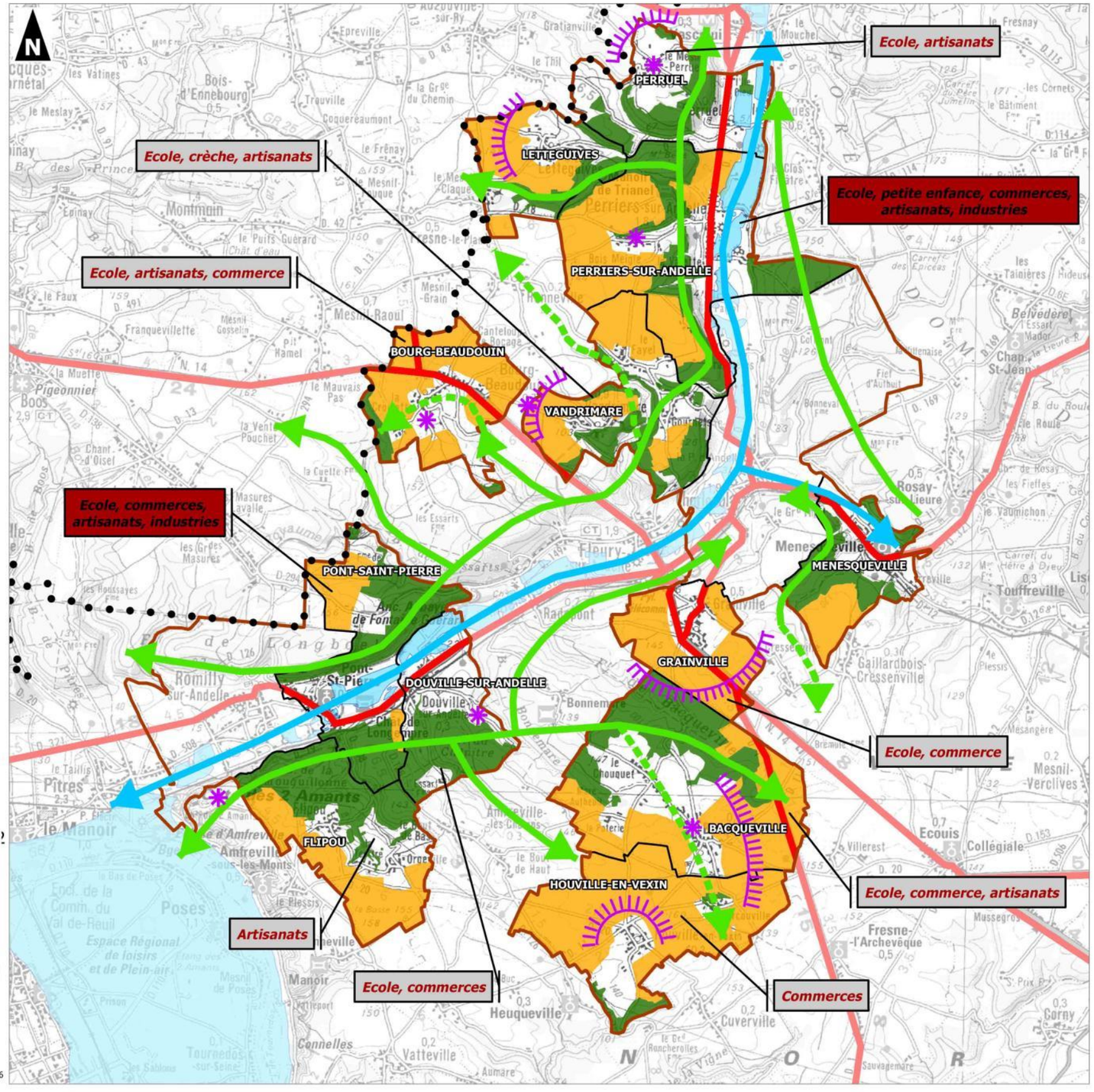
Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Milieux boisés à protéger
- Zones de cultures agricoles à maintenir
- Trame verte existante
- Trame verte à restaurer
- Trame bleue existante
- Zone inondable
- Axes de circulation majeurs (accidentogènes et de circulation difficile)
- Points de vue paysager à préserver
- Ecole — Equipements et activités économiques présents
- Ecole — Pôle économique

0 1 2 3 4 5 Kilomètres

1:70 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 100®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006



Deuxième partie : Les Justifications des orientations du PADD, de la délimitation des zones et des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Quel projet pour le territoire ?

Eviter les constructions au coup par coup

La commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols sur son territoire.

Afin de pallier aux constructions au coup par coup sans logique d'ensemble, et de pouvoir organiser le développement du territoire, la commune, par délibération en date du 6 décembre 2010, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur les zones urbaines,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Privilégier une logique d'ensemble

L'élaboration du PLU de Vandrimare est menée conjointement avec 11 autres communes de la Vallée de l'Andelle. La démarche menée par les 12 communes a pour but de définir un projet commun visant à organiser le développement futur de l'urbanisation sur le territoire.

Le SCOT, conformément à la législation existante pour les territoires de cette taille, a défini une enveloppe de logement pour chacun des cantons le composant. La démarche ici menée par les communes n'étant pas intercommunale mais conjointe à 12 communes voisines, le groupe de travail s'est attaché à déterminer une enveloppe de logement qui puisse être cohérente à l'échelle des 12 communes dans leur bassin de vie. La méthodologie employée a recherché à établir à partir de critères objectifs une organisation territoriale permettant de décliner des objectifs de logement à l'échelle communale.

Les élus ont souhaité mettre en avant leur volonté de prolonger l'évolution naturelle constatée depuis ces 10 dernières années (1,6% en moyenne) et d'établir une répartition équitable sur le territoire (équilibre à trouver entre la vitalité des territoires ruraux et les capacités de fonctionnement des équipements des communes plus urbaines).

<u>Les données relatives au SCOT, s'imposant aux territoires, ont été rappelées :</u>

Le SCOT du Pays du Vexin Normand fait état des prescriptions suivantes :

- Objectifs de construction de 900 logements d'ici à 2020 sur le canton de la vallée de l'Andelle (comprenant les 12 communes et les autres communes du canton),
- Objectif de 15% de logements locatifs (pour toute opération supérieure à 4 logements, 1 logement doit être de type locatif afin d'autoriser sur les territoires une offre plus adaptée pour les populations jeunes et âgées et éviter ainsi leur fuite vers les pôles urbains),
- Objectif d'ouverture à l'urbanisation de 80 ha d'ici à 2020, soit une densité de 12 constructions par hectare pour ralentir le phénomène d'étalement urbain.

Le SCOT a néanmoins été approuvé en 2009. La situation depuis son approbation a évolué, notamment vis-à-vis des projets en cours et des projets menés par les communes non incluses dans la présente démarche.

Les données contextuelles ont été analysées :

- A l'échelle des 12 communes, l'évolution démographique constatée est de 1,6% depuis 10 ans (entre 1999 et 2008),
- L'analyse des différentes données communales et des permis de construire délivrés depuis une dizaine d'années indique que le rythme de construction sur le territoire est de plus de 40 logements par an (soit 3,4 constructions par an en moyenne par commune),
- Des besoins en petits logements ont été identifiés, on constate une concentration des logements locatifs et locatifs aidés dans les communes urbaines.

Enfin, des données analytiques ont été prises en compte :

Afin de définir des objectifs tenant compte des enjeux du développement durable, la méthodologie employée à rechercher à établir un système de notation de chacune des communes en fonction de plusieurs critères dans le but de définir une armature territoriale. Les critères pris en compte ont été :

- l'accessibilité à un moyen de transport collectif et/ou à une route structurante du territoire,
- l'existence d'équipements sur la commune (sportifs, scolaires, culturels…),
- l'existence de commerces et services,
- le contexte immobilier et la dynamique de constructions sur les 10 dernières années,
- la sensibilité du territoire aux enjeux liés à l'eau et aux risques,
- la sensibilité du territoire aux enjeux agricoles et écologiques.

(↳ Voir carte ci-après et analyse détaillée en annexe).

Au regard de la proximité géographique des communes et de leur similitude de fonctionnement, ces critères n'ont pas été suffisants. Les élus ont choisi de tenir compte des réalités territoriales et de déterminer l'enveloppe de logements à partir de la taille des communes. En lien avec les acteurs de l'aménagement du territoire, la taille de chacune des communes a donc été rapportée au prorata de la taille du canton pour déterminer le nombre de logements.

D'après cette méthode, le besoin en logement pour les 12 communes est estimé à 463. Cette estimation tient ainsi compte :

- du prorata de la population vis-à-vis du canton,
- des souhaits politiques des élus (services et équipements, présence des axes de transport, taille des communes),
- de l'extrapolation des données statistiques du SCOT jusqu'en 2022.

	Pop 2008	% Pop du canton	Nbr logements maximum SCOT entre 2009 et 2020 (11 ans)	Extrapolation Nbre de logements entre 2009 et 2022 (13 ans)	Projets communaux de 2012 à 2022
Bacqueville	515	3,24	29,13	34,43	31
Bourg Beaudouin	741	9,56	41,91	49,53	47
Douville	407	5,25	23,02	27,21	20
Flipou	340	4,38	19,23	22,73	15
Grainville	538	6,94	30,43	35,96	25
Houville	207	2,67	11,71	13,84	12
Letteguives	199	2,57	11,26	13,31	12
Ménesqueville	417	5,38	23,59	27,88	20
Perriers sur Andelle	1782	22,98	100,79	119,12	104
Perruel	453	5,84	25,62	30,28	25
Pont Saint Pierre	1124	14,49	63,57	75,13	90
Vandrimare	1032	13,31	58,37	68,98	62
Total 12 communes	**7755**	**48,74**	**438,63**	**518,38**	**463**
Total Canton	15912	100	900		

Cette estimation en besoin en logement a fait l'objet d'une validation par les acteurs de l'aménagement du territoire (CdC, SCOT, DDTM en date du 12 juillet 2013).

Communauté de Communes de l'Andelle

Plans Locaux d'Urbanisme

Eléments pour la hiérarchisation des communes



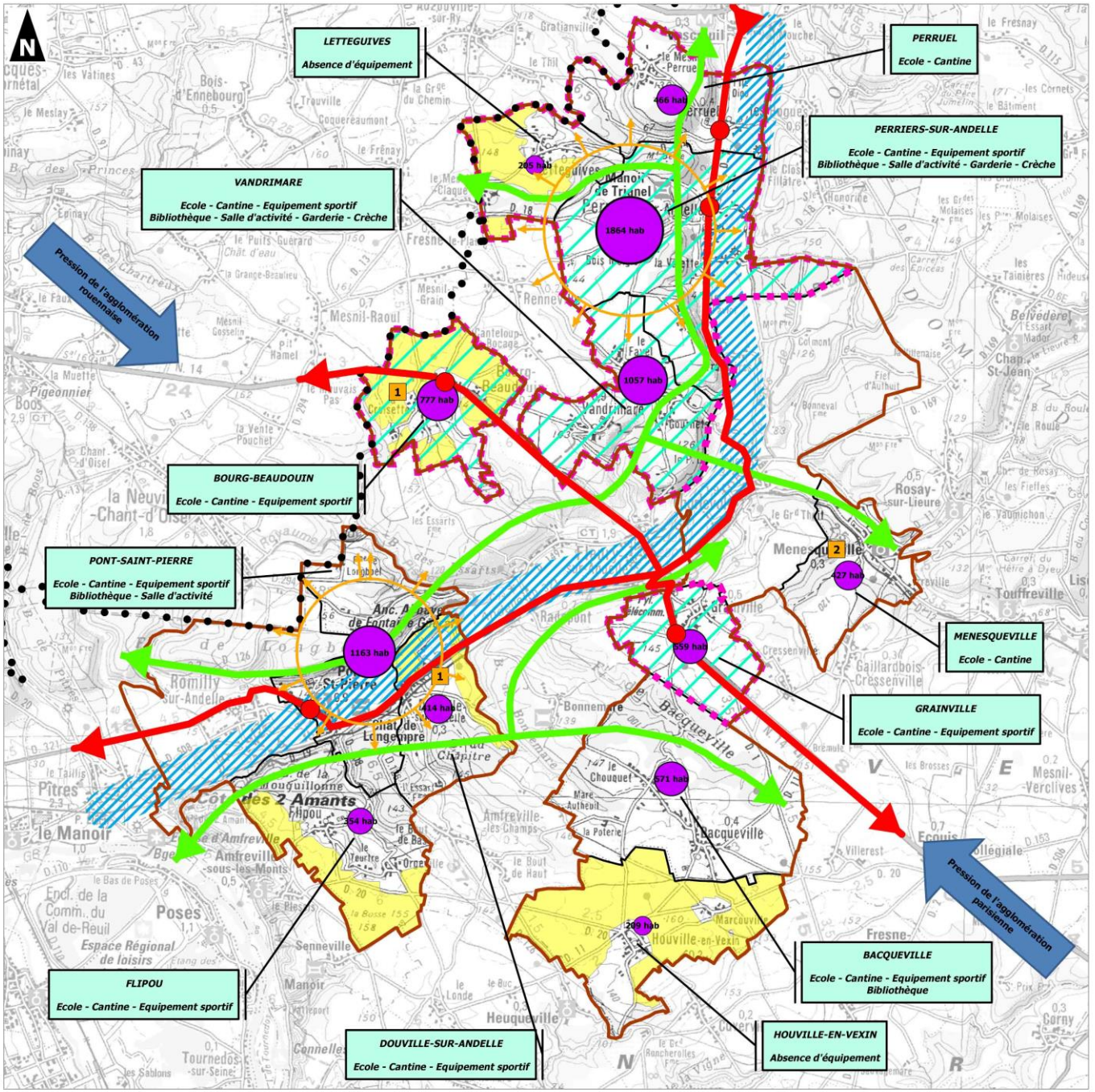
Légende

- Limites de la CC de l'Andelle
- Limites communales
- Limites départementales
- Nombre d'équipement commercial
- Point d'arrêt des transports collectifs
- Nombre d'habitants
- Commune polarisant l'activité commerciale
- Axe structurant
- Démarche de planification communale
- Dynamique de construction positive - Pression foncière
- Zone agricole d'intérêt
- Présence de risques
- Corridor écologique
- Commune - équipements

0 1 2 3 4 5 Kilomètres

1:70 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE - 2012
Source de fond de carte : IGN, Scan 100®
Sources de données : AIRELE, 2012 - Limites communales, consultation du site INFOTERRE, 2006



Traduire cette vision collective sur le territoire communal

Bilan du rythme de construction et de la consommation foncière à Vandrimare

La commune de Vandrimare a connu ces dernières années une croissance de sa population se traduisant directement par une augmentation du parc de logement, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble.

L'analyse de la consommation foncière et de l'évolution de la commune font en effet état des données suivantes :

- Un rythme constructif plutôt irrégulier, calqué sur la réalisation d'opérations d'ensemble, avec en moyenne la construction de 4,9 logements par an.
- Les surfaces parcellaires sont en moyenne d'environ 925 m² par habitation.
- L'étude des photos aériennes et du questionnaire transmis à la commune montrent que les trois entités urbaines du village, des Gournets et du Fayel, se sont développées au cours de ces dernières années.

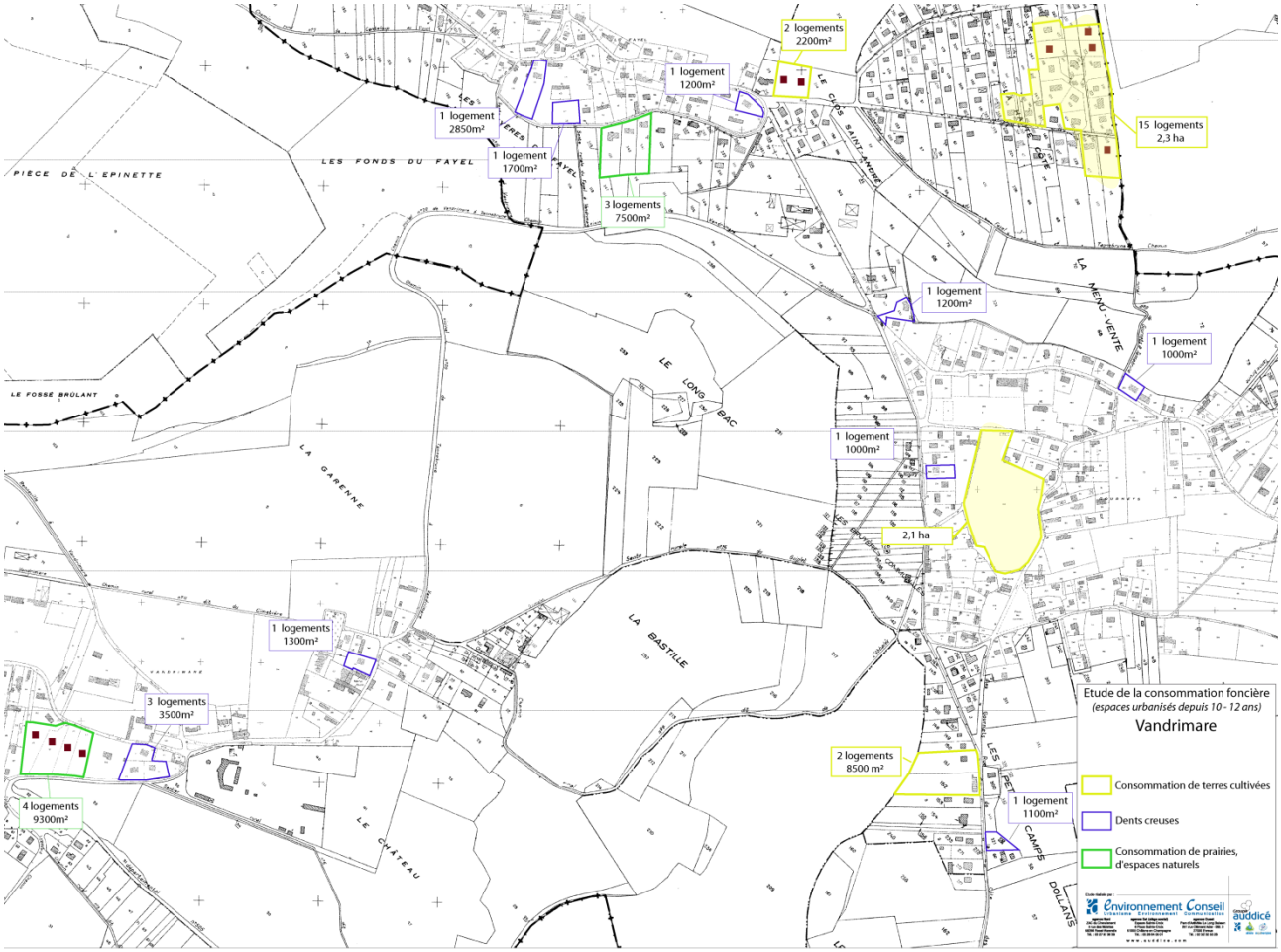
La localisation de ces constructions grâce à l'étude des photos aériennes permet de localiser les nouvelles constructions et les formes qu'elles prennent sur le territoire communal.
Ainsi de nombreuses constructions s'inscrivent dans le tissu urbain, il s'agit de constructions individuelles qui prennent place sur des parcelles non bâties au cœur du tissu urbain ou de divisions parcellaires,
Les emprises urbanisées les plus importantes ont entrainées la consommation de foncier agricole en limite d'urbanisation ou au cœur des entités urbaines. Aussi quelques espaces de prairies ont été consommés ces dix dernières années.
La cartographie ci-après et le tableau ci-dessous dressent le tableau des surfaces consommées ces dernières années au regard des périodes couvertes par les photos aériennes.

Type d'espaces consommés	*Superficie consommée*	*Nombre de logements*	*Densité*
Espace urbain	1,5 hectare	11	7 log/ha
Terres cultivées	5,2 hectares	31	6 log/ha
Prairies, Espaces naturels	1,1 hectare	7	6 log/ha
Total	7,8 hectares	49	6,3 log/ha

Les résultats transmis par la commune permettent d'étudier la consommation foncière de ces dernières années. En effet, l'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires estimées, permettent de montrer que depuis les années 2000 environ 7,8 hectares ont été consommés sur le territoire communal pour une densité de 6 à 7 logements à l'hectare. Cette densité s'avère faible au regard de celle prescrite aujourd'hui par le SCOT.

Sur les 7,8 hectares consommés à Vandrimare les constructions se sont localisées à la fois dans le tissu urbain existant, mais aussi sur des terres agricoles et naturelles dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Aussi l'objectif des élus est de limiter une consommation foncière trop importante en privilégiant une urbanisation dans les dents creuses et en respectant la densité prescrite par le SCOT.


2 logements
2200m²
1 logement
1200m²
1 logement
2850m²
1 logement
1700m²
3 logements
7500m²
15 logements
2,3 ha
1 logement
1200m²
1 logement
1000m²
1 logement
1000m²
2,1 ha
1 logements
1300m²
3 logements
3500m²
4 logements
9300m²
2 logements
8500 m²
1 logement
1100m²
PIÈCE DE L'EPINETTE
LES FONDS DU FAYEL
LE FOSSE BRÛLANT
LA GARENNE
LE LONG BAC
LA BASTILLE
LE CHÂTEAU
LA MENU-VENTE
LES CAMPS DOLLANS
Etude de la consommation foncière
(espaces urbanisés depuis 10 - 12 ans)
Vandrimare
Consommation de terres cultivées
Dents creuses
Consommation de prairies, d'espaces naturels

Objectifs communaux

De par sa situation géographique non éloignée des pôles urbains locaux et axes de communication permettant d'atteindre rapidement les pôles de vie et d'emplois et son cadre de vie, la pression foncière est présente sur le territoire de Vandrimare. La commune se trouve ainsi sollicitée pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural et de ses prix restant encore attractifs.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification.

La commune a pour ambition de :

- Renouveler sa population car celle-ci est en cours de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de vitaliser la vie locale.
- Avoir une stratégie globale de développement. La politique d'habitat ne peut uniquement être pensée sur le territoire. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions. Encourager le maintien et le développement des activités économiques existantes fait partie des objectifs de la commune.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, répondre à cette pression foncière en présentant une offre de logement cohérente par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, état de situation des équipements, maintien du cadre rural existant…).

Planifier et organiser le développement du territoire

La définition d'axes de développement va permettre, à travers la définition d'un cadre raisonné, de maitriser l'extension urbaine du village et d'éviter une mutation trop importante ou sa banalisation.

Répondre aux besoins de la population en terme de logements…

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire ainsi que sur les tendances du canton, du Pays du Vexin Normand et du département, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 1,1% à une échelle de 10 ans. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Rythme des constructions accordées et réalisées des dernières années,
- Situation attractive de la commune à proximité des pôles d'emplois et d'équipements de la région rouennaise, des franges parisiennes et du bassin de vie local,
- Situation géographique et proximité des dessertes,

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir 114 habitants supplémentaires lors des 10 prochaines années. Cela permettra entre autre d'accueillir une population nouvelle et d'autoriser un renouvellement de la population.

C'est donc sur une hypothèse de 63 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus de Vandrimare. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- à l'état des lieux en matière de logement (résidences principales occupées),
- aux possibilités de renouvellement urbain restantes (vacance, dents creuses…),
- aux évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population).

Ce besoin en nouveau logement doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante.

Tableau de calcul de l'objectif démographique

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii			
		1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population		
					0%	7%	10%	11%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	773	864	1032	**1032**	**1104**	**1135**	**1146**
B	Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2013)	253	301	353				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	3,06	2,87	2,92	2,81			
E	**Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B**				**14**			
LA COMPENSATION D'UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS TROP FAIBLE								
F	Nombre de logements vacants (base de référence au 01/01/2013)	11	5	13				
G	Part des logements vacants en % (base de référence au 01/01/2013)	4,17%	1,63%	3,55%				
H	Nombre de résidences principales occupées en 2023	= A / C			367	393	404	408
I	Part des logements vacants en 2023	5%	= 5% x (F + H)		19	20	21	21
J	**Nombre de logements vacants à ajouter dans l'objectif de production en logements pour compenser la trop faible représentation des logements vacants par rapport à l'équilibre offre / demande ("norme"=5%)**				**6**	**7**	**8**	**8**
K	**LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J**				**20**	**47**	**59**	**63**

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de calculer le nombre de logements à construire afin d'atteindre l'ambition démographique affichée. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, depuis 1990, la taille moyenne des ménages est passée de 3,06 personnes à 2,92. Ce phénomène n'étant pas terminé et les données départementales et régionales connaissant des phénomènes plus bas, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,81 d'ici une dizaine d'années. Ce phénomène entraine un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau en 2023, c'est ce que l'on appelle le point mort. Ce chiffre s'élève à 14 logements. Le projet communal vise une hausse de la population de 1,1% par an. Cet objectif nécessite la construction d'environ 63 nouveaux logements.

…Tout en faisant des choix de moindre impact…

La commune de Vandrimare a identifié un besoin en matière de développement de son parc de logements. Dans le cadre du respect des prescriptions du SCOT et de l'enveloppe de logement définie pour le territoire de la vallée de l'Andelle (900 logements), un potentiel d'urbanisation maximum de 62 logements a été défini pour la commune de Vandrimare. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir la croissance attendue en matière d'habitat pour les prochaines années.

Pour répondre au renouvellement de la population par la création de nouveaux logements, l'étude des possibilités ont été étudiées : D'une part au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles et d'autre part au niveau de potentielles extensions de l'urbanisation. Ces secteurs d'urbanisation doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, intégration dans le paysage… Afin de les déterminer, potentialités et contraintes ont été étudiées.

Analyser les grandes contraintes du territoire

Nota : L'étude a été focalisée sur les trois entités urbaines principales du territoire regroupant les équipements et une part importante de la population, les secteurs d'habitat isolé, par leur éloignement des zones agglomérées, leur faible niveau d'équipements n'ont pas fait l'objet d'étude particulière. En effet, en application de la législation existante au niveau national et local, ces secteurs ne sont pas amenés à se développer de manière importante.

Pour envisager la réalisation de nouvelles extensions, il est donc nécessaire que ces espaces ne présentent pas d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte des parcelles), à la biodiversité, ou aux risques. Les principales contraintes et risques présents sur le territoire communal sont les suivants :

- Le risque cavité souterraine est peu présent mais se localise notamment en limite Sud-Est du Village de Vandrimare. Il s'agit donc de ne pas étendre l'urbanisation vers ce secteur de risque.
- Des axes de ruissellement ont été déterminés : Axe traversant le Fayel de part en part, axe venant de la plaine de Bourg-Beaudouin vers le Village de Vandrimare. Afin de tenir compte de ce risque, il est nécessaire que l'urbanisation ne soit pas positionnée sur le chemin de passage des eaux.
- Des risques technologiques sont également présents avec le passage de deux canalisations de gaz faisant office de servitudes d'utilité publique. Il s'agit de respecter le principe de servitudes établies et de ne pas rapprocher l'urbanisation de ce secteur.
- La présence du monde agricole et l'application de périmètre de réciprocité agissent également sur le potentiel d'urbanisation du territoire communal.
- Volonté de maintenir en l'état certains secteurs pour leur qualité paysagère ainsi que la présence de boisements
- La situation des réseaux.
- La présence d'un site classé au cœur du village. Ce classement du château et du parc de Vandrimare assure la protection du site en interdisant tous travaux susceptibles de détruire ou modifier l'aspect ou l'état des lieux.

Cartographie de synthèse des enjeux et contraintes

VANDRIMARE

Mesures paysagères :
- Préservation du patrimoine naturel au titre du L123-1-5,7°, mares, haies, etc.
- Préservation du patrimoine bâti L123-1-5,7°

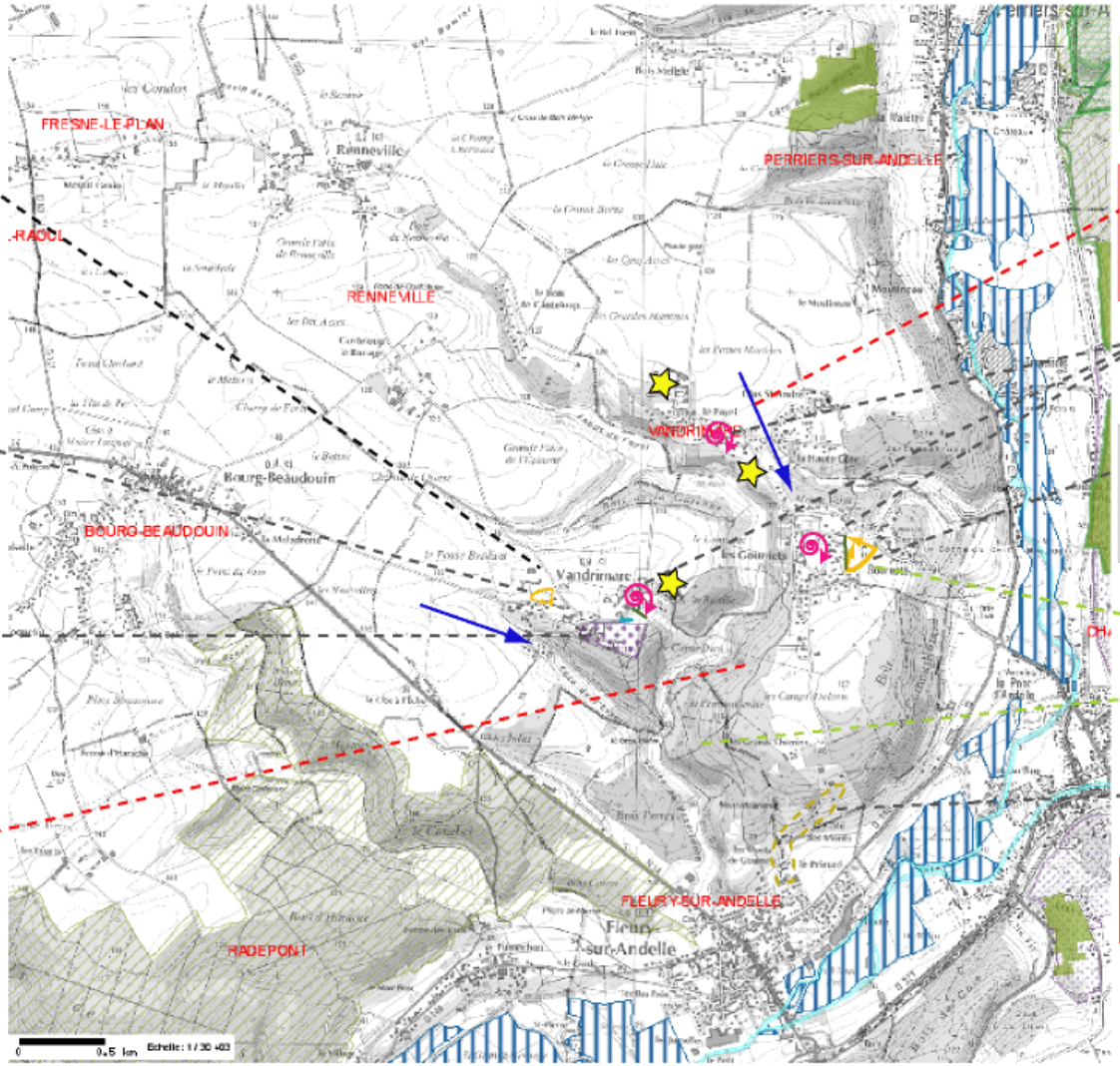
Risque effondrement :
Localisation des marnières au zonage du PLU et création d'un périmètre inconstructible. (R=50 mètres)

Risque sécheresse

Extension : Le bourg
Ouverture d'un nouveau secteur à l'urbanisation : potentiel d'environ 7 logements. En continuité urbaine, à proximité de l'école et des autres équipements.
Des OAP ont été réalisées.

Site classé :
Château et parc de Vandrimare (site classé le 14 Juin 1999)
Le château est localisé en zone U et le jardin en zone N.
L'ensemble est protégé au titre de la loi paysage.
Aussi le classement assure la protection du site en interdisant tout travaux susceptibles de détruire ou modifier l'aspect ou l'état des lieux.

Risque technologique :
Le territoire est traversé par deux canalisations de transports de gaz, faisant office de servitude d'utilité publique. L'urbanisation n'est pas développé à leur proximité.



- Renouvellement urbain
- Extension urbaine
- Principe de localisation de certaines mares, haies, etc.
- Activité agricole
- Axe de ruissellement
- Site classé

Activités agricoles :
Préservation de l'activité agricole, classement en zone Agricole. Les périmètres de protection sont pris en compte.

Axe de ruissellement :
Prise en compte des axes de ruissellement qui figurent au document d'urbanisme. Des périmètres d'inconstructibilité autour de ces axes sont définis (De plus des emplacements réservés ont été instaurés en vue de supprimer le risque).

Densification :
Les trois secteurs urbains possède un potentiel de développement au sein des dents creuses : soit environ 30 logements

Extension : Les Gournets
Ouverture d'un nouveau secteur à l'urbanisation : potentiel d'environ 20 logements dans la continuité urbaine et à proximité des équipements sportifs notamment.
Des OAP ont été réalisées.

Définition de secteurs agricoles protégés :
L'objectif est de préserver les secteurs sensibles ou stratégiques.

Les boisements :
Protection de l'ensemble des boisements du territoire communal par classement en N strict et au titre des Espaces Boisés Classés.

Secteur naturel d'habitat isolé
Seules les extensions limitées sont autorisées

Les nuisances sonores :
La commune est concernée par la RD6014 qui est classée catégorie 3. Les périmètres de bruit seront reportés au zonage.

Etudier les dents creuses et les possibilités de renouvellement urbain

La commune a pour volonté que cette future résidentialisation soit intégrée dans le tissu fonctionnel existant et ne constitue pas une enclave isolée. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible sur des terres agricoles ou naturelles d'ampleur trop importante obligeant à sortir des limites actuelles du bourg.

Afin de déterminer le besoin en nouveau logement et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, ils souhaitent donc analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

Les *possibilités de renouvellement urbain* (dents creuses, divisions parcellaires…) ont été identifiées.

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité).

Toute extension linéaire, même réduite est exclue de cette définition, même si l'autre côté de la voirie se trouve urbanisé.

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques.

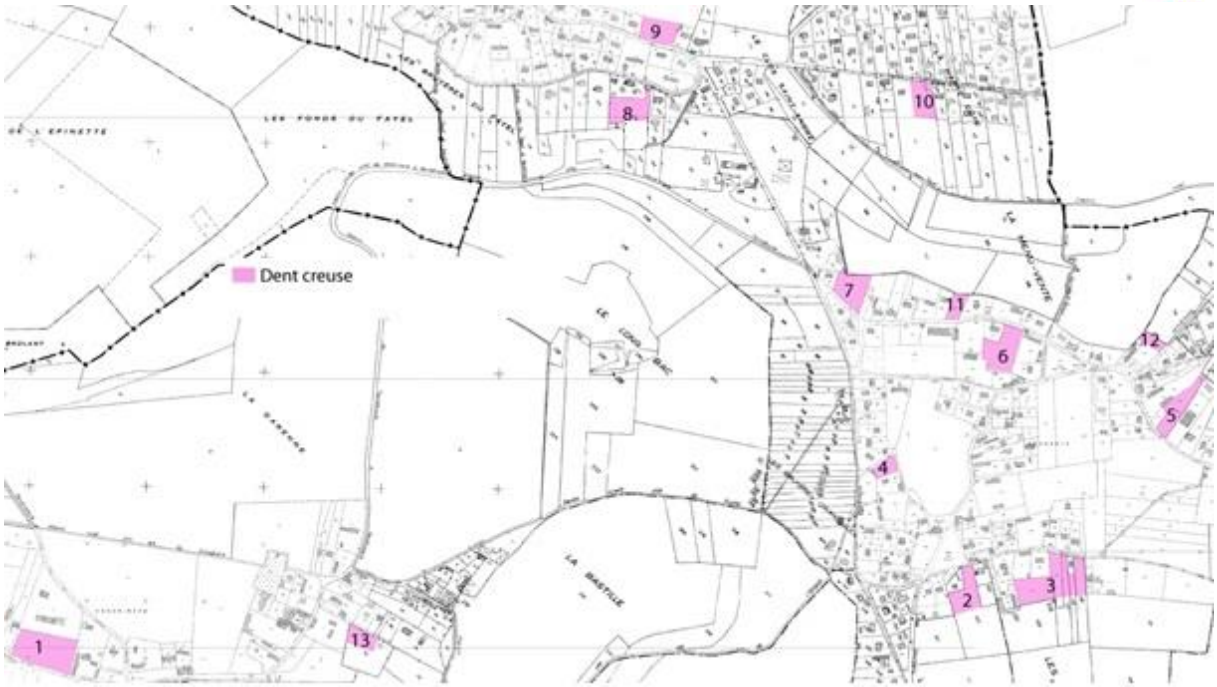
Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

Plusieurs potentialités de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses. Ces dernières sont localisées au niveau des trois entités urbaines majeures composant le territoire de Vandrimare : Le Village, Le Fayel, Les Gournets.

Plusieurs dents creuses sont de taille relativement modeste, permettant chacune la réalisation d'un ou deux logements. D'autres emprises sont plus importantes et offrent des perspectives plus importantes avant de consommer des nouveaux espaces agricoles.

L'analyse de ces emprises fait état de la possibilité de réalisation d'une trentaine d'équivalent logement.



Cartographie de localisation des dents creuses

La synthèse de l'ensemble des possibilités fait état de la création possible d'environ 29 logements supplémentaires (Le calcul a été établi en fonction de la densité prescrite par le SCOT (12 log/ha) et la prise en compte d'un coefficient de rétention foncière). Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes.

Toutefois ce scénario ne peut être retenu en l'état. En effet, l'ensemble des dents creuses, ne va pas être libérées en totalité et ces possibilités de renouvellement urbain ne peuvent suffire à répondre à l'ensemble des besoins. La problématique de rétention foncière et les besoins plus important du territoire communal, pour répondre aux besoins en logements, rendent nécessaire une réflexion plus large sur le développement du bourg.

Enfin, il est à noter la présence de 13 logements vacants sur la commune, soit 3,4% du parc de logements total.

Objectif de croissance démographique traduction en nombre de logement corrigés après analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, soit l'accueil de 114 habitants supplémentaires et la réalisation nécessaire de 63 logements, le PLU de la commune doit prévoir les zones d'accueil de ces logements.

Toutefois ces nouveaux logements ne prennent pas nécessairement tous place sur des zones d'extension de l'urbanisation situées en dehors des limites bâties sur des espaces aujourd'hui agricoles ou naturels.
Dans le cadre de l'application du contexte législatif visant à diminuer l'impact de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturels, l'analyse des potentialités de renouvellement urbain a permis de conclure à l'état des lieux suivants :

- **Le tissu urbain actuel dispose encore de possibilités de nouvelles constructions identifiées au nombre de 29 (dents creuses et potentielles divisions parcellaires)**

↳ **Dans le cadre du calcul théorique établi, ce ne sont plus 63 logements qui sont à positionner sur des zones d'extension de l'urbanisation mais 34.**

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii			
		1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population		
					0%	7%	10%	11%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	773	864	1032	**1032**	**1104**	**1135**	**1146**
B	Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2013)	253	301	353				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	3,06	2,87	2,92	2,81			
E	**Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B**				**14**			
LA COMPENSATION D'UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS TROP FAIBLE								
F	Nombre de logements vacants (base de référence au 01/01/2013)	11	5	13				
G	Part des logements vacants en % (base de référence au 01/01/2013)	4,17%	1,63%	3,55%				
H	Nombre de résidences principales occupées en 2023	= A / C			367	393	404	408
I	Part des logements vacants en 2023	5%	= 5% x (F + H)		19	20	21	21
J	**Nombre de logements vacants à ajouter dans l'objectif de production en logements pour compenser la trop faible représentation des logements vacants par rapport à l'équilibre offre / demande ("norme"=5%)**				**6**	**7**	**8**	**8**
K	**LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J**				**20**	**47**	**59**	**63**
L	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")				29			
N	**LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L**				**0**	**18**	**30**	**34**

Tableau théorique de projections démographiques

Ces possibilités de renouvellement urbain ne peuvent suffire à répondre à l'ensemble des besoins. La problématique de rétention foncière et la volonté des élus de satisfaire à la mixité du parc de logement et à la recherche de centralité du bourg, rendent nécessaire une réflexion plus large sur le développement du bourg et la définition d'un secteur d'extension urbaine.

Définition d'une zone d'extension de l'urbanisation, quel choix de moindre impact ?

Les possibilités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires et logements vacants) ont été identifiées. Leur analyse fait état de plusieurs possibilités. Toutefois, l'ensemble ne suffit pas au développement de l'offre de logements sur la durée du PLU. En effet, la problématique de rétention foncière rend également nécessaire une réflexion plus large sur le développement de l'habitat.

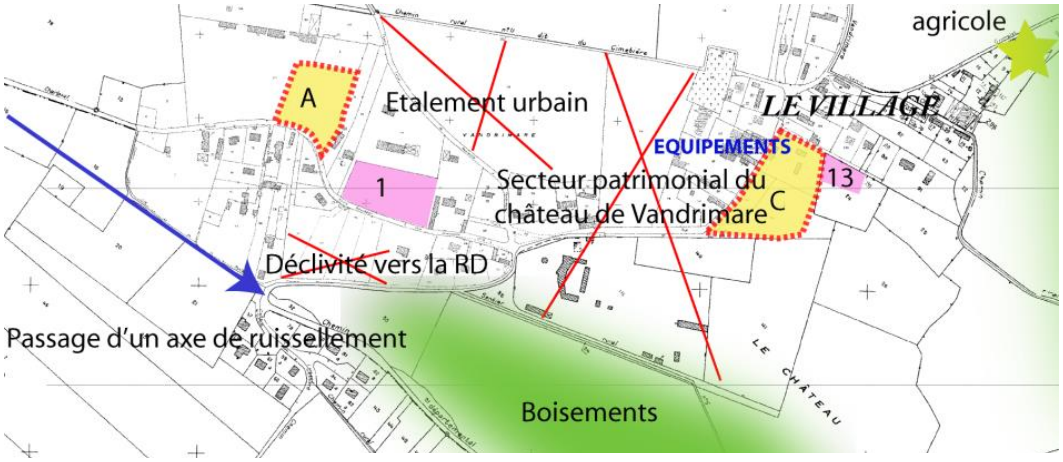
Pour répondre à ces objectifs, des secteurs de développement de l'urbanisation doivent être déterminés. Les élus souhaitent localiser ce développement de l'urbanisation au plus proche de l'existant afin de conforter la forme urbaine du village et s'appuyer sur la présence de réseaux et équipements existants.

La commune de Vandrimare possède comme particularité une forme urbaine organisée autour de trois entités urbaines : Le Village, Le Fayel, et Les Gournets. En effet, ces trois entités urbaines accueillent la majorité des logements du territoire communal ainsi que ses équipements (pour le village et les Gournets).

Des coupures d'urbanisation existent entre ces trois entités mais il s'agit principalement de boisements que les élus souhaitent préserver. En effet, leur objectif est de privilégier un renforcement de la forme urbaine, afin d'éviter une extension de l'urbanisation vers les milieux agricoles et naturels et entrainer leur dénaturation ou des dysfonctionnements.

Pour répondre à ces objectifs, les élus doivent disposer de quelques réserves foncières :

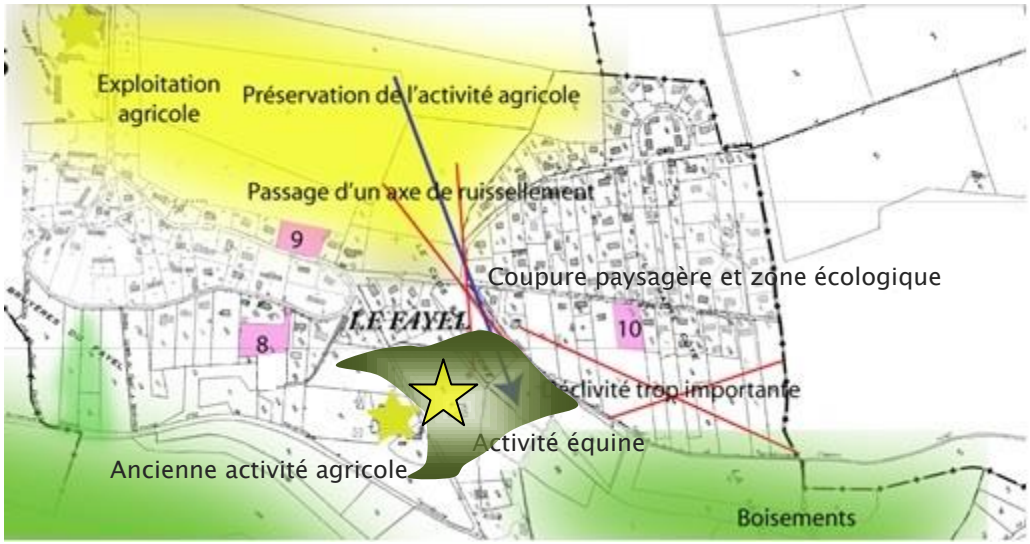
- Le Village : Concernant l'accueil de l'habitat et des équipements, plusieurs emprises ont été étudiées au niveau du Village afin de profiter de la proximité des équipements :
  A l'Est, la présence d'une activité agricole et des champs attenants ne permettent pas une extension de l'urbanisation. Aussi la présence d'espaces boisés, du château et de son parc, ne permettent pas le développement de ce secteur.
  Au Nord, il n'est pas souhaité de développement linéaire de l'urbanisation. De plus la route de Canteloup ne présente pas les réseaux suffisants pour l'accueil d'un secteur à urbaniser.
  C'est pourquoi les secteurs définis sont les suivants :
  - Secteur (A) comportant un accès aux réseaux par la route de Bourg-Beaudouin. Il s'agit d'une ancienne propriété agricole, qui constitue une emprise importante dans le tissu urbain. L'objectif est donc de densifier une partie de cette propriété.
  - Une large emprise (C) localisée en centre bourg à proximité des principaux équipements et non soumises aux risques ou autres prescriptions particulières. Il est donc envisagé la délocalisation de la mairie, et la réalisation d'autres équipements. La proximité des équipements existants est le principal atout car elle permettra la mutualisation des aménagements, et le renforcement du pôle d'équipement.



Cartographie de synthèse : Le Village

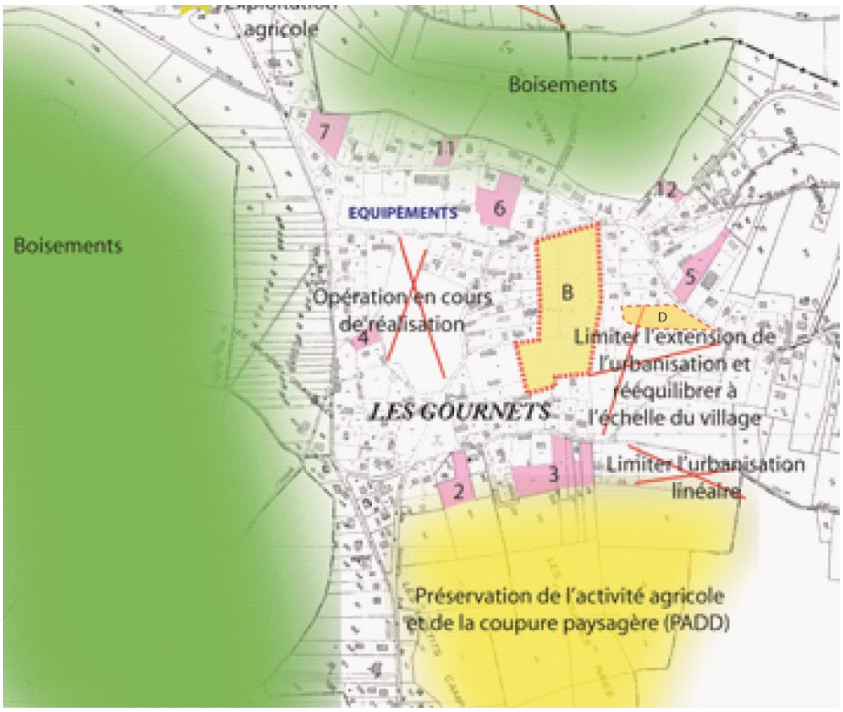
- Le Fayel : Le développement de l'urbanisation en dehors des limites de l'enveloppe urbaine actuelle n'est pas souhaité dans ce secteur.
  En effet, le Fayel ne possède pas d'équipements comme ceux présents sur les secteurs des Gournets et du Village, qui doivent donc répondre en priorité aux besoins de développement.
  Par ailleurs, le passage d'un axe de ruissellement doit être préservé de toute urbanisation afin de limiter les risques sur les personnes et les biens. Afin de tenir compte de ce passage d'eau, la commune souhaite définir une réserve en vue de définir un aménagement hydraulique.

L'urbanisation du Nord du Fayel, n'est pas non plus envisagée, car il s'agit de terres agricoles exploitées, dont la préservation est nécessaire pour le maintien du fonctionnement existant. L'objectif est ici de ne pas morceler et impacter l'activité agricole.
Enfin le secteur Sud du Fayel n'est pas retenu compte tenu de la déclivité du secteur et de la continuité naturelle.
Par ailleurs, l'objectif des élus et de rééquilibrer l'offre de logements avec le village qui comporte notamment l'école comme équipement, le développement sera donc localisé uniquement en zone urbaine du Fayel.
L'urbanisation des emprises situées entre le Fayel et les Gournets semble par ailleurs peu opportune. En effet, bien qu'une activité agricole soit en cours de dissolution, une activité équine est présente. La présence de cette activité impose la prise en compte de périmètre agricole afin de prévenir les nuisances entre tiers et exploitant et dans l'optique de définir une zone tampon nécessaire au maintien et au fonctionnement de l'activité (préservation des espaces de prairie). Ce secteur revêt par ailleurs d'autres enjeux. Les emprises non bâties à dominante d'occupation agricole constituent une coupure paysagère importante sur le territoire, renforçant le nécessaire maintien d'une majorité de ces espaces non constructibles. Par ailleurs ces emprises ont été identifiées comme secteurs écologiquement intéressants au niveau du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Enfin, une urbanisation forte entre les Gournets et le Fayel aurait pour incidences d'engendrer une urbanisation linéaire, non favorable aux économies de réseaux pour les collectivités, impactante pour le paysage et non recommandée par les textes supra-communaux (grenelle et SCOT notamment).



Cartographie de synthèse : Le Fayel

- Les Gournets : Les élus souhaitent localiser le développement de l'urbanisation au plus proche de l'existant et des équipements. Une emprise au cœur du bourg et d'ores et déjà en cours de construction. Cette large emprise n'a donc pas été retenue.
  De, plus la présence d'activité agricole, du maintien d'une coupure paysagère existante localise préférentiellement l'urbanisation sur une emprise qui s'inscrit en partie dans un quartier pavillonnaire existant. C'est pourquoi il est décidé de reconduire ce secteur qui déjà été voué à l'urbanisation dans le POS. Toutefois le secteur n'a pas été reconduit dans sa totalité. En effet, ce secteur a été limité, afin de ne pas trop étendre l'enveloppe urbaine. L'objectif est de ne pas offrir un potentiel constructible allant au-delà des besoins du territoire communal afin de limiter le développement de l'offre de logements en corrélation avec le rythme d'évolution démographique naturel et la capacité des réseaux et équipements.



Cartographie de synthèse : Les Gournets

Synthèse de l'offre de logements générée

L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements, tant en zone urbaine qu'à urbaniser, est synthétisée dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible d'environ 63 logements supplémentaires maximum. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libèrent et les secteurs ouverts à l'urbanisation sont urbanisés dans le cadre du présent projet de PLU.

	Dents creuses	Secteur d'extension			
		A	B	C	D
Surface	3,2 hectares	6335m²	2,2ha	*0,96 ha*	7240m²
Nombre de logements	29 logements	6 logements	21 logements	*équipements*	7 logements
Total	63 logements				

Méthodologie de calcul :

Pour le calcul de l'équivalent logement dans les dents creuses :

Sélection des emprises :

- Présence des réseaux : voirie – eau – électricité,
- Absence de contraintes liées à l'agriculture, aux risques, au milieu naturel

Calcul de l'équivalent logement : Il a été pris en compte le phénomène de rétention foncière. En effet, les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de parcelles (ou à la vente pour cette vocation). L'indice de rétention foncière, en fonction des espaces ici concernés (fonds de jardins, propriété), a été estimé à 25%. Toutefois, si cet indice doit être pris en compte, il est nécessaire de ne pas le surestimer. En effet, il est important de prendre conscience qu'une situation de rétention foncière peut se débloquer à tout instant et qu'un développement trop important de l'urbanisation peut aboutir à des situations déstabilisantes pour une commune. La densité moyenne appliquée pour calculer l'équivalent logement est de 12 logements par hectare (application du SCOT)

Pour le calcul de l'équivalent logement dans les secteurs d'extension. Un coefficient d'aménagement de 0,20 a été appliqué pour le secteur d'extension en vue de prendre en compte les aménagements que génère la création d'une opération d'ensemble (voirie, espaces publics, etc.). La densité moyenne appliquée pour calculer l'équivalent logement est de 12 logements par hectare pour la zone d'urbanisation.

Le projet politique

Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil municipal, lors d'un débat, le 11 septembre 2013.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail en comité de pilotage puis à l'échelle de la commission urbanisme de chaque commune. Ces réunions étaient destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser.

Ces réunions de travail ont donc été scindées en une approche pluri communale afin d'échanger sur les points divergents et les problématiques communes telles que la question des transports, la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat. Outre l'approche thématique et l'identification des projets (politique d'habitat, d'équipements, développement économique, préservation du cadre de vie, de l'environnement et du paysage par exemples), il a été demandé aux élus de se positionner sur certains axes d'orientations des politiques d'aménagement et de noter ces axes. 4 grandes orientations ont été proposées : l'environnement, l'urbanisme et le logement, la mobilité et le cadre de vie. Les résultats, présentés sous forme de diagramme radar ci-après, font apparaître certaines volontés.

Ces réunions ont abouti à la réalisation d'un pré-projet intercommunal, pensé comme une charte, et contenant l'ensemble des grandes orientations que les élus souhaitent donner à leur territoire. Ce travail a ensuite été décliné et adapté au contexte communal.

La trame retenue est donc commune aux 12 communes s'étant engagées dans la réalisation de leur Plan Local d'Urbanisme. Toutefois des déclinaisons propres à la configuration de chaque commune ont été opérées en fonction des volontés et choix communaux. Les résultats de ces échanges sont les suivants :

A échelle intercommunale,

Certains enjeux ont été identifiés par les élus comme présentant des difficultés d'intervention car les politiques d'actions ne sont pas maitrisables par les communes.
Ainsi, les questions de circulation (gestion du trafic des poids lourds, choix des itinéraires des systèmes de localisation, efficacité des dispositifs, souhaits de déviation et de report de circulation, dispositifs alternatifs à la voiture individuelle) ou encore liée aux continuités écologiques (non volonté des élus à intervenir sur le domaine privatif, financement et entretien d'une politique de gestion durable des milieux…) sont considérés par les élus comme des enjeux mais constituent également des domaines sur lesquels les élus n'ont pas de marge de manœuvre car ces problématiques sont gérées à échelon supérieur.
La question économique et notamment celle des loisirs et du tourisme a également fait l'objet de débats. Les élus reconnaissent les retombées en matière d'attractivité territoriale et d'image territoriale (valorisation des entrées de village, équipements, valorisation des atouts naturels du territoire…), toutefois, ils indiquent également le nécessaire accompagnement et structuration de cette politique par la mise en place de structures d'accueil type accueil, hébergement, restauration, commerces, etc. Or ces équipements tendent actuellement à disparaître (fermeture d'hôtel…), le territoire tend aujourd'hui à être uniquement traversé malgré un potentiel présent (patrimoine naturel, culturel, architectural, site de kayac et de pêche pour manifestation internationale), ce type d'offre « naturelle », est davantage orientée sur des courts séjours. Au regard de ces différents éléments, les élus souhaitent prioriser leurs actions à des échelles plus locales (projet de loisirs intercommunal, gestion du stationnement aux abords de l'abbaye Fontaine-Guérard…).

Quelques divergences sont apparues en fonction des contextes territoriaux. Par exemple, sur la question de protection patrimoniale, certaines communes souhaitent pouvoir identifier les éléments majeurs à préserver sur le long terme. D'autres communes indiquent que les systèmes de protection déjà existants sont suffisants pour remplir ces objectifs (cas des communes comportant des monuments historiques ou de sites inscrits par exemples).

Des consensus sont trouvés sur des questions touchant les aspects plus locaux. Ainsi en lien avec la charte du Pays, les élus souhaitent que les règlements d'urbanisme puissent trouver une cohérence et bénéficier d'une certaine souplesse d'application. Les élus cherchent ainsi à mettre en place des règles permettant de rechercher une harmonie entre les dents creuses et les zone urbaines avoisinantes. En matière de transport et d'alternatives à la voiture individuelle, la présence de dispositifs existants (parking d'Intermarché sur la commune de Perriers) ainsi que la situation de certaines communes sur des axes de communication majeurs bénéficiant d'emprises disponibles (cas de Grainville par exemple) ont permis de hiérarchiser ces actions et de trouver une cohérence à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les aspects urbains ont fait l'objet de nombreux échanges : Sur la notion d'étalement urbain, les élus disent comprendre cette problématique et rappelle leur volonté de maintenir le caractère rural du territoire et de pérenniser l'activité agricole. L'ensemble du groupe de travail est par ailleurs conscient du coût financier engendré par l'extension des réseaux lors des opérations d'urbanisme ainsi que de l'éloignement engendré vis-à-vis des équipements. Toutefois, les configurations locales et le fonctionnement en noyaux urbains est rappelé, la problématique de rétention foncière est soulignée et la volonté de préserver des espaces non bâtis, espaces de respiration au sein du tissu urbanisé est indiquée. Cette notion fait également référence aux limites à donner à l'urbanisation. En lien avec les séances de sensibilisation du CAUE sur les notions de lisières paysagères, le groupe

de travail entend le nécessaire travail à faire sur cette question. Sur la notion de densité, de nombreux élus ont fait connaître leurs souhaits de conserver le caractère rural de leur commune en permettant une certaine homogénéisation paysagère et de prévoir des surfaces suffisantes pour permettre un assainissement individuel.

La question du logement est également apparue comme une notion fondamentale dans le PLU. L'ensemble des communes souhaitent développer son offre de logements pour maintenir ses équipements, pour faire perdurer la vie locale. La pression foncière (attractivité de Rouen, des franges parisiennes) est forte sur l'ensemble du territoire et demande à être prise en compte. Les questions plus globales de fonctionnement territorial ont également fait l'objet d'échanges, notamment vis-à-vis des capacités des communes plus importantes bénéficiant des équipements, à absorber l'augmentation de population des communes voisines et à concentrer un habitat diversifié.

A échelle communale,

En matière d'urbanisme et d'habitat,

les réponses de la commune mettent en avant la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux ...).

- La commune souhaite affirmer son rôle résidentiel et pérenniser les équipements existants sur le territoire (école, crèche...). Elle souhaite donc favoriser l'apport d'une nouvelle population pour enrayer le phénomène de vieillissement de la population et continuer à faire perdurer la vie locale. Afin de bénéficier d'une prospective, les élus souhaitent fixer un objectif de réalisation de 62 logements.
- Pour maintenir une offre d'habitat attractive et répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent prendre en compte les parcours résidentiels des ménages et diversifier ainsi la typologie de logement présente sur le territoire. Outre, l'opportunité de créer du logement en accession, l'équipe municipale souhaite développer le logement locatif afin d'attirer les jeunes couples sur le territoire ou pouvoir maintenir des résidents âgés avant qu'ils ne fuient vers les grands pôles urbains.
- Elle souhaite néanmoins maîtriser le développement de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions mettant en péril l'équilibre communal. Les élus se fixent pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés et satisfaisante vis-à-vis de la capacité des équipements.
- Pour répondre à ces objectifs de logement, des choix doivent être effectués en matière d'implantation résidentielle :
  - La commune souhaite prioriser le développement des zones bénéficiant des équipements et rassemblant déjà un certain nombre d'habitants, à savoir le Village, les Gournets et le Fayel. La commune émet le souhait au niveau de son PADD de rapprocher l'urbanisation des services (école, mairie, crèche, équipements sportifs...). Ce principe d'urbanisation s'inscrit dans le cadre des prescriptions supra-communales, visant la limitation de l'étalement urbain et la moindre consommation foncière de terres agricoles ou naturelles dans des secteurs éloignés des zones centrales. Cet objectif signifie que l'ensemble des secteurs éloignés des zones agglomérées et denses font l'objet de prescriptions destinées à éviter toute consommation

de terres par des projets d'extension urbaine et autorisant une densification encadrée. Il s'agit ainsi de maintenir les enveloppes urbaines existantes sur ces secteurs isolés et éloignés des zones comportant les équipements.

- La commune souhaite également prioriser son développement dans les parties actuellement urbanisées puis dans les secteurs de continuité urbaine afin de pouvoir conserver la forme urbaine actuelle du bourg sans créer d'extension urbaine linéaire en rupture avec l'existant.

- La commune souhaite définir finement les zones à ouvrir à l'urbanisation en fixant des limites à l'urbanisation et en tenant compte des caractéristiques locales.
  - Afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe du bourg, les élus souhaitent affirmer la présence de certains chemins et front bâtis ou boisements. Ces éléments sont ainsi identités comme secteurs à ne pas franchir par une nouvelle urbanisation. Ces dispositions permettent de ne pas dénaturer la forme urbaine existante par de nouvelles excroissances urbaines et de réguler les possibilités constructives sur le sol communal.
  - Certains secteurs ne doivent pas faire l'objet d'urbanisation. Les élus souhaitent en effet tenir compte des composantes locales majeures pour définir les conditions de la planification sur le territoire. Ainsi, les secteurs proches d'une activité agricole, présentant des risques ou inscrits ans des zones naturelles de boisements ne sont pas considérés comme des secteurs opportuns pour le développement de l'urbanisation.

- L'ensemble de ces orientations qualitatives s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années. La commune possédait un POS. Ainsi sur les 16 ha potentiellement urbanisables dans le POS au travers des zones d'extension urbaines à court ou à long terme à vocation d'habitat ou économique, 6,2 ha ont été consommés pour des projets d'habitat uniquement.
  Sur les 13,7 ha destinés à l'habitat, la totalité des emprises concernaient des espaces agricoles (et notamment des prairies). La densité globale et moyenne de l'ensemble des projets d'habitat situés dans les zones d'urbanisation du POS de ces dernières années est d'environ 8 logements par hectare.
  Les hectares projetés pour le développement économique n'ont quant à eux pas fait l'objet d'urbanisation.
  Le PLU se fixe quant à lui des objectifs répondant strictement aux besoins.
  C'est ainsi 3,5 hectares qui sont ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat et moins de 1 ha est dédié aux équipements nécessaires à l'accompagnement de la politique d'habitat. Le projet de PLU tient compte des possibilités existantes au travers des logements vacants, des dents creuses et des divisions parcellaires avant d'ouvrir toute zone d'extension urbaine. Toutefois, celles-ci sont insuffisantes et une partie de l'objectif communal est réalisé sur des surfaces agricoles. La densité moyenne répondant aux exigences nationales et supra-communales, soit 12 logements par hectare est appliquée permettant ainsi de minimiser les espaces nécessaires au développement de l'urbanisation. Ces emprises foncières font par ailleurs l'objet d'un échéancier permettant d'étaler dans le temps l'urbanisation.

Il est à noter qu'une dizaine d'hectares initialement dédiés au développement de l'habitat ont fait l'objet d'un reclassement en zone agricole dans le cadre du PLU.

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme la préservation des milieux paysagers et naturels.

- Le territoire est occupé en majorité par des espaces agricoles de labours et des prairies. Cette occupation a des incidences sur le paysage comme sur la vie économique locale. En matière de protection de l'activité agricole, les élus souhaitent que leur projet affirme l'existence d'une des activités principales du territoire et puisse protéger les espaces de ressource. Le bon fonctionnement et la pérennité de l'activité est ainsi un objectif. Il s'agit de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées ou des situations d'enclavement. La commune souhaite éviter une perte des espaces de prairies restants. Elle souhaite donc préserver de l'urbanisation ces espaces afin d'éviter leur déstructuration.
- Le patrimoine naturel et paysager est présent sur la commune et participe à l'identité communale. Il doit à ce titre être protégé. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. Il s'agit de :
  - Protéger les zones de boisements ainsi que les bosquets présents sur le territoire au travers la protection juridique liée à l'application des espaces boisés classés afin de les préserver de toute construction et défrichement.
  - Préserver de l'urbanisation certains secteurs particuliers constituant des ensembles paysager d'intérêt et contribuant ainsi à une image de qualité de la commune : parcs des châteaux de Vandrimare et du Fayel, zone de vergers attenants à l'église, zone de vallée sèche…
  - Préserver de l'urbanisation certains secteurs de poumons verts situés au sein des zones bâties et présentant des contraintes à l'urbanisation : zone de jardin visible depuis la RD et n'offrant pas de bonnes conditions de sécurité routière au niveau du Village, espace centrale récemment urbanisé mais contraint par des servitudes archéologiques au niveau des Gournets, espace boisé au niveau du Fayel…
  - Outre ces espaces naturels et paysagers, la commune souhaite également prendre en compte et protéger le petit patrimoine naturel ou paysager (verger, parc du château du Fayel, haies…), ne bénéficiant aujourd'hui d'aucune mesure de protection. Les élus souhaitent ainsi que ces éléments de la mémoire locale, du paysage et de l'environnement soit identifiés dans le cadre du PLU pour être protégé.
- Les élus souhaitent également affirmer dans leur projet politique leur volonté de prise en compte des risques. La commune est en effet contrainte par la présence d'indices de cavités souterraines et d'axes de ruissellement. La commune souhaite donc matérialiser la présence de ces risques dans son PLU et définir des prescriptions strictes visant à éviter toute urbanisation dans ces zones de danger.

En matière d'économie et de déplacement, la commune souhaite apporter au travers de son PLU des réponses locales liées au bon fonctionnement des structures existantes. Le développement économique n'est pas une priorité pour la commune (non volonté de créer une zone économique). Cette compétence est intercommunale. Toutefois, la commune souhaite conforter et maintenir sa vie économique locale. Pour ce faire, les élus choisissent :

- De conforter l'ancrage économique local en affirmant la présence du tissu artisanal local. Les élus souhaitent que les emprises des activités puissent être prises en compte dans le PLU et que celui-ci permettent aux activités d'être pérennisées et le cas échéant de permettre leurs aménagements.
- La prise en compte des communications numériques est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.
- En lien avec les communes voisines, la question du développement de l'offre de loisirs pour les promeneurs et habitants a été abordée. La commune dispose d'attraits patrimoniaux, notamment avec la présence des châteaux de Vandrimare et du Fayel. Le château de Vandrimare et son parc bénéficient d'une ouverture au public. Toutefois les équipements présents au niveau du Village ne permettent pas de satisfaire de bonnes conditions d'accessibilité et de desserte. En effet, la zone de stationnement existante dessert à la fois les équipements communaux (mairie, local technique), les équipements scolaires et le château. Face à ce constat les élus souhaitent au travers de leur PLU améliorer l'accès à ce site et mener une valorisation touristique plus large des abords du château en travaillant à la qualité du mur d'enceinte et réaménageant la mare attenante.

  Elle bénéficie par ailleurs de la présence de quelques sentiers existants et du faible trafic existant sur les routes communales pour se diriger vers les communes voisines. La commune souhaite les revaloriser et mener des actions d'information auprès de la population pour que ces espaces soient davantage empruntés. Toutefois, la commune a constaté certains tronçons manquants pour développer ce réseau de circulation douce. Elle a donc pour ambition de recréer certains de ces itinéraires afin de permettre aux habitants de pouvoir circuler de façon sécurisée sur l'ensemble de la commune. Ce principe est développé dans l'ensemble des nouvelles opérations d'habitat (au cœur des opérations et à leurs abords sur les voiries les desservant) et certaines zones identifiées comme dangereuses aujourd'hui pour cette pratique. Ainsi afin de sécuriser les itinéraires, notamment des scolaires entre le Fayel et le Gournets, la commune souhaite pouvoir définir certaines réservées destinées à améliorer cette situation.
- Les équipements présents sur la commune sont de capacité et de fonctionnement satisfaisant. Toutefois, les élus ont noté quelques dysfonctionnements au niveau de la mairie. La mairie est en effet regroupée avec l'école et ne bénéficient pas de possibilités d'aménagements et d'extension. Les élus souhaitent permettre la création d'un secteur de projet permettant de conduire une réflexion plus globale sur cette zone d'équipements. Il s'agit ainsi de repenser le fonctionnement des équipements communaux (mairie, local technique…) mais également des

équipements scolaires (favoriser l'implantation d'une bibliothèque, zone de jeux, plateau sportif, centre de loisirs…).

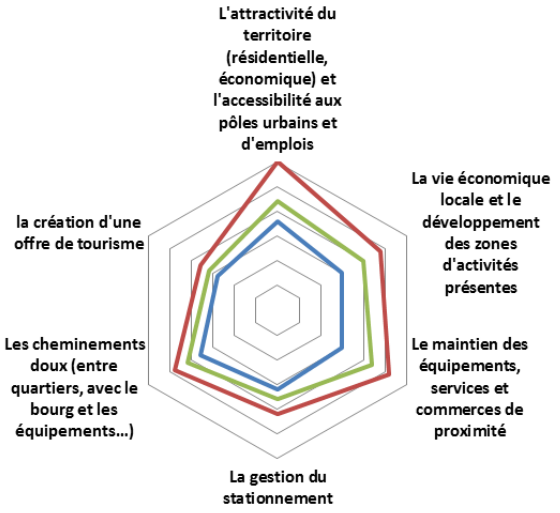
En matière de paysage et de cadre de vie, la commune souhaite éviter de perdre son identité. Les élus ont pour objectif de conserver les traits identitaires de leur territoire, les éléments paysagers et patrimoniaux vecteurs d'attractivité et de qualité de vie.

- En lien avec les sessions de sensibilisation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure, les élus souhaitent travailler sur le maintien des coupures paysagères. Les élus ont pour objectif de maintenir la bonne lisibilité de l'organisation territoriale et de favoriser la perception des silhouettes villageoises. Le partage des enjeux et la volonté de cohérence spatiale avec les communes voisines participent également à cet objectif. A l'échelle plus fine du village, des espaces sont également identifiés. Il s'agit de maintenir un espace non bâti entre les hameaux du Fayel et des Gournets afin d'une part d'éviter la mise en place d'une urbanisation linéaire non conformes aux prescriptions supra-communales, d'éviter l'enclavement de l'activité équine existante et de maintenir des surfaces de prairies nécessaires aux activités d'élevage.

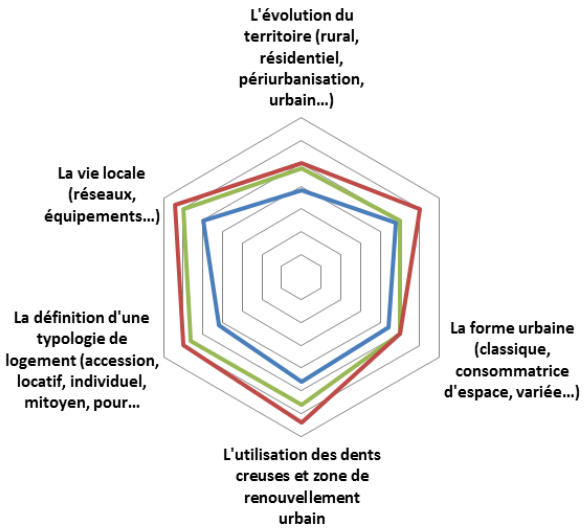
  Cette notion de coupure paysagère est importante sur le territoire car elle vise à limiter l'étalement urbain, consommateur d'espaces agricoles et naturels. Cet étalement urbain a pris la forme sur le territoire d'une urbanisation linéaire, c'est-à-dire d'une urbanisation étirée d'un noyau urbain à l'autre, le long des axes routiers. Cette urbanisation tend à modifier les structures paysagères existantes et la forme des hameaux et porte ainsi atteinte à la lisibilité de l'organisation territoriale. Afin de rompre avec cette tendance, les élus souhaitent donc affirmer au sein de leur PLU le maintien d'une coupure paysagère entre les hameaux des Gournets et du Fayel.
- Les élus souhaitent favoriser la qualité des opérations urbaines. Les élus souhaitent que le PLU puisse déterminer certains principes destinés à respecter l'harmonie environnante. Les élus ne cherchent pas à ce que le nouvel habitat soit uniforme et sans âme mais plutôt qu'il puisse s'intégrer respectueusement dans le site qui l'accueille.
- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires afin d'éviter une banalisation de son territoire. Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite que le PLU puisse identifier les éléments du patrimoine bâti appartenant au patrimoine local. Il s'agit ainsi de pouvoir conserver certains emblèmes patrimoniaux. Ainsi certains éléments particuliers sont-ils identifiés au travers du PLU pour être protégés (murs d'enceinte, châteaux, maisons anciennes…).

  Ces différentes orientations participent à la valorisation et à la protection du paysage et du cadre de vie du territoire.

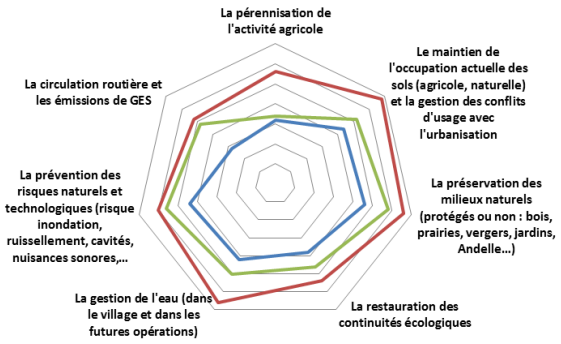
Mobilité et économie



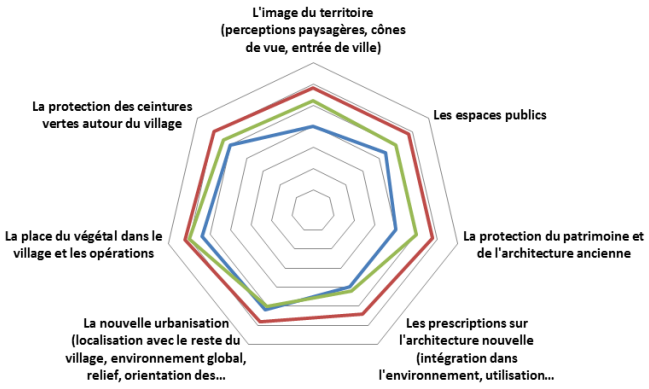
Urbanisme et logement



Environnement



Le cadre de vie



Résultats des travaux sur la hiérarchisation des axes politiques à donner au pré-PADD établi à échelle intercommunale

Les orientations du PADD

Suite au travail réalisé, la commune a choisi de définir les orientations stratégiques suivantes :

Maîtriser le développement sur le territoire

- **Orientation n°1 : Définir une politique de l'habitat**
- **Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice**
- **Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales**

Valoriser le territoire

- **Orientation n°1 : Protéger la qualité paysagère du territoire**
- **Orientation n°2 : Améliorer la vocation de loisirs du territoire**
- **Orientation n°3 : Définir des limites à l'urbanisation**
- **Orientation n°4 : Maintenir un urbanisme de qualité**
- **Orientation n°5 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager**
- **Orientation n°6 : Prévoir l'évolution numérique du territoire**

Organiser le territoire

- **Orientation n°1 : Développer les équipements communaux**
- **Orientation n°2 : Assurer la continuité des réseaux de circulation douce**

Protéger le territoire

- **Orientation n°1 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**
- **Orientation n°2 : Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole**
- **Orientation n°3 : Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel**
- **Orientation n°4 : Tenir compte des risques**

Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones

Le projet de territoire de Vandrimare ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

La réalisation du PLU de Vandrimare s'intègre à une démarche commune d'élaboration des PLU de 12 communes de la communauté de communes de l'Andelle. Aussi si le zonage est élaboré de manière à prendre en compte les particularités communales il est également ancré dans une réflexion vers une cohésion territoriale d'ensemble.

Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.
Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire.
Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

- les zones U (Zone Urbaine)
  - Secteur Ue - Secteur Urbain d'équipements publics
  - Secteur Ua - Secteur Urbain d'activités
- les zones AU (A Urbaniser),
  - Secteur AUe - Secteur à urbaniser à destination des équipements
- les zones A (Agricole),
  - Secteur Ai - Secteur Agricole inconstructible
  - Secteur Ah - Secteur Agricole d'habitat isolé
- les zones N (Naturelles).
  - Secteur Nh - Secteur Naturel d'habitat Isolé
  - Secteur Nj - Secteur Naturel de jardins
  - Secteur Ne – secteur Naturel d'équipements
  - Secteur Nl – secteur Naturel de loisirs

Commune de

Vandrimare

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°1/2

1:5 000

"Vu pour être annexé à la délibération du 19/12/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme."

Fait à Vandrimare,
Le Maire,

ARRETE LE : 16/04/2014
APPROUVE LE : 19/12/2014

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
Parc d'Activités Normandie
4 rue des Mirabelles
59290 Roost-Warendin
Tél. : 03 27 97 38 39

agence Est (siège social)
Parc Technologique
2 Place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03 26 64 09 01

agence Ouest
Parc d'Activités du Buisson
360 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 La Vieil-Evreux
Tél. : 02 32 52 53 26

www.auddice.com

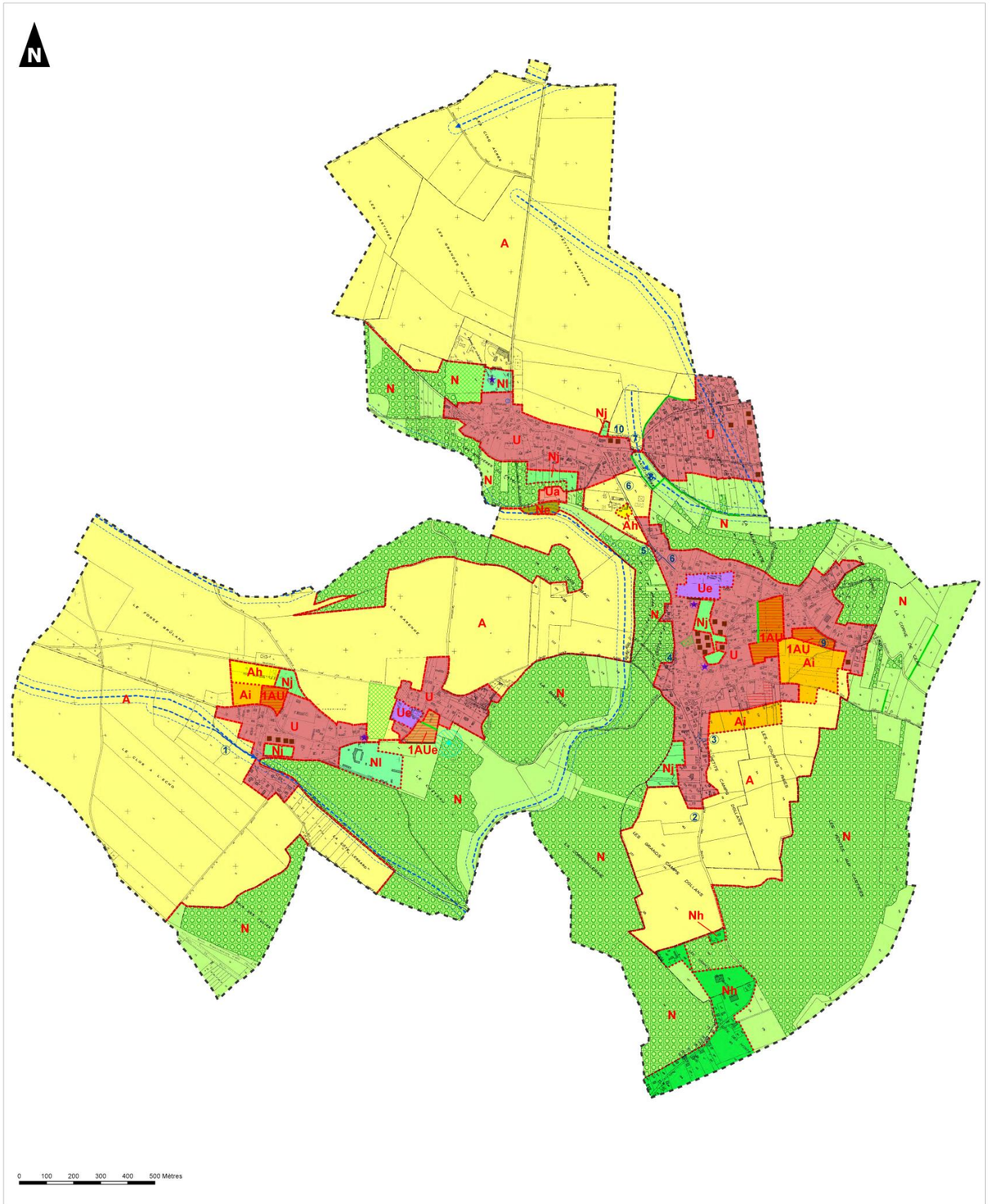
auddicé

Légende

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Emplacement reservé
- Espace inconstructible en raison d'un risque d'effondrement (Source : DDTM de l'Eure)
- (1) Espace boisé classé à créer ou à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation
- Mare, Verger, Haie, Mur — Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L 123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme
- Axe de ruissellement avec périmètre de danger (25 m) lié au risque de débordement et de ruissellement
- Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L 123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme
- Constructions nouvelles ou en cours n'apparaissant pas au plan cadastral en date de Juillet 2013

Zone U	Zone urbaine
Secteur Ua	Secteur urbain d'activités
Secteur Ue	Secteur urbain d'équipements
Zone 1AU	Zone à ubaniser à vocation d'habitat (court et moyen terme)
Zone 1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (court et moyen terme)
Zone A	Zone agricole
Secteur Ai	Secteur agricole inconstructible
Secteur Ah	Secteur agricole d'habitat isolé
Zone N	Zone naturelle
Secteur Ne	Secteur naturel d'équipement
Secteur Nh	Secteur naturel d'habitat isolé
Secteur Nj	Secteur naturel de jardin
Secteur Nl	Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	193 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°2	51 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°3	951 m²	Aménagement de sécurité routière, création d'un accès	Commune
ER n°4	39 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°5	1855 m²	Aménagement de sécurité routière	Commune
ER n°6	405 m²	Création d'une continuité douce	Commune
ER n°7	536 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°8	101 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°9	466 m²	Elargissement de la voie, réalisation de stationnement et création d'une continuité douce	Commune
ER n°10	558 m²	Aménagement hydraulique	Commune



Commune de

Vandrimare

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°2/2

1/2 000

"Vu pour être annexé à la délibération du 19/12/2014 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme."

Fait à Vandrimare,
Le Maire,

ARRETE LE : 16/04/2014
APPROUVE LE : 19/12/2014

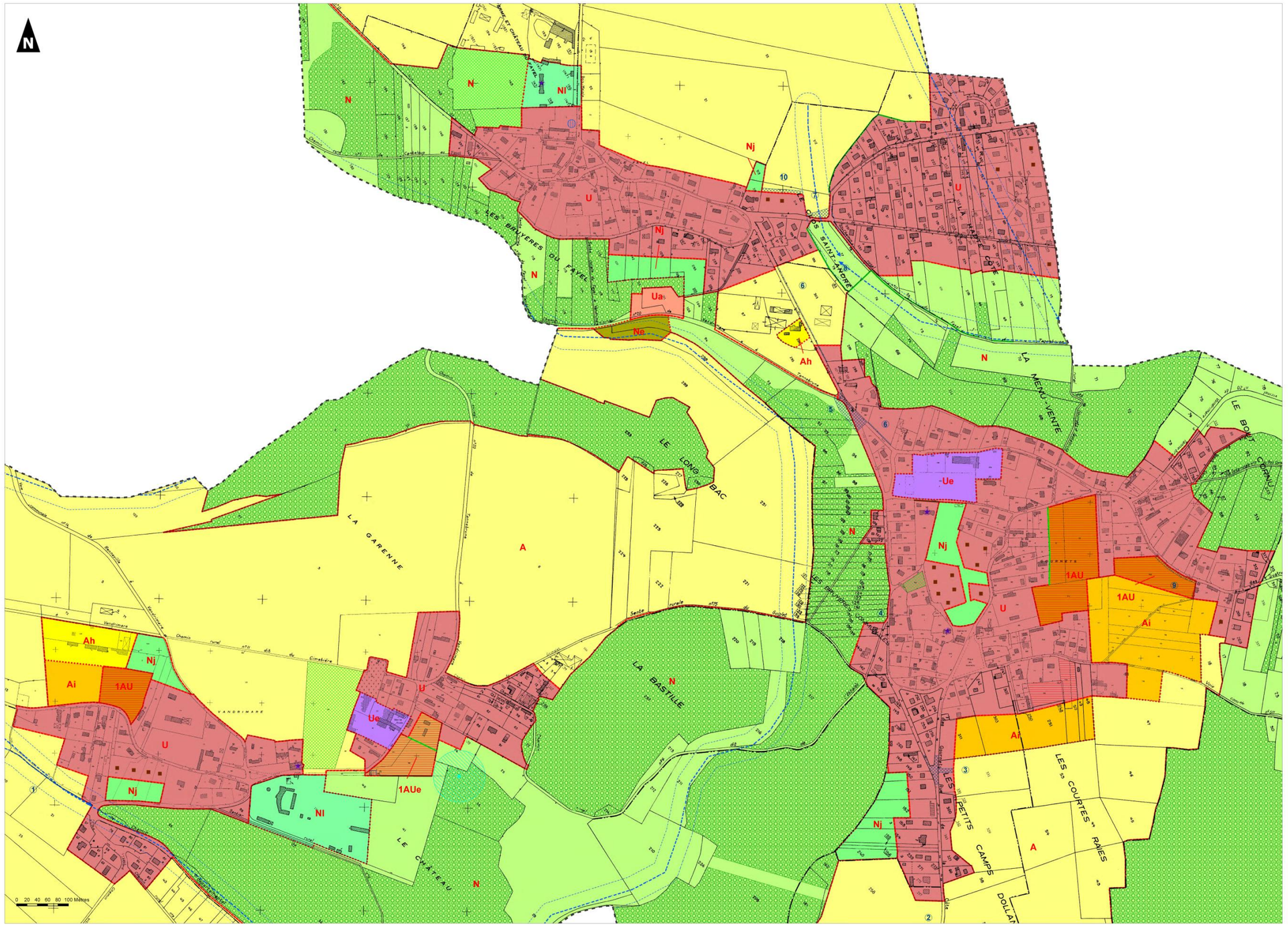
Etude réalisée par :

Environnement Conseil Urbanisme Environnement Communication
agence Nord
Zac du Moulin Blanchard
3 rue des Moletles
59286 Roost-Warendin
Tél. : 03 27 97 99 56

agence Est (siège social)
Parc d'activités Reims Sud
4 Place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03 26 64 25 01

agence Ouest
Parc d'activités du Moulon
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27400 Le Vaud Evreux
Tél. : 02 32 33 33 28

auddicé
www.auddice.com



Légende

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Emplacement reservé
- Espace inconstructible en raison d'un risque d'effondrement (Source : DDTM de l'Eure)
- Espace boisé classé à créer ou à conserver au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation
- Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L 123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme (Mare, Verger, Haie, Mur)
- Axe de ruissellement avec périmètre de danger (25 m) lié au risque de débordement et de ruissellement
- Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L 123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme
- Constructions nouvelles ou en cours n'apparaissant pas au plan cadastral en date de Juillet 2013

Zone U	Zone urbaine
Secteur Ua	Secteur urbain d'activités
Secteur Ue	Secteur urbain d'équipements
Zone 1AU	Zone à ubaniser à vocation d'habitat (court et moyen terme)
Zone 1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (court et moyen terme)
Zone A	Zone agricole
Secteur Ai	Secteur agricole inconstructible
Secteur Ah	Secteur agricole d'habitat isolé
Zone N	Zone naturelle
Secteur Ne	Secteur naturel d'équipement
Secteur Nh	Secteur naturel d'habitat isolé
Secteur Nj	Secteur naturel de jardin
Secteur Nl	Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	193 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°2	51 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°3	951 m²	Aménagement de sécurité routière, création d'un accès	Commune
ER n°4	39 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°5	1855 m²	Aménagement de sécurité routière	Commune
ER n°6	405 m²	Création d'une continuité douce	Commune
ER n°7	536 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°8	101 m²	Aménagement hydraulique	Commune
ER n°9	466 m²	Elargissement de la voie, réalisation de stationnement et création d'une continuité douce	Commune
ER n°10	558 m²	Aménagement hydraulique	Commune

La zone urbaine

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Globalement la zone U couvre l'ensemble du bâti actuel dont la destination principale est l'habitat. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes.

Trois zones urbaines ont été déterminées sur le territoire de Vandrimare : Le Village, le hameau des Gournets et le hameau du Fayel. Il s'agit des groupes de constructions agglomérés et denses regroupant la majorité de la population et/ou les équipements.

- Le Village s'étend ainsi le long de la rue des Ecoles et de son prolongement route de Bourg-Beaudouin. Il est limité par la zone naturelle au Sud et la zone agricole au Nord. La zone Urbaine est scindée en deux par la présence du parc du château de Vandrimare qui représente une importante coupure verte au cœur du village. La partie Est comporte ainsi quelques habitations et la plupart des équipements alors que la partie Ouest comporte l'église est la majorité des habitations.
- La zone urbaine des Gournets est organisée autour du maillage formé par la rue des Gournets, la rue des Bruyères de Gournets et la rue des Sports. Ces trois rues organisent la structuration de la zone urbaine qui se limite aux secteurs naturels et agricoles. Aussi la présence d'équipements sportifs et culturels structure le secteur. Un grand espace au cœur de cette zone U est par ailleurs en cours de construction.
- La zone urbaine du Fayel, est organisée autour de la rue du Fayel et de la rue de la Haute Côte. Le secteur se voit scindé en deux par le passage d'un axe de ruissellement. Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat principalement et comprenant le château du Fayel.

La zone urbaine comprend deux sous-secteurs :

- Des secteurs urbains d'équipement (Ue), dédiés aux équipements communaux. Ces secteurs sont localisés au niveau des équipements existants : Au sein du Village il regroupe les équipements scolaires et la mairie. Aux Gournets, le secteur Ue comprend la salle des fêtes et les terrains sportifs. Ces secteurs permettront le développement des équipements communaux.
- Un secteur Urbain d'activités (Ua) qui couvre le secteur d'activités lié à la vie économique locale. Le secteur Ua, localisé au Fayel, comprend une activité artisanale de création de jouets. L'intégration à un secteur spécifique permet une gestion plus fine des bâtiments existants ainsi que leur développement Ce secteur bénéficie de règles spécifiques liées à sa vocation et son fonctionnement.




Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. En fonction de la localisation et de la capacité de réseaux, une distinction est apportée entre la zone 1AU et la zone 2AU (réserve foncière nécessitant une modification du PLU).

Dans le cadre du document d'urbanisme, les élus sont amenés à réfléchir au développement du territoire. Aussi les secteurs de développement de l'urbanisation ont été déterminés selon les différentes contraintes présentes sur le territoire ainsi que sur la base des limites à l'urbanisation fixées dans le cadre du PADD, du souhait de ne pas miter le territoire communal, et d'assurer un développement de l'urbanisation proche des équipements. Deux zones AU et une zone AUe sont ainsi déterminées :

- **Le secteur des Gournets : Deux zones de développement à vocation d'habitat sont définies en vue de conforter l'urbanisation des Gournets. Chacun de ces deux sites est situé au sein de secteur actuellement urbanisé. Leur découpage a été défini en fonction des objectifs communaux (non dépassement) et de façon à ne pas créer d'enclaves inexploitables par les agriculteurs au regard des zones agricoles limitrophes.**
- **Le secteur route de Bourg-Beaudouin : Un secteur à vocation d'habitat est localisé non loin du centre bourg, où se localisent les équipements notamment scolaires. Ce secteur permet de conforter la centralité du Village en favorisant un certain rééquilibrage de la place résidentielle sur ce secteur regroupant les équipements.**
- **Le secteur à vocation d'accueil des équipements publics : Ce secteur est déterminé en face de l'actuel pôle d'équipement de Vandrimare (école, mairie). En effet cette localisation se justifie par un fonctionnement commun de ces deux espaces. Le secteur 1AUe a pour vocation le renforcement des équipements en place et la création de nouveaux équipements destinés à améliorer l'offre scolaire et de loisirs. Il s'agit ainsi de prévoir l'accueil du centre de loisirs, la réalisation d'un petit équipement sportif type city stade, la nouvelle mairie et la réalisation des locaux techniques de la commune, potentiellement une bibliothèque. Ces espaces seront donc amenés à fonctionner avec les équipements scolaires localisés de l'autre côté de la rue des Ecoles. Enfin, cette localisation permettra de mutualiser les équipements. En effet, l'ensemble de ces équipements doit se compléter d'une offre de stationnements, notamment des bus en corrélation avec le souhait communal de répondre à une offre touristique tournée vers la valorisation du site classé du parc et château de Vandrimare limitrophe.**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour ces trois secteurs.



Zones des Gournets et du Village

La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un questionnaire relatif à l'activité et à la situation existante des structures agricoles a été adressé à l'ensemble des propriétaires concernés.

On note sur le territoire communal la présence de trois exploitations agricoles, avec une activité agricole localisée au Nord-Ouest du Fayel à proximité du château, une autre localisée au Sud du Fayel, au carrefour de la route du Fayel et du Chemin vicinal « de Vandrimare à Tannebrune » et enfin à l'Est du Bourg (Chemin du Grimplet).

Chacune de ces exploitations est incluse dans la zone Agricole, afin de permettre le développement de leur activité. Aussi la zone Agricole se localise à proximité des sièges d'exploitation et comprend les espaces de grandes cultures et les surfaces prairiales. Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle. La zone A se localise essentiellement à l'Ouest et au Nord du Village, au Nord du Fayel, et au Sud des Gournets. Ces zones correspondent aux secteurs de grandes cultures du territoire implantées sur des parcelles d'emprise large.

La zone agricole comprend deux sous-secteurs :

- Un secteur agricole inconstructible (Ai) prend place dans des espaces de valeur agronomique mais où existent des enjeux urbains. Il correspond aux espaces agricoles sensibles de par la proximité de la frange bâtie. Afin d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles dans ces secteurs pouvant entrainer la mise en place de périmètre de réciprocité, les constructions ne sont pas autorisées. L'objectif est de limiter les possibilités constructives afin de ne pas contraindre un potentiel futur développement urbain. L'urbanisation de ces secteurs, d'emprise importante, aurait par ailleurs entrainé un dépassement des objectifs communaux et une éventuelle mise en péril des équipements communaux. Afin d'éviter cette situation, ce secteur est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver. Ces secteurs se localisent ainsi en limite Ouest du bourg à proximité d'une zone AU à vocation d'habitat, ainsi qu'au niveau des Gournets (au Sud des Courtes Raies et au Sud du secteur AU).
- Un secteur agricole d'habitat isolé (Ah) est défini à l'Est du bourg, il comprend un corps de ferme anciennement exploitation agricole. Ce secteur relativement important est plus éloigné du centre bourg et n'est pas desservi de manière suffisante par l'ensemble des réseaux. Aussi ce secteur n'est pas enclin à se développer, dans le cadre du présent PLU, au-delà d'extension limitée du bâti existant et de la réalisation d'annexes.
  Au Sud du Fayel, une habitation, ancien corps de ferme également dont l'activité a récemment cessé, est classée en Ah, au vu de sa localisation au sein de parcelles à dominante agricole, de la proximité de l'activité équine et de sa non agglomération avec les zones pavillonnaires. Ce dispositif permet de ne pas autoriser d'extension spatiale dans ce secteur à dominante agricole. La coupure paysagère entre le hameau des Gournets et du Fayel est ainsi respectée mais le caractère d'habitat des constructions est affirmé et une évolution du bâti existant est autorisée.





Secteur Ah entre le Fayel et les Gournets et zone agricole entre les Gournets et la Côte des Monts

La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Naturelle englobe l'ensemble des massifs boisés et zones de pelouses du territoire. La zone N reprend les secteurs du territoire englobés dans un zonage patrimonial de type ZNIEFF, ainsi que les espaces boisés et naturels (La Cornouilleraie, le Bout Cornu...).

La zone naturelle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur Naturel d'équipements (Ne) est définit au niveau de la station d'épuration. Localisé au Sud du Fayel, le long du chemin de Tannebrune sur des emprises communales, ce secteur permet les développements nécessaires au fonctionnement de cet équipement.
- Un secteur Naturel d'habitat isolé (Nh). Ce secteur correspond à un groupe de quelques maisons, localisées au Sud du territoire communal au niveau de la Côte des Monts. Il s'agit d'un secteur situé en zone naturelle, relativement éloigné du bourg et composé de grandes parcelles et d'une faible densité bâtie. L'objectif est de ne pas autoriser l'extension spatiale de ce secteur mais une évolution du bâti existant. Aussi ce secteur n'est pas enclin à se développer, dans le cadre du présent PLU, au-delà d'extension limitées du bâti existant et de la réalisation d'annexes. Il est à noter que les bâtiments volumineux présents au Nord de ce sous-secteur sont d'une précédente activité agricole. Cette activité n'existe aujourd'hui plus.
- Un secteur Naturel de jardins (Nj). Ces secteurs correspondent aux fonds de jardins d'emprises importantes qui ceinturent les parties agglomérées de Vandrimare. L'objectif de ce secteur est de prendre en compte l'occupation du sol par les jardins en préservant leur fonction. Ce dispositif a été utilisé afin de favoriser un affichage clair du potentiel

constructible et non constructible sur la commune. Ces secteurs sont en effet situés au cœur de la zone urbaine, ils ne sont toutefois pas constructibles en raison d'un manque d'accessibilité (cas sur le Fayel), d'absence de conditions de sécurité routière (cas sur le village) ou de contraintes archéologiques (cas sur les Gournets). Ces espaces sont ainsi maintenus en zone de jardin et favorisent ainsi la création d'espace de respiration au sein de chacun des tissus bâtis.

- Un secteur Naturel de Loisirs (Nl). Ce secteur est défini sur les emprises des châteaux de Vandrimare et du Fayel. Le château, au travers de l'Orangerie, et le parc du château de Vandrimare font l'objet d'accueil du public. Le château du Fayel est pour le moment un château privé. La définition de ce secteur particulier a pour objectif de permettre une évolution de la vocation de ces sites. Il s'agit ainsi de d'autoriser la réalisation de constructions à vocation touristique et de loisirs afin de favoriser l'accueil et l'ouverture au public de ces sites. Ce type de structure nécessite en effet de pouvoir évoluer pour être maintenu. Ces zones constituent, de par leur qualité architecturale, patrimoniale et paysagère, un attrait pour la commune et une garantie pour la qualité de son cadre de vie. Il s'agit ainsi de prévoir leur évolution mais de façon encadrée afin de maintenir ces qualités.

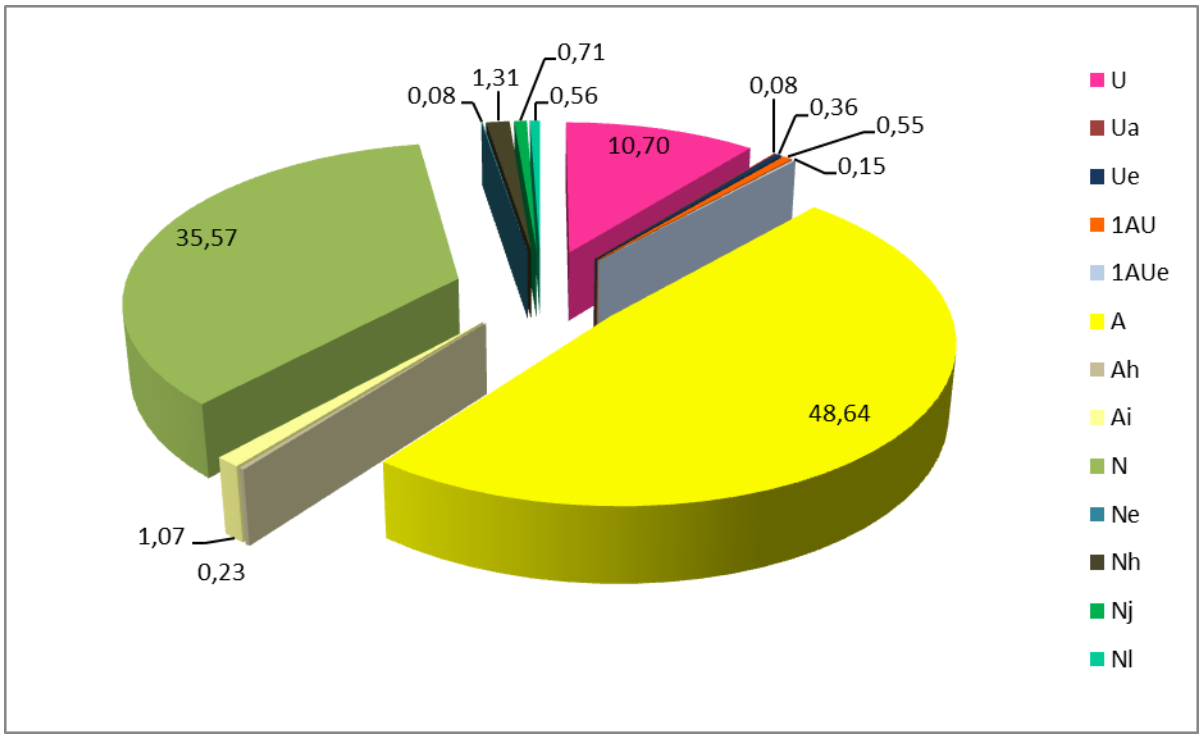


Secteur d'habitat isolé de la Côte des Monts, parc du château de Vandrimare, zone naturelle

Les superficies des zones

La zone urbaine représente 11 % du territoire communal. Les zones d'urbanisation futures relatives à l'habitat et aux équipements concernent 0,71% de la superficie communale totale. Les zones agricoles et naturelles occupent la majeure partie du foncier restant. Ainsi l'activité agricole s'étend sur près de 50% du territoire communal et les espaces naturels sur environ 38%.

Zone	Superficie en ha	superficie en %
U	69,57	10,70
Ua	0,52	0,08
Ue	2,31	0,36
Total	72,39	11,14
1AU	3,56	0,55
1AUe	0,96	0,15
Total	4,53	0,70
A	316,08	48,64
Ah	1,52	0,23
Ai	6,94	1,07
Total	324,54	49,94
N	231,16	35,57
Ne	0,52	0,08
Nh	8,50	1,31
Nj	4,59	0,71
Nl	3,64	0,56
Total	248,40	38,22
Total	**649,86**	**100,00**



Superficies du Plan Local d'Urbanisme

Les changements apportés entre le POS et le PLU

Analyse de la consommation depuis le POS

L'analyse du Plan d'Occupation des Sols permet de faire un bilan des effets positifs et négatifs du document d'urbanisme sur le territoire de la commune et d'appréhender les objectifs du PLU. L'étude du zonage permet de localiser cinq zones destinées à être urbanisées dans le cadre du POS. Depuis l'approbation du POS, du POS, deux zones ont été ouvertes à l'urbanisation au Fayel, deux autres n'ont pas été urbanisées et la dernière est en cours d'urbanisation.

- 1ère Zone : Localisée au Fayel, il s'agit d'un espace qui accueille de l'habitat locatif (présence de maisons individuelles et de maisons mitoyennes). Zone de 16 200m² qui accueille environ 25 logements. La densité observée est d'environ 15 logements/ha.
- 2ème Zone : Localisée au Fayel au Sud de la précédente opération, ce secteur accueille des maisons individuelles. Cette zone de 22 700 m² se compose d'une opération groupée de 9 habitations, et par la réalisation d'une seconde opération groupée de 4 habitations et de deux constructions isolées. Ce secteur n'ayant pas fait l'objet d'une opération d'ensemble ces deux quartiers se trouvent déconnectés l'un de l'autre et ont du faire l'objet de deux aménagements de voirie différents consommateurs d'espace. La densité observée est de près de 7 logements à l'hectare ce qui correspond à un chiffre en deçà de ce qui est actuellement prescrit par le SCOT dans le cadre du PLU.
- 3ème et 4ème zone, il s'agit de deux secteurs pressentis pour le développement du territoire communal à l'époque du POS et dont l'urbanisation n'a pas été réalisée. Aussi la totalité des emprises affectées au développement du territoire était trop importante au regard du développement démographique naturel du territoire (surface de 33055m² pour le secteur des Courtes Raies et de 44916m² pour le secteur des Gournets). Il s'agira de maitriser ce développement dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU, notamment au regard des tensions sur le marché foncier et de la préservation des terres agricoles et naturelles.
- 5ème zone : Il s'agit d'une importante parcelle de plus de deux hectares localisée au cœur des Gournets, qui est actuellement en cours d'urbanisation mais qui ne sera pas urbanisée dans sa globalité au regard de la présence de contraintes archéologiques. En effet le projet initial (25 logements) a été revu afin de ne pas impacter les espaces concernés par ces vestiges. Environ une dizaine de constructions est en train d'être réalisée.



Le POS a ouvert un potentiel d'un peu moins de 14 hectares à l'urbanisation. Seuls près de 4 hectares ont effectivement été urbanisés pour la réalisation d'environ 40 logements. Ce qui correspond à une densité d'environ 10 logements à l'hectare. Cette densité s'avère plus faible que celle prescrite aujourd'hui par le SCOT et donc plus consommatrice d'espaces agricoles et naturels.

La politique d'urbanisation du POS était notamment axée sur un potentiel important de terres à ouvrir à l'urbanisation. Or, cette politique peut générer de nombreux dysfonctionnements au cœur du territoire communal si l'ensemble de ce potentiel est effectivement urbanisé : Saturation des réseaux et des équipements publics, consommation de nombreuses terres agricoles nécessaires à l'activité, etc.

Modifications via le PLU

Plus globalement, le Plan d'occupation des Sols définissait de manière générale un zonage englobant les zones de bâti en zone UA (via des secteurs UAa et Uab), les zones d'urbanisation futures en zone NAa, un zonage agricole (NC) et un zonage naturel (ND). Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés.

Les zones d'extension de l'urbanisation (zone NAa) étaient dirigées vers les hameaux des Gournets et du Fayel. L'ensemble des futures zones d'habitat représentait un peu moins de 14 ha.

L'objectif des élus a été de déterminer au travers du PLU des réponses claires à des besoins identifiés et mettre leur document en compatibilité avec les normes actuelles.

- Le PLU a mis en application les prescriptions législatives en matière d'accueil en créant une unique zone urbaine sur les espaces les plus denses du territoire. Cette zone urbaine reprend globalement le tracé du POS et englobe ainsi les constructions existantes. L'enveloppe bâtie existante est donc globalement maintenue mais mise à jour.
- Les élus ont souhaité privilégier la densification des secteurs dotés des équipements, à savoir le Village et les Gournets. Le zonage a donc été revu de façon à limiter le champ des possibilités dans les secteurs d'habitat éloignés afin de donner dans ces secteurs particuliers la priorité à la prise en compte des espaces naturels et/ou agricoles. Les secteurs peu denses et non agglomérés avec le bourg comme ceux situés au niveau de la Côte des Monts font l'objet de choix précis visant à limiter les possibilités d'urbanisation.
- Le PLU a par contre réduit les possibilités d'urbanisation sur l'ensemble du territoire. Ainsi, en lien avec la définition des besoins, le PLU a déterminé une réponse stricte et mesurée. Le zonage du POS se trouve donc amputé : les zones ouvertes à l'urbanisation au niveau des Gournets et des Courtes raies se trouvent donc ainsi fortement réduites. La commune est en effet tenue à respecter des objectifs. Aussi un choix a été effectué quant aux secteurs d'urbanisation. Ce choix a été conduit par le souci de rapprocher zone d'habitat et d'équipements et dans l'objectif de ne pas mettre en péril les équipements communaux par une trop forte urbanisation.
- Les élus ont également souhaité protéger de l'urbanisation certains secteurs particuliers inscrits au sein des tissus urbanisés et correspondant également à des espaces de respiration. Le parc du château de Vandrimare et du Fayel, la zone de verger proche de l'église, le secteur central présentant des enjeux archéologiques, les zones de fonds de jardin présentant des contraintes à l'urbanisation font l'objet d'un classement en zone naturel afin de bénéficier d'un affichage clair et transparent vis-à-vis de la population.
- Le PLU a également mis à jour les données sur l'activité agricole présente sur le territoire communal. ainsi les sièges d'exploitations et bâtiments en activité sont inclus dans la zone

agricole. L'une des exploitations situées entre le Fayel et les Gournets n'a aujourd'hui plus de vocation agricole et n'a pas de repreneur identifié. Afin de marquer sa vocation d'habitat tiers tout en évitant la mise en place d'une urbanisation linéaire conséquente ne permettant pas le respect de l'activité équine et le maintien d'une coupure paysagère entre les Gournets et le Fayel, le PLU a opté pour la définition d'un secteur d'habitat isolé évitant ainsi une consommation importante d'espaces agricoles.

- Le PLU permet un meilleur affichage des zones agricoles et naturelles. Le PLU différencie les espaces paysagers des espaces de qualité agronomique. L'objectif du zonage agricole et naturelle est de favoriser la continuité de ces espaces afin d'éviter leur morcellement et leur non fonctionnalité.
- Le PLU au travers de l'outil Espace Boisé Classé vise à éviter le défrichement des espaces boisés, comme dans le cadre du POS.
- Le PLU permet une meilleur lisibilité des risques présents sur le territoire : le risque cavités souterraines et de ruissellement via et la formation de zones tampons inconstructibles sont ainsi représentés.
- Le PLU permet également de conserver certains emblèmes bâtis ou naturels de la commune en identifiant ces éléments au titre de la loi Paysage.
- Des emplacements réservés ont été déterminés de façon à gérer de nouvelles préoccupations communales (création de cheminements doux, aménagements hydrauliques…).

Globalement, le PLU permet une meilleure maîtrise du développement sur le territoire communal.

Le projet opérationnel de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un document facultatif mais, quand il existe, ces dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit.

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation des futures zones d'habitat. Ces zones, de par leur vocation et localisation, nécessitent en effet une certaine qualité afin d'en cadrer l'évolution.

Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ces lieux des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche. Pour ce faire les principes suivants sont définis :

Le secteur des Courtes Raies

Les élus ont souhaité aborder une réflexion sur la desserte de ce secteur et son intégration dans le paysage communal. En effet il est impératif dans le cadre de l'aménagement de ce secteur de réfléchir à son intégration dans le paysage agricole, par la conservation de la haie existante et la création d'une haie composée d'essences locales qui permettra d'intégrer les constructions. En l'absence de bouclage possible sur l'existant, l'aménagement de ce secteur sera réalisé autour d'une voie en impasse. Toutefois, il s'agit également de préserver un accès vers le Sud du secteur dans l'hypothèse d'une urbanisation future afin de favoriser un maillage des voies et une densification potentielle ultérieure.

Phaser l'aménagement du secteur. Les élus ont mis en place un échéancier vis à vis de la réalisation de ce nouvel aménagement afin de permettre une assimilation progressive de la population au fur et à mesure la réalisation de ces aménagements et leurs impacts sur les réseaux et effectifs scolaires notamment. Cet échelonnement progressif de l'urbanisation permet d'urbaniser prioritairement les secteurs de renouvellement urbain puis ensuite les secteurs d'extension de l'urbanisation. Au regard de la configuration des emprises concernées au sein des parties actuellement urbanisées et de sa surface, la commune a souhaité donné la priorité à l'urbanisation de ce secteur. L'urbanisation pourra ainsi intervenir 2 ans après l'approbation du PLU.

Le secteur des Gournets

Ce secteur prend place dans le tissu urbanisé des Gournets. Dans le cadre de la stratégie des élus de développer l'habitat. Les objectifs suivants sont déclinés :

Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier a vocation d'habitat.

Le secteur des Gournets est localisé au cœur d'un quartier résidentiel. L'objectif de la commune est de conforter le tissu urbain actuel en conférant une vocation d'habitat à ce secteur. La commune souhaite assurer au sein de ce secteur une certaine diversification des typologies du bâti afin de répondre aux besoins d'une plus grande diversité de ménages. Aussi un secteur de diversification des typologies d'habitat a été instauré afin d'engager la réalisation de logements de types maisons de ville, habitat intermédiaire ou encore petit collectif.

Organiser le quartier autour d'une trame et d'un espace public structurants assurant les déplacements pour tous et la gestion des eaux pluviales.

Il s'agit d'assurer la réalisation d'un principe de voirie pensé comme un espace public structurant et relativement généreux permettant d'assurer la circulation des véhicules, de l'eau et de la biodiversité ainsi que des piétons et des modes de mobilité douces. Il s'agit d'un espace de centralité, un point de rencontre des habitants de ce nouveau quartier. Ce principe s'articulera autour d'une voirie, d'une noue paysagère qui permettra la gestion en hydraulique douce des eaux pluviales et d'un cheminement ouvert à la mobilité douce.

Il s'agira également de réaliser un espace public à dominante végétale, dans la continuité de la trame de déplacement, ce qui contribuera à offrir un espace de respiration au sein du quartier, à permettre en partie la gestion des eaux pluviales et la réalisation d'une armature à dominante végétale en corrélation avec le contexte dans lequel s'inscrivent les Gournets.

L'objectif est également de conserver des accès sur les arrières en vue de préserver la possibilité de relier les emprises restantes qui pourrait à long terme être urbanisées. Ainsi la possibilité de réaliser un futur maillage des voies et une desserte plus globale est préservée. L'objectif recherché ici est que l'urbanisation mise en place ne compromette pas une densification ultérieure. De la même manière, la logique d'urbanisation ne doit pas non plus compromettre l'activité agricole locale. Aussi un accès aux parcelles cultivées sur l'arrière est-il maintenu depuis la rue des 4 chemins.

Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale. L'objectif est de prendre en compte l'environnement proche, le contexte local dans lequel s'inscrit le site afin de limiter les impacts de l'opération sur son environnement. Cela passe notamment par la protection d'une haie localisée à l'Est du secteur et par la prise en compte des contraintes physiques (axes de ruissellement) qui encourage les élus à prôner la gestion des eaux pluviales.

Phaser l'aménagement du secteur. Les élus ont mis en place un échéancier vis à vis de la réalisation de ce nouvel aménagement afin de permettre une assimilation progressive de la population au fur et à mesure la réalisation de ces aménagements et leurs impacts sur les réseaux et effectifs scolaires notamment. Cet échelonnement progressif de l'urbanisation permet d'urbaniser prioritairement les secteurs de renouvellement urbain puis ensuite les secteurs d'extension de l'urbanisation. Ainsi la première phase de l'opération prend place le long de la rue des Quatre Chemins 3 ans après l'approbation du PLU. Ce choix a été conduit par l'emprise relativement réduite de cette zone (au vu de l'application de la densité du SCOT, 7 logements environ peuvent prendre place) ainsi que sa configuration donnant sur une voie publique existante et permettant de minimiser les aménagements à prévoir. Ainsi la faisabilité de la zone permet de faciliter le renouvellement du parc de logement. La seconde phase de l'opération prend place sur le secteur donnant sur la place Jean Mary. Ce secteur d'emprise plus importante (environ 20 logements peuvent être réalisés) nécessite une réflexion plus globale et l'intervention d'acteurs externes pour mener cet aménagement d'ensemble et réaliser l'opération. Pour ces raisons, cette phase ne pourra intervenir que 6 ans après l'approbation du PLU.

Le secteur de la route de Bourg-Beaudouin

Les objectifs suivants sont déclinés :

Utiliser les composantes du site pour définir les partis d'aménagement. L'objectif des élus est de tirer parti des éléments présents sur le site afin d'en assurer son aménagement. Il s'agit ainsi d'appuyer le principe de voie et d'accès sur celui existant et desservant l'ancienne ferme. Il s'agit d'une part de s'appuyer sur un point d'accès relativement sécuritaire pour les véhicules et de ne pas multiplier les accès le long de la route de Bourg-Beaudouin. Il s'agit d'autre part de conserver la mémoire des lieux et le petit patrimoine existant, par la préservation du portail en briques.
Le principe d'accès se fera par un raccordement au chemin existant et par le biais d'une voie avec aire de retournement, tout en assurant la continuité des déplacements piétons vers le bourg. Il s'agira notamment en limite Sud de l'opération de prévoir l'élargissement des trottoirs existants.

Intégrer le secteur dans le paysage. Au regard de la localisation du secteur dans la plaine agricole, il est nécessaire de protéger l'entrée de ville depuis Bourg-Beaudouin, et depuis la route de Renneville, par le traitement des limites de l'opération, en réalisant des haies d'essences locales, qui diminueront l'impact visuel des constructions dans le paysage.

Gérer les eaux pluviales du secteur. Il s'agit de mettre en place un principe de gestion des eaux pluviales du secteur le long de la voie de circulation, vers un bassin de rétention des eaux pluviales en limites Sud Est. L'objectif des élus est de tirer parti du léger dénivelé présent sur le site en vue d'assurer l'emploi d'une gestion en hydraulique douce des eaux pluviales. Aussi la gestion des eaux pluviales de toiture est gérée à la parcelle.

Phaser l'aménagement du secteur. Les élus ont mis en place un échéancier vis à vis de la réalisation de ce nouvel aménagement afin de permettre une assimilation progressive de la population au fur et à mesure la réalisation de ces aménagements et leurs impacts sur les réseaux et effectifs scolaires notamment. Outre l'urbanisation des Gournets permettant le renouvellement du parc de logements sur des secteurs de moindre impact proche des équipements, l'objectif des élus est également de développer l'urbanisation sur le village afin de rééquilibrer le potentiel résidentiel et de rapprocher l'urbanisation des autres équipements existants sur le territoire communal. L'objectif est ici de prévoir une nouvelle urbanisation à une échelle de temps établie à 8 ans après l'approbation du PLU.

Le secteur de développement des équipements

Ce secteur prend place face au secteur d'équipements de la mairie et de l'école. Les objectifs suivants sont déclinés :
Accueillir les équipements. Les élus souhaitent que ce secteur central du bourg de Vandrimare ait une vocation d'accueil des équipements. Le projet des élus est de réaliser sur ce nouveau secteur : la mairie, des terrains de sports, un centre de loisirs, les ateliers communaux, etc.
Le bâtiment actuel de la mairie étant trop petit au regard des besoins, il s'agit d'en réaliser un nouveau tout en pensant au devenir de l'actuel bâtiment qui conservera sa vocation d'équipement.
Aussi les élus souhaitent assurer une certaine qualité à ce secteur et un fonctionnement général avec le secteur d'équipement actuel.
Utiliser les composantes du site afin de qualifier l'aménagement et définir les partis d'aménagement. Le secteur longe le site du château de Vandrimare, il est décidé dans le cadre des

OAP de protéger le mur du château et de valoriser cette présence quand cela est possible dans les futurs aménagements. Il s'agit également de protéger le patrimoine naturel.

En effet le secteur comporte une mare, qui sera préservée dans le cadre des OAP et mise en valeur. L'objectif est de conserver le fonctionnement hydraulique actuel du site, tout en tirant parti des qualités paysagères présentes afin de valoriser les futurs aménagements. L'aménagement prévu doit être relativement naturel afin de conserver les caractéristiques paysagères du site (proximité du parc du château) et permettre la gestion de l'eau.

Les élus souhaitent protéger une haie perpendiculaire à la rue des Ecoles, qui présente des essences locales et semble en bon état phytosanitaire. Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur un nouveau parking complète l'offre existante afin de répondre aux besoins de l'école, du centre aéré et d'une demande touristique. Potentiellement elle pourra servir de limite entre la partie équipements publics avec accès au public et la partie équipement techniques de la municipalité qui n'a pas pour vocation l'accueil du public.

Assurer la gestion de l'eau sur le secteur. Il s'agit d'assurer le fonctionnement des fossés existants et de les remettre en état, (certaines parties de ces fossés ont été supprimés), afin d'assurer et de conforter la gestion hydraulique du site. L'objectif est de protéger le fossé le long du parking actuel ainsi que celui longeant la haie et le long du mur (pente Ouest/Est). En effet le site est relativement pentu et en aval d'un axe de ruissellement. Il est par conséquent indiqué la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales qui seront récupérées.

Les prescriptions réglementaires

Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Vandrimare répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide à l'application de l'article 11, aide à l'application de l'article 13 via une liste d'essences locales, extrait des articles du Code de l'urbanisme…).

Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 16 articles prévus par le Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire.

Zone U		
Articles	**Objectifs poursuivis**	**Règles mises en place**
1 et 2	Privilégier la destination résidentielle tout en autorisant une mixité fonctionnelle non nuisante Eviter une occupation du sol non maitrisée (installations légères, installations nuisantes) Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque ruissellement Distinguer, encadrer et adapter les conditions d'occupation du sol pour les secteurs particuliers liés aux emprises économiques et d'équipements	Interdiction des destinations agricole, industrielle, d'entrepôts, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, terrains de camping et caravaning, aires de sport motorisées… Rappel des prescriptions liées à la prise en compte <u>du risque ruissellement</u> : Sont seuls autorisés les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau et ceux ayant pour objet de réduire les risques (les remblais, le remblaiement de mares, la suppression des obstacles naturels, la modification des écoulements de l'eau, les sous-sols sont notamment interdits) Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'habitat Affouillements et exhaussements de sols autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et de ne pas dépasser 50cm par rapport au sol naturel Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
		<u>Secteur Ua</u> : Sont seules autorisées les nouvelles constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou d'entrepôts si elles n'engendrent pas de risques supplémentaires de ne pas être incompatibles avec l'habitat
		<u>Secteur Ue :</u> Sont seul autorisés les aménagements, constructions et installations à condition qu'ils soient liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement et que l'opération ne conduise pas à des délaissés, les aires de jeux, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Assurer des conditions satisfaisantes de sécurité routière et un partage sécurisé de la voirie entre les différents usagers S'inscrire dans les prescriptions supra-communales du syndicat de voirie dans les secteurs le permettant	Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible et les caractéristiques nécessaires aux services de secours, à favoriser l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite Rappel que la voie créée pour la desserte des constructions doit permettre d'asserter de bonnes conditions de sécurité routière au niveau des mouvement d'entrée et de sortie des véhicules et doit permettre la sécurité de la circulation piétonne Disposition spécifique pour les opérations d'ensemble : Emprise de la chaussée des nouvelles voies définies à 5m minimum
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à *l'eau potable* (raccordement au réseau public), *à l'assainissement* (raccordement au dispositif collectif), à *l'assainissement des eaux pluviales* (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins ; utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures), aux *réseaux secs* (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/	/

6	Favoriser la densité au niveau du bourg tout en laissant une possibilité de gestion du stationnement à l'intérieur de la parcelle Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur	A l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, les constructions sont implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies publiques Application de la règle pour toute division parcellaire Ecart par rapport à la règle pour l'existant
7	Inciter à la densification et autoriser une implantation en mitoyenneté pour optimiser l'espace Faciliter l'entretien des haies et des constructions et autoriser un entreposage ou un stationnement sur les côtés des constructions Assurer le passage de la faune et flore dans les linéaires de haies en maîtrisant l'implantation des constructions Clarifier l'application de la règle	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum Implantation en retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle Application de la règle pour toute division parcellaire Ecart par rapport à la règle pour l'existant
8	/	/
9	/	/
10	Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage afin de préserver la silhouette villageoise Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire Permettre des règles différentes dans le cas de configurations existantes ne permettant pas l'application de la règle Laisser une marge de manœuvre plus importante pour les constructions à destination artisanale afin de ne pas bloquer les projets économiques	Hauteur maximale fixée à 9 mètres au faitage de la toiture hormis pour les constructions environnementales et les aménagements et extensions des constructions existantes (respect de la hauteur maximale de construction existante) <u>Secteur Ua</u> : Hauteur maximale fixée à 12mètres au faitage de la toiture
11	Poser un cadre sans être trop contraignant (éviter la mise en place d'un catalogue de prescriptions mais favoriser les conditions de la couture avec l'existant) Œuvrer pour conserver certaines caractéristiques locales et patrimoniales Conserver une souplesse dans l'analyse des projets nouveaux et ne pas imposer de prescriptions relatives aux aspects des façades tout en conservant une harmonie générale et se référant au contexte local Gérer les transitions paysagères entre milieu rural et milieu urbain Laisser une marge de manœuvre plus importante pour les constructions à destination artisanale et d'équipements afin de ne pas bloquer les projets économiques tout en respectant l'existant et en favorisant une intégration paysagère des constructions	*Intégration dans l'environnement* : Disposition visant l'intégration des constructions : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement, recherche d'une harmonie avec l'existant via les volumes, ouvertures et ordonnancement des constructions, interdiction de laisser à nus des matériaux destinés à être revêtus *Loi Paysage :* Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et *protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°* (fiche spécifique en annexe). Similitude d'aspect et de teinte recherchée, référence aux matériaux traditionnels. Regroupement des *interdictions* (modification de la topographie liée à la construction, architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, tuiles non régionales, plaque d'aspect béton…) *Façade* : unité des bâtiments principaux et des annexes, référence à l'harmonie présente sur le territoire *Clôture* : hauteur des clôtures limitée à 2 mètres maximum. Distinction pour les clôtures situées sur le domaine public (constituées d'une haie libre composée d'essences locales, de maçonnerie pleine ou ajournée, de grillage ou barreaudage, de murets surmontés ou non de grillage) et des clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle (obligatoirement végétales et composées d'essences locales) <u>Secteurs Ua et Ue</u> : *Intégration dans l'environnement* : Disposition visant l'intégration des constructions : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement, recherche d'une simplicité de volumes et d'une unité d'aspect, interdiction de laisser à nus des matériaux destinés à être revêtus, interdiction des aspects brillants, réfléchissants ou effets de rayure…).

12	Eviter l'encombrement du domaine public et favoriser la continuité des modes doux, satisfaire aux règles de sécurité routière	Stationnement suffisant et assuré en dehors du domaine public (stationnement interdit sur les trottoirs) Retrait des portails à 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques *Stationnement des vélos* : Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.
13	Protéger les éléments du petit patrimoine naturel Inciter à la végétalisation pour favoriser l'intégration paysagère et pour limiter l'imperméabilisation	*Loi paysage*. Interdiction de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés (fiche spécifique en annexe) *Plantations et espaces libres.* Maintien des plantations existantes ou remplacement par des essences locales. Imposition que les haies soient constituées d'essences locales. Imposition d'un cadre général paysager dans les projets de constructions visant à limiter l'imperméabilisation
		<u>Secteurs Ua et Ue</u> : Imposition que les constructions soient accompagnées par des aménagements paysagers constituées d'essences locales et favorisant l'intégration paysagère et limitant l'imperméabilisation
14	/	/
15	Permettre la création d'un habitat peu énergivore	Les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Anticipation de la venue des réseaux : les fourreaux doivent être prévus pour toute nouvelle construction

Zone AU		
Articles	**Objectifs poursuivis**	**Règles mises en place**
1 et 2	Privilégier la destination résidentielle tout en autorisant une mixité fonctionnelle non nuisante Eviter une occupation du sol non maitrisée (installations légères, installations nuisantes) Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Interdiction des destinations agricole, industrielle, d'entrepôts, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, terrains de camping et caravaning, aires de sport motorisées… Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'habitat Affouillements et exhaussements de sols autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et de ne pas dépasser 50cm par rapport au sol naturel Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Assurer des conditions satisfaisantes de sécurité routière et prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Inciter la mise en œuvre d'espace de circulation douce S'inscrire dans les prescriptions supra-communales du syndicat de voirie Inciter à la réalisation de bouclage des voiries et éviter la formation d'impasses dans le cadre éventuel d'urbanisation à venir	Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible et les caractéristiques nécessaires aux services de secours, à favoriser l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite Mention spécifique visant la réalisation obligatoire de cheminement doux afin de favoriser leur continuité Emprise des nouvelles voies définie à 8m minimum Disposition spécifique pour les voies en impasse : aire de retournement obligatoire, déterminées de façon à permettre à terme un bouclage de la voirie ou une desserte des parcelles arrières
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs pour les toitures et les voiries Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à *l'eau potable* (raccordement au réseau public), *à l'assainissement* (raccordement au dispositif collectif), à *l'assainissement des eaux pluviales* (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins ; utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures ou de voiries), aux *réseaux secs* (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/	/
6	Favoriser la densité en continuité du bourg tout en laissant une possibilité de gestion du stationnement à l'intérieur de la parcelle Clarifier l'application de la règle	A l'exception des annexes et dépendances, implantation des constructions en retrait de 5m minimum des voies publiques Application de la règle pour toute division parcellaire
7	Inciter à la densification et autoriser une implantation en mitoyenneté pour optimiser l'espace Faciliter l'entretien des haies et des constructions et autoriser un entreposage ou un stationnement sur les côtés des constructions Clarifier l'application de la règle	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum Application de la règle pour toute division parcellaire
8	/	/
9	/	/

10	Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage afin de préserver la silhouette villageoise Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire	Hauteur maximale fixée à 9 mètres au faitage de la toiture pour les constructions à usage d'habitation de type individuel et à 12m au faitage de la toiture pour les constructions à usage d'habitation de type collectif Pour les annexes et dépendances : non dépassement de la hauteur de l'habitation existante sur l'unité cadastrale
11	Maintenir des règles homogènes sur le territoire pour les constructions à usage d'habitations	*Intégration dans l'environnement* : Disposition visant l'intégration des constructions : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement, interdiction de laisser à nus des matériaux destinés à être revêtus Regroupement des *interdictions* (modification de la topographie liée à la construction, architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, tuiles non régionales, plaque d'aspect béton…) *Façade* : Unité des bâtiments principaux et des annexes, référence à l'harmonie présente sur le territoire *Clôture* : hauteur des clôtures limitée à 2 mètres maximum. Distinction pour les clôtures situées sur le domaine public (constituées d'une haie libre composée d'essences locales, de maçonnerie pleine ou ajournée, de grillage ou barreaudage, de murets surmontés ou non de grillage) et des clôtures situées en limite séparative et en limite avec une zone agricole ou naturelle (obligatoirement végétales et composées d'essences locales)
12	Eviter l'encombrement du domaine public et favoriser la continuité des modes doux Prévoir une utilisation plus importante des modes doux	Stationnement suffisant et assuré en dehors du domaine public (stationnement interdit sur les trottoirs) Retrait des portails à 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques *Stationnement des vélos* : Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération. Imposition de stationnement vélos dans le cadre de constructions à autre vocation que l'habitation ou les bureaux
13	Inciter à la végétalisation pour favoriser l'intégration paysagère Protéger les éléments du petit patrimoine naturel Imposer la mise en place d'un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation Prévoir la bonne gestion des eaux pluviales	*Loi paysage*. Interdiction de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés (fiche spécifique en annexe) *Plantations et espaces libres*. Utilisation des essences locales. Interdiction des clôtures minérales en limites séparatives. Imposition d'un cadre général paysager dans les projets de constructions visant à limiter l'imperméabilisation. Imposition de perméabilité des espaces libres à hauteur de 30%. Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables
14	/	/
15	Agir sur la pollution lumineuse et le coût de l'éclairage public Permettre la création d'un habitat de bon sens	Disposition relatives à l'éclairage public : orientation vers le bas pour ne pas perturber la faune, dispositifs devant favoriser les économies d'énergie Déclinaison de certains principes bioclimatiques : implantation des constructions favorisant les apports solaires
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Anticipation de la venue des réseaux : les fourreaux doivent être prévus pour toute nouvelle construction

Zone AUe		
Articles	**Objectifs poursuivis**	**Règles mises en place**
1 et 2	Privilégier la destination d'équipements	Sont seules autorisées aménagements à destination d'équipements et de loisirs sous réserve que soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues et que l'opération ne conduise pas à des délaissés, aires de jeux ouvertes au public, à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Assurer des conditions satisfaisantes de sécurité routière et prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures S'inscrire dans les prescriptions supra-communales du syndicat de voirie et assurer un partage sécurisé de la voirie entre les différents usagers	Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible et les caractéristiques nécessaires aux services de secours, véhicules techniques, à favoriser l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite Mention spécifique visant la réalisation obligatoire de cheminement doux afin de favoriser leur continuité Emprise des nouvelles voies définie à 8m minimum
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs pour les toitures et les voiries Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à *l'eau potable* (raccordement au réseau public), *à l'assainissement* (raccordement au réseau public d'assainissement), à *l'assainissement des eaux pluviales* (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins ; utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures et de voiries), aux *réseaux secs* (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/	/
6	Sécuriser les accès et favoriser une implantation cohérente des installations dans le cadre environnant en laissant une emprise pour la zone de stationnement et les aménagements de sécurité routière	Implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 20m minimum des voies publiques
7	Autoriser une implantation en mitoyenneté pour optimiser l'espace Assurer le passage de la faune et flore dans les linéaires de haies en maîtrisant l'implantation des constructions	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum Implantation en retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle
8	/	/
9	/	/
10	Assurer des hauteurs plus importantes de façon à ne pas bloquer les projets	Hauteur maximale fixée à 12 mètres au faitage de la toiture

11	Intégrer les constructions dans l'environnement Poser un cadre sans être trop contraignant	*Intégration dans l'environnement* : Disposition visant l'intégration des constructions : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement, incitation à penser le projet de manière à prévoir leur insertion dans le paysage en matière d'orientation, de pente, de volume. Simplicité des volumes et unité d'aspects, interdiction de laisser à nus des matériaux destinés à être revêtus *Loi Paysage :* Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et *protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°* (fiche spécifique en annexe). Similitude d'aspect et de teinte recherchée, référence aux matériaux traditionnels. Philosophie : Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global, recherche d'une simplicité de volume et une unité d'aspect Regroupement des *interdictions* (modification de la topographie liée à la construction, aspect des teintes et matériaux, couvertures non locales et ondulées…) *Clôture* : Imposition que les clôtures soient constituées d'une haie libre composée d'essences locales et doublées ou non d'un grillage et respectant les orientations d'aménagement
12	Eviter l'encombrement du domaine public Tenir compte des différents usagers	Stationnement suffisant et assuré en dehors du domaine public, stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux
13	Imposer la mise en place d'un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation Protéger les éléments du petit patrimoine naturel	*Loi paysage*. Interdiction de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés (fiche spécifique en annexe) *Plantations et espaces libres*. Utilisation des essences locales. Imposition d'un cadre général paysager dans les espaces libres de constructions visant à limiter l'imperméabilisation
14	/	/
15	Agir sur la pollution lumineuse et le coût de l'éclairage public	Disposition relatives à l'éclairage public : orientation vers le bas pour ne pas perturber la faune, dispositifs devant favoriser les économies d'énergie
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Anticipation de la venue des réseaux : les fourreaux doivent être prévus pour toute nouvelle construction

Zone A		
Articles	**Objectifs poursuivis**	**Règles mises en place**
1 et 2	Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Protéger les espaces agronomiques proches de l'urbanisation Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque ruissellement et de cavités souterraines	Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être nécessaires à l'activité, à son maintien ou son développement (constructions à usage d'habitation encadrées par une distance et liée à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation, constructions pour la diversification agricole, réhabilitation et le changement de destination liés à des activités d'accueil et de services touristiques, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, affouillements et exhaussements de sols…) Rappel des prescriptions liées à la prise en compte du risque ruissellement : Sont seuls autorisés les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau et ceux ayant pour objet de réduire les risques
		Ai : Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
		Ah : Extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances et leur reconstruction en cas de sinistres à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
3	Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible, à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Anticiper un éventuel assainissement collectif Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à *l'eau potable* (raccordement au réseau public), *à l'assainissement* (raccordement au réseau public d'assainissement), à *l'assainissement des eaux pluviales* (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins ; utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures), aux *réseaux secs* (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/	/
6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Retrait des constructions à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques
7	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière Avoir des règles homogènes dans les secteurs d'habitat	Retrait des constructions à 5 mètres minimum des limites séparatives Ecart par rapport à la règle pour les extensions de l'existant ou leur reconstruction à l'identique après sinistre
		Ah : Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum Implantation en retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle
8	/	/

9	Limiter le bâti dans les secteurs agricoles et clarifier la notion d'extension mesurée	Nh : Emprise au sol fixée à 30% des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU
10	Avoir des hauteurs de bâtiment ne bloquant pas l'activité Avoir des règles homogènes dans les secteurs d'habitat	Pour les constructions agricoles : 12 mètres maximum au faîtage, sauf impératifs techniques ou fonctionnels Pour les constructions à usage d'habitation : 9mètres maximum au faîtage Ah : 9mètres maximum au faîtage
11	Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat	Pour les constructions agricoles, des prescriptions simples sont à respecter : elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu), leur intégration paysagère (accompagnement végétal obligatoire, teinte et aspecte des façades, aspects brillants ou réfléchissants interdits) En secteur d'habitat, afin de respecter l'équité entre les personnes, tout projet doit respecter des règles identiques. Les prescriptions pour les constructions sont donc similaires à celles de la zone AU.
12	Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement suffisant et exigé en dehors des espaces publics
13	Préserver le petit patrimoine Inciter au développement des structures végétales	*Loi paysage*. Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés (fiche spécifique en annexe) *Plantations et espaces libres.* Aménagement végétal des constructions et prescriptions visant utiliser des essences locales.
14	/	/
15	/	/
16	/	/

	Zone N	
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols Affirmer la présence des espaces jardinés au sein du tissu bâti en évitant une urbanisation à risque Encadrer l'urbanisation dans les secteurs d'habitat isolé pour éviter leur éparpillement Permettre l'évolution des sites d'accueil touristique du territoire Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque de cavités souterraines et de ruissellement	Les constructions autorisées sont sous conditions et sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux Rappel des prescriptions liées à la prise en compte du <u>risque cavités souterraines</u> : construction nouvelle interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée Rappel des prescriptions liées à la prise en compte <u>du risque ruissellement</u> : Sont seuls autorisés les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau et ceux ayant pour objet de réduire les risques
		<u>Nj :</u> Sont seuls autorisés les abris de jardin (d'une emprise au sol maximale de 20 m²) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et à condition qu'il n'existe pas plus d'un abri par îlot de propriété
		<u>Nh</u> : Extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, à destination artisanale, leurs annexes et dépendances et leur reconstruction en cas de sinistres à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
		<u>Ne :</u> Sont seules autorisés les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration
		<u>Nl :</u> Sont seules autorisés les aménagements, constructions et installations sous réserve qu'ils soient liés aux activités de loisirs et de tourisme et qu'ils ne conduisent pas à la formation de délaissés, les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances à condition qu'elle se fassent en harmonie avec la construction d'origine, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
3	Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Anticiper un éventuel assainissement collectif Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à *l'eau potable* (raccordement au réseau public), *à l'assainissement* (raccordement au réseau public d'assainissement), à *l'assainissement des eaux pluviales* (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins ; utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures), aux *réseaux secs* (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/	/
6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Implantation des constructions en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques
7	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Implantation en retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives
		<u>Nh :</u> Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum Implantation en retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle
8	/	/

9	Limiter le bâti dans les secteurs naturels et paysager et clarifier la notion d'extension mesurée	Nh : Emprise au sol fixée à 30% des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU
10	Avoir des règles homogènes dans les secteurs d'habitat	Nh : 9mètres maximum au faîtage
11	Intégrer les constructions dans l'environnement	*Intégration dans l'environnement.* Définition de prescriptions simples : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement, recherche d'une simplicité des volumes et d'unité d'aspect, interdiction de laisser à nus des matériaux destinés à être revêtus, bardages brillants et effets réfléchissants interdits
		Nh : Afin de respecter l'équité entre les personnes, tout projet doit respecter des règles identiques. Les prescriptions pour les constructions sont donc similaires à celles de la zone AU.
		Nj : Les toitures doivent respecter une teinte harmonieuse avec les constructions existantes
12	/	/
13	Préserver le petit patrimoine Inciter à la végétalisation Imposer la mise en place d'un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation Protéger les boisements et micro-espaces boisés du défrichement	*Loi paysage*. Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés (fiche spécifique en annexe) *Plantations et espaces libres.* Aménagement végétal des constructions et prescriptions visant utiliser des essences locales. Les clôtures minérales sont interdites Elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. *Espaces Boisés Classés* : Rappel de la législation
14	/	/
15	/	/
16	/	/

Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

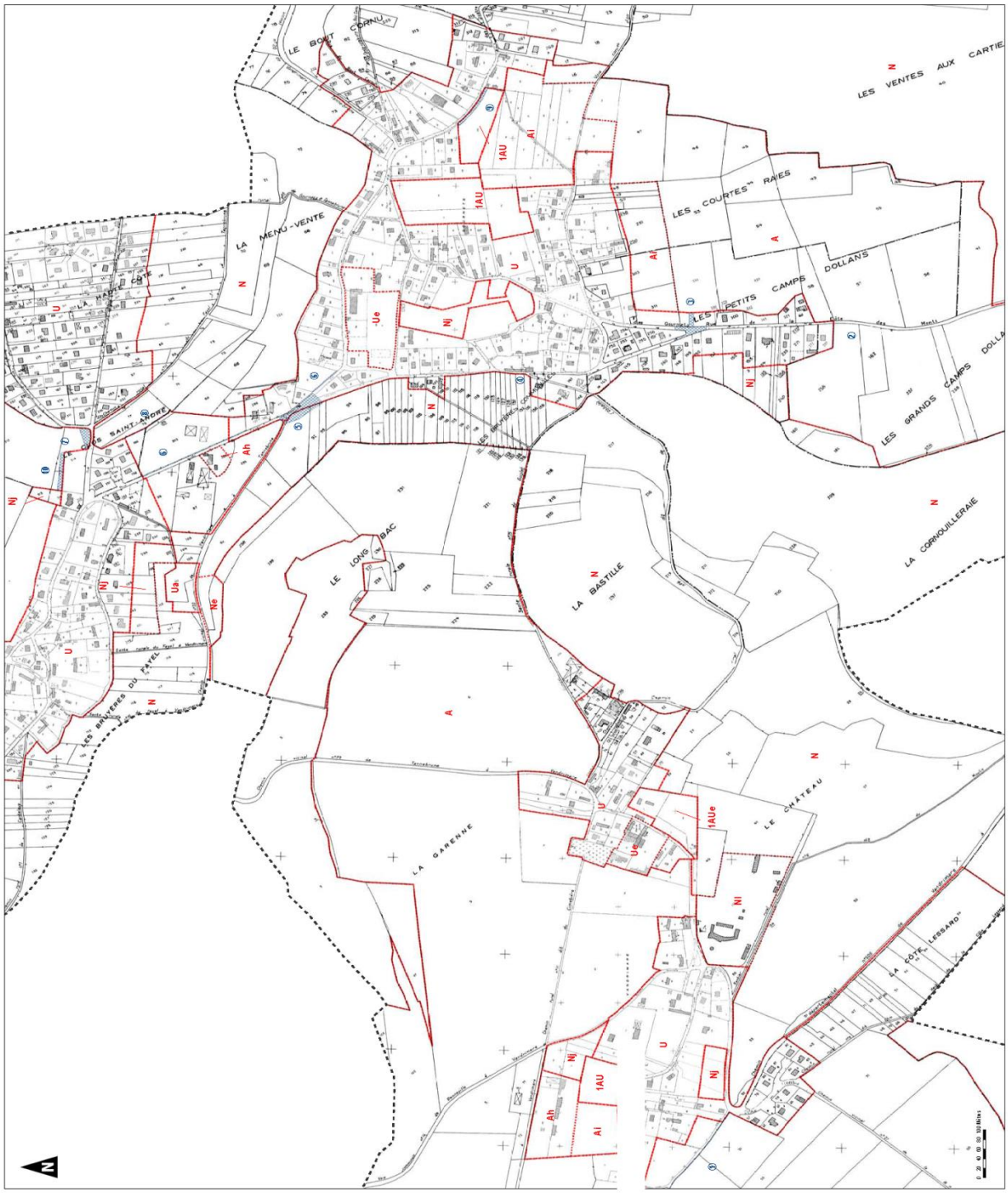
S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés définis sur le territoire de Vandrimare concernent :

- La gestion des eaux de ruissellement : Ces réserves foncières concernent la réalisation d'aménagements hydrauliques (type fossés-talus, fossés et réceptacle pour l'eau, zone en herbe) destinés à répondre aux besoins identifiés en matière de ruissellement (certains axes ont notamment été identifiés notamment depuis le plateau agricole (ER n°1, 2, 4, 7, 8 et 10). Un principe d'emprise de 1m a été défini pour faciliter le passage d'eau des voiries vers les espaces agricoles et naturels, un principe de 10m de largeur (7 pour l'aménagement et 3 pour un retrait des habitations) a été défini pour le talus fossé au nord des maisons sur le secteur du Fayel (ER n°10).
- La création de circulations douces : L'objectif est de relier de manière sécurisée les Gournets et le Fayel ainsi que les futures habitations donnant sur la rue des 4 Chemins aux équipements (ER n°6 et 9). Il s'agit ainsi de prévoir des zones de trottoirs le long des voiries existantes d'une largeur d'1m50.
- La création d'aménagement de sécurité routière et d'accès : Ces emplacements (ER n°5, 9 et 3) sont destinés à accueillir la réalisation d'aménagements de sécurité routière au niveau des Gournets à proximité de la zone 1AU, de points noirs de circulation relevés par la commune (au niveau du carrefour de l'Egalité – absence de visibilité et dangerosité globale du carrefour) ou afin d'anticiper une desserte sécurisée dans le cadre d'un aménagement futur (au niveau des Courtes Raies). Il s'agit également de profiter de l'anticipation d'un accès futur pour maintenir l'accès agricoles aux parcelles (ER n°3 et 9) au niveau des Courtes Raies et du carrefour de l'Egalité.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	193m²	Aménagement hydraulique	Commune
2	51m²	Aménagement hydraulique	Commune
3	951m²	Aménagement de sécurité routière, création d'un accès	Commune
4	39m²	Aménagement hydraulique	Commune
5	1855m²	Aménagement de sécurité routière	Commune
6	405m²	Création d'une continuité douce	Commune
7	536m²	Aménagement hydraulique	Commune
8	101m²	Aménagement hydraulique	Commune
9	466m²	Elargissement de la voie, réalisation de stationnements et création d'une continuité douce	Commune
10	558m²	Aménagement hydraulique	Commune

Liste des emplacements réservés



Commune de Vandrimare

PLAN LOCAL D'URBANISME

Emplacements Réservés

1/2000

Légende

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	182 m²	Aménagements routiers	Commune
ER n°2	51 m²	Aménagements routiers	Commune
ER n°3	873 m²	Aménagements routiers, sécurité routière, création d'un accès	Commune
ER n°4	30 m²	Aménagements routiers	Commune
ER n°5	1850 m²	Aménagements routiers	Commune
ER n°6	405 m²	Création d'un cheminement doux	Commune
ER n°7	550 m²	Aménagements routiers	Commune
ER n°8	101 m²	Aménagements routiers	Commune
ER n°9	400 m²	Elargissement de voie, aménagements routiers, création d'un cheminement doux	Commune
Em n°10	2000 m²	Aménagement hydraulique	Commune

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC pour éviter qu'ils ne soient défrichés. Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune et peut conforter la place de la faune et flore locale présentes dans ces espaces.

Le tracé des EBC prend en compte l'existence des lignes électriques, des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement. Leur surface représente 164,2 hectares. Leur tracé ne correspond pas tout à fait à celui représenté dans le cadre du POS. En effet, des ajustements ont été effectués en fonction de l'occupation des sols actuelle.

L'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut identifier et localiser « les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1. »

Plusieurs éléments architecturaux (châteaux du Fayel et de Vandrimare,...) ou naturels (haies, verger, parc du château...) appartenant au patrimoine local et à l'histoire de la commune sont identifiés pour en assurer la protection. Tout projet de travaux devra ainsi faire l'objet d'une déclaration préalable.

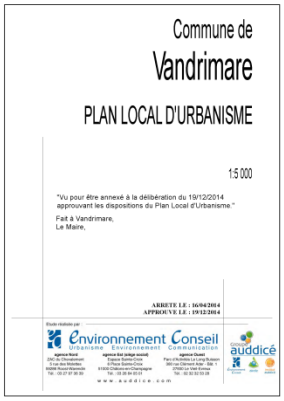
Protection du patrimoine naturel : Le projet prévoit la protection du parc du château du Fayel, pour son intérêt paysager. Le parc du château de Vandrimare étant un site inscrit, il a été choisi de ne pas multiplier les protections. La protection s'étend également au verger localisé face au château de Vandrimare.

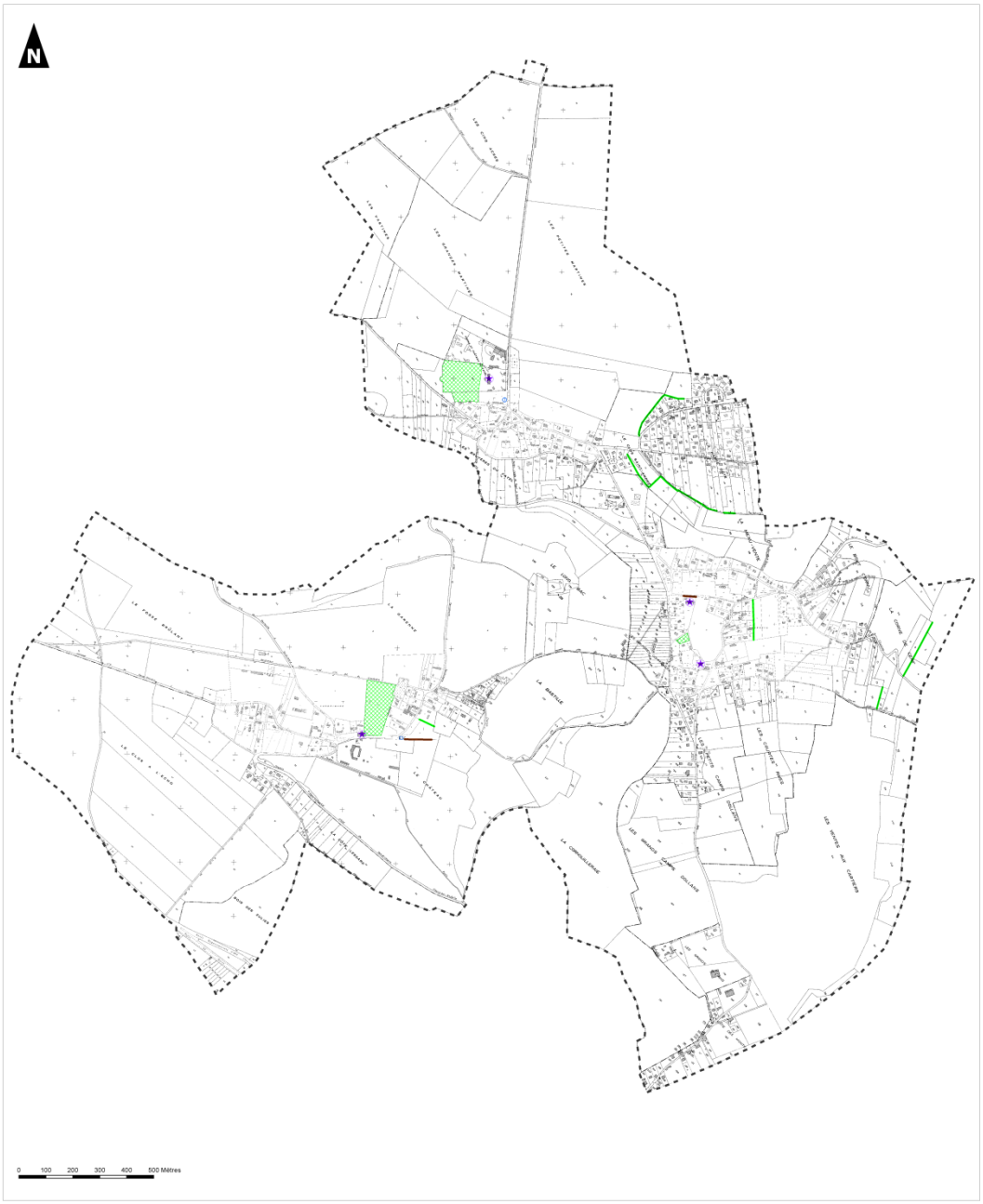
Cette protection s'appliquent également aux mares du territoire avec pour objectif la préservation de leur rôle de régulation hydraulique. En effet, elles permettent la gestion des eaux de ruissellement, l'infiltration lente des eaux de pluies et jouent un rôle d'habitat écologique.

La protection des haies vise la préservation d'éléments structurants du paysage et leur conservation pour leur rôle de protection contre le ruissellement, de réserve de biodiversité. Ainsi la haie présente au niveau du secteur de développement de l'urbanisation des Gournets est protégée ainsi que celle présente sur le Village au niveau du secteur d'équipements ou encore celles présentes au niveau des lieux-dits du Clos Saint-André et de la Corne de Cerf.

Protection du patrimoine bâti : Cette protection comprend la protection du château du Fayel et du château de Vandrimare. L'église, localisée face au château de Vandrimare est également protégée. Enfin, il

s'agit de protéger certains murs d'enceinte et constructions anciennes pour leur qualité architecturale et historique.


Commune de
Vandrimare
PLAN LOCAL D'URBANISME
1:5 000
"Vu pour être annexé à la délibération du 19/12/2014 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme."
Fait à Vandrimare,
Le Maire,
ARRETE LE : 16/04/2014
APPROUVE LE : 19/12/2014
Etude réalisée par :
Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
auddicé



Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.

Troisième partie : Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur

Les incidences du document d'urbanisme

Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution de la population sur les entités bâties principales que comporte le territoire afin de pouvoir rapprocher les zones d'habitat des zones d'équipement. La commune met en application cette réflexion en densifiant et en réinvestissant certains des espaces de ses principales entités urbaines. Toutefois, au regard de leur insuffisance vis-à-vis des objectifs démographiques fixés, le PLU porte également le choix de développement de zone d'extension de l'urbanisation en continuité des espaces bâtis existants.

Toutes les autres orientations du PLU visent la construction d'un territoire respectueux de son histoire, de ses espaces naturels, de ses espaces agricoles et de ses habitants.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement un impact sur l'environnement. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a également un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- Positif : À ce titre, les diverses mesures de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes déplacements doux auront des incidences positives sur le contexte communal.
- Négatif : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures évitant ou réduisant les nuisances potentielles ou identifiées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Evolution des zones bâties

Evolution des zones bâties : Impacts sur l'existant

Le PLU conforte les parties actuellement urbanisées. Le PLU limite l'étalement urbain en proposant une surface urbanisable comprise dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses…) recensées constituent quelques possibilités foncières qui peuvent permettre de développer l'urbanisation. Théoriquement, c'est ainsi environ une trentaine d'équivalents logements qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population dans les dents creuses. Ces possibilités de renouvellement urbain permettent de densifier les entités bâties du Village, des Gournets et du Fayel sans pour autant modifier leur forme urbaine initiale. Cette opportunité de renouvellement urbain permet ainsi d'offrir de nouvelles possibilités de logements au sein même du tissu bâti. C'est ainsi la moitié de l'objectif communal qui est réalisé au travers de l'urbanisation de dents creuses.

En autorisant une densification de son tissu urbain existant proche des zones d'équipements et des zones desservies par les réseaux, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SCOT et la loi Grenelle. Par ailleurs en autorisant une densification du tissu bâti existant au sein de l'enveloppe bâtie existante, le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain. L'impact est ici positif.

Les dispositions du PLU visent par ailleurs à limiter l'urbanisation diffuse. Ainsi, afin d'éviter d'accroître l'urbanisation dans des secteurs compris à proximité de zone naturelle ou agricole en rupture avec l'ensemble du bourg et donc des parties agglomérées et denses du territoire, des zones d'habitat isolé en secteur naturel ou agricole prennent place au niveau du secteur de la Côte des Monts ainsi qu'au niveau du Village et entre le Fayel et les Gournets. Il s'agit ici de protéger ces espaces à dominante naturelle ou agricole, d'extension de l'urbanisation. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces secteurs hormis les extensions de l'existant.

En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés du bourg, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SCOT et la loi Grenelle. Aucune zone d'extension, aucune modification de l'enveloppe urbaine existante ne sont ainsi encouragées par le PLU dans les secteurs d'habitat diffus. Pour affirmer ce choix, l'étude sur les potentialités de renouvellement urbain n'a pas été portée sur ces secteurs. Le PLU a affirmé cette volonté de ne pas développer l'étalement urbain dans les secteurs à dominante agricole ou naturelle au travers du PADD puis des outils réglementaires du PLU. L'impact est ici positif.

Evolution des zones bâties : impacts sur l'environnement des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation

Le projet de PLU ouvre une zone d'extension à destination d'habitat et une zone d'extension à destination d'équipements. Le choix de celles-ci doit permettre de minimiser les impacts sur l'environnement, le paysage et la consommation agricole. Il convient d'examiner les points suivants :

- Impact sur la forme urbaine

Zone d'habitat. Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent une augmentation prévisionnelle moyenne annuelle de 1,1%. Le parc immobilier nouveau nécessaire est estimé à environ 63 logements, ramené à 62 logements après les échanges intercommunaux, dont environ 29 logements sont situés en secteur de renouvellement urbain (dents creuses). Eu égard à l'insuffisance des dents creuses, le projet communal est également représenté par les possibilités inscrites dans les zones d'extension urbaine. Le tracé de la zone U a suivi les limites parcellaires et a englobé les espaces non bâtis ceinturé par une urbanisation existante. Afin de ne pas modifier de façon désordonnée la forme urbaine initiale, l'application de profondeurs similaires à celle existante a été employée (cas par exemple au niveau de la rue des Gournets). Ce dispositif du zonage permet d'éviter des excroissances linéaires. Dans le cadre de la concertation menée avec les habitants tout au long de l'élaboration du PLU, il a également été permis la définition de deux emprises de continuité urbaine au niveau de la rue du Fayel et au niveau de la rue du Bois de Tannebune (équivalent logement d'un logement chacun).
La réflexion sur une zone d'extension de l'habitat étant nécessaire, le projet a permis d'analyser les contraintes du territoire. L'ensemble des choix portent sur chacune les zones agglomérées et denses du territoire bénéficiant des équipements structurants. Le développement de la commune s'est ainsi orienté vers les Gournets et le Village. Les zones retenues pour l'urbanisation à court terme prennent place dans le prolongement d'un tissu bâti existant. Ces zones se veulent donc connectées à l'existant et réfléchies dans leur ensemble. De par sa situation, cette urbanisation se trouve encadrée par une urbanisation déjà existante et se trouve à proximité des équipements. Ces opérations ne contribuent pas à former une excroissance linéaire du tissu urbain mais permettent d'épaissir l'urbanisation existante. En effet, le bâti existant n'est pas dépassé par cette urbanisation projetée, les limites à l'urbanisation définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont respectées et l'enveloppe bâtie existante n'est pas déstructurée.

↳ Les zones d'extension de l'urbanisation ne participent pas à un bouleversement de la forme urbaine initiale mais plutôt à une poursuite logique de l'urbanisation. Les zones retenues pour l'habitat ne favorisent pas une modification de l'enveloppe bâtie et de la forme urbaine. L'impact est ici positif.

Zone d'équipements. La zone d'accueil des équipements communaux, sportifs et ludiques est située sur le village et fait face aux équipements existants. Le tracé a été établi selon les limites parcellaires existantes, la présence d'un indice de cavités souterraines et s'est aligné sur le bâti existant lui faisant face. Ces dispositions permettent d'assurer un principe de continuité urbaine. L'impact est ici positif.

- Mesures sur la forme urbaine

Le PLU a favorisé dans le cadre du zonage la continuité urbaine des zones agglomérées et à urbaniser. Cette mesure permet de minimiser les impacts du projet. Les prescriptions liées à la définition de ces zones d'habitat et d'équipements ont tenu compte des profondeurs existantes et des limites à l'urbanisation fixées dans le projet politique. Par ailleurs certaines zones Nj, par exemple sur le Fayel ont été définies de façon à ne pas dépasser les limites physiques bâties actuelles. Ainsi le zonage permet de minimiser les impacts sur la forme urbaine en respectant l'enveloppe bâtie existante.
En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

- Impact sur les réseaux

Afin de faciliter les raccordements aux différents réseaux existants (eau potable, électricité, télécommunication…), la commune a souhaité privilégier une urbanisation au sein du bourg ou en continuité directe des enveloppes bâties existantes. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de réseau AEP ou électrique. Toutefois, l'urbanisation du secteur des Gournets, sera à étudier au niveau d'une éventuelle extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement par le futur opérateur. L'assainissement est collectif sur le territoire et les capacités nominales de la STEP ont fait l'objet de révision courant 2013. La commune n'est pas équipée par les réseaux numériques à très haut-débit. Un schéma départemental est aujourd'hui en cours d'élaboration.

↳ Le projet communal visant une hausse de population, bien qu'adaptée à la taille du territoire, a une incidence sur la capacité des réseaux. Les dispositifs d'assainissement ont ainsi été revus. Il est à noter que la prise en charge des eaux usées via le réseau d'assainissement collectif permet de minimiser les risques de contamination de la ressource en eau. Les besoins en eau potable sont prise en compte par le PLU et ont fait l'objet de contact avec les gestionnaires concernés. Concernant la gestion des eaux pluviales, le PLU prévoit certaines dispositions destinées à encadrer la gestion des eaux de voiries et de toitures. Les dispositifs visent d'une part à gérer les eaux pluviales à la parcelle et d'autre part à mettre en place des dispositifs alternatifs. L'incitation à la récupération des eaux pluviales peut également limiter la consommation de l'eau potable.

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux est ainsi faible.

- Mesures prises sur les réseaux

Les prescriptions réglementaires visent à faire respecter certains principes fondamentaux relatifs à la capacité des réseaux, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'évitement de pollution ou d'inondations des fonds voisins. Les orientations d'aménagement et de programmation en imposant certains dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales de voiries et de toitures participent à la mise en place d'une réflexion plus générale sur la question des eaux.

Les projets visant la prise en compte du développement des communications numériques sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaite toutefois que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants (touchant les aspects économiques et culturels) et assurer ainsi l'attractivité de son territoire. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le PADD et anticiper leur arrivée dans le cadre des prescriptions réglementaires. Ces mesures permettent d'afficher la volonté communale d'accéder aux réseaux numériques et d'anticiper leur venue en évitant à terme de déstructurer les espaces publics.

- Impact sur les déplacements

La commune ne dispose pas d'une offre de transports en commun structurants. Ces derniers étant situés dans les pôles urbains voisins de Fleury et de Perriers-sur-Andelle. L'ensemble des déplacements est donc majoritairement individuel et motorisé. La création d'un nouvel habitat peut entrainer des flux de véhicules supplémentaires.

Le document d'urbanisme n'a pu traduire de manière concrète la volonté des élus d'inciter à d'autres pratiques que la voiture individuelle et de minimiser les impacts du développement urbain sur l'utilisation de la voiture. Ces éléments sont en effet gérés à des échelons supra-communaux et dépendent de politiques plus globales. Les réflexions menées à échelle intercommunale ont toutefois permis d'initier des points d'arrêts de transport collectif dans les zones urbaines importantes comme Pont-Saint-Pierre ou d'inciter à la formation de point de stationnement pour développer la pratique du co-voiturage (sur les commune de Grainville et Pont-Saint-Pierre notamment).

↳ L'urbanisation de Vandrimare a nécessairement une incidence sur l'augmentation plus globale du trafic. Toutefois la mise en place d'actions à l'échelle supra-communale permettra à terme d'améliorer la situation existante et notamment de développer des pratiques alternatives ou des systèmes de transport collectif vers les pôles urbains et les gares.

L'urbanisation future s'inscrit dans un fonctionnement existant. Les zones urbaines et à urbaniser, à travers les possibilités d'extension offertes, créent indubitablement une hausse du trafic routier. Toutefois ce trafic s'avère cohérent avec le schéma existant (visibilité des accès desservant les constructions, prescriptions réglementaires rappelant les conditions de desserte et d'accès pour qu'un terrain soit constructible, prévision d'accès futur et d'aire de retournement permettant de créer des bouclages futures ou de desservir les arrières de parcelles…).
Les principes développés dans le cadre des orientations d'aménagement relèvent ainsi d'un principe de liaison possible avec l'existant. L'objectif est ainsi de créer un maillage des voies véhiculées et douces afin de créer des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter ainsi la formation d'enclaves tournées sur elles-mêmes. Orientations d'aménagement et emplacement réservé sont ainsi définis dans ce sens.
En matière de déplacement, la commune a également réfléchie à la définition de réserves foncières destinées à améliorer la circulation des véhicules et à éviter des situations dangereuses. Ainsi il a été choisi de conduire des principes visant à favoriser l'élargissement de certaines voies pour pouvoir fluidifier le trafic et mettre en sécurité l'ensemble des utilisateurs. La commune a souhaité également prévoir l'élargissement futur de certains carrefours destinés à terme à recevoir des flux de véhicules importants. Afin d'éviter la mise en place de constructions rendant impossible et inefficace ce genre de dispositifs, des réserves foncières ont ainsi été déterminées.
Par ailleurs, le projet prévoit la mise en place de dispositifs promouvant les circulations piétonnes afin d'arrimer systématiquement ce principe dans les nouvelles opérations. La commune a tenu également à définir certaines réserves foncières afin d'assurer des liaisons entre quartiers et avec les équipements. Ces principes permettent de développer le réseau de façon sécurisé pour les habitants et promeneurs et de connecter les nouvelles zones d'habitat aux pôles de vie communaux[14].

↳ L'impact sur les déplacements locaux, malgré une hausse du trafic liée à l'augmentation de la population, est considéré comme négligeable. Le projet prévoit les dispositifs de desserte et de sécurité routière ainsi qu'une une amélioration du réseau de circulation douce sur le bourg. L'impact est ici positif.

Le projet prévoit enfin l'amélioration des conditions de stationnement. En effet, aux abords du projet de développement touristique, les élus prévoient au travers de leur projet de PLU de créer de meilleures conditions de stationnement tant en matière de capacité que d'accessibilité, notamment pour les cars des scolaires, des visiteurs et des personnes à mobilité réduite (le stationnement doit ainsi être suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux. Des places de stationnement pour les vélos doivent également être installées en nombre suffisant). La commune prévoit également la mise en place de stationnement longitudinal le long de la rue des 4 chemins. Ces quelques emplacements sont destinés à augmenter le parc de stationnement, notamment des places pour visiteurs dans l'optique d'éviter l'encombrement du domaine public et la rupture des cheminements doux. Les autres dispositions réglementaires du PLU rappelle également ce principe pour l'ensemble des zones urbanisées.

↳ Le PLU prévoit d'améliorer la situation existante en matière de stationnement. L'impact est ici positif.

[14] *Il est à noter que le chemin existant sur le plan cadastral et non repris comme liaison dans les orientations d'aménagement n'existe aujourd'hui plus et a été supprimé dans le cadre de l'exploitation des terres agricoles.*

- Mesures prises sur les déplacements

Les prescriptions réglementaires visent aussi à assurer de bonne conditions de sécurité routière ou à assurer une cohabitation des différents usagers (gabarit de voirie adapté à la circulation des véhicules, des vélos et piétons) dans les nouvelles opérations d'ensemble et au niveau des sites d'accueil touristique et d'équipements. Les mesures prises dans le cadre du PLU visent d'un part à améliorer la situation existante (place de stationnement supplémentaires pour visiteurs par exemple rue des 4 chemins, résorption de points noirs de circulation routière au niveau du carrefour de l'Egalité) ou à anticiper de futures situations et à faire que l'urbanisation choisie aujourd'hui ne bloque pas l'évolution de certains secteurs (anticipation de desserte arrière, bouclage des voies pour éviter l'enclavement des quartiers).

↳ En l'absence d'impacts forts, aucune autre mesure n'est définie.

- Impact sur le milieu agricole et la consommation foncière des espaces agricoles

Zone urbaine et secteur d'habitat isolé. Au niveau de la zone urbaine et des secteurs d'habitat isolé, le projet de densification retenu se situe à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante sur des fonds de jardins. Le secteur des Courtes Raies est occupé par des zones de friche. Il n'y donc pas d'utilisation de terres agricoles pour des projets d'urbanisme.

Le PLU en confortant les secteurs d'habitat isolé dans leur enveloppe bâtie a une incidence positive car il permet ainsi de maintenir dans leur état les terres agricoles. Le projet en étant ceinturé pour partie à l'intérieur des parties urbanisées prend par ailleurs en compte les cheminements existants et nécessaires à la circulation agricole. Ces cheminements ne sont ainsi pas ainsi rompus par l'urbanisation.

Zone d'extension de l'urbanisation. Les zones retenues pour le développement de l'habitat se situent sur des zones de culture pour les Gournets et sur des zones en herbe pour le Village. Ces secteurs ne constituent pas les uniques emprises d'une exploitation ou de propriétaires et ne remettent donc pas en cause la viabilité et le fonctionnement de l'activité agricole locale. Ces secteurs de par leur emprise (3,5 ha au total) ne sont pas de nature à compromettre l'activité agricole locale (316 ha de surfaces agricoles sur le territoire de Vandrimare). Le projet de développement de la commune établit en réponse aux besoins en logements et les aménagements qui l'accompagnent (infrastructure, aménagements paysagers…), toutefois ils représentent une consommation foncière de terre agricole. La volonté communale de définir des emprises répondent strictement aux besoins identifiés dans le cadre des objectifs de développement pour tenir compte de la capacité des équipements et de favoriser une certaine densité des projets d'urbanisation a donc permis de minimiser l'impact du projet de PLU sur la consommation des espaces de production agricole. Chacun de ces secteurs est encadré sur au moins deux de ses flancs par une urbanisation existante. La proximité des habitations existantes peut à terme rendre difficile l'exploitation des fonds de parcelle et plus complexe le voisinage de ces différentes pratiques. Le bâtiment agricole le plus proche se situe à environ 180m de la zone AU Est des Gournets. Aucune protection réglementaire ne touche une zone d'urbanisation. La définition des zones AU sur les secteurs des Gournets rompt des possibilités d'accès pour les engins agricoles. En effet le nouveau front bâti prendra place depuis la rue des 4 Chemins. Afin de supprimer cet impact, les orientations d'aménagement prévoient le maintien d'un accès aux emprises agricoles. Par ailleurs, une autre desserte est possible depuis l'allée des Courteraies, le projet de PLU ne crée ainsi pas d'enclave agricole inexploitable. Dans le cadre de la concertation avec la population, le tracé de la zone AU des Gournets a d'ailleurs été revu et réduit afin de permettre le maintien de l'utilisation des engins sur le parcellaire agricole. L'impact du projet est présent mais reste faible sur l'activité agricole de façon générale.

- Mesures prises vis à vis du milieu agricole et de la consommation foncière des espaces agricoles

Dans le respect du principe d'équilibre entre développement et préservation, le PLU a cherché à minimiser les incidences de ce développement de l'urbanisation sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le « gaspillage de l'espace » et pour travailler sur la qualité du cadre de vie. Le projet et son aménagement prévoient des dispositifs naturels et éco-paysagers (mise en place de haies composées d'essences locales, gestion des eaux pluviales, espaces verts publics…). La mise en place de ces dispositifs réduit également la part allouée à l'urbanisation et permet d'optimiser l'utilisation de l'espace par les constructions.

- Impacts sur l'environnement

Sols. La topographie du site est respectée. Il n'est pas prévu dans le cadre du projet de modification profonde du relief outre celles nécessaires à la réalisation de tout projet d'urbanisation.

Hydrogéologie et hydrologie. Le projet prévoit pour éviter tout risque de contamination de la ressource en eau la prise en charge des eaux usées via le réseau d'assainissement collectif. La STEP a en effet été dimensionnée de façon à inclure ce projet d'habitat. Le gestionnaire de cet équipement a été tenu informé des projets de la collectivité. Au vu des mesures prises dans le cadre de projet, les impacts sur l'hydrogéologie et l'hydrologie sont jugés faibles.

Energie. Pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive.

Dans un premier temps, le PLU permet une meilleure sobriété énergétique en encourageant la définition de logements globalement moins énergivores. Le positionnement de ce nouvel habitat à proximité des équipements peut par ailleurs permettre à petite échelle de limiter les déplacements véhiculés et d'inciter à des pratiques de déplacements alternatifs à la voiture (marche, vélo).

Dans un second temps, le PLU prévoit une meilleure efficacité énergétique grâce une bonne prise en compte des thématiques énergétiques pour les nouvelles constructions. Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre. Le PLU prévoit également que les nouvelles constructions puissent être réalisées selon les principes de l'architecture bioclimatique en orientant par exemple au mieux les constructions vis-à-vis de l'ensoleillement. Enfin, de par sa densité, le projet permet d'éviter la création de forme urbaine consommatrice d'énergie. La définition d'habitat de type petites maisons en bande permet de favoriser les économies d'énergie en diminuant les déperditions.

↳ Au vu de ces différentes mesures, les impacts du projet d'habitat sur l'énergie sont jugées faibles et aucune autre mesure n'est définie. Au vu de ces différentes mesures, les impacts du projet d'habitat sur l'énergie sont faibles.

Qualité de l'air. L'arrivée d'une nouvelle population peut avoir des incidences sur le trafic routier et donc sur l'émission de CO2. Il est prévu une soixantaine de logements. Les moyennes nationales font état d'au moins deux véhicules par logement, portant ainsi le nombre de véhicules supplémentaires à au moins 120. Toutefois ces véhicules sont répartis sur l'ensemble du territoire et non uniquement concentré sur les nouveaux quartiers d'habitat.

↳ Cette problématique concerne plus globalement l'ensemble des politiques de l'aménagement du territoire. Le PLU, définit à son échelle, des zones à urbaniser proches des équipements existants. Il développe ainsi un schéma plus propice à la réduction des émissions polluants et au recours à des modes de déplacements alternatifs, type modes doux.

- Mesures sur l'environnement

Au vu des différentes mesures prises, les impacts du projet d'habitat sur l'environnement sont jugées faibles et aucune autre mesure n'est définie.

- Impact sur le milieu naturel

Biodiversité. Les zones retenues pour le développement de l'habitat ne se trouvent pas comprises dans des inventaires patrimoniaux de type ZNIEFF ou Natura 2000. Elles ne se situent par non plus sur une zone de corridor écologique.

↳ Le projet d'urbanisation ne rompt aucune continuité fonctionnelle de couloir vert, n'a pas pour incidence la destruction de milieu protégé et n'a donc pas d'incidence sur le milieu naturel et sa fonctionnalité.

Zone humide. Les zones retenues ne sont pas concernées par la présence de zone humide identifiée dans le cadre du diagnostic ou avérée lors des inventaires de la DREAL ou de l'agence de l'Eau.
Les couches consultées (zone inondée, remontée de nappe, sols hydromorphes, enveloppe des zones humides, typologie des zones humides, inventaire des zones humides en Haute-Normandie) ne font apparaitre aucune zone humide sur le territoire.

↳ L'impact du projet sur la qualité des milieux aquatique est donc considéré comme nul.

- Mesures sur le milieu naturel

Biodiversité. Malgré l'absence d'incidences sur la fonctionnalité des milieux naturels des zones dédiées à l'urbanisation, le PLU définit néanmoins certaines mesures visant à améliorer la prise en compte du milieu naturel. Ainsi, les orientations d'aménagement visent à recréer des conditions favorables au maintien de végétal dans les projets urbains (végétalisation des franges paysagères, des limites de parcelles, des voiries, aménagements hydrauliques, espaces verts…). Les prescriptions réglementaires visent également à asseoir ces principes en définissant une liste d'essences locales, en imposant un traitement perméable des espaces libres, en interdisant dans les zones d'urbanisation futures les clôtures minérales en limites séparatives afin de permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux par exemples. Ces principes permettent par ailleurs de favoriser l'intégration des habitations dans l'environnement (incitation à la formation de lisière paysagère avec le monde agricole et gestion végétale des franges de l'opération).

Zone humide. En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

- Impact sur les risques

Les zones d'urbanisation du PLU ne sont pas concernées par la présence de risques naturels majeurs (axe de ruissellement, cavités souterraines). L'identification de risque potentiel sur la commune a conduit à sa formalisation sur le zonage et à la définition de prescriptions réglementaires strictes sur l'ensemble des zones concernées. Ainsi l'indice de cavités souterraines et son périmètre inconstructible présent au niveau du Village ont été strictement suivis au niveau du zonage de la zone urbaine et de la zone à urbaniser à vocation d'équipements. Au niveau du Clos-Saint-André, la définition de la zone urbaine au Nord de la rue du Fayel a suivi strictement le périmètre de précaution lié à la présence de l'axe de ruissellement.
↳ L'impact est donc nul.

Mesure sur les risques

↳ L'impact étant nul, aucune autre mesure n'a été définie.

- Impacts sur le paysage

Les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peuvent s'exprimer par les volumétries perceptibles en limite des zones de développement et/ou par la vision du nouveau bâti depuis les infrastructures de déplacement.

↳ Le principe retenu d'urbanisation au sein des enveloppes bâties existantes permet de limiter dans un premier temps l'impact de l'urbanisation dans le grand paysage. Ainsi le principe de définition de secteur agricole inconstructible sur des secteurs aujourd'hui localisés en zone d'extension urbaine répond au schéma de préservation des enveloppes bâties et ne favorise pas l'urbanisation linéaire. Ce choix a une incidence positive sur le maintien des caractéristiques paysagères locales. Les incidences du PLU vont par contre modifier les perceptions plus rapprochées. Le paysage actuellement naturel de jardin va effectivement être transformé en paysage urbain. L'impact est ici toutefois faible.

↳ La création d'un nouveau front bâti en limite de l'existant va modifier les perceptions sur les silhouettes villageoises du Village (en tout cas pour l'entrée depuis Bourg-Beaudouin) et sur la partie Est des Gournets. Les transitions entre milieu agricole et milieu urbain peuvent être fortes. L'impact est ici fort.

↳ La zone 1AU est lovée entre le tissu bâti existant et les zones boisements et le parc du château limitrophes. Depuis les voies de communication, l'entrée de ville n'est pas modifiée (maintien de l'enveloppe urbaine) et les aménagements prévus (maintien des fossés, des haies, parking végétal, insertion des bâtiments…) permettent de réduire fortement l'impact dans le paysage.

- Mesures sur le paysage

Afin de limiter les impacts dans le paysage, le PLU a mis en place certaines mesures.

Vis-à-vis de l'intégration paysagère : Les lisières paysagères se trouvent recréées au travers des mesures prises pour la végétalisation des limites de l'opération. Ainsi, les transitions entre les parties urbanisées et les parties agricoles ou naturelles ne se trouvent pas abruptes. L'ensemble des zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation font ainsi l'objet de traitement des franges paysagères par une imposition de traitement en essences locales.

Le PLU incite par ailleurs plus globalement au travers de diverses prescriptions à la réalisation d'opérations qui puissent être connectées et intégrées à l'existant. En effet, lorsque les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont déclinés, on retrouve régulièrement trace de cette volonté (choix des hauteurs, végétalisation, aménagements paysagers, référence à l'harmonie des constructions et à l'architecture locale…). La commune a porté attention à inclure dans son projet diverses mesures et dispositifs (EBC, loi patrimoine, zone de jardin, OAP, protection de la côte des Monts…) destinées à maintenir un paysage rural et qualitatif pour le cadre de vie.

↳ Les mesures déclinées au travers de l'ensemble du PLU visent l'intégration paysagère des futures constructions. A ce titre, l'impact du projet sur le paysage peut être considéré comme faible.

- Impacts et mesures sur le développement et la vie locale

Urbanisation, services. Le projet de PLU va influencer à court, moyen et long terme la vie locale. L'ouverture à l'urbanisation engendrera la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises sur le territoire communal. La commune devra donc intégrer ces nouveaux habitants et nouvelles constructions. Les différentes pièces du PLU permettent d'intégrer ce nouvel habitat dans l'environnement paysager. La commune a mis en place une certaine association des habitants sur le devenir du village en organisant des réunions publiques d'informations ou en accueillant une exposition sur les documents du PLU permettant ainsi d'impliquer les habitants dans la vie locale. La transformation urbaine va toutefois s'effectuer sur une période de 10 ans, laissant la possibilité à la commune de planifier son développement selon un échéancier et une programmation urbaine. La synthèse des possibilités offertes par le PLU sont ainsi les suivantes :

		Nombre de logement	Phasage de réalisation
Zone U – dents creuse	Ensemble des parties bâties	21	Immédiatement après l'approbation du PLU
	Secteur particulier des Courtes Raies	8	2 ans après l'approbation du PLU
Zone U – continuité urbaine		2	Immédiatement après l'approbation du PLU
Zone AU - Gournets 1		7	3 ans après l'approbation du PLU
Zone AU- Gournets 2		21	6 ans après l'approbation du PLU
Zone AU- Village		6	8 ans après l'approbation du PLU
Total		65	10 ans

Tableau théorique de la répartition de l'urbanisation sur le territoire

L'arrivée de nouveaux logements sur le territoire communal est plutôt un impact positif. En effet, le projet de PLU va permettre de maintenir une vie locale et associative nécessaire au dynamisme de tout village. Il est à noter à ce sujet que la commune dispose d'une école et d'une crèche dont les équipements sont en capacité d'absorber une hausse des effectifs scolaires liée à l'augmentation prévue de la population. Enfin, en matière de dynamisme, les orientations du PADD ainsi que la traduction réglementaire des objectifs n'interdisent pas l'implantation de nouvelles offres commerciales ou de services dans le bourg mais encouragent au contraire leur venue.

Artisanat. Le PLU prévoit la définition d'une zone urbaine d'activités dédiée au maintien et au développement des activités économiques artisanales existantes (fabrication artisanale de jouets en bois). Un secteur est ainsi défini sur les emprises existantes des activités.

↳ Le PLU permet le maintien de ces activités ainsi que leur développement et diversification afin de conserver l'offre économique présente et le cas échéant développer quelques emplois. La commune souhaite ainsi que les projets existants (accueil notamment d'une structure d'insertion par le travail) puissent trouver une traduction sur leur territoire. Il ne s'agit pas pour les élus de définir une zone d'activités économiques ne s'inscrivant pas dans les prescriptions supra-communales mais plutôt d'ancrer la présence d'activités existantes sur la commune. L'impact est ici plutôt positif.

Equipements. La commune dispose sur son territoire d'équipements structurants (école, crèche, équipements sportifs, salle communale…). La définition de nouvelle zone d'urbanisation va permettre le renouvellement de la population et l'incitation à une amélioration de ces services à la population. Le PLU prévoit la définition d'une zone d'équipements au niveau du Village. Ce dispositif permet d'affirmer la centralité du bourg et d'éviter la formation d'un territoire dortoir. La commune envisage en effet la mise en place d'aménagements de sécurité routière pour faciliter le stationnement des scolaires et des visiteurs aux abords du château de Vandrimare. La commune souhaite également tirer parti de cet aménagement pour mener une réflexion plus globale sur l'amélioration de l'offre de ses équipements ludiques et sportifs et mettre aux normes la mairie. Ces éléments font ainsi partie des objectifs communaux traduits dans le PLU pour permettre d'améliorer l'offre des équipements de proximité souhaités par les habitants

Evolution des zones bâties : mesures prises pour la préservation du cadre urbain et la valorisation architecturale

Certaines mesures ont été prises dans le cadre du PLU afin d'accompagner l'évolution que va connaître le village suite à la création de nouvelles constructions. Des mesures d'intégration paysagère de l'habitat, à travers le règlement et les orientations d'aménagements et de programmation, ont ainsi été mises en place, notamment via le traitement des franges paysagères avec une zone naturelle ou agricole (imposition d'une haie végétale composée d'essences locales…).

Il s'agit aussi, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à ordonnancer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu existant (harmonie générale recherchée…). Le PLU s'est attaché à respecter les conditions locales en adaptant les prescriptions réglementaires (implantation, hauteur des constructions, aspect des toitures ou des façades…). Les documents graphiques ont pour principe le maintien d'une certaine continuité entre les zones urbaines afin de maitriser les perceptions urbaines et paysagères des constructions sur l'ensemble des zones bâties.

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation future est un des objectifs du PLU. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect local des matériaux, des volumes, de couvertures et des couleurs en s'attachant à constituer un cadre minimal. Ces dispositions du règlement, sans être trop strictes permettent d'éviter une banalisation du territoire et un oubli de son histoire.

Le PLU renforce par ailleurs les dispositifs de protection du patrimoine local en identifiant certaines constructions au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code l'Urbanisme. Les modifications apportées à ces édifices, devront ainsi être soumises à déclaration. Elles ont pour objectif de contribuer à la mise en valeur du bâtiment et de restituer l'esprit de son architecture d'origine. Par cet article du Code de l'Urbanisme, les élus recensent et protègent les éléments identitaires de leur patrimoine et liés notamment au passé industriel ou agricole (mur, châteaux, Manoir des Gournets, constructions anciennes…).

Evolution des zones bâties : compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Grenelle de l'Environnement

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs. Ainsi les notions de densification et de renouvellement urbain sont prises en compte dans le PLU au travers des moyens suivants :

- **Principe de non développement des groupes d'habitat isolé pour limiter l'urbanisation éparse et non cohérente avec les équipements locaux,**
- **Utilisation prioritaire des dents creuses et des possibilités de renouvellement urbain.**

SCOT

Vandrimare est identifiée comme un bourg rural polarisé par les pôles urbains de Fleury sur Andelle, de Romilly sur Andelle et de Charleval, Le SCOT définissait pour le canton de la vallée de l'Andelle, en matière d'habitat, les objectifs suivants, auxquels, la commune, au travers de son PLU, répond aujourd'hui :

- ***Maintenir un rythme de croissance raisonnable*.**
  - **Objectifs de production de 350 logements par an, soit 5200 nouveaux logements à l'horizon 2020 dont 900 logements pour le canton de la vallée de l'Andelle,**
  - **Equilibre à trouver entre logements collectifs dans les pôles urbains, opérations individuelles et individuelles groupées en milieu plus rural.**
- ***Maîtriser la consommation de l'espace*.**
  - **Objectif de 450 ha de zones urbanisables à horizon 2020, dont 80 ha pour la vallée de l'Andelle (18%),**
  - **Densité moyenne de 12 logements à l'hectare.**
- ***Avoir une offre qualitative de l'habitat***
  - **Ruraliser le logement locatif pour favoriser la mixité sociale et générationnelle,**
  - **Objectif de 15% de logements locatifs (modulable à 5% en commune rurale et 20% dans les pôles urbains). Sur les 900 logements prévus d'ici à 2020 pour la vallée de l'Andelle, 135 devraient être des logements sociaux.**

↳ Le PLU ne va pas à l'encontre des prescriptions du SCOT en matière de politique d'urbanisation et d'habitat.

- **Vis-à-vis du *rythme de croissance*, le projet communal est cohérent en proposant une offre de logement adaptée à la taille de la commune (65 logements au total) et correspondante aux projections du SCOT (objectif reporté à 2023 au lieu de 2020). L'enveloppe globale de logements, définie à l'échelle de l'ensemble des 12 communes, est légèrement supérieure à l'objectif (objectif de 463 logements au lieu de 438, soit en moyenne un surplus de 2 logements par commune). Le PLU permet à la commune de bénéficier d'une meilleure maîtrise de son développement territorial. En effet le POS visait un développement très important sur le territoire. Afin de rendre son évolution plus cohérente, le PLU identifie clairement les zones constructibles répondant strictement aux besoins et les limites à l'urbanisation.**
- **Concernant l'occupation des logements à produire (collectif, individuel), le PLU n'impose pas de règles particulières. La commune étant de caractère rural, le choix de développement s'oriente davantage vers du logement individuel. Celui-ci s'avère toutefois de forme dense et groupée sur deux des secteurs ouverts à l'urbanisation.**

- Vis-à-vis de la *maitrise de la consommation de l'espace*, les conclusions de l'étude des potentialités de renouvellement urbain ont défini un certain nombre d'emprises existantes pour le renouvellement urbain. Ainsi la moitié de l'objectif communal est concrétisé par une urbanisation potentielle de ces dents creuses. Les choix d'extension de l'urbanisation sont dirigés vers des zones de moindre impact visant à ne pas dénaturer l'aspect et le fonctionnement du territoire. Les prescriptions émises dans le cadre du règlement permettent d'autoriser une densité plus importante que celle qu'a connue la commune ces dernières années. L'objectif est d'utiliser au mieux l'espace. La commune a par ailleurs développé une politique claire quant à l'urbanisation des secteurs non agglomérés avec le bourg. Ces derniers font l'objet via des prescriptions réglementaires, d'une densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante. Cette politique de limitation de l'étalement urbain a été menée sur l'ensemble des communes. Ainsi à l'échelle des 12 communes, c'est environ 32 ha de zone ouverte à l'urbanisation (habitat, loisirs, équipements…) qui ont été définis.
- *Vis-à-vis de l'offre qualitative de l'habitat*. En matière de typologie de logement, le PLU n'impose pas de pourcentage de logement locatif ou locatif social par exemples mais ne ferme pas non plus cette possibilité en rappelant, dans le cadre du PADD, cet objectif du SCOT.

<u>Au niveau de l'intégration des futures constructions</u>, les prescriptions du SCOT sont les suivantes :

- *Maintenir une identité architecturale*
  - Veiller à l'intégration des constructions : volume, aspect, hauteur, emploi des matériaux traditionnels; respect des couleurs locales
  - Harmoniser les prescriptions par entités paysagères
- *Veiller à la qualité des nouvelles urbanisations*
  - Grouper l'urbanisation, réfléchir aux sites d'urbanisation future (intégration, coût de réalisation)
- *Protéger le patrimoine bâti*
  - Recenser les éléments ou édifices remarquables et les protéger

A noter que la charte paysagère et architecturale du Pays du Vexin Normand, réalisée en aval du SCOT, instille également un certain nombre de conseils.

↳ Le PLU a instauré un certain nombre de prescriptions réglementaires et opérationnelles visant à qualifier les nouvelles opérations et à les intégrer dans leur environnement. Les mesures ainsi définies par le PLU sont explicitées dans le chapitre sur les mesures relatives à la préservation du cadre urbain et à la valorisation architecturale. La commune a souhaité au travers de son règlement favoriser une certaine harmonie entre les nouvelles opérations prenant place dans les dents creuses et les habitations existantes les ceinturant. Elle n'a toutefois pas souhaité mettre en place des prescriptions trop contraignantes pouvant bloquer les projets. Dans le cadre de la démarche commune menée sur les 12 communes, des similitudes réglementaires ont volontairement été déclinées. Il s'agit ainsi de favoriser « un tronc commun » permettant une certaine cohérence urbaine et architecturale à l'échelle de cet ensemble de communes de la vallée de l'Andelle. Toutefois il ne s'agit pas d'un règlement mais de l'écriture de plusieurs règlements, adaptés aux volontés et particularités communales.

Au niveau du développement économique, les orientations du SCOT sont les suivantes :

- ***Revaloriser le tissu industriel***
  - **Qualifier les zones (réutilisation des capacités foncières, utilisation des terrains disponibles pour de nouvelles activités, aménagement de qualité)**
- ***Renforcer l'artisanat***
  - **Développer les villages d'artisans, augmenter le potentiel d'accueil en zones artisanales, activités correspondantes en milieu rural**
  - **Un potentiel de 20 ha maximum doit être utilisé pour développer les activités économiques sur le territoire du canton de la vallée de l'Andelle**
- ***Revitaliser le commerce en milieu rural***
  - **Maintenir les commerces pour répondre aux besoins de proximité des habitants**
- ***Développer l'économie touristique***
  - **Construire la stratégie économique (synergie des acteurs, emplois)**
  - **Identifier les thématiques emblématiques (Vallée de la Seine, patrimoine médiéval…)**
  - **Valoriser les espaces naturels des massifs forestiers et des vallées (circulations douces)**
  - **Améliorer les capacités d'hébergement (diversification des structures d'accueil, équipements divers liés aux manifestations)**

Le PLU respecte ces prescriptions.

- **Concernant la revalorisation du tissu industriel et le renforcement de l'artisanat, la commune dispose d'un tissu économique artisanal existant en activité. Outre les artisans classiques, la commune accueille une entreprise de fabrication de jouets en bois. Il a par ailleurs été porté à la connaissance de la commune l'existence de deux projets d'implantation, notamment pour l'accueil d'une structure d'insertion par le travail. Ses projets sont inscrits au sein du PLU afin de favoriser un ancrage des activités existantes et un développement du tissu économique local. Toutefois, le PLU n'a pas définit de nouvelle zone à vocation économique. Le PLU respecte en cela les orientations du SCOT. Il ne s'agit ainsi pas de multiplier les secteurs économiques sur le territoire mais bien d'avoir une logique d'ensemble destinée à regrouper pour plus de fonctionnalité et d'attractivité les implantations économiques sur les secteurs stratégiques définis sur le canton de l'Andelle, les zones de Charleval et de Romilly et de Bourg-Beaudouin doivent être en priorité urbanisées.**
- **Concernant la revitalisation du commerce, les orientations du PADD ainsi que la traduction réglementaire des objectifs n'interdisent pas l'implantation de nouvelles offres commerciales ou de services dans le bourg mais encouragent au contraire leur venue. La commune se trouve ici confrontée à une non–maîtrise des dispositifs incitatifs à leur venue et implantation en milieu rural.**
- **Concernant le développement de l'offre touristique, les ateliers et discussions menés à échelle intercommunale ont permis aux acteurs locaux d'identifier les priorités et de décliner quelques actions sur le territoire intercommunal. Outre la question du développement des pratiques douces sur chaque commune pour inciter aux déplacements quotidiens des habitants et participer à la mise en place d'itinéraires pour les promeneurs ainsi que la valorisation des paysages formant le territoire (protection des terres agricoles, des emprises de la vallée de l'Andelle et de l'ensemble des massifs forestiers), les réflexions ont également porté sur la mise en place de services et notamment sur l'offre commerciale devant accompagner le développement touristique (cas sur les communes de Perriers et de Pont-Saint-Pierre en particulier). Il s'agit également de gérer l'offre de stationnement (cas sur Douville aux abords du site de l'ancienne filature), de développer des secteurs naturels de loisirs (le tourisme vert a vocation à être développé sur le territoire) sur**

des sites bien identifiés (cas de Pont saint Pierre avec l'ancienne usine Levavasseur, cas sur Perriers pour favoriser la mise en place de la maison intercommunale de l'Eau) ou de gérer des actions plus ponctuelles et locales (mise en place de table de pique-nique sur la commune de Perruel, valorisation et information sur le petit patrimoine sur une majorité de communes…).

A l'échelle communale, cette prise en compte de l'objectif de développement touristique s'est traduite de 2 manières :

- Le développement des itinéraires de circulation douce. Le PLU s'est attaché au travers de divers moyens (règlement, orientation d'aménagement) à créer un réseau continu et sécurisé pour les piétons et les vélos. Les nouvelles opérations d'aménagement se trouvent ainsi connectées aux zones d'équipements.
- La création d'une nouvelle offre de loisirs et de tourisme. En lien avec la présence du château et du parc de Vandrimare, la commune a créé au sein de son PLU un secteur naturel touristique destiné à favoriser les structures d'accueil du public sur ce site et sur celui du château du Fayel. En accompagnement de ces deux secteurs, le secteur d'équipements défini à l'échelle du village va permettre dans un premier temps d'améliorer les conditions de sécurité routière et de stationnement aux abords du château de Vandrimare (amélioration de l'offre mutualisée pour les scolaires et les visiteurs, espace de retournement pours les cars). Dans un second temps, cet espace sera également valorisé pour l'accueil des promeneurs via l'aménagement de la mare, la mise en place de tables de pique-nique ou encore quelques espaces de jeux.

Evolution des zones agricoles

Evolution des zones agricoles : impacts sur l'activité et le foncier agricole

- **Impact sur le fonctionnement de l'activité**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le fonctionnement actuel des exploitations, leur pérennité ou encore les projets des exploitants (éventuelles extensions, besoins…) ont été analysés. En effet, une réunion par commune a été tenue avec les exploitants présents pour identifier les besoins agricoles.

D'après l'état des connaissances, l'activité agricole est présente sur la commune de Vandrimare et se caractérise par la pratique de l'élevage et de la polyculture. Les exploitations et bâtiments agricoles sont répartis sur l'ensemble du territoire (au Nord du Village, à l'Est des Gournets et au niveau du Fayel). Ces exploitations et bâtiments s'avèrent toutefois relativement éloignées des zones habitées. Il est à noter qu'un élevage équin est présent entre les zones habitées du Fayel et des Gournets. Le territoire présente de nombreuses emprises à la vocation agricole. Ces espaces de grandes cultures ou de prairies sont des espaces de qualité agronomique.

L'objectif est de préserver au mieux l'activité locale. Pour répondre à cet objectif, la délimitation de la zone agricole s'appuie sur la localisation des exploitations et bâtiment afin de ne pas contraindre leur éventuel développement et d'assurer leur fonctionnement, ainsi les espaces de prairie proches de l'activité équine sont conservés. Il s'agit d'affirmer la présence de l'activité agricole et d'éviter toute nuisance réciproque. Pour favoriser un affichage clair auprès des tiers et permettre le maintien du fonctionnement existant, l'ensemble des bâtiments et terres agricoles est classé en zone agricole. Le zonage a inscrit dans la zone agricole à la fois les espaces de grand culture et les espaces de prairies en zone agricole. Le zonage a poursuivi dans la mesure du possible une certaine continuité de la zone agricole afin d'éviter de morceler les espaces.

Un secteur agricole inconstructible défini sur le village ainsi que sur les Gournets prend place dans des espaces de valeur agronomique mais où existent des enjeux urbains. Situés en continuité directe de l'urbanisation existante, ces espaces peuvent à long terme être pressentis pour un potentiel développement urbain. Afin de ne pas contraindre un potentiel futur développement urbain, ce secteur a été inscrit en secteur agricole inconstructible. L'urbanisation de ces secteurs, d'emprise importante, aurait par ailleurs entrainé un dépassement des objectifs communaux et une éventuelle mise en péril des équipements communaux. Afin d'éviter cette situation, ce secteur est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver.

Il est à noter que le PLU a tenu compte du fonctionnement agricole existant. Ainsi, le fait de déterminer une zone urbaine restreinte, des zones d'extension respectant les limites à l'urbanisation définies dans le PADD ou encore des secteurs d'habitat isolé, suivant les limites parcellaires, permet de maintenir les cheminements utilisés par les exploitants pour se rendre à leur parcelle et de ne pas enclaver ces dernières. La zone d'urbanisation définie sur les Gournets est située sur des parcelles agricoles en bordure de voie. Afin de ne pas compromettre leur accès, un principe de maintien des dessertes depuis la rue des 4 Chemins a été défini dans les orientations d'aménagement. Dans cette même optique l'emplacement réservé défini pour pouvoir anticiper une éventuelle desserte du secteur des Courtes Raies est également utilisé pour un maintenir un accès agricole aux parcelles. Le PLU a maintenu une coupure d'urbanisation entre la zone bâtie du Fayel et des Gournets afin d'une part de respecter l'activité équine existante et son périmètre de protection et de maintenir les surfaces de prairies nécessaires à cette activité.

Aucune zone d'extension du tissu urbanisé destinée à l'habitat n'est projetée sur une parcelle située à proximité immédiate d'un siège d'exploitation ou incluse dans des périmètres de réciprocité

réglementaire ou de précaution. Aucune zone d'extension du tissu urbanisé destiné à l'habitat ne remet par ailleurs en cause la viabilité d'une exploitation agricole. En effet, le projet de PLU ne se concentre pas sur l'urbanisation d'une seule et même parcelle pouvant impacter un propriétaire en particulier. L'étude agricole montre que les exploitants sont nombreux sur le territoire et possèdent une certaine diversité parcellaire sur le sol communal. Ce fonctionnement n'est ainsi pas remis en cause par le PLU.

Enfin, il est important de rappeler que la zone agricole est définie pour protéger l'activité. Ainsi, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante et dont la présence permanente est justifiée.

Pour répondre à cet objectif, le PLU définit une zone agricole destinée à pérenniser cette activité en protégeant les secteurs à potentialité agronomique ainsi que les constructions agricoles. Ces dispositions permettent d'une part de limiter les nuisances auprès des tiers et d'autre part d'éviter le mitage du territoire. La zone A, représente près de 50% de la superficie totale du territoire communal.

- Impact sur la consommation des terres agricoles

Le projet communal, bien que porté tant sur le renouvellement du parc de logement pour moitié a un impact sur le foncier agricole. 4,5 ha sont ainsi destinés à l'urbanisation pour des projets d'habitat et des projets d'équipements.

Afin de préserver le monde agricole, l'effort communal s'est porté sur l'utilisation des emprises de renouvellement urbain (urbanisation prioritaire des secteurs urbains non encore bâtis) et sur l'utilisation des zones situées en continuité directe du tissu bâti existant. Les zones agricoles utilisées pour le développement de l'urbanisation résidentielle constituent un secteur de moindre impact (configuration des emprises, surface consommée pour un projet d'ensemble dense…). Ces secteurs se trouvent pour partie encadrés par l'urbanisation. Au regard de leur configuration, ces espaces demeurent toutefois fragiles pour une exploitation pérenne. Leur utilisation en zone d'urbanisation ne remet par ailleurs pas en cause la viabilité des exploitations concernées sur le territoire.

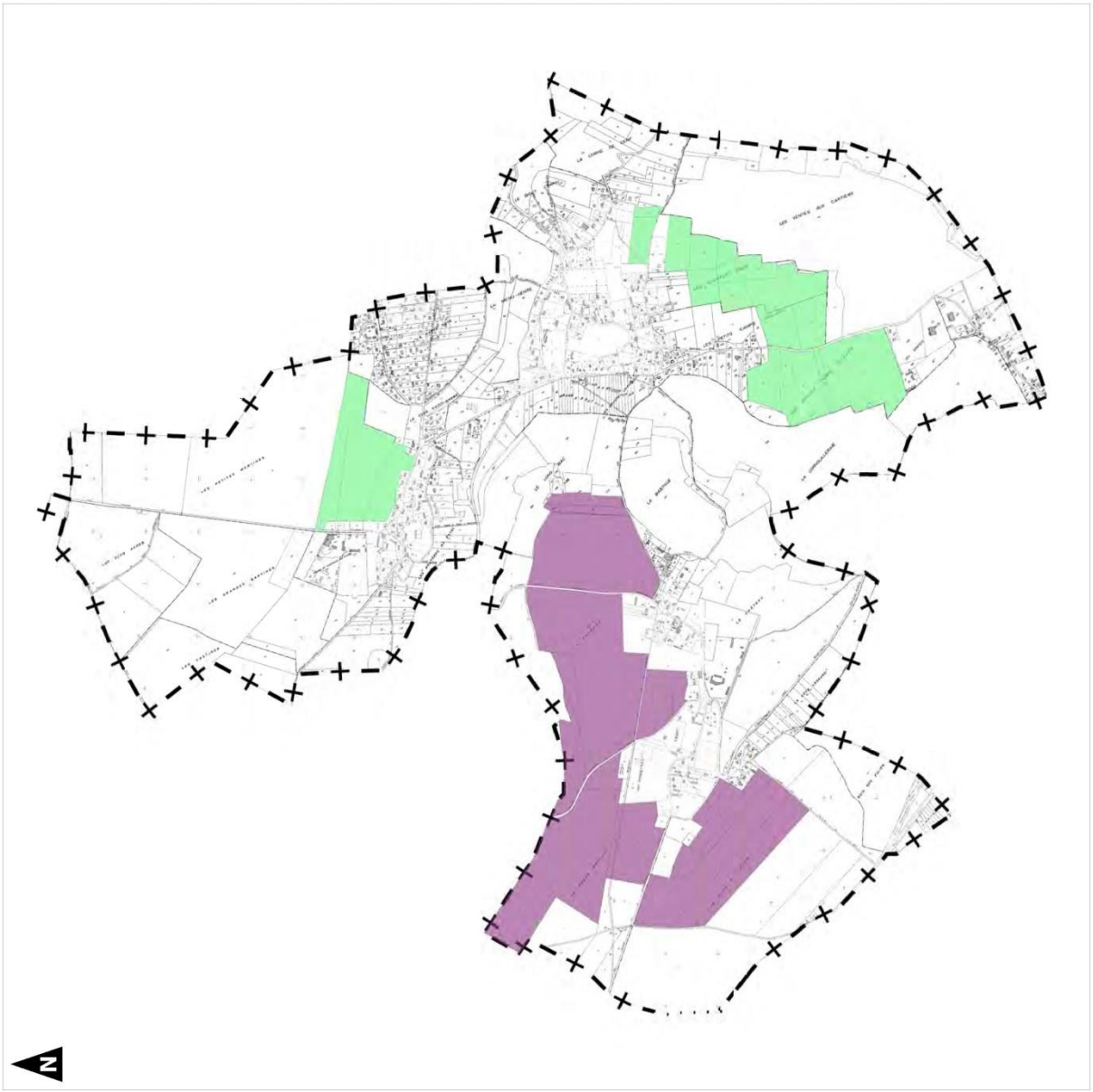
La recherche d'économies de foncier s'est faite pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. En veillant à la mise en place d'opérations denses ainsi qu'au maintien de l'organisation parcellaire et à la desserte des surfaces foncières agricoles, le PLU tente de concilier développement urbain et préservation de l'activité agricole.

L'objectif du PLU est de minimiser l'impact des futures constructions et de mordre le moins possible sur l'espace agricole. C'est pourquoi les zones de constructions isolées font également l'objet de mesures visant à empêcher toute extension de l'urbanisation sur des terres agricoles.

Evolution des zones agricoles : mesures prises pour le maintien et le fonctionnement de l'activité et du foncier agricole

La protection des milieux agricoles est un enjeu majeur sur le territoire communal. Les mesures suivantes ont pu être dégagées :

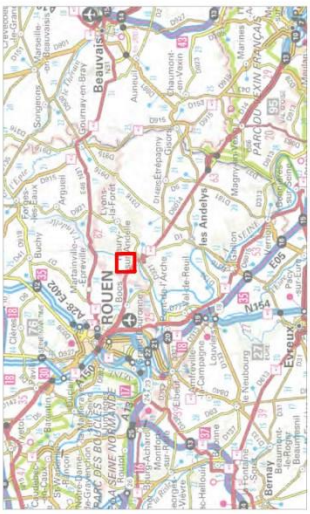
- **Les prescriptions graphiques, en identifiant clairement les zones, permettent d'éviter les nuisances réciproques entre activité agricole et développement urbain,**
- **Le PLU a pris en compte le fonctionnement existant en maintenant des accès aux parcelles,**
- **La zone agricole définie aux abords de l'exploitation ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments agricoles,**
- **Le PLU permet de protéger et de maintenir les espaces de prairies,**
- **Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole et favorisent l'intégration paysagère des constructions.**



Commune de Vandrimare

Plan Local d'Urbanisme

Occupation du sol



Exploitants agricoles

1

2

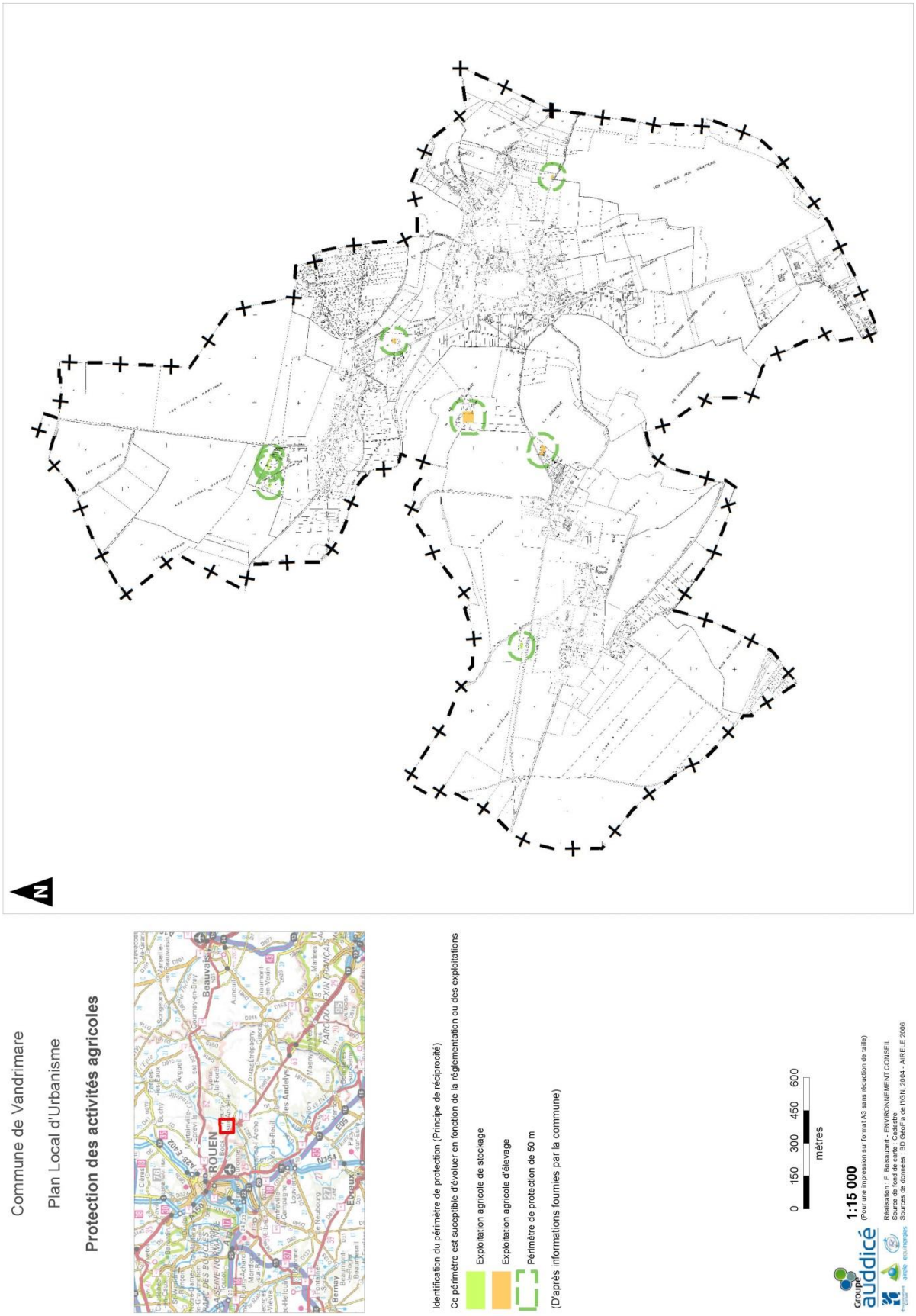
0 150 300 450 600

mètres

1:15 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : F. Boisaubert, ENVIRONNEMENT CONSEIL
Source du fond de carte : Cadastre
Sources de données : BD GéoFla de l'IGN, 2004 - AIRELE 2006


N
Commune de Vandrimare
Plan Local d'Urbanisme
Protection des activités agricoles
Identification du périmètre de protection (Principe de réciprocité)
Ce périmètre est susceptible d'évoluer en fonction de la réglementation ou des exploitations
Exploitation agricole de stockage
Exploitation agricole d'élevage
Périmètre de protection de 50 m
(D'après informations fournies par la commune)
0 150 300 450 600
mètres
1:15 000
(Pour une impression sur format A3 same réduction de taille)
Réalisation : F. Boisaubert - ENVIRONNEMENT CONSEIL
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : BD GéoFla de l'IGN, 2004 - AIRELE 2006
Groupe auddicé

Evolution des zones agricoles : compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les <u>récents dispositifs législatifs</u> en respectant les dispositions suivantes :

- **Protection de l'activité agricole en autorisant son développement, la diversification de l'activité, la protection des espaces de ressource du mitage de l'urbanisation,**
- **Prescriptions réglementaires strictes visant à limiter tout type de construction non liée et nécessaire à l'activité agricole.**

<u>SCOT</u>

Le SCOT a pour objectif de maintenir les surfaces agricoles existantes malgré la pression foncière rencontrée. Il est fait état d'un territoire favorable à la mise en place de productions diversifiées, et de la présence d'un patrimoine bâti agricole de qualité mais non adapté aux évolutions des activités. Le SCOT poursuit les objectifs suivants :

- ***Valoriser les savoir-faire agricoles***
    - **Maintenir et pérenniser les productions actuelles. S'intégrer aux évolutions et pratiques du milieu agricole (biomatériaux, activités d'animation ou d'hébergements).**

<u>Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure et la Charte pour une gestion économe de l'espace eurois</u>

Ces deux documents, dont le premier a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008 et le second a été initié par la Chambre d'Agriculture de l'Eure en 2011, font état des prescriptions suivantes :

- **Réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,**
- **Réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,**
- **Privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,**
- **Orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,**
- **Favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.**

↳ Afin d'être compatible avec les orientations de ces différents documents, le PLU :

- **Présente des zones urbaines situées dans les parties actuellement urbanisées et confortent ainsi les enveloppes bâties existantes,**
- **Présente des zones d'extension de l'urbanisation en continuité directe du tissu bâti sur des espaces ne remettant pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole en particulier ni du fonctionnement agricole local général,**
- **Offre la possibilité de mettre en place une densité plus importante dans les nouvelles opérations, permettant ainsi d'œuvrer à la réduction de l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et forestières,**
- **Classe les secteurs occupés par des exploitations et constructions agricoles ainsi que les terres agricoles en zone A,**
- **Identifie les secteurs bâtis éloignés du bourg en secteur d'habitat isolé cantonné à leur enveloppe existante.**

Evolution des zones naturelles

Evolution des zones naturelles : impacts sur les milieux et le fonctionnement de la biodiversité

Le territoire communal est scindé en plusieurs parties faisant apparaître des milieux naturels différents.

- Le territoire est composé de massifs forestiers avec notamment la présence du Bois de la Garenne, bois de la Tannebrune, bois de la Bastille, bois de la Cornouilleraie. Ces boisements sont composés en majorité de feuillus. Jointifs d'autres boisements présents sur les communes voisines et de surface importante, ils constituent des réservoirs de biodiversité.
- Le territoire est également composé de deux grands types de milieux agricoles : de grandes surfaces cultivées, majoritaires sur le territoire, elles se situent essentiellement sur des zones où le dénivelé est faible, et les prairies pâturées davantage présentes dans les vallées sèches. Ces espaces accueillent une diversité d'habitats naturels reflétant des enjeux écologiques plus importants.
- La commune se caractérise également par la présence d'un tissu bâti. La biodiversité urbaine est présente au sein des espaces urbanisés via la présence de jardins ou d'espaces verts. Par ailleurs en lien avec la présence des deux châteaux, les parcs et espaces arborés attenants (alignements d'arbres, espaces plantés, jardinés…) constituent également des espaces naturels plus riches et plus diversifiés.

Les enjeux liés à la protection des milieux naturels sur le territoire communal sont localisés. En effet, en matière de zonage patrimonial, seule une petite partie de l'extrémité Sud-Ouest du territoire fait l'objet d'une identification au titre d'une ZNIEFF de type 2 (la forêt de Longboël, le bois des Essarts). Une ZNIEFF de type 1 est présente à l'Est mais reste éloignée toutefois du projet d'urbanisation communal en étant situé sur la commune voisine de Charleval. Les zones plus particulièrement intéressantes sont les zones de boisements et les secteurs de vallée sèche.

Les dispositions du PLU visent de manière générale à protéger les terres naturelles. Aussi les impacts sur les milieux environnementaux sont-ils faibles. L'ensemble du territoire est ainsi classé en zone naturelle ou agricole. Les dispositions du PLU visent à préserver ces espaces des nuisances humaines. Les deux principales mesures du PLU sont de préserver les milieux plus sensibles et d'encourager le développement de la biodiversité sur le territoire.

Plus particulièrement :

- Le projet de la commune consiste à permettre à long terme le développement résidentiel du bourg. Le projet communal limite donc l'urbanisation : zonage de la zone urbaine à l'intérieur des parties actuellement urbanisées, non définition de zone d'extension d'habitat sur des milieux naturels d'intérêt. En maintenant globalement la forme urbaine actuelle (espaces d'extension de l'urbanisation situé en continuité directe du tissu bâti), le PLU ne créée pas d'incidences sur les milieux naturels et leur fonctionnement. En effet les zones d'habitat créées se trouvent éloignées des zones naturelles présentant des enjeux, notamment les espaces forestiers et les zones de vallée sèche).
- La limitation de l'étalement urbain se traduit également via la définition d'un principe de non développement au niveau des zones non agglomérées avec le bourg où les enveloppes urbaines ne sont pas modifiées. L'habitat isolé ne fait dans le cadre PLU l'objet d'aucune extension. L'objectif est au contraire de cantonner ces secteurs à des extensions maîtrisées.

- Le PLU crée un secteur naturel de loisirs au niveau des zones de château et de leurs parcs. Le projet a vocation à permettre la création de constructions à vocation touristique et de loisirs. La commune a ainsi pour ambition de ne pas freiner l'essor touristique du secteur tout en définissant des garde-fous permettant d'éviter une urbanisation destructurante pour l'environnement global..
- Le PLU prévoit des zones tampons entre les constructions et les milieux agricoles et naturels (imposition d'un retrait de 5 mètres) permettant ainsi d'assurer des passages et des espaces de tranquillité à la petit faune. Il prévoit également la réalisation de clôtures perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau et ne pas créer d'obstacles au déplacement de la petite faune.
- Le PLU a identifié la présence de certaines haies structurantes au sein des zones d'urbanisation futures. Pour les préserver, elles sont identifiées au titre de la loi Paysage. Par ailleurs en maintenant les plantations existantes ou en préconisant leur remplacement par des plantations de type essences locales et en obligeant à la réalisation de haies composées d'essences locales en zones urbanisées, le PLU permet de conforter les silhouettes villageoises et les ceintures vertes les accompagnant et favorise la biodiversité urbaine.
- Une majeure partie du territoire est classée en zone agricole. Les prescriptions réglementaires ont pour objet de clarifier les constructions et utilisations du sol. Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une activité agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des réseaux. Les constructions à usage d'habitations sont par exemple autorisées si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité et situées dans l'emprise du site.
- Les zones de boisements et de bosquets présents font l'objet de mesures de conservation. Ces zones boisées sont classées en Espaces Boisés Classés afin d'empêcher tout défrichement. Afin d'assurer la fonctionnalité des espaces boisés et de les préserver dans un état de conservation favorable, ces derniers ont été réfléchis dans leur ensemble. Le PLU permet ainsi une gestion et un traitement homogène de ces massifs forestiers.
- Les éléments les plus intéressants au niveau du fonctionnement écologique, hydraulique et paysagers (boisements, vallées sèches, parcs des châteaux, mares…) ont fait l'objet de mesures de protection au travers du PLU (via la définition de zone naturelle ou de secteurs agricoles inconstructibles, au travers des prescriptions réglementaires et de l'utilisation de la loi Paysage).

  ↳ Afin de prendre en compte et protéger ces espaces naturels intéressants d'un point de vue environnemental, le PLU s'est attaché à les classer en zone Naturelle et à définir des mesures de protection via l'utilisation de la loi Paysage. La zone naturelle du PLU (environ 231ha pour la zone N stricte) a vocation à protéger ces espaces stratégiques et rares sur le territoire.

  Les prescriptions réglementaires de cette zone visent par ailleurs à limiter très fortement les possibilités de construction permettant ainsi de protéger l'intérêt des milieux. Le règlement de la zone N se veut ainsi restrictif de façon à maintenir le caractère naturel et donc inconstructible de la zone. Il protège les habitats naturels et espèces remarquables (constructions et installations interdites).

Evolution des zones naturelles : mesures prises pour assurer la fonctionnalité des milieux

La zone naturelle du PLU se polarise sur la protection des milieux offrant une biodiversité plus intéressante ou nécessitant une mesure de conservation pour raison paysagère par exemple. Le PLU a pour objectif de protéger un ensemble de milieux continus pour assurer leur protection et fonctionnalité. Les zonages de protection réglementaire présents sur le territoire communal ont ainsi été classés en zone naturelle et font l'objet d'une protection juridique au travers de la définition d'Espaces Boisés Classés, assurant ainsi le non défrichement et déstructuration des zones boisées.
Au regard des différentes mesures prises par le PLU au travers de ses documents graphiques et écrits et des choix communaux en matière de développement (évolution maîtrisée, concentration du développement de l'habitat sur le bourg, maintien des structures paysagères locales…), les impacts sur les milieux naturels peuvent être jugés faibles.

Les dispositions du PLU ont aussi des impacts positifs sur le fonctionnement des milieux :

- Les éléments naturels particuliers, facteurs d'identité locale, sont protégés dans le cadre du PLU. Certains de ces éléments représentent des gîtes d'accueil sensibles pour la faune et la flore locale et appartiennent au paysage local. Haies, verger, parc du château du Fayel, mares… sont repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Le parc du château du Fayel fait l'objet d'une inscription au titre de la Paysage car il ne fait l'objet d'aucune protection particulière. Au contraire, le parc du château de Vandrimare étant un site inscrit et dans l'optique de ne pas superposer les protections, il fait l'objet d'un classement en zone naturelle.
- Certaines prescriptions réglementaires (article 13 du règlement, orientations d'aménagement et de programmation) visent à recréer des conditions favorables pour la biodiversité sur le territoire communal (essences locales, plantations en limites séparatives, aménagement paysager global limitant l'imperméabilisation…).

Le PLU met en place plusieurs éléments permettant à la biodiversité de se diversifier via notamment un travail sur les lisières paysagères qui s'accompagne de plantations de haies composées d'essences locales diversifiées et qui va notamment favoriser son occupation par la biodiversité ou un dispositif de préservation des espaces boisés classés du territoire…

Le PLU permet de renforcer la fonctionnalité des milieux naturels présents sur le territoire via les mesures suivantes :

- Reconstruction des structures végétales, porteuses de biodiversité via la constitution d'un réseau de haies en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelles, composées d'essences locales,
- Mise en place de dispositifs d'éclairage public dans les nouvelles opérations pour limiter la pollution lumineuse (éclairage vers le bas, faible intensité en période nocturne) et limiter la perturbation du fonctionnement écologique,
- Préservation des continuités écologiques existantes dans les secteurs forestiers en interdisant l'urbanisation.

Evolution des zones naturelles : Impacts et mesures prises sur les zones humides

Les éléments bibliographiques de la DREAL et de l'agence de l'eau ne font apparaître aucune zone humide sur le territoire.

↳ En l'absence d'impacts majeurs identifiés, aucune autre mesure n'a été prise dans le PLU.

Evolution des zones naturelles : Impacts et mesures prises dans le projet sur la gestion des risques naturels

L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme dispose que les communes se doivent, dans le cadre de leur PLU, de prendre toutes les dispositions utiles à la prévention des risques naturels connus.

Le PLU tient compte de la présence des risques. Aucune zone de risque majeur n'est répertoriée dans les zones pouvant accueillir un développement urbain.

Le PLU renforce par ailleurs la connaissance et l'information sur les risques en reportant au document graphique les zones concernées par le risque de cavités souterraines. Les mesures prises sont strictes : aucune nouvelle construction ne peut prendre place dans ces secteurs identifiés tant que ce risque n'est pas levé.

Le PLU tient par ailleurs compte de la présence du risque de ruissellement existant sur le plateau agricole en précisant au travers de son règlement les conditions d'occupation des sols dans les articles 1 et 2.

Les axes de ruissellement ont fait l'objet d'échanges entre la commune et le SIBA. Des axes de ruissellement ont ainsi été identifiés :

- Depuis le plateau agricole au Nord vers le Clos Saint-André,
- Depuis la Tannebrune vers Fleury sur Andelle en longeant par le bois de la Bastille,
- Depuis Bourg-Beaudouin vers Fleury en passant au Sud du Village au niveau de la Côte Lessard.

Il est à noter que l'un des axes identifiés dans les études de bassin versant de l'Andelle (2002) ainsi que dans l'étude des aléas du plan de prévention des risques inondation de l'Andelle n'a pas été reporté au zonage en raison de la réalisation de travaux (mise en place de bordures de trottoirs notamment) et de l'urbanisation existante ainsi que de la non constatation récente en période de violents orages de ruissellement. Les travaux effectués ont ainsi permis de canaliser les eaux et de réduire les risques.

La commune a mis en place plusieurs réserves foncières destinées à améliorer la situation via notamment des dispositifs de talus fossés (emprise d'une dizaine de mètre par exemple au niveau du Clos Saint-André), de zone en herbe ou de petits bassins et fossés. Ces réserves s'inscrivent dans la politique menée depuis plusieurs années par la commune.

Ces prescriptions sur les risques sont notamment déclinées sur l'ensemble des 12 communes afin d'aboutir à une gestion cohérente des risques. Les dispositions du PLU, en reportant pour partie ces éléments sur les documents graphiques et en les accompagnant de prescriptions réglementaires, assurent la protection des personnes et des biens vis-à-vis à de ces risques.

↳ En l'absence d'impacts majeurs, aucune autre mesure n'est mise en place.

Evolution des zones naturelles : compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs en respectant les dispositions suivantes :

- **Identification et préservation des continuités écologiques et de leur fonctionnalité,**
- **Repérage des zones les plus intéressantes du point de vue écologique afin de les protéger,**
- **Protection des différents espaces naturels et du petit patrimoine naturel par divers dispositifs : zone naturelle, espaces boisés classés, protection au titre de la loi paysage (article L 123.1-5, III, 2°).**

Le SCOT définit plus particulièrement certains objectifs :

- ***Protéger les milieux naturels sensibles***
  - **Gérer la fréquentation (agriculture, urbanisation…) sur les milieux les plus sensibles (coteaux calcaires, terrasses alluviales, vallées, espaces boisés)**
  - **Protection des principaux alignements d'arbres et de haies, pour assurer des continuités avec les territoires limitrophes**
  - **Dans le cadre d'opération d'urbanisation, assurer les continuités des corridors biologiques les plus importants (espaces verts, passage à faune)**
- ***Protéger les prairies, bois et les bosquets***
  - **Protéger les prairies permanentes de la vallée de l'Andelle**
  - **Identifier les espaces et les linéaires boisés, prévoir une marge inconstructible (aménagements légers) afin de protéger la fonctionnalité des lisières forestières**
  - **Protection des bosquets et boisements isolés des vallées sèches (intérêt paysager et écologique)**
- ***Intégrer à la réflexion les ENR***
  - **Promotion de toutes les sources pouvant diminuer les CO2, plus particulièrement : développement de la filière bois (charte forestière de massif) et protection des derniers lieux de production d'hydroélectricité**
- ***Construire l'identité paysagère***
  - **Conserver ou recréer les ceintures vertes de jardins et/ou de vergers, traiter l'interface zone urbaine, zone naturelle**
  - **Maintenir l'éco-diversité et préconiser l'utilisation d'essences locales et limiter l'utilisation d'essences persistantes**
  - **Protéger les lisières des forêts et préserver des espaces de respiration entre les lisières et l'habitat**

↳ Le PLU tient compte de ces prescriptions en définissant des mesures strictes sur les zones naturelles du territoire. En limitant la constructibilité la fréquentation par l'homme de ces milieux naturels n'est ainsi pas encouragée. Seule une déambulation est permise. L'ensemble des zones boisées et bosquets du territoire se trouvent classé en espace boisé classé. Le PLU encourage par ailleurs le développement de la biodiversité urbaine en prévoyant une liste d'essences locales et en incitant à la formation des lisières paysagères via la constitution d'un réseau de haies.

Au vu des prescriptions strictes définies en zone naturelle (seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux) et au regard du projet communal (développement urbain concentré au sein des parties actuellement urbanisées et en continuité directe de celles-ci, définition de secteur d'habitat isolé pour les constructions non agglomérées au bourg), les impacts sur les zones naturelles sont faibles et le PLU permet d'assurer la protection de ces espaces plus

sensibles. En effet, le projet d'urbanisation n'est pas dirigé vers ces espaces et le règlement des zones naturelles empêche tout mitage. La question des Energies renouvelables a été abordées dans le cadre du PLU via l'angle des constructions. La philosophie du PLU incite ainsi à la promotion des constructions à caractère environnemental.

Le Schéma Régional de Continuités écologiques, SRCE

Le Schéma Régional de Continuités écologiques est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de la région. Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

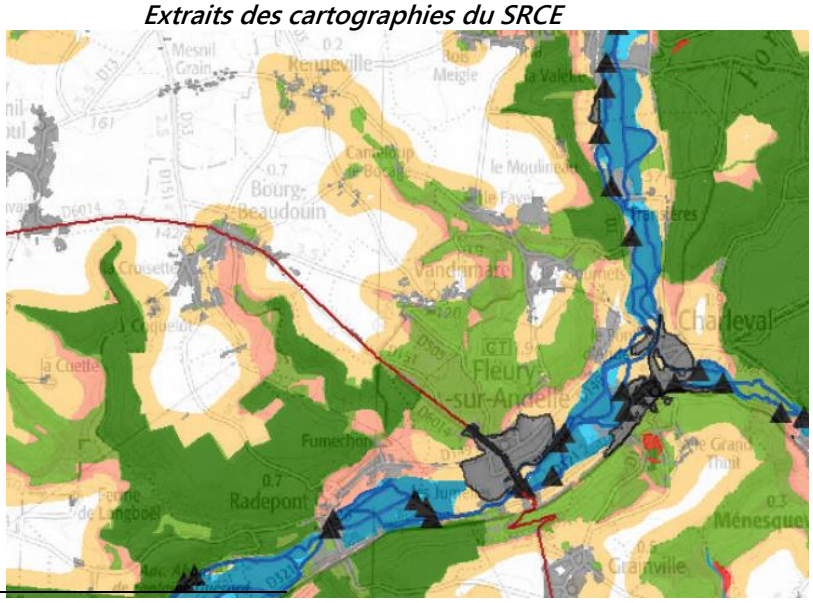
- Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,
- Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

↳ Ce schéma a été approuvé en novembre 2014.[15]. Dans les cadres des documents de travail, des emprises de corridors boisés et calcicoles à faibles déplacements sont identifiés sur le territoire communal, notamment au niveau des massifs boisés présents, des zones de transition entre le Fayel et les Gournets (zone prairiale) et en limite territoriale avec Fleury (coteau).

Le PLU ne va pas à l'encontre de ces préconisations en les identifiant au sein de secteur agricole ou naturel (naturel strict, secteur d'habitat isolé) et en protégeant les boisements au titres des espaces boisés classés. Ces espaces sont ainsi strictement préservés. Le projet de PLU en incitant à la création de biodiversité et en ayant permis une réflexion intercommunale à ce sujet permet d'enrichir le secteur et de préserver les espaces les plus sensibles.

Extraits des cartographies du SRCE



[15] *Le projet de schéma régional de cohérence écologique a été arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE est soumis à consultation des collectivités depuis le 22 novembre 2013. Ce document n'était pas encore approuvé au moment de l'arrêt de projet de PLU.*

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SDAGE

Le PLU prend certaines mesures et dispositions réglementaires relatives à la prise en compte de l'eau. Outre les 9 orientations principales déclinées ci-avant dans le présent document, le PLU est compatible avec les sous-orientations suivantes :

- ***Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives***

Le PLU incite au travers des prescriptions réglementaires à utiliser des modes alternatifs pour la gestion des eaux de voiries et la gestion des eaux pluviales des constructions. Le règlement du PLU fixe par ailleurs certaines prescriptions relatives au maintien dans les espaces libres de surfaces perméables et consacrées à la bonne gestion des eaux.

- ***Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement et d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques***

Les espaces boisés importants jouant un rôle dans la lutte contre l'érosion et la rétention d'eau sont inscrits en espaces boisés classés. Les risques de ruissellement du plateau agricole vers la vallée de l'Andelle sont ainsi limités. Les mesures précédemment décrites relatives à la gestion de l'eau en milieu urbain participent également à réduire les transferts de polluants vers l'Andelle et le réseau hydrographique.

Les indicateurs

En application des dispositions des articles R.123-2 et L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de son approbation.

Conformément au 5° de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre propose des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures compensatoires envisagées au vu :

- **du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire,**
- **des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU,**
- **des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU,**
- **des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan.**

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 1 : Maitriser le développement sur le territoire	OBJECTIF 1 - Définir une politique de l'habitat	Nombre d'habitants	Commune / INSEE	Nbre	Annuel
		Nombre de logements construits	Commune	Nbre	Annuel
		Part des logements en locatifs construits	Commune / Aménageur	%	Phasage des OAP
	OBJECTIF 2 - Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice	Linéaire de réseaux créés dans le cadre de nouvelles opérations	Commune	ml	Annuel
		Densité de logements par opération	Commune / Aménageur	logement / m² (hors espaces publics et voiries)	A chaque opération
		Nombre de logements construits dans les "dents creuses"	Commune	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 3 - Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales	/	/	/	/
Orientations du PADD	**Objectifs déclinés**	**Indicateurs de suivi**	**Acteurs sollicités**	**Unités de mesure**	**Temporalité de l'évaluation**
ORIENTATION 2 - Valoriser le territoire	OBJECTIF 1 - Protéger la qualité paysagère du territoire	/	/	/	/
	OBJECTIF 2- Améliorer la vocation de loisirs du territoire	Nbre d'aménagement de sécurité routière créé	Commune	Nbre	Durée du PLU
		Nbre de place de stationnement créée	Commune	Nbre	Durée du PLU
		Nbre d'aménagement récréatif et de loisir créé	Commune	Nbre	Durée du PLU
	OBJECTIF 3 - Définir des limites à l'urbanisation	/	/	/	/
	OBJECTIF 4 - Maintenir un urbanisme de qualité	Part des constructions environnementales et énergétiques (ou ayant utilisées les principes liés à l'eau , au stationnement, à l'implantation, aux espaces verts….)	Commune / Aménageur	%	Phasage des OAP
	OBJECTIF 5- Valoriser le patrimoine architectural et paysager	Nbre de déclaration préalable visant la réhabilitation des éléments remarquables	Commune	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 6 - Prévoir l'évolution numérique du territoire	Nombre d'habitations reliées aux réseaux de communications numériques	Commune	Nbre	Durée du PLU
Orientations du PADD	**Objectifs déclinés**	**Indicateurs de suivi**	**Acteurs sollicités**	**Unités de mesure**	**Temporalité de l'évaluation**
ORIENTATION 3 - Organiser le territoire	OBJECTIF 1 - Développer les équipements communaux	Nbre d'équipements créés	Commune	Nbre	Durée du PLU
	OBJECTIF 2 - Assurer la continuité des réseaux de cicrulation douce	Linéaire de cheminements doux aménagés	Commune / CDC / Pays du Vexin Normand	m	Annuel
Orientations du PADD	**Objectifs déclinés**	**Indicateurs de suivi**	**Acteurs sollicités**	**Unités de mesure**	**Temporalité de l'évaluation**
ORIENTATION 4 - Protéger le territoire	OBJECTIF 1 - Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels	Densité moyenne de logements	Commune / Pays du Vexin Normand	logement / m² (hors espaces publics et voiries)	Durée du PLU
		Nbre de permis déposés pour des projets situés au sein des bâtiments inscrits en secteur d'habitat isolé dans le PLU	Commune	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 2 - Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole	Surface des terres agricoles	Commune / Chambre d'agriculture	ha	Tous les 4 ans
		Nombre d'exploitants agricoles	Commune / Chambre d'agriculture	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 3 - Conforter la place du milieu naturel et du petit patrimoine naturel	Nbre de déclaration préalable visant la restauration d'élements du patrimoine naturel	Commune	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 4- Tenir compte des risques	/	/	/	/

Annexes

Annexe 1 : Travail sur la définition de l'armature urbaine des 12 communes

Détail de notation des communes

Critère 1 : L'accessibilité

Définition

C'est l'accessibilité à un axe structurant qui a ici été prise en compte, et notamment l'accessibilité à la RD 6014 et à la RD 321. Si la commune n'est pas desservie directement, la question de la distance a été prise en compte (plus la commune est éloignée d'un axe structurant moins elle est jugée accessible).

A également été prise en compte la desserte en transports collectifs et notamment la présence d'arrêts relatifs au passage des lignes 500, 520, 530 et 540. La gare de Val-de-Reuil n'a pu être prise en considération car elle ne permet pas d'établir une distinction entre les communes.

Système de notation :

1 : > 10 km

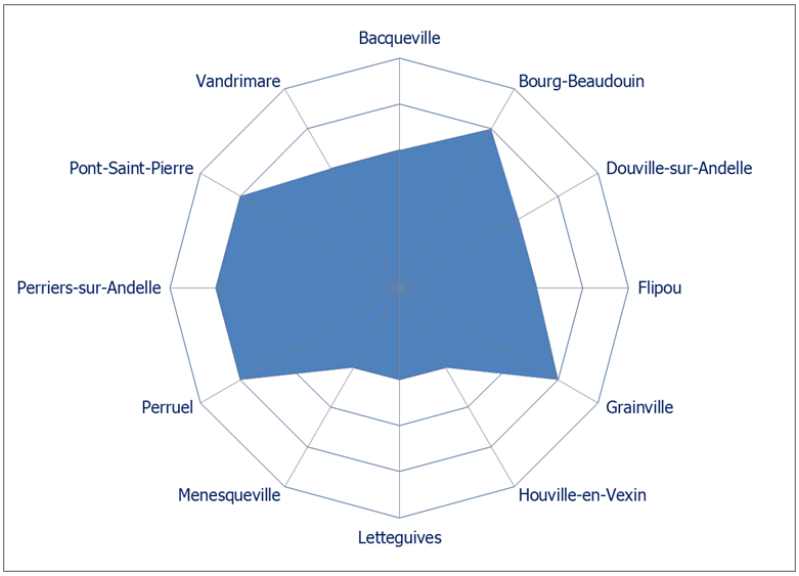
2 : entre 5 et 10 km

3 : < 5 km

4 : Présent

Analyse :

5 communes se détachent : Pont-Saint-Pierre, Bourg-Beaudouin, Grainville, Perruel, Perriers-sur-Andelle. Bien que située dans la vallée et desservie par la RD 321, la commune de Douville-sur-Andelle ne possède pas d'arrêt de transport collectif.



Critère 2 : Les équipements

Définition

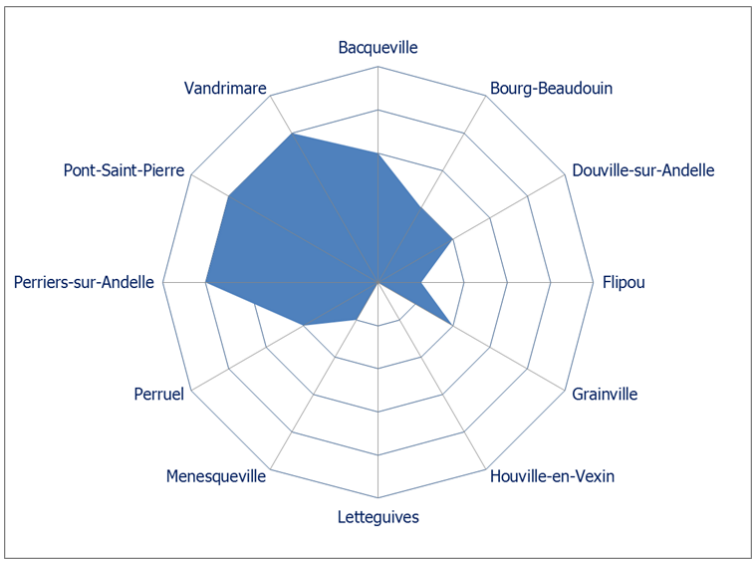
La présence d'équipements peut être déterminante dans les choix des ménages de s'installer sur un territoire. C'est ainsi la qualité et la quantité des équipements nécessaires au cadre de vie des habitants qui ont été retenus pour évaluer les communes sur leur capacité à assurer les besoins des habitants. Afin d'établir une hiérarchisation dans les communes, les équipements de type scolaire, sportifs, culturels et de services ont été étudiés.

Système de notation :

0 : rien
+ 1 : Equipements sportifs (terrain, plateau…)
+ 1 : Equipements scolaires (école, cantine)
+ 1 : Equipements culturels (salle communale, bibliothèque…)
+ 1 : Autres (garderie, crèche…)

Analyse :

3 communes se détachent : Vandrimare (crèche), Pont-Saint-Pierre et Perriers-sur-Andelle (hypermarché…).



Critère 3 : Les commerces et services

Définition

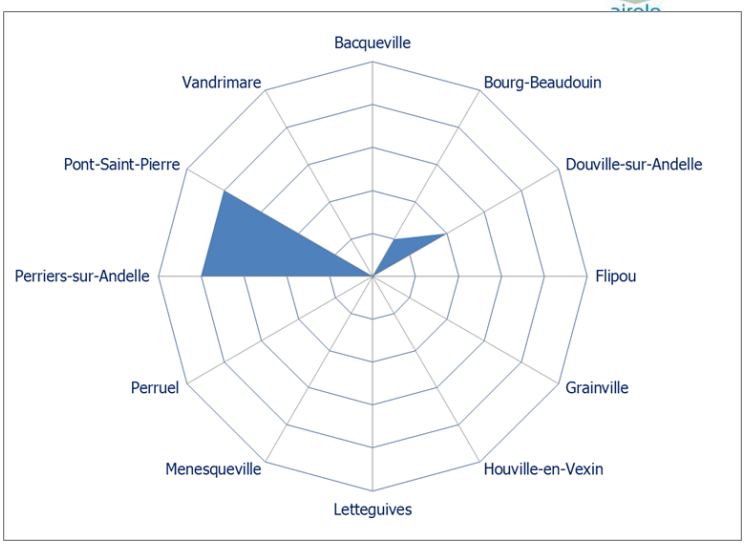
Les commerces sont des éléments essentiels pour le cadre de vie et le dynamisme local. Outre l'aspect économique, le volet social, d'échange, de relationnel est un facteur de réussite pour un territoire. Une commune bien équipée en commerces et services de proximité peut par ailleurs permettre à des ménages de limiter les déplacements vers l'extérieur et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre. La situation de chaque commune vis-à-vis de la présence de ces commerces et services a donc été examinée.

Système de notation :

0 : rien
1 : commerce de base (Boulangerie / Boucherie / Epicerie) – Agence postale)
+ 1 : Grande surface (supermarché – station essence)
+ 1 : Café, bar, restaurant - médecin
+ 1 : Coiffeur – autres services à la personne

Analyse :

Deux communes se détachent : les communes urbaines de Pont-Saint-Pierre et de Perriers-sur-Andelle se caractérisent par la présence d'une vie économique locale. Les communes de Bourg-Beaudouin, Douville-sur-Andelle et Menesqueville possèdent sur leur territoire un équipement autre que de proximité de base.



Critère 4 : La dynamique de constructions des nouveaux logements

Définition

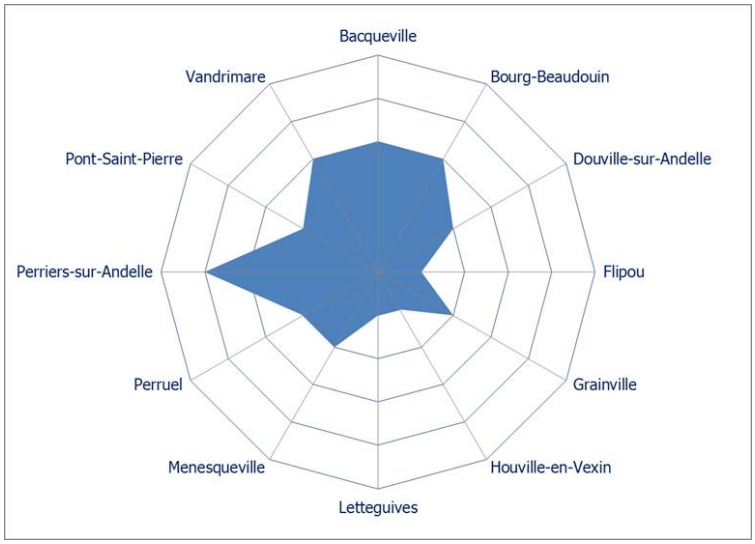
L'étude des permis de construire depuis les dix dernières années permet d'établir un rythme de construction moyen annuel et de voir si la constructibilité sur le territoire est régulière ou se fait par pics. Cette analyse permet d'identifier l'attractivité exercée par une commune sur les demandes en nouveaux logements. Sur une échelle de 10 années, la pression foncière peut ainsi être observée.

Système de notation :

1 : < 2 constructions/an
2 : < 4 constructions/an
3 : > 4 constructions/an
4 : > 5 constructions/an

Analyse :

Seule la commune de Perriers-sur-Andelle se distingue par un rythme de construction élevé. Les communes de Menesqueville, Vandrimare, Bacqueville, Bourg-Beaudouin et Douville-sur-Andelle constitue un second groupe.



Critère 5 : L'eau et les sols

Définition

Cette thématique est évaluée au regard de la non sensibilité des territoires à la thématique de l'eau (risque inondations, présence de zone humide, phénomène d'érosion des sols (plus une commune est concernée par un risque ou une sensibilité plus l'indicateur est proche de 0). Est ici jugée l'opportunité à bâtir des nouveaux logements dans une zone non soumise à des risques.

Système de notation :

1 : sensibilité forte

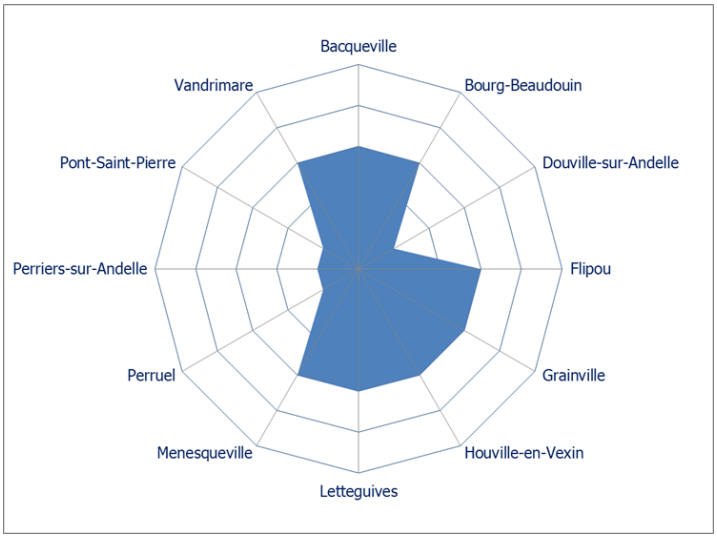
2 : sensibilité moyenne

3 : sensibilité faible

4 : aucune sensibilité majeure

Analyse :

Les communes de vallée sont touchées par le risque inondation de la vallée de l'Andelle et par les phénomènes de ruissellement depuis les plateaux. Elle comporte également quelques zones de prairies humides. On voit ainsi sur le diagramme que les communes de Pont-Saint-Pierre, Douville-sur-Andelle, Perruel et Perriers-sur-Andelle sont des communes sensibles à cette thématique.



Critère 6 : L'agriculture

Définition

Le développement urbain doit être pensé en cohérence avec la préservation de l'activité agricole (prise en compte du fonctionnement de l'activité) et la sauvegarde des terres agricoles (éviter l'étalement urbain). L'enquête agricole a également servie de support à l'examen de la situation de chacune des communes.

Cette thématique est évaluée au regard de la non sensibilité des territoires à la thématique agricole (plus la sensibilité est faible (activité pérenne (exploitants peu âgés ou repreneur identifié), bâti éloigné des zones habitées, absence de projet…) plus l'indicateur est proche de 4). Est ici en effet jugée l'opportunité à bâtir des nouveaux logements sans contraindre le milieu agricole.

Système de notation :

1 : sensibilité forte

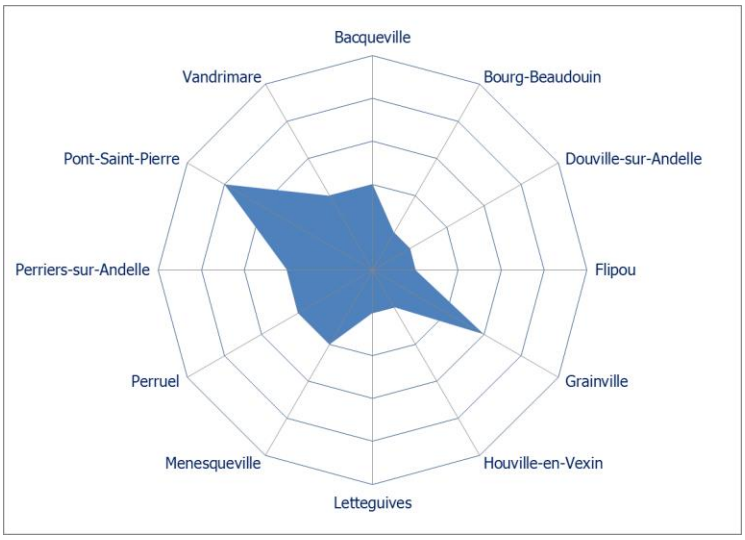
2 : sensibilité moyenne

3 : sensibilité faible

4 : aucune sensibilité majeure

Analyse :

La commune de Pont-Saint-Pierre est peu sensible à la thématique agricole au regard du peu d'exploitation sur son territoire et de la localisation (sur les plateaux loin des zones urbanisées. La commune de Grainville possède 4 exploitations, mais celles-ci se trouvent éloignées des zones bâties, et n'ont pas de périmètre de réciprocité, d'où la définition d'un enjeu moyen.



Critère 6 : La biodiversité

Définition

L'urbanisation ne doit pas être développée au détriment des espaces naturels caractérisant le territoire. La richesse écologique des milieux doit au contraire être protégée. C'est pourquoi cette thématique est évaluée au regard de la non sensibilité des territoires à la biodiversité (plus l'intérêt écologique observé est faible plus l'indicateur est proche de 4). Ont notamment été pris en compte la présence de milieux faisant l'objet d'inventaires nationaux et européens (zones naturelles d'intérêt reconnu), la présence de milieux naturels intéressants mais non protégés, la présence de corridor écologiques existants ou pouvant être recrées de type trame verte et bleue.

Système de notation :

1 : sensibilité forte
2 : sensibilité moyenne
3 : sensibilité faible
4 : aucune sensibilité majeure

Analyse :

Les communes de vallées présentent une certaine sensibilité de par la présence de la vallée de l'Andelle (trame bleue protégée).

Quelques communes de plateaux présentent une dominance des espaces agricoles et donc peu d'espaces naturels, la sensibilité des territoires de Bourg-Beaudouin, Grainville ou encore Houville-en-Vexin est donc faible par rapport à la question de la biodiversité.

