

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«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
PREAMBULE	2
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME.....	2
2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE.....	3
LES ORIENTATIONS RETENUES	4
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE	5
1.1. Définir une politique de l'habitat	5
1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice	5
1.3. Définir une politique d'urbanisation tenant compte des contraintes locales.....	6
2. VALORISER LE TERRITOIRE	7
2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire.....	7
2.2. Améliorer la vocation de loisirs du territoire.....	7
2.3. Définir des limites à l'urbanisation	7
2.4. Maintenir un urbanisme de qualité	7
2.5. Valoriser le patrimoine architectural et paysager	8
2.6. Prévoir l'évolution numérique du territoire	8
3. ORGANISER LE TERRITOIRE	9
3.1. Développer les équipements communaux	9
3.2. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce.....	9
4. PROTEGER LE TERRITOIRE.....	10
4.1. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	10
4.2. Préserver les espaces agricoles et développer l'activité agricole	11
4.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel.....	11
4.4. Tenir compte des risques	12

PREAMBULE

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

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



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

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

développement durable.

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

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

2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

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

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

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

- La croissance démographique et la politique d'habitat,
- Les choix d'organisation du développement territorial,
- Le maintien d'une vocation économique du territoire,
- La réponse aux besoins des habitants en matière d'équipements,
- La préservation des espaces agricoles et de l'environnement.

LES ORIENTATIONS RETENUES



1. Maîtriser le développement sur le territoire

1.1. Définir une politique de l'habitat

Situé à proximité des pôles urbains locaux (Perriers-Sur-Andelle, Fleury-sur-Andelle et Charleval), disposant d'équipements de proximité, et peu contraint au sein de son tissu urbanisé par la présence d'enjeux naturels, le territoire de Vandrimare est disposé à permettre l'accueil d'une population nouvelle. L'objectif des élus est de redynamiser la vitalité du territoire tout en respectant les capacités et le fonctionnement des équipements existants. Le nombre d'habitants et de résidences principales, la vacance présente sur le territoire, les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,8 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale) ont conduit à définir le besoin en logement.

- En fonction de ces différentes données, associées aux souhaits communaux, **le nombre de logements à réaliser sur le territoire pour ces dix prochaines années a été fixé à 62 logements.**
- Les élus souhaitent favoriser la **réalisation d'une offre de logement diversifiée et en respect des orientations du SCOT** pour permettre le parcours résidentiel des ménages sur le territoire. La typologie de logement retenue a pour objectif de favoriser à la fois le logement en accession et le logement locatif et prend place sur des schémas offrant des superficies variées.

1.2. Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Constat : une forme urbaine éparpillée mais autorisant quelques possibilités de densification

L'habitat est éparpillé sur le territoire et se caractérise par l'éclatement de plusieurs noyaux urbains. Le Village rassemble l'école, l'église et le château de Vandrimare. Le hameau des Gournets regroupe quant à lui les différents équipements sportifs et culturels. Un troisième hameau, le hameau du Fayel comporte des extensions pavillonnaires ainsi qu'un corps de ferme traditionnel et le château du Fayel. Chacune de ces entités urbaines regroupe à la fois des constructions anciennes et récentes organisées selon la structuration viaire, le relief et les boisements.

Le tissu bâti est toutefois discontinu et laisse place à quelques emprises non bâties.

Une nécessaire prise en compte du contexte législatif

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements, répondant au besoin communal et du bassin de vie, sont à réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite, dans le cadre d'extensions urbaines. Les élus ont donc pour objectif de renforcer la centralité de leur zone bâtie en évitant l'utilisation de foncier agricole et d'utiliser les possibilités existantes au sein des parties urbanisées. Il s'agit de :

- Développer l'urbanisation à **partir de la présence des réseaux et équipements** pour éviter d'engendrer des coûts difficiles à supporter pour la collectivité,
- Développer l'urbanisation **en continuité de l'existant** et ne pas favoriser le développement des zones éloignées du bourg et de ses équipements,
- Développer l'urbanisation **prioritairement dans les secteurs de dents creuses**. Certains de ces espaces ont été identifiés :
 - Quelques possibilités existantes au niveau du Nord-Ouest du Village,
 - Quelques possibilités existantes au niveau du Fayel,
 - Quelques possibilités existantes au niveau des Gournets.

A noter que l'une des emprises de dent creuse fait actuellement l'objet d'un projet comprenant plusieurs logements sous réserve de prise en compte des contraintes archéologiques.

Des garde-fous à mettre en place afin d'éviter une densification trop massive ou peu cohérente

- Certaines de ces emprises de renouvellement urbain, de par leur configuration et emprise, doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les élus souhaitent ainsi conserver une maîtrise du développement du territoire.
- L'urbanisation de ces emprises doit aussi respecter les conditions d'accès et de sécurité routière. Ainsi, les élus souhaitent limiter le champ des possibilités dans des secteurs contraints par la dangerosité des axes de desserte ou ne permettant pas d'assurer de bonnes conditions de sécurité routière.

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

La commune souhaite également **ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs comportant des caractéristiques locales à préserver**. Sont ainsi proscrites pour l'urbanisation :

- Les zones de boisements,
- les zones à risque,
- les zones de ruissellement
- les zones comportant une activité agricole proche où un périmètre de protection s'applique.

Au regard de ces différents éléments, la commune ambitionne de pouvoir concentrer son développement sur la partie Est des Gournets et au niveau du Village.

2. Valoriser le territoire

2.1. Protéger la qualité paysagère du territoire

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

- Entre les hameaux des Gournets et du Fayel,
- Au niveau des espaces de prairies jouxtant le centre équestre.

2.2. Améliorer la vocation de loisirs du territoire

Les élus souhaitent tirer profit des potentialités historiques et culturelles du territoire pour **agir sur sa valorisation touristique**. Les élus ont pour objectifs d'aménager le site des abords du château de Vandrimare afin de faciliter l'accès et le déplacement des cars et des promeneurs (aire de retournement, stationnement...). Dans le cadre de cette valorisation touristique, les élus souhaitent mener une action plus large, visant à mettre en valeur et à préserver les éléments du petit patrimoine local : la mare et le mur d'enceinte présents aux abords directs du site font ainsi l'objet de valorisation et de préservation.

2.3. Définir des limites à l'urbanisation

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

Peu de marqueurs physiques sont existants hormis le relief et les espaces forestiers présents sur l'ensemble du territoire. Toutefois, au fil du temps, ces obstacles naturels semblent avoir été peu à peu franchis par l'urbanisation.

La commune souhaite au travers de son PADD indiquer **de nouvelles limites à ne pas dépasser**. Elle ambitionne ainsi de :

- Au niveau du bourg
 - Ne pas développer l'urbanisation au-delà des constructions existantes au niveau des entrées Ouest et Sud,
- Au niveau des Gournets
 - Affirmer la limite de l'urbanisation en entrée Sud via la mise en place d'une lisière paysagère,
 - Affirmer la limite de l'urbanisation via la création d'un cheminement doux en entrée Est,
- Au niveau du Fayel
 - Ne pas développer l'urbanisation au-delà des constructions existantes en entrée Est dans le respect des espaces boisés existants.

2.4. Maintenir un urbanisme de qualité

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

2.5. Valoriser le patrimoine architectural et paysager

Plus particulièrement sur les actions menées sur le patrimoine ancien, ils souhaitent que le PLU puisse tenir compte de la **présence de certaines constructions anciennes et emblèmes du territoire** : Constructions anciennes, manoir des Gournets, château de Vandrimare, ferme et château du Fayel...

2.6. Prévoir l'évolution numérique du territoire

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

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

3. Organiser le territoire

3.1. Développer les équipements communaux

La commune a pour objectif de satisfaire les besoins de la population. Aussi souhaite-elle mettre en place certains principes pour **valoriser et penser l'évolution des équipements**. Il s'agit ainsi de :

- Définir un secteur de projet au niveau du Village, dans le cadre de l'opération d'acquisition foncière communale, face à l'école et la mairie pour prévoir la mise en place de nouveaux équipements publics (mairie, local technique, bibliothèque, aire de jeux par exemples),
- Créer un nouveau plateau sportif au niveau du Village et mettre en accessibilité ces équipements pour les enfants (modes doux).

3.2. Assurer la continuité des réseaux de circulation douce

La commune souhaite **développer sur son territoire les circuits de déplacements doux**. Elle souhaite notamment :

- Valoriser les cheminements actuellement existants sur le territoire (chemins et sente rurale) en promouvant leur entretien et information,
- Mettre en sécurité les circulations piétonnes sur la voie locale permettant de rejoindre les Gournets et du Fayel en créant des emprises spécifiques pour des trottoirs,
- Avoir pour principe la définition d'une place dédiée aux espaces de circulation douce dans les opérations d'ensemble.

Ces nouveaux cheminements permettent à la fois de desservir par ce mode de circulation adapté aux usages locaux les différents hameaux et de connecter le tissu bâti aux principaux équipements du territoire.

4. Protéger le territoire

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

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

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) ouvrait un potentiel de 16 ha de terres à urbaniser dont 13,7 ha dédiés à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (NAa) et 2,3 ha dédiés à l'urbanisation d'activités (zone NAz).

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

- 6,2 hectares ont fait l'objet d'une urbanisation résidentielle pour l'accueil de 50 logements.
- La totalité des zones NAa n'a pas fait l'objet d'urbanisation. En effet sur les 5 emprises prévues au sur les Gournets et le Fayel, 3 d'entre elles ont fait l'objet d'urbanisation ou sont en cours d'urbanisation. Au total, elles ont accueilli une cinquantaine de logements. Ces zones NA étaient situées en continuité urbaine (le Fayel) ou au cœur des parties urbanisées (les Gournets) sur des emprises de prairies ou de labours principalement.
- L'urbanisation de la commune a également eu lieu dans les zones urbaines du POS. Il est toutefois à noter que ces zones urbaines s'étendaient sur des espaces agricoles et/ou naturels (espace de cultures, de prairies ou de jardin non bâtis au moment de l'élaboration du POS). Seules 13% des surfaces prévues pour le développement étaient situées au sein de l'espace bâti.

16 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS. Durant l'application du POS, 6,2 hectares a été consommé par les projets.

Sur les 16 hectares d'ouverture à l'urbanisation définis dans le cadre du POS, 9,8 ha n'ont donc pas fait l'objet d'urbanisation

Zones du POS	Type d'espaces consommés	Superficie consommée	Nbre de logements	Densité
U	Espace urbain	15 000 m ²	11	7,33
	Espaces agricoles	25 322 m ²	16	6,31
	Espaces naturels	11 000 m ²	7	6
NAa	Espaces agricoles ou naturels	61 900 m ²	50	8,07
Total	/	113 222m ²	84	7,41

- **Objectif pour le PLU**

Objectif qualitatif

La commune souhaite limiter l'étalement urbain sur le territoire. En matière d'économie du foncier, elle souhaite optimiser dans la mesure du possible le foncier ouvert à l'urbanisation en appliquant les **densités de SCOT** (12 logements par hectare). La **non densification des espaces éloignés du bourg**, l'**optimisation des dents creuses** participent à cette volonté de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. Via les futurs aménagements, la collectivité entend également promouvoir un urbanisme plus réfléchi. La mutualisation des accès, la mise en place d'emprise commune pour les espaces verts ou la gestion des eaux participent à la réduction des emprises des opérations d'urbanisme sur le territoire.

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Aucune zone n'est ouverte pour le développement des activités économiques.
- En globalité, 6,7 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal dont 3,2 au travers de la densification des dents creuses. C'est donc 48% de l'objectif communal de réalisation de logement qui est effectué au travers des potentialités de renouvellement urbain (dents creuses). La tendance est donc inversée au travers du présent PLU.
- Une densité moyenne de 12 logements par hectare est appliquée.
- Le PLU en définissant une surface d'extension urbaine correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

	Habitat	Activités	Equipements	Total
POS				
Surface ouverte en zone NAa ou NAz	13,7	2,3	/	16
Surface consommée en zone NA (en cours)	6,2	0	/	6,2
Surface restante en zone NAa ou NAz	7,5	2,3	/	9,8
PLU				
Surface ouverte en zone AU	3,5	0	0,9	4,4

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

En matière de **prise en compte du monde agricole**, la commune se fixe pour objectif de protéger l'une des principale ressources de l'économie locale au travers de mesures visant à identifier et préserver le fonctionnement des 3 sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal, à préserver les espaces de circulation et les espaces de cultures ou de pâtures.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire. Une large zone agricole est ainsi définie au niveau des terres de valeur agronomique. La préservation de parcellaire cultivé et prairial est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

4.3. Conforter la place des milieux naturels et du petit patrimoine naturel

La commune ambitionne également de préserver dans le cadre de son PLU ses espaces naturels. Un ensemble de coteau forestier est présent sur l'ensemble du centre du territoire et à son extrémité Sud. Les élus souhaitent donc **protéger cet espace naturel boisé** au travers de mesures de conservation strictes permettant de conserver sa fonctionnalité et la trame verte existante avec les communes voisines de de Perriers-sur-Andelle, Radepont et Renneville.

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

4.4. Tenir compte des risques

Enfin, les élus souhaitent **prévenir les risques naturels** en identifiant de manière précise les contraintes présentes : les indices de cavités souterraines et les axes de ruissellement sont ainsi répertoriés au plan afin que le PLU prenne les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

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

Préserver le territoire

Protéger la ressource agricole

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

Protéger les milieux naturels

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

Protéger les personnes et les biens

- A travers la prise en compte des risques
- Axe d'écoulement des eaux
- Cavités souterraines

Maîtriser le territoire

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

Valoriser le territoire

- Conserver les coupures paysagères existantes
- Fixer des limites à l'urbanisation
- Mettre en valeur le patrimoine local
- Développer le réseau de circulation douce
- Chemins existants
- Chemins à créer
- Permettre une mise en valeur touristique du territoire

Organiser le territoire

- Penser l'évolution des équipements
- Penser l'évolution des activités économiques

0 160 320 480
mètres

