

COMMUNE D'ENVERMEU

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 Septembre 2017 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Président,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Etudes et Conseils en Urbanisme
11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

« 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'ENVERMEU affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

Quatre grands axes de réflexion ont été retenus :

- 1 - Gestion cohérente de l'urbanisation
- 2 - Pérennisation des activités et services
- 3 - Préservation du cadre de vie
- 4 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

1. Gestion cohérente de l'urbanisation

A. Renforcement du centre bourg

- accueil d'habitat
- urbanisation des dents creuses,
- diversification de l'offre de logements permettant une mixité sociale

La commune d'ENVERMEU offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

L'urbanisation des dents creuses est à privilégier dans un principe de densification du centre bourg.

B. Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire

- gestion cohérente du tissu bâti existant grâce notamment aux réhabilitations / évolution du parc de logements existants,
- conservation des caractéristiques morphologiques des zones d'habitat,
- modération de la consommation de l'espace dans les hameaux et écarts.

L'une des volontés communales est de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes dans les hameaux et écarts. Le hameau de Bucq est un pôle constitué à la

différence du hameau de Bray dont la vocation agricole est forte. Quelques constructions sont également présentes dans la vallée
Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

C. Développement de l'urbanisation

Depuis près de 40 ans, ENVERMEU voit son nombre d'habitants fluctuer à la hausse et à la baisse. A cela, s'ajoute une population communale relativement jeune. Toutefois, l'évolution des classes d'âges montre un phénomène de vieillissement de la population. C'est pourquoi, les élus souhaitent trouver un équilibre démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements. Le scénario démographique retenu est de 1,20% annuel soit pour les 10 prochaines années la construction d'environ 125 logements, soit 300 habitants supplémentaires.

Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante. Le besoin foncier s'élève à environ 6,70 hectares, déduction faite des dents creuses, espace mutable, logements vacants et un projet d'aménagement délivré positif pour 23 lots à l'accession.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale.

La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

2. Pérennisation des activités et services

A. Pérennisation des activités économiques

- pérenniser les activités artisanales, commerciales et de services existants,
- permettre l'accueil de nouvelles activités, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec un tissu bâti,

La commune d'ENVERMEU possède des services de proximité ou petits commerces et accueille également des activités artisanales sur la zone d'activités de Torqueville. D'autres activités industrielles, artisanales, commerciales et de services sont présentes sur le territoire d'ENVERMEU mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat.

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées dans les différentes zones bâties du territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

Le développement économique a également été réfléchi en entrée de commune depuis Dieppe, face à la zone de Torqueville. En effet, il est cohérent de marquer une réelle entrée de commune de part et d'autre de la route départementale.

Promotion du tourisme: La commune dispose d'équipements de loisirs, culturels, sportifs. Il a été constaté dans le diagnostic un déficit de structures d'accueil pour les visiteurs, touristes se rendant à ENVERMEU. Le PLU pourra réfléchir à l'implantation de structures hôtelières et de restauration sur son territoire. Le tourisme permet également de découvrir le site. La mise en valeur des canaux (bras de rivière) perceptibles dans toute la vallée et le tissu urbain serait intéressante.

B. Pérennisation des exploitations agricoles,

- protection des sièges et sites d'exploitation suivant l'enquête agricole réalisée,
- protection des terres attenantes aux corps de ferme en activité,

L'activité agricole occupe une large partie du territoire d'ENVERMEU. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire d'ENVERMEU, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole,
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

3. Préservation du cadre de vie

A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale :

- protection du patrimoine vernaculaire (exemple : colombier) et des caractéristiques architecturales,
- protection du patrimoine végétal (masses boisées, haies, ...) et des paysages,
- protection des espaces naturels (ZNIEFF, zones humides, site classé) et des continuités écologiques.

Protection de l'environnement et du cadre de vie : La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité d'ENVERMEU. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage d'ENVERMEU : les masses boisées, les alignements d'arbres et les cônes de vue ou percées visuelles. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces règlementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, ancienne voie ferrée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural peuvent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...). Une identification des bâtiments (agricoles ou non) a été réalisée pour préserver le volet architectural communal.

Valorisation des paysages : La commune d'Envermeu a le privilège d'être concernée par plusieurs typologies de paysage distinctes. Le diagnostic a permis de révéler les particularités propres aux paysages de plateau, de coteaux et du fond de vallée. Il est essentiel de préserver chaque typologie de paysage dans ce qu'elle a de spécifique en préconisant des aménagements et des plantations adaptées. Les modalités de mise en œuvre seront détaillées dans les orientations d'aménagement et dans le règlement.

De la même manière les cônes de vue qui ont été identifiés dans le diagnostic sont repérés sur la carte du PADD et devront être préservés afin de maintenir la qualité des perceptions que l'on a de la commune.

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit. Des captages d'eau potable alimentent les foyers d'ENVERMEU. Le PLU devra protéger ses captages d'eau potable et leur périmètre. La maîtrise de la consommation d'eau pourra être vérifiée par la promotion des bâtiments HQE.

Les eaux pluviales doivent aussi être gérées : limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF), NATURA 2000, Zones humides,
- protection de la vallée,
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits,
- maintien des corridors écologiques.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

B. Gestion des équipements publics :

- pérennisation des équipements publics existants,
- accueil d'une nouvelle salle polyvalente.

La commune d'ENVERMEU est dotée de nombreux équipements publics : la mairie, l'église, la salle polyvalente, les équipements sportifs, les écoles maternelles et primaires, ...

Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

L'entrée de commune Est, depuis Douvrend, a été inscrite pour l'accueil d'une salle polyvalente. Son implantation n'apportera pas de nuisances aux riverains et l'accessibilité est satisfaisante dans un cadre paysager de qualité.

C. Gestion des déplacements sur le territoire communal :

- confortement des chemins de randonnée,
- déplacements doux (accès piétons, vélos)

Le centre bourg bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant. Des orientations d'aménagement les préciseront.

La création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchis dans chaque projet.

Plusieurs sentiers de randonnée ont été identifiés sur le territoire d'ENVERMEU. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction de la vallée et des communes voisines. La commune a d'ailleurs le projet de créer un sentier de découverte des rives de l'Eaulne.

D. Prise en compte des communications numériques

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

E. Protection des biens et personnes

- les cavités souterraines,
- les ruissellements,
- les remontées de nappes,
- le débordement du cours d'eau.

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux. Suivant son implantation géomorphologique (zone de vallée), la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellements, zones inondables en vallée et zones humides. Un schéma de gestion des eaux pluviales a d'ailleurs été réalisé définissant les ruissellements.

Les installations polluantes liées à des friches industrielles sont aussi importantes à localiser pour la mémoire collective.

4. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

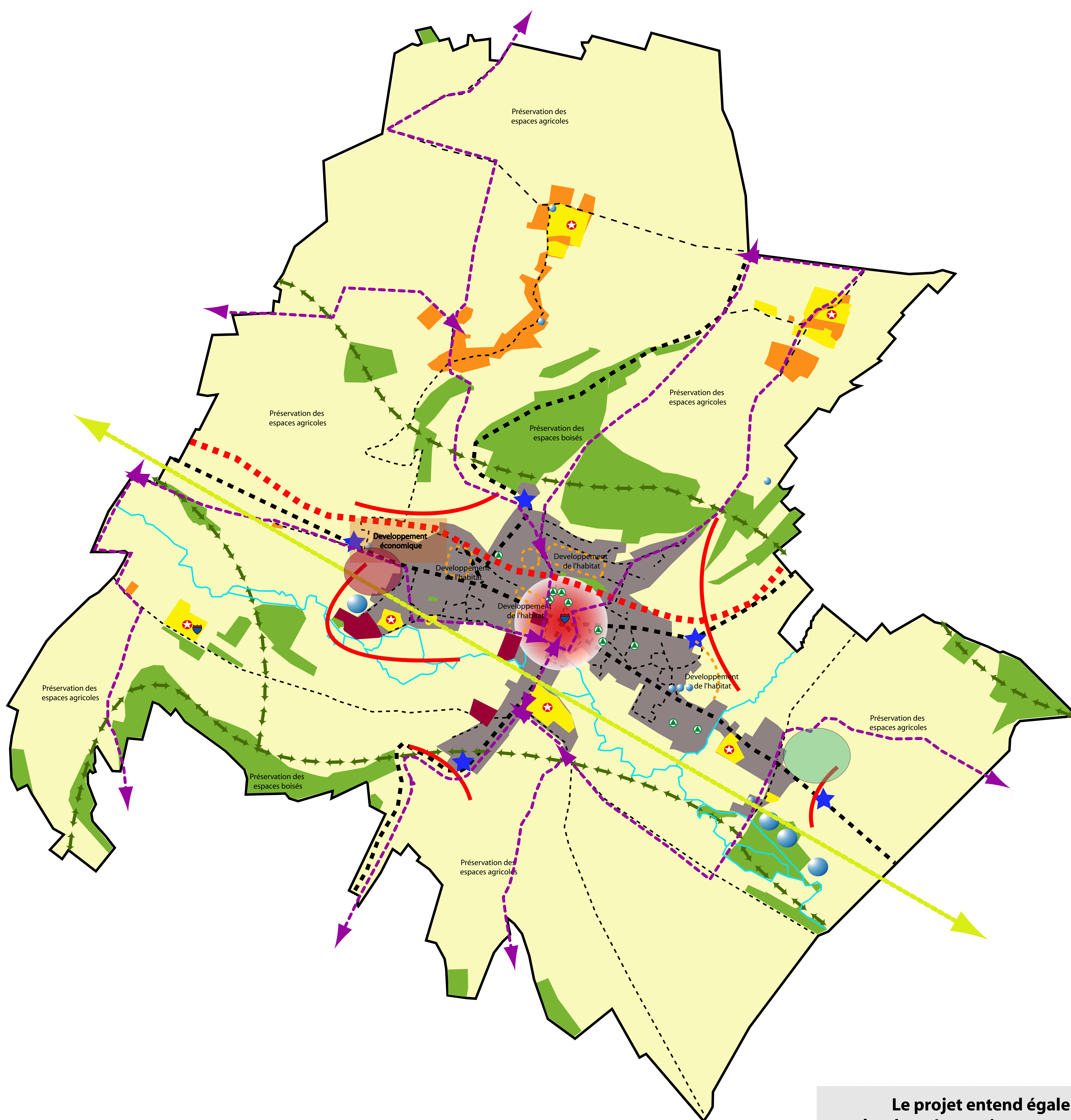
La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable.

Dans ce cadre, le PADD peut identifier plusieurs objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- réduire les possibilités d'urbanisation rendues possibles grâce à la réglementation à laquelle est soumise la commune d'ENVERMEU aujourd'hui (plan d'occupation des sols),
 - dans le centre bourg : définir des limites d'urbanisation (interdire toute nouvelle construction au-delà de la dernière habitation existante) et urbaniser les dents creuses.
 - au niveau des hameaux : aucun développement de l'urbanisation / gestion des constructions existantes.
- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement,
- réduire d'au moins 20% la consommation de l'espace, constatée dans le POS et estimée à environ 16,50 hectares.




Ces 4 points devront être traduits à travers la délimitation des différents zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

Un document graphique est joint à cette notice explicative.



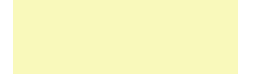


LEGENDE





1) Gestion du bâti sur l'ensemble du territoire

-  Enveloppe bâtie existante : densification, confortement et gestion de l'existant - Renouvellement urbain
-  Gestion des hameaux et écarts : modérer la consommation de l'espace
-  Limites d'urbanisation






2) Pérenniser l'activité agricole

-  Protection des exploitations agricoles
-  Corps de ferme
-  Protection de l'espace agricole




3) Préserver et valoriser l'espace naturel

-  Protection des mares et étangs : Trame bleue
-  Protection des espaces boisés
-  Renforcement des continuités écologiques
-  Protection du réseau hydrographique : Trame bleue




4) Améliorer le cadre de vie des habitants et préserver le patrimoine

-  Centralité à préserver
-  Préservation du patrimoine bâti dans un souci de maintenir l'identité de la commune
-  Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville
-  Pérennisation des équipements publics
-  Création d'une salle des fêtes en entrée Est du territoire

5) Mise en valeur et développement de cheminements

-  Présence de la voie ferrée
-  Présence de diverses voiries
-  Création un cheminement doux au coeur de la vallée : découverte de l'Eaulne en promotion de l'écotourisme

6) Pérenniser l'activité économique et touristique

-  Pérenniser les activités économiques existantes
-  Accueillir de nouvelles activités entrée Ouest du territoire, face à la zone existante de Torqueville
-  Maintenir les circuits de randonnée
Créer des aires de pique-nique

Le projet entend également protéger les éléments du paysage, les données environnementales (ZNIEFF, NATURA 2000) et prendre en considération des risques naturels (Axes de ruissellement et cavités souterraines)