

GRÈGES



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Grèges

Pièce n°2 - P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dernier débat au sein du Conseil Municipal le 18 septembre 2015

*Elaboration de PLU
Prescrite le 11.04.2012
Arrêtée le 07.07.2017
Approuvé le 06.04.2018*

*"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 06 / 04 / 2018 approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme "*



21 rue Carnot
76190 YVETOT
Tél : 02.35.70.47.10
urbanisme@euclid-eurotop.fr

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La Loi Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a institué une nouvelle pièce dans les documents d'urbanisme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003 a ajusté certains dispositifs de la Loi SRU et ce, notamment concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Loi Grenelle 2) a introduit des objectifs visant à lutter contre le réchauffement climatique.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 impose de fixer dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document a pour objectif de présenter le projet urbain et paysager de la commune, lequel doit être élaboré dans un souci de développement durable, i-e selon un mode de développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Le PADD définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme globales sur l'ensemble du territoire communal, qui vont servir de fondement aux règlements (graphique et littéral) et qui délimiteront les actions d'aménagement ultérieures. Le PADD constitue ainsi un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement.

Ce document est conçu dans la logique d'une mise en perspective des orientations de la Loi SRU, notamment telles qu'elles sont déclinées par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme (*codification antérieure au 1^{er} janvier 2016*). Le PADD doit permettre d'assurer un développement durable du territoire communal, en s'appuyant sur trois principes fondamentaux qui sont :

- ✓ « **L'équilibre** », entre, d'une part renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux, mise en valeur des entrées de ville et développement rural, d'autre part utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,

protection des sites, milieux et paysages naturels, et enfin sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- ✓ « **La diversité** » des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- ✓ « **La réduction des émissions de gaz à effets de serre** », la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme (*codification antérieure au 1^{er} janvier 2016*), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **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 la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

⇒ **Le PADD est un document destiné à l'ensemble des citoyens, qui se veut clair, concis, et compréhensible par tous.**

UNE DEMARCHE DE PROJET PRECEDANT L'APPROCHE REGLEMENTAIRE

Le PADD précède les règlements graphique et littéral du PLU, qui constituent la traduction réglementaire du PADD (*mesures concourant à sa mise en œuvre*).

Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet de politique urbaine via la définition des orientations concernant l'organisation générale du territoire communal

DES OBJECTIFS FORTS POUR LE PLU

Devant faire face à des enjeux importants, la municipalité de **Grèges** s'est fixée, pour l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, les objectifs suivants :

- × Maîtriser l'urbanisation pour garantir un développement équilibré et de qualité, en lien avec la capacité des équipements existants et respectueux de l'environnement
- × Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune
- × Maintenir le niveau d'équipements publics actuels
- × Garantir des espaces agricoles pérennes pour conforter l'agriculture comme activité économique et composante essentielle de l'identité communale.
- × Favoriser une mixité sociale et générationnelle en adaptant la typologie des logements produits et en rendant possible un parcours résidentiel
- × Garantir un développement urbain qui prenne en compte les besoins de mobilité de la population
- × Permettre aux « écarts » (bâties isolés) de vivre.

TROIS AXES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET TOURNE VERS L'AVENIR

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a conduit à définir trois axes fédérateurs pour le PADD de **Grèges** :

Axe 1 : Préserver le cadre de vie rural de la commune

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

Axe 1 : Préserver le cadre de vie rural de la commune**→ Préserver les continuités écologiques****Valoriser la Trame Verte et Bleue**

Sur la base du SRCE (Schéma Régional de cohérence Ecologique) Haut-Normand, le PADD détermine des corridors écologiques entre certains milieux naturels pour favoriser les déplacements des espèces animales. Ces corridors s'appuient essentiellement sur le maillage boisé et ponctuellement sur les réservoirs humides : ils connectent les pôles de biodiversité majeurs entre eux.

Traduire la Trame Verte et Bleue dans les futurs projets

Dans le cadre d'une nouvelle urbanisation, le PADD encourage d'intégrer le végétal et l'eau, la préservation ou la plantation de haies d'espèces d'essences locales, la conservation ou la création d'alignements d'arbres...

→ Assurer la qualité paysagère**Intégrer la notion de qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisation**

Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°5 du présent PLU) définiront les modalités de création / de préservation d'un talus planté, d'un alignement d'arbres, d'une haie etc. et ce, afin de garantir la greffe des futurs quartiers dans le paysage de qualité existant.

Maintenir la qualité paysagère des entrées d'agglomération et le paysage le long des voies de communication routière**Maintenir, développer, structurer les éléments naturels dans l'espace urbain**

Certaines voies de communication sont déjà bordées de haies et/ou d'alignements d'arbres. Ces éléments naturels contribuent à offrir un paysage de qualité tant à l'automobiliste de passage qu'aux habitants de la commune.

De plus, le territoire communal comprend des éléments naturels significatifs du paysage cauchois (mares, alignements d'arbres) qui méritent d'être protégés pour être maintenus dans la temporalité du PLU à venir.

Les articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme (codification antérieure au 1^{er} janvier 2016) relatifs aux Espaces Boisés Classés et L.123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme (codification antérieure au 1^{er} janvier 2016) relatif à la Loi Paysage seront utilisés pour édifier des règles spécifiques dans les règlements graphique et littéral.

Limiter l'urbanisation à proximité des espaces naturels

Le PADD prévoit de limiter l'urbanisation à proximité des espaces naturels en instaurant les reculs nécessaires à leur préservation lors de la délimitation des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions.

→ Garantir la pérennité des espaces agricoles et des activités agricoles**Préserver les terres agricoles**

Le diagnostic de l'activité agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en Août 2013 identifie les terres agricoles et le mode d'occupation des sols (type de culture, prairie...)

Le PADD intègre ces informations pour limiter les incidences du projet de politique urbaine sur l'occupation des sols par le monde agricole.

La transcription dans le PLU de zones agricoles pérennes doit permettre de freiner les logiques d'anticipation foncière et donc de donner des garanties aux investissements des exploitants agricoles.

Cette mesure contribue également à la pérennisation des sièges d'exploitations. Ces zones sont agricoles (A) dans les règlements graphique et littéral.

Pérenniser les activités agricoles

Le diagnostic de l'activité agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en Août 2013 identifie les centres d'exploitation agricole et évalue leur pérennité dans la temporalité du PLU à venir.

Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers. Le principe de réciprocité (issu de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime) impose ces mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis des bâtiments agricoles en place.

Le PADD intègre ces informations pour garantir la continuité des exploitations agricoles sur des espaces bénéficiant d'une lisibilité pérenne sur leur destination.

A cet effet, le PADD repose sur la création de zones agricoles pérennes portant l'activité agricole comme vecteur de développement de ces espaces, au sein desquels toute autre opération est interdite ou extrêmement limitée.

En matière agricole, le PLU vise à maintenir, voire renforcer, les exploitations agricoles et à leur permettre d'évoluer sans exclure de se diversifier et ce, conformément à l'article L.311-1¹ du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le maintien de l'activité agricole sur la commune permet également d'assurer la qualité des paysages du territoire du fait de leur entretien par les exploitants.

Le PLU doit permettre également de garantir la fonctionnalité des exploitations (accès, limitation des nuisances, ...), notamment dans le cadre de réhabilitation et/ou de changement de destination du patrimoine bâti agricole.

¹ Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

→ Préserver les éléments du patrimoine bâti**Valoriser le patrimoine historique du bourg**

Le territoire communal ne comprend pas de constructions classées au titre des Monuments Historiques.

Toutefois, deux manoirs, un château et ses anciennes dépendances, des tourelles en bordure de RD 100, un ancien presbytère sont les témoins de l'évolution territoriale de la commune.



Le PADD prévoit d'avoir recours à l'article L.123-1-5 III) 2° (codification antérieure au 1^{er} janvier 2016) du Code de l'Urbanisme relatif à la Loi Paysage pour créer un/plusieurs secteur(s) spécifique(s) au sein de la zone urbaine pour protéger ses édifices. Des règles spécifiques pourront être édictées dans les règlements graphique et littéral.

Préserver le patrimoine bâti constitutif du tissu bâti origine!

Le bâti en cœur de bourg implanté en limite d'emprise publique de la RD 100 est le témoin du tissu bâti originel de la commune de Grèges.

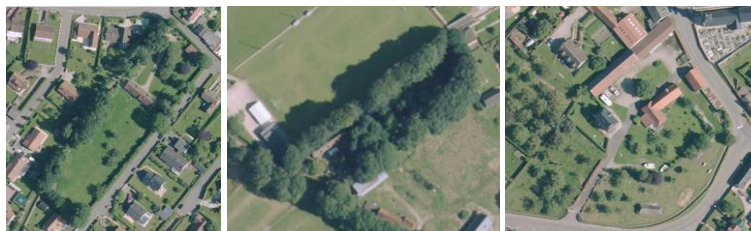


Le PADD prévoit d'avoir recours à l'article L.123-1-5 III) 2° (codification antérieure au 1^{er} janvier 2016) du Code de l'Urbanisme relatif à la Loi Paysage pour créer un/plusieurs secteur(s) spécifique(s) au sein de la zone urbaine pour protéger cet ensemble bâti. Des règles spécifiques pourront être édictées dans les règlements graphique et littéral.

Préserver les éléments du patrimoine rural et agricole

Le territoire communal comprend également des éléments bâtis de qualité témoins de l'architecture locale et des unités foncières paysagées constituant de véritables respirations au sein du tissu bâti actuel.

Le PADD prévoit d'avoir recours à l'article L.123-1-5 III) 2° (codification antérieure au 1^{er} janvier 2016) du Code de l'Urbanisme relatif à la Loi Paysage pour créer un/plusieurs secteur(s) spécifique(s) au sein de la zone urbaine pour protéger ses constructions et ses poumons verts. Des règles spécifiques pourront être édictées dans les règlements graphique et littéral.



→ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances du quotidien

Le territoire communal est concerné par des ICS (Indices de Cavités Souterraines) et des axes de ruissellement (cf Schéma de Gestion des Eaux Pluviales). Via un travail cartographique, l'objectif est de bien identifier les risques naturels connus et de s'en prémunir voire de faire évoluer le bâti existant en toute connaissance de cause et ce, dans les limites de la doctrine départementale. Le règlement graphique identifiera lesdits risques via une trame spécifique, le règlement littéral fixera les modalités d'évolution du bâti le cas échéant.

→ Veiller à l'utilisation économe des ressources

Tendre vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales

Le règlement littéral permettra d'accueillir des constructions dotées de panneaux photovoltaïques, des constructions BBC, HQE Bâtiment Durable ...

Préserver la ressource en eau

Des mares ont été repérées au sein du territoire communal. Ces éléments seront préservés par l'article L.123-1-5 III) 2° (codification antérieure au 1^{er} janvier 2016) du Code de l'Urbanisme.

Il convient également d'être vigilant lors de l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement notamment en ce qui concerne les eaux usées autres que domestiques qui seront subordonnées à un pré-traitement.

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire**→ Maitriser le rythme de développement de la commune**

La Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise a mis en place un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2013-2018.

Concernant la commune de Grèges, l'objectif de production est de 30 logements en accession à la propriété.

Comme le PLU est conçu à échéance 2025, l'objectif de production a été estimé à 72 logements en accession à la propriété pour la période 2012-2025 et ce, sur la base du PLH actuel.

Sachant que depuis 2012, la commune de Grèges a déjà accueilli 43 logements supplémentaires (31 Logiséniors portés par Sodineuf Habitat Normand et 12 projets privés), le projet de PLU devra permettre l'accueil d'une trentaine de logements supplémentaires.

Ce prévisionnel de logements supplémentaires correspond à un développement de l'ordre de 0,8% par an avec un taux d'occupation des résidences principales de 2,5. A échéance 2025, la population communale devrait être de l'ordre de 890 habitants.

→ Organiser l'accueil de nouveaux logements**En privilégiant le développement de l'urbanisation au sein des enveloppes bâties actuelles**

Pour satisfaire la demande en logements, la réflexion sur leur localisation doit s'appuyer essentiellement sur les potentiels résiduels des Parties Actuellement Urbanisées du territoire communal et ce, sans négliger les possibilités de réhabilitation des bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale.

Le cas échéant, des opérations d'aménagement d'ensemble pourraient être envisagées via des extensions urbaines programmées, entre autres par la commune, en continuité directe des parties actuellement urbanisées.

En préservant les autres secteurs de la commune

En dehors des Parties Actuellement Urbanisées du territoire communal, tous les autres secteurs ne sont pas voués à s'étendre ni à être densifiés. Néanmoins, l'extension des bâtiments d'habitation et les annexes aux bâtiments d'habitation y seront autorisées, la réhabilitation également. Les règlements graphique et littéral en fixeront les modalités.

→ Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

Pour répondre à l'objectif en termes de logements d'ici 2025, dans le cadre de la présente élaboration de PLU, il est envisagé de combler les « dents creuses », d'identifier le potentiel en termes de réhabilitation et, le cas échéant, d'ouvrir à l'urbanisation.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, sur la base du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, l'objectif est d'avoir :

- une densité nette de 10 log/ha minimum lorsque l'opération d'aménagement d'ensemble est portée par une personne privée
- une densité nette de 16 log/ha minimum lorsque l'opération d'aménagement d'ensemble est portée par la commune.

→ Equilibrer la production de logements**Adapter l'offre de logements aux ressources des ménages et aux demandes de parcours résidentiels**

Le diagnostic communal a mis en évidence que le parc de logements ne répondait pas à la demande des petits ménages et ce, quel que soit leur âge.

Les 31 logiséniors, portés par Sodineuf Habitat Normand, vont permettre d'apporter une réponse aux personnes de plus de 60 ans.

Concernant la commune de Grèges, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise fixe un objectif de production en accession à la propriété dans le respect des typologies suivantes :

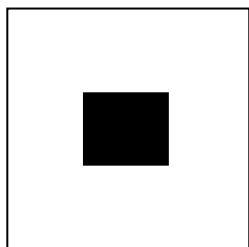
- 30% de T1/T2
- 60% de T3/T4
- 10% de T5

Les élus envisagent d'être acteurs de leur territoire sur un terrain appartenant déjà à la commune. Cette opération d'aménagement d'ensemble pourrait offrir la possibilité à des habitants de réaliser leur parcours résidentiel.

En diversifiant les formes urbaines produites

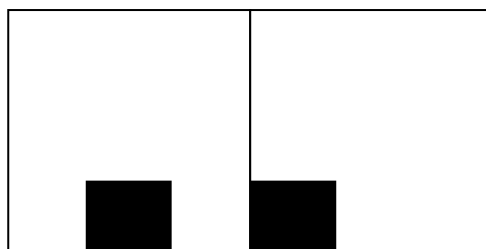
Partant du constat que les constructions de type pavillonnaire à vocation d'habitat déjà accueillies se sont implantées au cœur de la parcelle, pénalisant ainsi toute possibilité d'évolution significative du bâti dans le temps.

Ces modalités d'implantation ne sont plus recherchées. Il est préférable d'opter pour des implantations en limite d'emprise publique et/ou limite séparative et ce, tant pour étoffer les possibilités d'évolution du bâti dans le temps que d'optimiser la ressource foncière tout en créant un vrai espace de vie intime.



Implantation « classique » du pavillonnaire au sein de l'unité foncière qui n'est actuellement plus recherchée

Implantations préconisées dans le présent projet de PLU



Voie publique

Partant du constat que les constructions de type pavillonnaire à vocation d'habitat déjà accueillies ne se démarquent les unes des autres qu'en fonction de la date de construction, via le présent PLU, l'objectif est de permettre d'accueillir également les maisons « passives », les maisons HQE Bâtiment Durable et BBC...Le règlement doit être plus souple notamment concernant les toitures afin de pas proscrire les toits plats, les toitures végétales ou les toitures monopentes.



Maison contemporaine à toit monopente en tuiles (31)



Maison contemporaine à toit monopente



Maison contemporaine à toit monopente



Poiré-sur-Vie (85)

La maison Vague à Sillery (Logement social, 51)

En développant un habitat économe en énergie

Indépendamment de l'isolation des logements qui ne relève pas du document d'urbanisme, la réflexion s'est portée sur la possibilité d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (i-e des panneaux photovoltaïques)

Axe 3 : conforter l'attractivité et le dynamisme communal

→ Organiser et compléter les liaisons inter-quartiers

Assurer une bonne lisibilité des cheminements doux

Dans le cadre de la création d'un nouveau quartier sur un terrain appartenant déjà à la commune, les élus envisagent de créer un vrai lien entre les différents lotissements existant dont le quartier des logiséniors et le quartier à venir.

Au Nord du tissu bâti, les élus envisagent également de rétablir une sente à paniers.

→ Encourager et développer les déplacements en mode doux

Encourager et développer les déplacements piétons et cycles

Dans le cadre de la création d'un nouveau quartier sur un terrain appartenant déjà à la commune, le lien à créer, pressenti pour être établi sous la forme d'un sentier botanique, permettrait de créer une vraie boucle en mode doux et sécurisée à minima depuis l'intersection de la RD 100 avec la Rue de la Maison Blanche en passant par le CR n°13 dit du Mont de l'Épinette, le CR n°11 dit du Bout de Bas, la Rue Jongleuse, la Rue de la Résidence des Charmilles et la Grande Rue et la Rue Fleurie. Cette boucle comprend l'essentiel des équipements publics utilisés au quotidien.

Rééquilibrer la place de la voiture et réorganiser l'offre de stationnement

Dans un objectif de limitation d'émission de CO₂, les places de stationnement présentes en cœur de bourg (mairie, ancien presbytère...) peuvent contribuer à recourir à la solution alternative qu'est le covoiturage.

La possible mise en place d'une signalétique verticale pourrait encourager les administrés à utiliser les stationnements existants comme aire de covoiturage.

→ **Accompagner le développement des équipements et des services**

Maintenir la structure en équipements publics

Au sein du territoire communal de Grèges, il y a une mairie, une salle polyvalente, une église et un cimetière attenant dans le bourg ainsi qu'un cimetière excentré de taille suffisante pour la temporalité du PLU à venir, des bâtiments techniques, des équipements scolaires (école primaire, cantine, garderie périscolaire), des équipements sportifs (terrains de football avec vestiaires, court de tennis), un équipement culturel (médiathèque).

Tous ces équipements répondent aux besoins des habitants actuels et à venir.

Le territoire communal de Grèges, situé dans le périmètre de 10km autour de la centrale nucléaire de production d'électricité de Penly, comprend également le local de repli EDF. Des accords ont été signés entre la direction de la centrale et la commune de Grèges pour que cette salle puisse être mise à disposition de la municipalité grégeoise.

Dans ce contexte, les élus n'envisagent pas d'accueillir d'équipement public supplémentaire dans la temporalité du PLU à venir.

Le PADD prévoit de les identifier dans le plan de zonage via une sectorisation spécifique au sein de la zone urbaine pour leur permettre de bénéficier de règles appropriées dans le règlement littéral.

Conforter l'attractivité du territoire en développant les réseaux numériques

Le projet de PLU intègre le développement des communications numériques.

L'objectif du PLU est de :

- Favoriser la cohérence entre les ouvertures à l'urbanisation et la desserte des réseaux de communication numérique
- Prendre en compte ce qui est considéré comme un équipement de base (activité économique, desserte des établissements d'enseignement...).

Au sein de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, un des opérateurs historiques (Orange) a fait le choix de prendre en charge le déploiement de la fibre optique.

→ **Accompagner le développement des activités économiques**

Offrir les conditions permettant de pérenniser les activités existantes

A l'initiative de la municipalité de Grèges, une zone artisanale a été créée le long de la RD 920. Dorénavant, cette zone d'activités relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise. Seule une parcelle est encore disponible pour accueillir une activité artisanale supplémentaire.

Quant au tissu bâti existant le long de la RD 100 (Grande Rue), il comprend un commerce (Bar – tabac – épicerie) installé dans des locaux appartenant à la commune.

Des hébergements hôteliers existent également au sein du tissu bâti tant dans des constructions anciennes (château) que dans des constructions de type pavillonnaire (Rue Fleurie...)

Les besoins de l'ensemble de ces activités économiques seront bien identifiés afin de leur offrir les conditions indispensables à leur maintien et à leur évolution.

Permettre l'arrivée de nouvelles activités économiques

En tant que « commune non pôle » dans le projet de Schéma de Cohérence Territorial du Pays Dieppois Terroir de Caux, le présent PLU n'a pas d'obligation quant à l'accueil de nouvelles activités économiques au sein du territoire communal.

Le présent PADD prévoit néanmoins l'éventualité que des sièges sociaux d'entreprise s'installent au sein du tissu bâti existant.