

# Agglomération Seine-Eure

## Acquigny

<b>Sujet</b>	Compte rendu réunion publique du 13 novembre
<b>Auteurs</b>	Julien Munch, Antonin Lafaye
<b>Destinataire</b>	Thomas Lebarque
<b>Date</b>	13 novembre 2018

**Lieu : Acquigny**

**Date : 13 novembre 2018 à 19 heures**

**Nombre de participants : 39 (hors intervenants et techniciens de l'Agglomération)**

### Animateurs et intervenants

- > Bernard LEROY, président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Thierry DELAMARE, vice-président en charge du PLUi-H à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Richard JACQUET, vice-président en charge des parcours résidentiels à la Communauté d'agglomération Seine-Eure.
- > Patrick COLLET, maire d'Acquigny
- > Florian DUREL, chef de projet PLUi-H à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > François HERBETTE, Géostudio
- > Maxime LEMAIRE, animateur concertation, Epiceum

## A/ ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

**Patrick Collet** introduit la réunion, rappelant l'importance du PLUi-H pour le territoire.

**Bernard Leroy** souligne que le PLUi-H découle du projet de territoire établi par l'ensemble des élus. Ce projet de territoire a fait émerger un certain nombre de lignes directrices :

- ▶ La préservation du cadre de vie,
- ▶ La question de l'habitat, afin d'offrir des logements aux personnes qui travaillent sur le territoire mais qui n'y vivent pas. L'Agglomération est le premier pôle économique du département, la moitié de ses salariés n'y vivent pas, un des objectifs du territoire est de les attirer.
- ▶ Le dernier volet consiste à résoudre le principal paradoxe du territoire qui offre un grand nombre d'emplois, mais qui conserve un taux de chômage important.

L'ensemble de ces éléments se traduit de manière très concrète dans le PLUi-H.

**Maxime Lemaire** donne ensuite le cadre d'organisation et le déroulé de la réunion.

## **B/ TEMPS 1 : LA PRESENTATION DES DIVERSES ETAPES DE LA PROCEDURE :**

**François Herbette** rappelle le déroulé de l'élaboration du PLUi-H :

- ▶ Le diagnostic a permis de dégager des enjeux ainsi que les atouts et leviers du territoire. Il traite d'un ensemble de sujets comme la démographie, le logement, ou les transports.
- ▶ Les enjeux dégagés ont permis d'élaborer le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). C'est la pierre angulaire du PLUi-H, qui articule les enjeux du diagnostic et la traduction réglementaire dans le PLUi-H. Le PADD n'inclut que ce qui peut être traduit réglementairement dans le PLUi-H.
- ▶ La traduction réglementaire du PADD se compose de plusieurs pièces : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui concerne le logement, le zonage et le règlement écrit. Ces pièces constituent l'armature réglementaire du PLUi-H.

Nous sommes actuellement dans la finalisation de la partie réglementaire. Une fois que le projet aura été arrêté en Conseil communautaire, se déroulera la phase administrative. Cette phase consistera en une consultation des personnes publiques associées (comme les services de l'État, ou les chambres consulaires) et dans la réalisation de l'enquête publique.

L'objectif concernant la phase technique est l'arrêt du PLUi-H le 20 décembre 2018.

## **C/ TEMPS 2 : LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE DES TROIS AXES DU PADD DANS LE PLUI-H :**

**François Herbette** rappelle la nature des trois axes du PADD : la préservation de la qualité de vie, la question de l'habitat et le développement économique. Ces objectifs déterminent le contenu réglementaire du PLUi-H.

### **1 Présentation : un territoire à haute qualité de vie**

**François Herbette** souligne que les trois principaux objectifs de cet axe sont de maintenir un cadre de vie attractif, préserver les ressources et développer le tourisme vert. Le territoire de l'Agglomération Seine-Eure a été divisé en sept bassins de vie, afin de mieux appréhender et d'adapter certains éléments du document à chaque infra-territoire.

L'objectif du PADD dans le maintien d'un cadre de vie attractif se traduit par la protection des espaces naturels sur le territoire. Dans le PLUi-H, il y a une augmentation des espaces naturels protégés, en passant de 50 % à 53,5 % des surfaces (dont 30 % pour les surfaces boisées). Les vallées, comme celle de l'Iton, sont également protégées.

Le cadre de vie est aussi préservé en maintenant les espaces agricoles, qui représentent quasiment un tiers de la surface du territoire. Il y a une légère diminution par rapport aux PLU et POS car certains espaces agricoles sont passés en zone naturelle, tandis que d'autres ont déjà été consommés par le développement des communes. L'Agglomération Seine-Eure a également des projets, il est donc parfois nécessaire de consommer de la surface.

Le patrimoine, qu'il soit bâti ou naturel, est important sur le territoire. Les cœurs de bourget certains centres villes, avec leur architecture spécifique, représentent bien le patrimoine bâti de l'Agglomération. Il faut les protéger et les mettre en valeur, en les plaçant en zone Up par exemple (« patrimoine »). Ce zonage Up ne concerne que quelques communes spécifiques comme Léry, Acquigny, le Vaudreuil, Igoville, Louviers et Pont-de-l'Arche. Ces zones ne concernent pas l'ensemble du territoire car les règles qui y sont appliquées sont restrictives.

La protection du patrimoine concerne aussi d'autres éléments patrimoniaux comme des murs. Les éléments protégés peuvent être des biens publics ou privés. Au total près de 1



000 d'éléments architecturaux ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Une déclaration en Mairie est alors nécessaire pour tous travaux réalisés sur ces éléments.

Le patrimoine naturel, comme les talus, joue un rôle de maintien et de sécurisation du territoire, face aux risques de crues notamment. Un peu plus de 500 éléments naturels sont identifiés dans le PLUi-H afin d'être préservés.

Le PLUi-H vise aussi à protéger des risques naturels, comme le débordement des cours d'eau (Seine, Iton, Eure) Les trois cours d'eau font l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui s'impose au PLUi-H.

La règle du PPRI prévaut et définit différentes zones avec des règles différentes :

- ▶ la zone rouge qui est inconstructible ;
- ▶ la zone verte d'expansion des crues qui doit demeurer vierge de constructions ;
- ▶ la zone bleue qui peut faire l'objet de nouvelles constructions sous certaines conditions ;
- ▶ la zone jaune qui représente les remontées de nappes phréatiques et qui est la moins contraignante.

L'autre risque majeur est l'inondation suite au débordement des eaux pluviales. Les axes de ruissellement des eaux pluviales sont matérialisés sur le plan de zonage et des périmètres de 20 mètres sont définis de part et d'autre de l'axe afin de prévenir du risque. L'objectif n'est pas de contraindre de manière injuste les biens et les personnes, mais plutôt de prévenir le risque et de construire de manière intelligente.

Le risque d'effondrement des cavités souterraines est aussi présent et les cavités certifiées comme à risques sont identifiées sur le plan avec des indices. Les indices de cavités visent à prévenir en cas de constructions. Cette protection engendrera des coûts et des délais supplémentaires. Chaque projet de construction devra prouver que le risque d'effondrement sera évité dans le projet.

La ressource agricole est importante sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure. L'objectif est de réglementer les espaces agricoles, sans ces règles ne soient trop contraignantes. Les règles en zone agricole sont plus souples quand il s'agit de la construction de bâtiments agricoles. La règle de hauteur a ainsi été élevée à 15 mètres. De plus, en zone A, il n'y a pas de minimum d'espaces libres à maintenir pour les agriculteurs. L'agriculteur peut étendre comme il le souhaite ses constructions, sachant que de toute façon il ne pourra jamais construire sur 100 % de la superficie de ses terrains. Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont également été identifiés afin de faciliter la reconversion agricole. L'activité agricole doit se renouveler, avec de l'accueil à la ferme, de la vente directe... Cette identification se fait au moment de l'élaboration du PLUi-H et non de manière ultérieure. Il est donc nécessaire que les agriculteurs se manifestent même si leur projet n'est qu'une ébauche.

Afin que chacun respecte les modes de vies différents du sien, des périmètres de réciprocité agricole (RSD et ICPE) ont été reportés dans le PLUi-H. Ainsi l'agriculture ne vient pas empiéter sur l'habitat et inversement. L'objectif est d'éviter les nuisances pour chacun.

Le cadre de vie peut être préservé et valorisé en développant le tourisme vert. Le PLUi-H a ainsi créé des zones NI (zones naturelles de loisirs) qui ont vocation à développer les activités de tourisme et de loisirs. Les constructions en zone NI devront obligatoirement avoir un rapport direct avec ces activités.

## 2 Questions des participants

- *Au niveau du PPRI, va-t-il y avoir un renforcement du document par les services de la Préfecture ?*



**Bernard Leroy** : la réponse est claire, c'est non. Tous les secteurs du département n'étant pas encore couverts par le PPRI.

> *J'ai l'impression que sur Acquigny vous avez étendu la zone Up par rapport à notre PLU...*

**François Herbette** : je n'ai pas forcément en tête la taille du périmètre. Nous nous ne sommes pas basé sur une règle de distance par rapport au château et à l'église, mais davantage sur le tissu urbain c'est-à-dire le caractère du bâti, son caractère ancien, son type d'implantation, tout ce qui justifie que l'on soit sur un classement en zone Up.

> *Sur les zones NL, quels types d'habitats seront tolérés ?*

**François Herbette** : sur les zones NL ce n'est pas de l'habitat mais cela peut être de l'équipement de loisirs. C'est, par exemple, de la construction hôtelière, touristique, de l'équipement de loisirs, ça peut être le développement d'une structure d'accueil pour du public pour de la mise en valeur de l'environnement. Mais nous ne sommes pas sur de l'habitat à proprement parlé.

> *Donc on n'est pas forcément sur un accueil dans des structures légères de loisirs ?*

**François Herbette** : ce n'est pas interdit, cela peut rentrer dans ce cadre-là. Mais nous ne sommes pas sur de l'habitat permanent.

### 3 Le visionnage du film

**Bernard Leroy** introduit le film de promotion du territoire afin d'attirer les salariés qui travaillent sur le territoire mais n'y vivent pas.

#### Diffusion du film

### 4 Présentation : un territoire équilibré pour vivre et grandir

**François Herbette** souligne que cet axe a pour objectif d'attirer de nouveaux habitants sur le territoire. L'objectif du PADD à l'horizon 2033, c'est d'accueillir 5 400 nouveaux habitants en produisant 5 600 logements dont 520 sur le secteur du Val d'Iton. Parmi ces 5 600 logements, 60 % doivent servir à maintenir la population actuelle et donc de faire face au phénomène de desserrement des ménages. La population est amenée à vieillir et les couples à se séparer, il y a donc de moins en moins de personnes par logement. Afin de maintenir la population, il est nécessaire de construire des logements. Les 40 % restants vont servir à attirer de nouveaux habitants, cela représente 0,5 % de croissance annuelle, conformément à la moyenne du département.

La répartition des logements est aussi fixée dans le PADD, elle se fait à 50 % autour de l'axe Louviers-Val-de-Reuil, à 30 à 35 % autour des pôles d'équilibre comme Acquigny et à 10 à 15 % autour des communes dites de « villages ».

La loi ALUR de 2014 a introduit le principe de modération de la consommation foncière. Le PADD a fixé ce seuil à 10 %. Les zones U et AU ont été réduites en superficie. La zone U a légèrement augmenté, tandis que les zones AU ont diminué de 5 % à 2 %. Les élus ont fait des choix en faveur de la modération de la consommation foncière.



Le plan de zonage du PLUi-H respecte les orientations du PADD et est parfaitement compatible, que ce soit en termes de consommation foncière ou de réalisation de logements. Le principe est la compatibilité pas la conformité stricte au PADD.

## 5 Questions des participants

> *Ce qui m'inquiète un petit peu, c'est que d'un côté vous dites qu'il faut augmenter le nombre de logements et de l'autre vous dites que les zones constructibles vont diminuer. Ce qui veut dire que les parcelles qui seront vendues seront automatiquement plus petites ? Sur les cinq dernières années sur Acquigny, nous avons environ 60 logements nouveaux qui se sont construits et pourtant nous avons perdu des habitants. Ce qui est encore plus inquiétant c'est la perte d'effectifs au niveau de l'école primaire.*

**Richard Jacquet** : nous pouvons construire des logements et avoir une baisse du nombre d'habitants. Il y a un effort particulier qui est fait sur le parc ancien, car il est inutile de construire des logements s'il y a des logements vacants. Occupons-nous d'abord des logements existants puis nous construirons des logements. Le programme d'orientation et d'actions est axé sur cette question.

Concernant les parcelles, elles peuvent, aujourd'hui, être plus petites. Mais c'est avant tout une demande des habitants. Sur ma commune, je n'ai quasiment plus de demandes pour des terrains de 800 ou 1 000 m<sup>2</sup>. Les ménages demandent des terrains moins grands, ils ne veulent pas construire la maison de « papa maman ». Ce n'est pas parce que nous avons moins de surface à urbaniser, qu'on va vers des constructions plus petites. Le deuxième point concerne le renouvellement urbain. Ce n'est pas le propre des villes nouvelles. Il s'organise autour de l'identification des zones mutables afin de redessiner des espaces plus cohérents moins consommateurs d'espaces naturels. L'objectif est de créer plus de centralités, plutôt que de laisser les villages s'étendre.

> *Si en cours de parcours on s'aperçoit qu'une commune est complètement coincée, y a-t-il une possibilité d'un réexamen de ces surfaces?*

**François Herbette** : oui bien sûr, il y a des procédures qui existent, soit de modification soit de révision générale. Ce document d'urbanisme n'est pas figé. Il sera réévalué de toute façon au bout de 6 ans. Si nous nous rendons compte que le PLUi-H ne porte pas ses fruits, l'Agglomération peut tout à fait prendre une délibération, soit pour engager un nouveau plan soit pour le modifier.

**Richard Jacquet** : nous appliquons des coefficients de rétention foncière. Pour calculer la probabilité des espaces disponibles.

## 6 Présentation : un territoire innovant et créateur d'emplois

**François Herbette** précise que le développement économique est très important sur le territoire de l'Agglomération. L'Agglomération se trouve sur le territoire de l'Axe Seine, qui vise à développer l'activité autour de la Seine. Ce programme a donc un rôle important dans le développement du territoire.

Le PLUi-H conforte les zones économiques existantes comme les secteurs Ecoparc dans le Val d'Iton. Ces éléments ont été inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document réalisé en 2011 qui est supérieur au PLUi-H. Le PLUi-H doit être compatible avec le SCoT, qui identifie certains secteurs ciblés de développement économique: Alizay-Le Manoir-Pîtres, Ecoparc 4, Bosc-Hêtrél. L'objectif est de développer les entreprises sur ces zones afin qu'elles puissent mutualiser leurs moyens, notamment en termes de stationnement.

Une étude a été menée pour déterminer les espaces encore disponibles dans ces zones. Une des difficultés réside dans le manque d'espaces disponibles sur le territoire, puisque seulement 15 hectares le sont. Pour les projets économiques envisagés c'est insuffisant.

Le développement de l'armature commerciale de proximité se fait notamment par l'identification de certains linéaires commerciaux afin d'empêcher le changement de destination des commerces existants. La volonté est de maintenir le commerce de proximité en cœur de bourg. Il ne faut cependant pas insister sur ce type de règle afin d'éviter le développement de friches dans un secteur passant. Cette règle ne s'applique donc que sur certains secteurs du Vaudreuil et Pont-de-l'Arche.

Par ailleurs, les OAP, comme par exemple celle de Poses, peuvent préciser qu'une structure commerciale sera à implanter en plus de l'opération de logements. Cette disposition permet d'inciter les porteurs de projets à imaginer le développement économique. Mais le projet ne garantit pas l'installation des commerçants, nous sommes alors confronté à une limite de la capacité d'action du PLUi-H.

## 7 Questions des participants

> *Pouvez-vous nous expliciter la slide présentant l'OAP de Poses ?*

**François Herbette** : volontairement, nous n'avons pas pointé le commerce sur le schéma. La partie écrite précisera cet emplacement. La volonté des élus, à travers les OAP, est de rester flous sur le projet car l'OAP ne veut pas faire le projet avant le projet.

> *Vu la surface de l'Agglomération Seine-Eure et l'extension probable de celle-ci dans les mois qui viennent, les nouvelles zones économiques, comme celle de Gaillon, sont-elles prises en compte ?*

**Bernard Leroy** : non pas encore. Eure-Madrie-Seine est en train de développer son PLUi-H comme nous, avec la même temporalité. Les deux PLUi-H vont vivre leur vie jusqu'à la première révision, d'ici là j'espère que nous aurons fusionné. Notre territoire est très contraint en termes d'accueil des entreprises. Aujourd'hui nous refusons des entreprises, parce qu'il y a une pénurie de terrains d'activités sur l'Axe Seine. Sur Rouen, il n'y a plus de terrains disponibles, la métropole n'a pas anticipé. Nous, nous avons prévu de faire des extensions des parcs existants. Nous projetons une zone d'activités de l'ordre de 160 hectares au niveau de la zone Alizay-Le Manoir-Pîtres. Nous vendons actuellement près de 10 à 20 hectares par an. Un des intérêts de la fusion est résidant dans le fait qu'Eure-Madrie-Seine a des terrains stratégiques disponibles et nous nous avons le savoir-faire. Le grand enjeu de la fusion se situe sur les terrains sur une zone de 350 hectares à vocation économique le long de la Seine. Nous avons toujours 14 à 15 % de chômeurs sur notre territoire, il faut amener de l'emploi faiblement qualifié comme dans la logistique. Par ailleurs, le bon côté de la pénurie de terrains est qu'on peut les vendre plus cher.

## D/ TEMPS 3 : ZOOM SUR LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES :

### 1 Présentation des pièces réglementaires

**François Herbette** présente les différentes pièces réglementaires. Les OAP sont de nouveaux dispositifs. Elles visent à guider des projets sur des secteurs stratégiques. Il y a 105 OAP sur le territoire. Une OAP est un périmètre qui a valeur de règlement, là où il y a une OAP le règlement ne s'applique pas. La volonté est d'éviter les doublons entre les OAP et le règlement général.

L'OAP se base sur un principe de compatibilité et non de conformité, l'idée est de pouvoir discuter autour de chaque projet. L'OAP comporte une partie écrite et une partie schématique. La partie schématique accompagne l'écrit, en matérialisant les principes d'aménagement et les grands ensembles. La partie écrite détaille les objectifs de destination du site. Par exemple, sur les projets à vocation d'habitat, l'OAP peut décider que l'opération soit réalisée dans son ensemble afin d'assurer une cohérence globale sur un secteur. Les propriétaires ne peuvent pas mener l'opération chacun dans leur coin, ils doivent s'accorder et la réaliser ensemble ou alors vendre leurs terrains à un aménageur qui se chargera de la

construction globale. Le but est d'éviter les situations où, par manque de coordination, il y aurait une perte de terrains sur ces espaces stratégiques.

L'autre pièce importante est le règlement général du PLUi-H. Il est différent des règlements des PLU communaux. En effet, il n'est plus composé d'articles, mais de trois grandes parties. En termes de contenu, les seules différences sont la suppression des surfaces minimum pour construire et la suppression du COS.

Le règlement général est divisé en 3 parties :

- ▶ la destination des constructions ;
- ▶ les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- ▶ les équipements et réseaux.

La nouveauté de ce règlement réside dans le fait qu'il s'accompagne de pièces graphiques concernant les espaces libres de pleine terre et les hauteurs :

- ▶ Les espaces libres de pleine terre sont l'inverse des règles minimum de constructions. L'objectif est d'accorder de la souplesse aux propriétaires : tant qu'ils respectent le pourcentage, ils peuvent construire. Plus le pourcentage est haut, plus la construction est limitée. À Acquigny, la commune a fixé le seuil à 70 %, il peut paraître important mais il permet de construire sur 300 m<sup>2</sup> sur 1 000 m<sup>2</sup>. Les espaces libres de pleine terre ne prend pas en compte les éléments suivants : la construction principale, les terrasses, les accès, les annexes, ou les stationnements.
- ▶ Les règles de hauteur maximale des constructions : la règle graphique permet ici de mieux s'adapter aux spécificités des territoires et des constructions. La règle de hauteur est là pour dire que sur tel secteur la construction s'élève à telle hauteur à l'égout ou au faitage.

## 2 Questions des participants

- > *Je voudrais connaître les spécificités d'Acquigny par rapport aux hauteurs ? Par rapport aux OAP, vous dites 30 % mais c'était déjà la même chose dans le COS ?*

**Patrick Collet** : oui c'est ça, mais nous devons être les seuls à être resté à ce coefficient-là. Pour les hauteurs, c'est 4 mètres en limite de propriété. Mais cette hauteur est envisagée sur un ensemble urbain, par rapport à ce qui existe déjà dans le voisinage.

**François Herbette** : sur l'OAP à Acquigny, la règle est un rez-de-chaussée plus un étage, soit 11 mètres.

- > *Peut-être que pour conserver sur le territoire les travailleurs, il faudrait au contraire agrandir la taille des parcelles ? Serait-il possible de faire des lotissements avec des surfaces plus grandes ?*

**Bernard Leroy** : oui tout à fait. Un cas extrême a été pris, pour des gens qui ne veulent pas passer leur temps à entretenir leur terrain. Au-dessus d'un hectare, la règle est d'au moins 12 logements par hectare. Mais le mélange entre grandes et petites parcelles n'est pas désagréable. Si votre terrain est en dessous d'un hectare rien n'empêche de faire une parcelle de 2 000 m<sup>2</sup>.

**François Herbette** : nous avons des opérations de moins d'un hectare dans lesquelles il n'y a pas une densité de 12 logements.

**Thierry Delamare** : dans la plupart des règlements du PLUi-H, des articles vont préciser que le projet présenté doit être conforme à l'existant. Le maire pourra refuser de signer un permis de construire si le projet n'est pas conforme à l'existant afin de maintenir l'harmonie. Cette souplesse offre une possibilité de déroger à la règle générale pour respecter les règles d'harmonie déjà existantes.



- > *Lorsqu'une zone d'OAP est définie sur un territoire avec plusieurs propriétaires et qu'une personne ne désire pas vendre, qu'en est-il ?*

**François Herbette** : si les propriétaires ne sont pas tous d'accord pour vendre, l'opération ne peut pas se faire. La commune peut mobiliser l'outil de l'impôt pour faire partir le projet. Les OAP sont placées sur des secteurs stratégiques, mais la collectivité ne peut pas exproprier. Dans tous les cas, au préalable, il y aura un dialogue entre les propriétaires et la collectivité. Les OAP ont été conçues dans une volonté de discuter.

**Bernard Leroy** : c'est vrai que c'est la limite de l'exercice. Il faut convaincre les parties que l'on fait mieux les choses ensemble.

**François Herbette** : c'est pour cela que dans le cadre du PLUi-H nous parlons bien d'un potentiel de logements. Nous ne pouvons pas être sûr que l'ensemble des logements sera construit.

- > *Vous n'ouvrez la porte pratiquement qu'à des aménageurs... Est-ce encore possible, si on a une grande parcelle, de demander à un géomètre de la diviser ?*

**François Herbette** : si, c'est encore possible.

- > *Même si elle est à l'intérieur d'une OAP ? Sur la commune d'Heudebouville il n'y a pratiquement que ça.*

**François Herbette** : il y a beaucoup d'OAP sur Heudebouville, mais il n'y a pas que des OAP habitat, il y a aussi des OAP économie. Mais les OAP n'empêchent pas le cas de figure que vous avez évoqué.

- > *Mais en gros on va être beaucoup sollicité par les aménageurs ?*

**Bernard Leroy** : oui quand même.

- > *J'ai déjà été contacté par courrier par des aménageurs...*

**Bernard Leroy** : c'est assez classique quand il y a un nouveau PLUi-H. Mais vous n'êtes pas obligé de passer par un aménageur.

- > *Ils disent pourtant qu'il travaille avec vous...*

**Bernard Leroy** : ce n'est pas vrai. Ils n'ont pas le droit de se recommander de nous. Nous allons leur écrire.

- > *Quelle est la différence entre une ZAC et OAP ?*

**François Herbette** : ce sont deux outils opérationnels, mais une OAP est une pièce faisant partie intégrante du PLUi-H. Nous ne pouvons pas avoir une OAP hors PLUi-H, en revanche nous pouvons avoir un projet de ZAC hors PLUi-H. Le projet de ZAC va en général plus loin que l'OAP qui, elle, a vocation à donner une base.

**Florian Durel** : une ZAC peut reprendre des éléments de l'OAP, la ZAC peut être un moyen de réaliser l'OAP.

**Thierry Delamare** : après tout dépend de la taille de la surface de l'OAP. Si la surface est de 10 000 m<sup>2</sup>, nous ne sommes pas obligés de passer par une procédure lourde comme une ZAC. Les OAP sont quand même surtout des zones stratégiques. Mais il faut garder à l'esprit que les documents d'urbanisme sont amenés à évoluer.

**Bernard Leroy** : l'avantage d'une ZAC est qu'il n'y a pas de taxe d'aménagement payée par l'entreprise. Elles arrivent ainsi dans un lieu où elles peuvent rapidement déposer un permis de construire.





> *Il y a deux OAP à Acquigny, est-ce que monsieur Collet peut nous en définir le cadre ?*

**Patrick Collet** : en ce qui concerne l'OAP de la sente des Faulx, nous aurons à peu près la même chose que le lotissement de la sente des Vallons, c'est-à-dire des petites constructions sur des espaces de 500 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne l'OAP de la sente des Écoliers c'est pour mettre des résidences pour les séniors.

## **E/ TEMPS 4 : LA SUITE DE LA PROCEDURE :**

**François Herbette** souligne que la fin de la procédure technique est proche. Un travail d'ajustage avec les élus et les techniciens demeure. Le PLUi-H va être arrêté en conseil communautaire le 20 décembre 2018.

En 2019, le PLUi-H basculera dans la phase administrative, les personnes publiques associées auront trois mois pour formuler un avis. Ensuite se déroulera l'enquête publique, lors de laquelle, un commissaire enquêteur sera là, pour un mois, afin de recevoir les habitants et noter leurs requêtes dans le registre. Pendant l'enquête publique, vous pourrez consulter l'ensemble des pièces. Le commissaire enquêteur aura un mois pour faire son rapport et le faire parvenir à l'Agglomération.

L'Agglomération devra ensuite formuler ses réponses aux PPA (Personnes Publiques Associées) et aux habitants, soit dans le sens de la remarque, soit contre celle-ci car allant à l'encontre de l'intérêt général. Ces réponses seront formulées à l'automne après la période estivale afin d'être sûr que toutes les personnes soient présentes. Des ajustements seront ensuite réalisés, l'objectif étant d'approuver le PLUi-H d'ici à la fin de l'année prochaine. Cette échéance peut paraître lointaine mais il y a encore de nombreuses étapes à réaliser avec des délais légaux incompressibles.

## **F/ CONCLUSION DE LA REUNION :**

**Bernard Leroy** conclut la réunion en remerciant les différents intervenants et en précisant que le PLUi-H est le résultat d'un gros travail. Il ne faut pas oublier que ce sont les maires qui, dans chaque commune, signent les permis de construire. C'est un travail commun qui reprend le désir de chaque commune, tout en assurant une cohérence globale sur le territoire.

Ce PLUi-H permet de prendre « *notre* » destin en main, c'est « *nous* » qui avons la main, pas l'État, ni le Département, ni la Région vont décider ce qui va se faire à l'agglomération Seine-Eure.

