

# Agglomération Seine-Eure

Andé

<b>Sujet</b>	Compte rendu réunion publique du 7 novembre
<b>Auteurs</b>	Julien Munch, Antonin Lafaye
<b>Destinataire</b>	Thomas Lebarque
<b>Date</b>	7 novembre 2018

**Lieu : Andé**

**Date : 7 novembre 2018 à 19 heures**

**Nombre de participants : 38 (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
- > Jean-Marc MOGLIA, maire d'Andé
- > Florian DUREL, chef de projet PLUi-H à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > François HERBETTE, Géostudio
- > Antonin LAFAYE, animateur concertation, Epiceum
- > Julien MUNCH, Epiceum

## A/ ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

**Jean-Marc Moglia** introduit la réunion et remercie les différents intervenants de leur présence. Il souligne la qualité de la relation avec l'Agglomération tout au long du processus.

**Bernard Leroy** prend la parole pour évoquer l'ensemble du processus d'élaboration du PLUi-H qui représente 3 ans de travail et plus de 300 réunions entre élus et techniciens. Le PLUi-H est un document qui vise à traduire les grandes orientations du projet de territoire.

Ce projet de territoire vise à imaginer l'avenir du territoire et se décline en trois axes :

- ▶ C'est un environnement remarquable, qui concentre tous les atouts de la Normandie. Ce paradis est cependant fragile, il s'agit alors de le préserver. L'enjeu est de protéger les espaces naturels et les espaces agricoles, l'agriculture étant une richesse du territoire.
- ▶ L'habitat est un autre enjeu important. Le PLUi-H de l'Agglomération Seine-Eure est le seul exemple dans le département d'un PLUi qui inclut la dimension habitat. Il s'agit notamment de répondre à la problématique particulière d'un territoire qui crée beaucoup d'emplois mais qui a un taux de chômage important. Le PLUi-H vise à concilier ces deux dimensions, en fixant les *navetteurs* sur le territoire de l'Agglomération.
- ▶ Le dernier axe est le volet économique, pour justement réduire le chômage. Il y a un savoir-faire pour accompagner l'installation et le développement des entreprises.

La première préoccupation est de maintenir cette capacité en misant notamment sur la reconversion de friches industrielles.

**Antonin Lafaye** se présente et explique le déroulement de la réunion.

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

**François Herbette** rappelle que le PLUi-H est un processus long et que trois phases se sont déjà déroulées :

- ▶ La phase de diagnostic du territoire, pour comprendre comment ce dernier s'organise, cerner ses atouts et ses faiblesses concernant un ensemble de problématiques.
- ▶ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce centrale du PLUi-H. Il se sert du diagnostic pour préciser les axes de développement du territoire.
- ▶ La phase de traduction réglementaire du PADD dans les éléments de zonage qui conduit à l'élaboration de différents documents Le POA, pour la dimension de l'habitat, précise les objectifs en termes de logements dans les bassins de vie. Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sont les outils opérationnels du PLUi-H, le règlement et le zonage

La dernière phase, la phase administrative, aura lieu en 2019 après 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 que le PLUi-H se décline en trois axes afin de répondre aux principales problématiques du territoire.

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

**François Herbette** souligne le premier objectif autour de la qualité de vie : maintenir un cadre de vie attractif. L'enjeu est d'abord de protéger les espaces naturels. Le PLUi-H fait passer de 50 % (dans les PLU et POS) les zones protégées à 53,5 %. Le plan de zonage préserve aussi les espaces naturels en protégeant les coteaux et les vallées. Ces zones sont ainsi quasiment inconstructibles.

L'agriculture est aussi préservée, malgré une diminution des espaces protégés de 33 % à 31 %. Cette diminution s'explique par le passage de certaines zones agricoles en zone naturelle. L'Agglomération Seine-Eure a également la volonté de se développer et de créer des projets, il y a donc une consommation d'espaces.

La préservation de la qualité de vie passe également par la préservation du patrimoine bâti. Le patrimoine local est protégé grâce aux zones Up présentes dans six villes du territoire. Cette protection permet de surveiller l'aménagement des aspects extérieurs des bâtiments, en ayant des prescriptions renforcées. De plus, près de 1 000 éléments architecturaux ont été identifiés sur l'ensemble du territoire afin de les préserver, comme les murs d'enceinte dans la commune de Saint-Étienne-du-Vauvray. Les aménagements et constructions sur ces éléments ne sont pas forcément interdits, mais la Mairie aura un droit de regard, via les demandes d'autorisation.

Le patrimoine naturel, avec des haies ou des arbres centenaires par exemple, est également préservé. 528 éléments naturels ont ainsi été identifiés sur le territoire afin d'être préservés. Cette protection permet de conserver des milieux d'habitat pour la faune.



Le PLUi-H protège également les habitants au niveau des risques naturels : ruissellement des eaux pluviales, effondrement des cavités souterraines (assez limité sur le territoire) ou encore le risque de débordement de la Seine. Ce dernier aspect est cependant régi par le PPRI, qui s'impose au PLUi-H. Les risques, comme le ruissellement, sont matérialisés dans le PLUi-H. Sur ces secteurs il n'y a pas d'interdiction formelle de construction mais des prescriptions renforcées.

Par ailleurs, le PLUi-H a également pour objectif de protéger et développer l'activité agricole en adoptant des règles plus souples, notamment concernant la hauteur des bâtiments agricoles ou les espaces libres à conserver. L'identification des bâtiments pouvant changer de destination permettant la reconversion de l'exploitant est aussi facilitée. Les périmètres de réciprocité agricole sont aussi étendus afin de préserver les activités agricoles de l'habitat et inversement.

Le PLUi-H cherche également à développer le tourisme vert, en zone naturelle à travers les zones NI. Ces zones sont limitées en nombre, en taille et en capacité d'accueil. Elles visent à accueillir un public de manière temporaire pour des activités spécifiques (exemple du golf du Vaudreuil).

## 2 Questions des participants

> *Au bout de combien de temps les zones et le PLUi-H peuvent évoluer ?*

**François Herbette** : il n'y a pas de règles précises. Le PLUi-H peut être modifié le mois suivant l'approbation, ou alors 10 ans après. Il y a plusieurs types de procédure. La modification simple permet de modifier simplement une règle ou un trait de zone sans réduire de la zone agricole ou naturelle et sans modifier le PADD. La révision générale permet de refaire l'ensemble du projet, un nouveau PADD, un nouveau zonage et règlement. Une modification simple prend 6 mois, pour une révision complète 3 ans car il s'agit d'une nouvelle procédure.

> *Serait-il possible d'avoir plus de détails sur la règle de minimum d'espaces libres dans les zones agricoles ?*

**François Herbette** : l'objectif en zone agricole est de laisser l'agriculteur développer son activité, tout en sachant que la très grande majorité de la zone agricole ne sera jamais bétonnée ne serait-ce qu'à 50 %. Ces règles existent déjà dans les documents communaux, le PLUi-H ne fait que reprendre l'existant. L'activité agricole est indispensable au territoire, l'objectif n'est pas la contraindre par des mesures arbitraires.

**Antonin Lafaye** : le tourisme agricole est aussi une activité en plein développement et qu'il ne faut pas contraindre.

> *Pourriez-vous justifier la perte de 2 % de la surface agricole ?*

**François Herbette** : une part des zones agricoles est passée en zone naturelle. De plus, il y a une consommation d'espaces qui se fait à travers les projets, pour lesquels il est parfois indispensable de rogner sur certaines zones agricoles. Mais on essaye plutôt de consommer dans les interstices pour ne pas rogner ni sur les espaces naturels ni sur les espaces agricoles.

> *Combien représente ces 2 % en termes de surface agricole ?*

**Florian Durel** : cela représente 600 hectares.

**Bernard Leroy** : le PLUi-H va moins loin que les PLU et POS communaux dans l'urbanisation puisque 1,9% du territoire est en zone AU contre 5% avec les documents communaux. La réduction des espaces agricoles est peu importante, puisque certains de ces espaces sont passés en zone naturelle et d'autres ont effectivement été consommés par de l'aménagement. Mais cette diminution est compensée par l'augmentation des zones naturelles préservées dans le PLUi-H, 53,5% contre 50% dans les documents communaux.

**François Herbette** : dans les PLU et POS, 5 % des terres étaient dans les zones AU, contre 1,9 % dans le PLUi-H. L'objectif est donc bien de limiter l'urbanisation.

**Thierry Delamare** : certaines zones d'activités ont été implantées dans des zones agricoles, mais celle-ci étaient abandonnées et de faible valeur puisque venant d'anciennes carrières. Il y a certes une consommation de surfaces agricoles mais ces terrains avaient peu de valeur agronomique.

### 3 Le visionnage du film

**Bernard Leroy** introduit le film en soulignant que son objectif est d'attirer les salariés qui travaillent sur l'Agglomération Seine-Eure mais n'y résident pas.

#### Diffusion du film

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

**François Herbette** souligne que le deuxième axe du PADD fixe le cadre de développement du territoire en matière de logement et de nombre d'habitants. L'objectif est d'accueillir 5 400 nouveaux habitants à l'horizon 2033. Cette date est fixée parce que 2 PLH sont cumulés dans le PLUiH. Un PLH a une durée de 6 ans et donc deux fois 6 ans cela amène à 2033. L'augmentation moyenne de la population est de 0,5 % par an. Cette prévision nécessite la production de 5 600 nouveaux logements dont 480 sur le secteur des Boucles de Seine.

Autre dimension de l'objectif, la territorialisation de l'urbanisation :

- ▶ 50 % sur le pôle urbain central, autour de l'axe Val-de-Reuil-Louviers soit environ 3 300 nouveaux logements ;
- ▶ 30 % à 35 % sur les pôles d'équilibre, comme Andé, soit environ 1 600 nouveaux logements ;
- ▶ 15 % à 20 % sur les communes dites « villages », soit environ 740 nouveaux logements.

Le dernier objectif très important, introduit par la loi ALUR de 2014, est l'objectif chiffré de modération de la consommation foncière. Dans le PADD, il a été fixé à 10 %.

Le PLUi-H, à travers le POA (Programme d'Orientations et d'Actions), est totalement conforme aux objectifs fixés dans le PADD. Les zones urbaines ont tendance à augmenter afin de tenir compte du développement du territoire, notamment depuis que les différents documents communaux ont été rédigés. En revanche, il y a une réduction des zones AU et une volonté, de la part des élus, de limiter l'artificialisation des terres.

## 5 Questions des participants

> *Est-ce que les maires ou la communauté d'agglomération auront-ils un droit de regard sur l'architecture ?*

**Bernard Leroy** : chaque maire a la liberté de délivrer ou non un permis de construire. Au Vaudreuil, il m'est arrivé de refuser des projets à cause de leur aspect esthétique, parce qu'ils ne respectaient pas la cohérence architecturale de la commune. Les demandeurs ont alors revu leur projet et le permis a été signé. La clef de voute pour maintenir la personnalité de nos communes réside dans le conseil municipal et le maire qui délivre le permis de construire.

**François Herbette** : dans le PLUi-H, des zones Up ont été identifiées avec des prescriptions architecturales renforcées en matière de construction afin de préserver le cadre architectural de certains secteurs

> *Pour les constructions qui ont lieu actuellement le PLUi-H pourra-t-il faire marche arrière ?*

**François Herbette** : non, le projet qui a vu son permis de construire accordé ne sera pas instruit de nouveau sur la base du PLUi-H. Les projets qui sont instruits actuellement le sont sur la base des documents d'urbanisme communaux, le PLUi-H ne sera applicable que lorsqu'il sera approuvé.

> *Concernant les zones, comment les connaître actuellement ? Existe-t-il un site internet ?*

**François Herbette** : il y a actuellement des permanences qui sont organisées pour présenter les travaux. L'enquête publique permettra aussi d'accéder au dossier complet.

**Antonin Lafaye** : à l'heure actuelle, le projet n'est pas entériné, les pièces sont donc susceptibles d'évoluer encore.

**François Herbette** : une carte représentant le zonage à l'échelle du bassin de vie des Boucles de Seine est affichée à l'entrée de la salle de la réunion.

**Jean-Marc Moglia** : cette carte est aussi découpée à l'échelle de chaque commune. Mais le document n'est pas encore finalisé. Ce plan ne sera applicable qu'à la fin de l'année 2019, début 2020.

> *Par exemple, le propriétaire du mur à Saint-Étienne-du-Vauvray voudrait peut-être vous apporter des arguments pour que son mur ne soit pas classé...*

**Antonin Lafaye** : c'est justement pour cela que des permanences sont organisées et en dernier recours, il y a les élus locaux pour obtenir des réponses.

**Bernard Leroy** : la mairie est là pour apporter des réponses. On protège les murs en moellons parce qu'ils font partie du patrimoine normand. Cette protection ne signifie pas que ces éléments sont classés et immuables mais plutôt que si vous voulez percer une porte d'accès, il faudra déposer un permis en mairie et la mairie ne laissera pas faire n'importe quoi. L'objectif est de permettre aux élus d'avoir un droit de regard sur les constructions qui impliquent les éléments du patrimoine de la commune.

> *Au Vaudreuil actuellement il y a une construction en parpaings absolument hideuse*

**Bernard Leroy** : je connais bien le dossier puisque c'est mon voisin. J'ai donc regardé le dossier de près. Actuellement la construction n'est pas terminée, donc les parpaings sont visibles, mais au final ne seront visibles que les moellons et les colombages.

**Jean-Marc Moglia** : les aspects esthétiques se discutent toujours, mais c'est le projet final qui est étudié lors de la délivrance du permis de construire.

**François Herbette** : le PLUi-H ne peut pas interdire ce qui est moche, ou en tout cas, il ne peut pas le dire ainsi. Il peut simplement spécifier qu'il est nécessaire de respecter une certaine intégration paysagère et l'architecture environnante.

**Bernard Leroy** : dans le règlement il est prévu une « harmonisation avec l'environnement ». Je le répète, j'ai déjà refusé un permis de construire pour des raisons esthétiques. En général, les gens révisent leur projet. Mais certains peuvent être bornés et attaquer la décision devant le tribunal administratif, sans avoir l'assurance que le juge leur donne raison.

> *Je fais partie d'une association de préservation du patrimoine normand et on a vu le territoire des horreurs se faire. J'aime mon village mais j'ai vu des verrues se construire...*

**Antonin Lafaye** : c'est justement le but du PLUi-H, de prendre en compte la richesse du territoire et de fixer un cadre pour préserver cette qualité de vie.

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

**François Herbette** précise que le plan de zonage conforte les projets économiques identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT est un document supra communal qui s'applique sur tout le territoire de l'Agglomération et oriente le PLUi-H. En effet, le PLUi-H doit être compatible avec le SCoT. Le SCoT identifie plusieurs projets économiques, le secteur d'Alizay-Le Manoir-Pîtres, mais également Ecoparc 4 et le secteur du Bosc-Hêtrél. Ces secteurs doivent être développés à travers les documents d'urbanisme.

Aussi, le PLUi-H protège les commerces existants à travers une identification des linéaires commerciaux sur le plan.

Certaines règles d'urbanisme permettent notamment de protéger les rez-de-chaussée commerciaux. Dans un secteur identifié, il est ainsi fait en sorte qu'un commerce ne puisse pas être transformé en logement. Cependant, il ne faut pas trop abuser de cette règle afin d'éviter le développement de friches. Cette règle concerne par exemple Pont-de-l'Arche et le Vaudreuil.

Certaines OAP visent aussi à développer le commerce de proximité (on ne crée pas de grandes surfaces), en imposant dans certaines OAP la création d'une structure commerciale

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

#### 1 Présentation des pièces réglementaires :

**François Herbette** explicite le fonctionnement d'une OAP. Les OAP servent à préciser le cadre d'aménagement pour un secteur précis, en général des sites stratégiques. Ainsi une zone AU doit automatiquement disposer d'une OAP pour cadrer l'aménagement. L'OAP est opposable, c'est une pièce réglementaire. Il n'y a pas un principe de conformité mais un principe de compatibilité entre le projet futur et l'OAP, il y a donc une possibilité de discussion. C'était une volonté d'ouverture de la part des élus.

L'OAP dispose d'un schéma et d'une partie écrite. L'OAP va constituer un règlement d'aménagement de la zone, qui va venir se substituer au règlement général du PLUi-H. Actuellement 105 OAP sont envisagées à l'échelle de l'Agglomération. Un aménageur sera contraint par l'OAP, il ne pourra pas y déroger. Cependant, la plupart des OAP ne sont pas précises au point de donner des pourcentages à respecter, l'idée est de toujours conserver une certaine souplesse notamment dans les centres bourgs et les cœurs de villes. Cette volonté entre en résonance avec le projet de territoire qui vise à accueillir de nouveaux habitants sur le territoire. Les OAP permettent de répondre aux objectifs et aux projets.

Autre pièce réglementaire, le règlement est la partie classique d'un PLUi-H. C'est une pièce indispensable, mais à la différence des documents communaux, il se divise en trois grandes parties :

- ▶ les types de constructions ;
- ▶ les règles d'implantations ;
- ▶ les règles d'équipements réseaux.

Par ailleurs, la nouveauté de ce PLUi-H est la traduction graphique des règles d'urbanisme, afin de faciliter la compréhension et l'application. Ainsi, des règles graphiques ont été mises en place pour certains éléments comme les espaces libres de pleine terre à maintenir. Au lieu de limiter les constructions, la règle va être désormais de préserver des espaces de pleine terre ou les hauteurs. Concernant les espaces libres de pleine terre, les pourcentages s'ajustent selon les secteurs, ; ainsi dans le milieu rural ces pourcentages seront élever.

Dans certains secteurs, les règles graphiques indiquent les prescriptions fixées par le PPRI afin d'éviter les doublons puisque le PLUi-H est soumis au PPRI.

## 2 Questions des participants

> *Pour la règle de construction maximale fixée dans le PPRI, c'est l'emprise au sol ? La surface de plancher ? Quel est le taux ?*

**Bernard Leroy** : en zone rouge ou zone inondable non constructible mais où il y a déjà des constructions, il est possible de s'étendre jusqu'à maximum 20m<sup>2</sup>. Sur les terrains libres en zone bleue, cela représente 35 % du terrain mis à la côte hors inondation. La zone bleue représente l'aléa moyen et le terrain sera inondé en cas de crue. Donc, pour construire, il faut que la hauteur de plancher soit à hauteur de la crue centennale, et il faudra remblayer autour. Il faudra que l'ensemble de la surface qui est à hauteur de la crue soit au maximum de 35% de la surface totale du terrain. On tient compte alors de l'emprise au sol.

> *Est-ce possible de remblayer un terrain agricole en PPRI zone rouge ?*

**Bernard Leroy** : il y a une alerte sur ce point.

> *Parce que c'est ce qui se fait actuellement à Saint-Pierre-du-Vauvray...*

**Le maire de Saint-Pierre-du-Vauvray** (dans le public) : j'ai fait plusieurs signalements aux services de l'Etat ainsi qu'à la communauté d'Agglomération, mais ce n'est pas sur le territoire de ma commune, mais de celle de Val-de-Reuil.

> *Qu'est-ce que vous appelez secteur de mixité des destinations ?*

**François Herbette** : les destinations sont les destinations des constructions. Le Code de l'urbanisme donne 20 types de destination pour des bâtiments, et on réglemente uniquement à partir de ces destinations, c'est-à-dire qu'on ne peut pas inventer des sous-destinations. Les destinations peuvent être de l'habitat, de l'activité, de l'équipement, de l'activité agricole, du commerce... Sur ce secteur, en pointillé sur l'OAP, on peut prévoir une mixité des destinations, ça peut être, par exemple, un cumul de logements/commerces, ou de l'artisanat, de l'activité. Mais il faut qu'il y ait une mixité des destinations sur ce secteur.

**François Herbette** termine son intervention sur les règles de hauteur et les règles schématiques. Le plan des hauteurs est réalisé commune par commune, ainsi chaque commune a placé le curseur comme elle le voulait. Une commune peut augmenter les règles de hauteur pour densifier, ou au contraire les abaisser pour préserver le cadre de vie.

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

### 1 Présentation de la suite de la procédure

**François Herbette** souligne que la fin de la phase réglementaire est proche. Les différentes pièces réglementaires sont finalisées ainsi que les différentes justifications du projet. Les services de l'Etat vont avoir la possibilité de s'exprimer sur le document l'Agglomération Seine-Eure va donc devoir justifier ses choix.

En effet, la phase administrative aura lieu en janvier 2019. Les différentes personnes publiques associées auront 3 mois pour faire leurs remarques sur le document. Après ces trois mois, il y aura l'enquête publique d'une durée d'un mois minimum, pendant laquelle un commissaire-enquêteur sera là pour répondre aux questions et les recenser afin de faire son



rapport à l'Agglomération. L'Agglomération Seine-Eure formulera ensuite avec Géostudio les réponses à chacune des demandes, en les acceptant ou en les refusant.

L'enquête publique aura lieu sans doute au printemps, ensuite il y aura l'ajustement du dossier à l'automne et l'approbation en conseil communautaire en décembre 2019.

## 2 Questions des participants

> *Que se passe-t-il en cas de fusion avec une autre collectivité en 2019 ?*

**Florian Durel** : en cas de fusion avec une autre commune ou communauté de communes qui aurait elle-même lancé une procédure de PLUi, les deux documents iraient au bout de leur processus. Chacun des territoires aura alors son PLUi et ce jusqu'à la révision d'un des deux PLUi-H.

**Bernard Leroy** : à la première révision, nous révisons alors l'ensemble du territoire.

> *Qu'est-ce que les personnes publiques associées ?*

**François Herbette** : ce sont l'ensemble des personnes publiques qui suivent la procédure et qui sont concertés pour leurs compétences. Il y a un ensemble de services de l'État, comme la direction départementale des territoires, les chambres consulaires, la Région, le Département, les communes limitrophes etc.

## F/ CONCLUSION DE LA REUNION :

**Bernard Leroy** conclut la réunion et précise que ce sont des sujets arides et techniques, mais importants. Il y a 50 ans avec la création de la ville nouvelle, Paris a imposé les choses aux habitants et aux élus. Désormais, les élus locaux élaborent le projet et prennent leur destin en main. C'est un travail long, il y a eu plus de 300 réunions de travail avec les élus et les techniciens. Le processus n'est pas encore terminé, il y a encore l'enquête publique. L'objectif de ce document est de dire que *nous* avons en main *notre* avenir.

Il remercie l'ensemble des communes pour le travail effectué en très bonne entente et dans la volonté commune de développer harmonieusement le territoire.

