

Agglomération Seine-Eure

Louviers

Sujet	Compte rendu réunion publique du 19 octobre
Auteurs	Julien Munch, Antonin Lafaye
Destinataire	Thomas Lebarque
Date	19 octobre 2018

Lieu : Louviers

Date : 19 octobre 2018 à 19 heures

Nombre de participants : 27 (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
- > François-Xavier PRIOLLAUD, maire de Louviers et président délégué de la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Florian DUREL, chef de projet PLUi-H à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Gary BAILEUL, Géostudio
- > Maxime LEMAIRE, animateur concertation, Epiceum

A/ ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

François-Xavier Priollaud fait une rétrospective sur le projet du PLUi-H de l'Agglomération Seine-Eure, qui est une traduction du projet de territoire élaboré par les élus. Le parti pris a été de faire des réunions par secteur géographique, afin de dépasser la logique communale et d'avoir une vision d'ensemble.

Il précise le déroulé et les objectifs de la réunion, notamment la volonté de ne pas entrer dans les cas individuels, mais plutôt d'avoir une vision précise sur le secteur.

Il évoque également le succès de la permanence qui a eu lieu dans la journée et qui avait vocation à traiter des demandes individuelles.

Maxime Lemaire se présente, explique son rôle et donne la parole à **Thierry Delamare**. Ce dernier explique que le PLUi-H n'est pas une juxtaposition, c'est le traitement de l'urbanisme dans la cohérence de l'ensemble du territoire. Le PLUi-H est la déclinaison dans le cadre juridique de l'urbanisme des grands projets de territoire.

Le PLUi-H est une boîte à outil qui va permettre de renforcer les trois axes du projet de territoire :



- ▶ Un territoire à haute qualité de vie : mise en valeur de l'environnement de qualité, maintien des services à la personne notamment dans le domaine des loisirs pour capter les navetteurs, préservation des ressources.
- ▶ Définir des programmes d'habitat : répartir les constructions nouvelles, les habitations, améliorer la mobilité.
- ▶ Maintien des activités économiques : conforter la place de l'Agglomération Seine-Eure comme étant le principal territoire industriel du département, préserver le commerce de proximité.

Maxime Lemaire reprend la parole et résume l'intervention de Thierry Delamare en quelques mots, avant d'évoquer le déroulé de la soirée et ces temps d'échange.

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

Gary Bailleul, de Géostudio, rappelle les différentes étapes de la procédure :

- ▶ Le diagnostic pose un état des lieux du territoire, afin de mieux appréhender la projection du territoire.
- ▶ Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est le projet politique du PLUi-H. Il a été élaboré par les élus. C'est une pièce importante, dans ce document que sont inscrits tous les objectifs. Le PLUi-H a été élaboré pour atteindre ces objectifs. Un bilan sera fait régulièrement de ce document pour vérifier si les objectifs sont en bonne voie de réalisation.
- ▶ La traduction réglementaire, c'est l'étape actuelle. Elle se matérialise par quatre documents phares : les OAP, le POA, le zonage et le règlement écrit. La phase actuelle est la finalisation de ces pièces qui devrait se clore à la fin 2018.
- ▶ La phase administrative aura lieu début 2019. Il y aura un contrôle de légalité par les services de l'État, puis une enquête publique. Les habitants seront sollicités pour consulter les documents, parler avec le commissaire enquêteur et faire des requêtes. Après les remarques des services de l'État et du commissaire enquêteur, l'Agglomération devra procéder à des ajustements pour aboutir à une approbation fin 2019.

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

Gary Bailleul présente le bassin de vie et l'enjeu du PLUi-H. La nécessité est d'homogénéiser le territoire tout en prenant en compte les spécificités de chaque commune.

1 Présentation : un territoire à haute qualité de vie

Gary Bailleul évoque les différents aspects ayant trait à la qualité de vie dans le PLUi-H, notamment la préservation des espaces naturels.

Le PLUi-H a ainsi permis d'augmenter les zones naturelles du territoire tout en conservant un taux important de zones agricoles (en concertation avec la Chambre d'agriculture). Sur le secteur de Louviers, cette volonté se traduit par la protection des vallées.

Le PLUi-H a également vocation à protéger le patrimoine bâti, notamment à travers les zones Up (urbaines patrimoniales), qui sont des zones avec des règles de protection plus poussées. Ainsi presque 1 000 éléments architecturaux ont été identifiés sur le territoire, grâce aux élus et aux techniciens. L'objectif étant de défendre un patrimoine commun, même si celui-ci



est privé. Ce travail a été réalisé avec des prestataires extérieurs au territoire, afin d'identifier certains de ces éléments qui pouvaient passer inaperçus aux yeux des habitants.

Le patrimoine naturel est aussi préservé en identifiant dans le PLUi-H près de 91 éléments naturels sur le bassin de vie du Pôle urbain Sud. Ce nombre est moins important que le patrimoine bâti car ce sont des éléments de grande emprise.

La protection du cadre de vie est aussi liée à la protection de l'homme et de son mode de vie. L'enjeu consiste à identifier les risques naturels et à s'en prémunir avec notamment l'identification des axes de ruissellement et des cavités souterraines.

Sur le volet de la préservation des ressources, un gros travail a été réalisé en faveur des exploitants agricoles. L'agriculture façonne le paysage et les ressources. Le PLUi-H a pour objectif de permettre le développement de l'activité agricole. Cette volonté s'est matérialisée par l'instauration de règles plus souples, avec l'identification de bâtiments pouvant changer de destination, la suppression de la règle d'espaces libres et l'instauration d'une règle maximale de hauteur plus permissive. Des périmètres de réciprocité ont également été pris en compte afin de protéger les exploitations de l'urbanisation.

Le territoire est attractif par son cadre de vie, le développement du tourisme vert est donc une opportunité qui a été intégrée dans le PLUi-H. Des zones NI (naturelles de loisirs) ont été identifiées sur le territoire afin permettre, dans ces zones, le développement d'activités de tourisme et de loisirs.

Maxime Lemaire souligne les points importants de l'intervention de Gary Bailleul et donne la parole à la salle.

2 Questions des participants

> *Vous évoquez une perte légère des zones agricoles mais en réalité la perte est de 10% par rapport à la surface initiale de la surface agricole, ce n'est pas négligeable.*

Gary Bailleul : c'est à l'instant T, un rééquilibrage va se faire en faveur des zones agricoles.

Florian Durel : il faut regarder la combinaison de la protection des zones agricoles et naturelles. Cet ensemble représente près de 80 % de terres préservées sur le territoire.

> *Vous avez évoqué l'axe de ruissellement, la vigilance sera donc accrue en cas de construction, est-ce que les gens en mitoyenneté seront consultés ?*

Gary Bailleul : il n'y aura pas de consultation. En revanche l'instructeur sera très attentif afin que tous les éléments soient pris en compte. Il bénéficiera également de l'appui des services de l'Agglomération sur le volet ruissellement.

> *Concrètement, qu'est-ce qu'un axe de ruissellement pour vous ?*

Gary Bailleul : ce sont les lieux de passage de l'eau, certains sont connus (grâce à des études), d'autres sont éphémères (orage, crue). Il faut faire le tri entre ce qui est rare et ponctuel et ce qui est connu à travers les études.

3 Le visionnage du film

Bernard Leroy introduit le film de présentation du territoire : « l'objectif est la préservation de la qualité de vie et attirer des salariés qui n'habitent pas sur le territoire. Il y a 50 % des salariés du territoire qui sont des navetteurs (sur 30 000 emplois). Tous les jours, les salariés qui viennent travailler sur le territoire font l'équivalent de 22 fois le tour de la Terre, c'est donc aussi une action en faveur de l'environnement. Depuis de très nombreuses années, il y a une inadéquation entre les types d'emplois qu'offre le territoire et les types d'habitations.



L'autre objectif est de changer l'image du territoire, notamment auprès des Rouennais (dont est issue la majorité des navetteurs). L'objectif du film est de capter ce public. Le parti pris pour cette vidéo est très innovant : « c'est le principe d'un couple qui décide de sauter le pas pour habiter en Seine-Eure ».

Diffusion du film

4 Présentation : un territoire équilibré pour vivre et grandir

Gary Bailleul évoque le volet habitat du PLUi-H. L'objectif fixé dans le PADD est d'accueillir 5 400 nouveaux habitants à l'horizon 2033, soit 0,5 % de croissance par an. Il est alors nécessaire de produire 5 600 nouveaux logements (pas simplement de la construction, mais aussi du renouvellement du bâti déjà existant).

Le territoire vit bien parce qu'il est équilibré, toutes les zones ne sont pas destinées à accueillir de la même manière ces nouveaux logements. La moitié de la production de logements sera concentrée dans les zones urbaines, autour de l'axe Louviers/Val-de-Reuil. Les pôles d'équilibre représenteront ainsi 30 à 35 % de la production de logements et les villages 15 à 20 %. La modération de la consommation foncière est impérative et inscrite dans le PADD, à hauteur de 10 %.

Le PLUi-H, à travers son zonage, a réussi à parfaitement atteindre les objectifs prévus en termes de logements dans le PADD. En termes de consommation d'espaces, il y a une vraie maîtrise dans les zones urbaines et une diminution dans les zones AU (zones à urbaniser). Cette diminution est notamment due au passage de certaines zones AU en zones U (zone urbaine), parce qu'elles ont été construites.

5 Questions des participants

> *Ne craignez-vous pas qu'une abondance de gens veut diviser leur terrains (par appât du gain) et ainsi développer l'habitation ? Les habitants actuels n'ont pas envie de subir cette situation et d'avoir de nouvelles nuisances...*

Gary Bailleul : c'est vrai qu'il n'y a plus de taille minimum pour construire aujourd'hui. Il y a un vrai risque, notamment de sur-densification. Mais le PLUi-H a prévu cette hypothèse et cette problématique a fait l'objet de discussions, commune par commune avec les élus, afin de préserver le cadre de vie tout en assurant une densification suffisante.

> *Notre territoire n'est-il pas obligé de faire ça, pour ne pas grignoter sur les zones naturelles et agricoles ?*

Gary Bailleul : c'était effectivement tout l'enjeu, comment densifier et en même temps préserver le cadre de vie et le vivre ensemble.

Bernard Leroy intervient et cite l'exemple de la commune du Vaudreuil : la réduction de la taille des terrains est une tendance naturelle, notamment chez les jeunes. Le maire est par ailleurs en capacité d'arbitrer les choses et accepter ou non la division de parcelles.

Thierry Delamare précise que le PLUi-H a instauré des règles pour palier à la réduction des surfaces, en permettant plus aisément les constructions sur limite séparative.



6 Présentation : un territoire innovant et créateur d'emplois

Gary Bailleul souligne que le PLUi-H conforte les projets économiques déjà identifiés au SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), notamment la Fringale à Louviers, en favorisant l'utilisation du foncier dans ces zones pour capter des opportunités.

La proximité a fait l'objet de nombreuses discussions lors des travaux du PLUi-H, les commerces de proximité font d'ailleurs vivre les centres bourg et sont un facteur de lien social. L'objectif est de préserver les commerces de proximité en identifiant des rez-de-chaussée commerciaux, à travers les linéaires commerciaux, afin de geler cette destination et empêcher leur transformation en logement car le changement est souvent irrévocable.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), comme celle à Poses, cherchent à favoriser la mixité fonctionnelle en obligeant certains projets à prévoir des activités commerciales sur le terrain. L'objectif est d'assurer un développement cohérent et harmonieux en mêlant espace de vie et commerces.

François-Xavier Priollaud intervient et précise que la ville de Louviers est lauréate d'un appel à projet « villes de la reconstruction » de la région Normandie dont l'objectif est de mixer les commerces et les habitations, avec notamment des commerces en rez-de-chaussée et des habitations au-dessus. C'est également un enjeu du PLUi-H.

L'obligation pour un commerce de rester un commerce est une question délicate, il y a un équilibre à trouver pour éviter les friches et en même temps éviter la désertification des centres bourg.

D/ TEMPS 3 : ZOOM SUR LES PIECES REGLEMENTAIRES :

1 Présentation des pièces réglementaires

Gary Bailleul présente ensuite le rôle des différentes pièces du PLUi-H, leur organisation et leur fonctionnement.

Les OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont des règles spécifiques qui s'appliquent sur des secteurs stratégiques, identifiés. Les OAP permettent un urbanisme de projet et fixent, dans leur partie écrite et leur schéma, les enjeux à assurer sur certains espaces. Par exemple, rue du Saut du Loup à Incarville, l'aménageur ne sera pas totalement libre de ses mouvements, le PLUi-H va fixer des règles de cohérence afin que le projet soit conforme avec l'existant. Les OAP ont une partie schématique, elle est obligatoire. Le schéma permet de spatialiser certains éléments, notamment le déplacement des piétons, ou les transitions végétales et le traitement paysager. Cet urbanisme de projet, via les schémas, laisse toutefois une marge de manœuvre aux aménageurs. Quand un habitant a un terrain couvert par une OAP, il peut vendre son terrain à un aménageur. Lorsqu'une OAP couvre plusieurs terrains et concerne donc plusieurs propriétaires, ceux-ci doivent se mettre d'accord pour réaliser l'opération d'ensemble ou vendre l'ensemble des terrains à un aménageur.

Chaque zone (U, AU, UZ etc.) dispose de son règlement écrit. Il se structure en trois grandes parties :

- ▶ une première partie sur la destination des constructions : les constructions qui sont autorisées et celles qui sont interdites ;
- ▶ une seconde partie sur les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : aspect extérieur des constructions, les formes d bâti ;
- ▶ une dernière partie sur les réseaux et les connectiques urbaines.

Des règles graphiques complètent les règles écrites. C'est un procédé récent, l'objectif est d'affiner les projets en faisant abstraction des zones, et ainsi réfléchir de manière cohérente avec le contexte.

Des exemples de règles graphiques :

- ▶ sur les espaces libres de pleine terre à préserver ;
- ▶ sur les hauteurs maximales de construction (détaillées en fonction des contextes et du type de toiture : règle à l'égout ou au faîtage).

2 Questions des participants

> *À ce jour puis-je consulter quelque chose physiquement ou sur internet ?*

Florian Durel : à l'heure actuelle, même si nous avons la philosophie globale, le PLUi-H n'est pas encore totalement finalisé. Le projet doit être arrêté le 20 décembre prochain, mais pour les administrés le document n'est pas encore consultable. Par contre une fois le document arrêté, il sera diffusé dans toutes les communes jusqu'à l'enquête publique.

> ***François-Xavier Priollaud** intervient et explicite la demande du public. Il ajoute que l'enjeu est de connaître le timing, afin que les citoyens puissent savoir à quel moment ils pourront faire des remarques.*

Florian Durel : les élus communautaires se réunissent le 20 décembre pour arrêter le projet. Les services de l'Etat ont ensuite trois mois pour donner leur avis sur le document. Ensuite intervient l'enquête publique. L'Agglomération va alors saisir le tribunal administratif qui va nommer un ou plusieurs commissaires enquêteurs. Il sera alors possible pour les habitants de consulter le document et de faire leurs remarques via un registre. À la fin du mois d'enquête publique, le commissaire enquêteur travaillera ensuite un rapport et le communiquera à l'Agglomération. L'Agglomération se réunira avec les élus afin d'étudier les changements qui pourront être faits ou non, et devra justifier son choix. À la fin de l'année 2019, les élus se réuniront pour approuver le document dans sa version finale.

Thierry Delamare : les documents d'urbanisme sont co-construits avec les élus d'une commune, l'Agglomération, les urbanistes et les services techniques. Le nouveau règlement va apporter de la souplesse afin de favoriser l'harmonie avec l'existant. C'est impossible d'avoir des règles strictes rue par rue.

> *Existe-il des règles de mutualisation du stationnement en zone d'activités ?*

Florian Durel : il n'y a aucune obligation sur ce point, le PLUi-H ne peut rentrer dans ce niveau de détail.

Bernard Leroy : l'esprit est de dire aux entreprises de faire des parkings mutualisés plutôt qu'un parking individuel. L'ancien site CINRAM en est un bon exemple.

E/ TEMPS 4 : LA SUITE DE LA PROCEDURE :

1 Présentation de la suite de la procédure

Gary Bailleul précise qu'actuellement a lieu la finalisation des pièces, avec comme objectif l'arrêt de la phase technique en Conseil communautaire le 20 décembre. Début 2019, les personnes publiques associées (PPA) seront consultées. Une enquête publique se déroulera au printemps, et enfin l'approbation interviendra fin 2019. Au printemps, se déroulera l'enquête publique, afin de permettre une approbation du document fin 2019.

2 Questions des participants

> *Dans combien de pourcents des cas les demandes des habitants de modification du PLUi-H sont entendues ?*

Gary Bailleul : cela dépend de la qualité des documents, si le document a été fait trop rapidement ou pas et si les choix sont justifiables ou non. Si le document a été réalisé un peu à l'aveugle, les demandes ont de grandes chances d'aboutir. Dans mon cas personnel, cette situation est peu probable, parce que les choix étaient plutôt bons et justifiés.. Généralement, si le document est bien fait et que l'ensemble des choix est justifié, il y a peu de modifications. Mais j'encourage les gens à aller à l'enquête publique, parce qu'une fois le document finalisé, il sera trop tard. Il est nécessaire que les gens se manifestent quand c'est encore possible et que des modifications peuvent encore être adoptées.

Thierry Delamare : le PLUi-H n'est pas un document gravé dans le marbre. Chaque année quasiment nous aurons des modifications et peut être tous les 4 ans des révisions. A moment là nous pourrons prendre en compte les points de vue des habitants.

Gary Bailleul : le PLUi-H est la traduction du PADD, l'Agglomération a des objectifs à assurer, des modifications pourront donc intervenir si ces objectifs ne sont pas remplis.

> *Le PLUi-H c'est la compétence de l'agglomération Seine-Eure, les communes n'interviennent plus ?*

Bernard Leroy : la compétence urbanisme et planification est une compétence de la CASE. Mais le PLUi-H, conformément à la Charte de gouvernance, n'est pas un document imposé par l'Agglomération aux communes. Chaque Conseil municipal a déterminé ses priorités. Le PLUi-H est donc un assemblage harmonieux de l'Agglomération et des communes.

> *Qui sera le maître de l'urbanisme dans l'avenir ?*

Bernard Leroy : l'ensemble des communes constitue l'Agglomération, et tous les maires constituent le conseil communautaire qui peut éventuellement déclencher une révision. Le PLUi-H est le premier du département, il fait jurisprudence. Notre démarche est la bonne, même si c'est un travail long. Nous sommes une Agglomération dans laquelle aucune ville-centre n'est en mesure d'imposer ses volontés. Au sein de l'Agglomération, il n'y a pas un bloc qui dicte ses volontés aux autres, ici nous faisons de la vraie démocratie participative.

Thierry Delamare : des demandes de modifications peuvent venir des conseils municipaux. L'Agglomération ne peut rien imposer aux communes.

François-Xavier Priollaud : le sujet est : est-ce qu'une commune peut se retrouver ralentie dans ses projets ? Parce qu'un conseil communautaire peut mettre en minorité une commune. C'est là qu'intervient la Charte, qui précise les règles de bonne conduite. Quand nous touchons au document nous ne touchons pas forcément à l'ensemble du document. Des modifications ne sont pas des révisions.

Bernard Leroy : à chaque renouvellement de majorité la question se pose.

Thierry Delamare : depuis 2015, l'Agglomération Seine-Eure a la compétence d'urbanisme. Depuis cette date nous continuons d'accepter des modifications de PLU communaux demandés par les maires. Il n'y a donc pas de raison que cela soit différent avec le PLUi-H.

F/ CONCLUSION DE LA REUNION :

Maxime Lemaire souligne la complémentarité des permanences et des réunions publiques et laisse la parole à Bernard Leroy.

Bernard Leroy : C'est un travail réalisé dans une confiance commune et dans une vision partagée. Nous sommes dans un environnement fabuleux avec un tiers de forêt, avec des paysages fabuleux, des rivières... c'est notre axe principal. Le deuxième volet est de faire en sorte que le logement corresponde aux emplois présents sur le territoire. Notre secteur offre des perspectives d'emploi importantes avec des PME mais aussi des grandes entreprises.



Notre vrai enjeu est de permettre aux gens qui voudraient habiter sur notre territoire de le faire. Notre vision est de donner de la valeur à la ville, à la vie sociale, à la qualité de vie. C'est ce qui nous guide et c'est ce qui est arrivé, par un travail de maïeutique. C'est un beau projet et il est important parce qu'il permet d'être maître de notre destin. Contrairement à certains territoires, à l'Agglomération Seine-Eure, ce n'est pas le Préfet qui décide ce qui est construit chez nous.

