



Urbanisme

Habitat

Cadre de vie

# AMÉNAGER NOTRE AGGLO DEMAIN

Réunion Publique  
Volet réglementaire du PLUi-H

Louviers

Vendredi 19 octobre 2018

seine  
-eure  
agglo

TOUS CONCERNÉS, TOUS CONCERTÉS !



# Déroulé

- Le PLUi-H : la traduction du Projet de Territoire de l'Agglo
- L'élaboration du PLUi-H : le rappel de la procédure
- Les Axes du PADD
- Quelles traductions réglementaires du PADD ?
- Zoom sur les pièces réglementaires du PLUi-H



# Le PLUi-H : la traduction du Projet de Territoire de l'Agglo

# Le PLUi-H : traduction du Projet de Territoire



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SEINE-EURE

# PROJET de TERRITOIRE

"EXCELLENT PAR NATURE"

ENVIRONNEMENT  
QUALITÉ DE VIE  
ÉCONOMIE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
**Seine - Eure**

www.agglo-seine-eure.fr

Maintien de l'ensemble des espaces forestiers et boisés du territoire (17,3 de sa superficie), en zones boisées.

Charte Forestière : en partenariat avec l'ensemble des acteurs de la filière bois, l'ensemble administratif de la collectivité pour améliorer et gérer durablement les espaces boisés et boisés du territoire.

### OBJECTIF 2 DEVENIR UN TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE

- Renforcer la politique de réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments publics, en particulier ceux des communes de l'Agglomération Communautaire en Energie Partagée (Service Mutualisé) ; développer des initiatives innovantes.
- Réduire les consommations énergétiques en domaine privé (particuliers énergétiques) ; améliorer la performance énergétique pour tous : les constructions neuves ; bornages, solaire, etc. ; Généralisation de PLUH (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).
- Développer les énergies renouvelables sous un format participatif ; Projets pilotés avec les habitants et les associations.

### AXE 3 "L'emploi pour tous, des dynamiques à l'œuvre"

Du fait de son positionnement stratégique sur l'Axe Seine, Seine-Eure est un des moteurs économiques de la Normandie environnante.

Le développement économique a toujours été un axe fort de l'Agglomération Seine-Eure, car il est synonyme de créations d'emplois directs ou indirects et donc de richesse locale.

Soucieuse de préparer l'avenir, l'Agglomération souhaite poursuivre la dynamique actuelle du développement économique en capitalisant sur les entreprises déjà présentes mais en impulsant le développement de nouveaux modèles, plus innovants, plus durables et en favorisant la transition numérique.

Cet objectif se décline en trois axes fondamentaux : maintenir l'exigence de qualité des entreprises, attirer des compétences pointues et diversifiées, favoriser le développement local.

## AXE 2

### "Un territoire à haute qualité de vie, pour prendre le temps de vivre"

Avoir une activité professionnelle est le point de départ à toute construction personnelle, mais cela ne suffit pas pour se loger facilement, disposer d'équipements, de services adaptés, à chaque étape de la vie, est essentiel, et cela fait partie des missions de la collectivité. Tout comme de rendre fier...

**LEXIQUE**  
DPPH : Direction des Politiques Publiques Durables  
OT : Office de Tourisme



# L'élaboration du PLUi-H : le rappel de la procédure



# Le rappel de la procédure

## 1) Diagnostic

### Diagnostic

État des lieux (terrain, synthèse des études, investigations complémentaires...)

### État initial de l'environnement

Synthèse des atouts et contraintes, marges de manœuvre

## 2) PADD

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Établi à partir de scénarios démographiques

Exprime le projet politique du territoire

Énonce les objectifs retenus

## 3) Traduction réglementaire

### Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

### Zonage

### Règlement écrit

Traduction des objectifs du PADD

## 4) Procédure administrative

Formalisation du dossier de PLUi-H

Arrêt et consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Enquête publique

Approbation

17 décembre 2015 :  
prescription

Janvier 2017

Mars et avril 2017 :  
débat du PADD

Fin 2018 :  
arrêt du projet

Fin 2019 :  
approbation

Nous sommes ici !

Concertation tout au long de la procédure



# Rappel des Axes du PADD



# Rappel des Axes du PADD

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

- Maintenir un cadre de vie attractif
- Préserver et optimiser les ressources
- Le tourisme vert support de développement pour le territoire

## **Axe 2 : un territoire équilibré pour vivre et grandir**

- Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité
- Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée
- Un développement équilibré conforté par la mobilité

## **Axe 3 : un territoire innovant et créateur d'emplois**

- Favoriser les emplois sur le territoire
- Assurer une offre économique diversifiée sur le territoire
- Développer l'armature commerciale du territoire



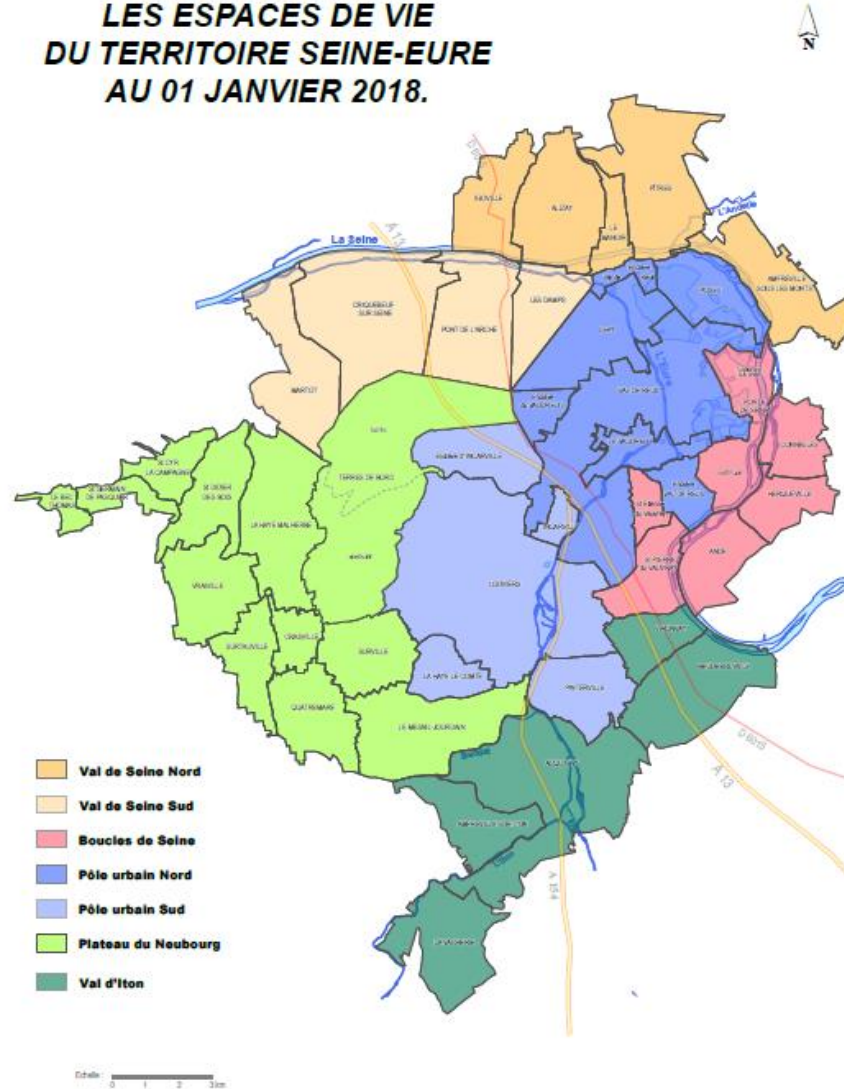


Quelles traductions réglementaires du PADD ?



# Présentation par espace de vie

## LES ESPACES DE VIE DU TERRITOIRE SEINE-EURE AU 01 JANVIER 2018.



Source : INSEE, Population municipale au 01/01/2014 (Date de référence statistique) En vigueur à compter du 01/01/2017.



## Axe 1 : un territoire à haute qualité de vie

- Objectif du PADD = Maintenir un cadre de vie attractif



# Maintenir un cadre de vie attractif ...

... en protégeant les espaces naturels du territoire

## Protection

En zone naturelle  
des PLU/POS

50 %

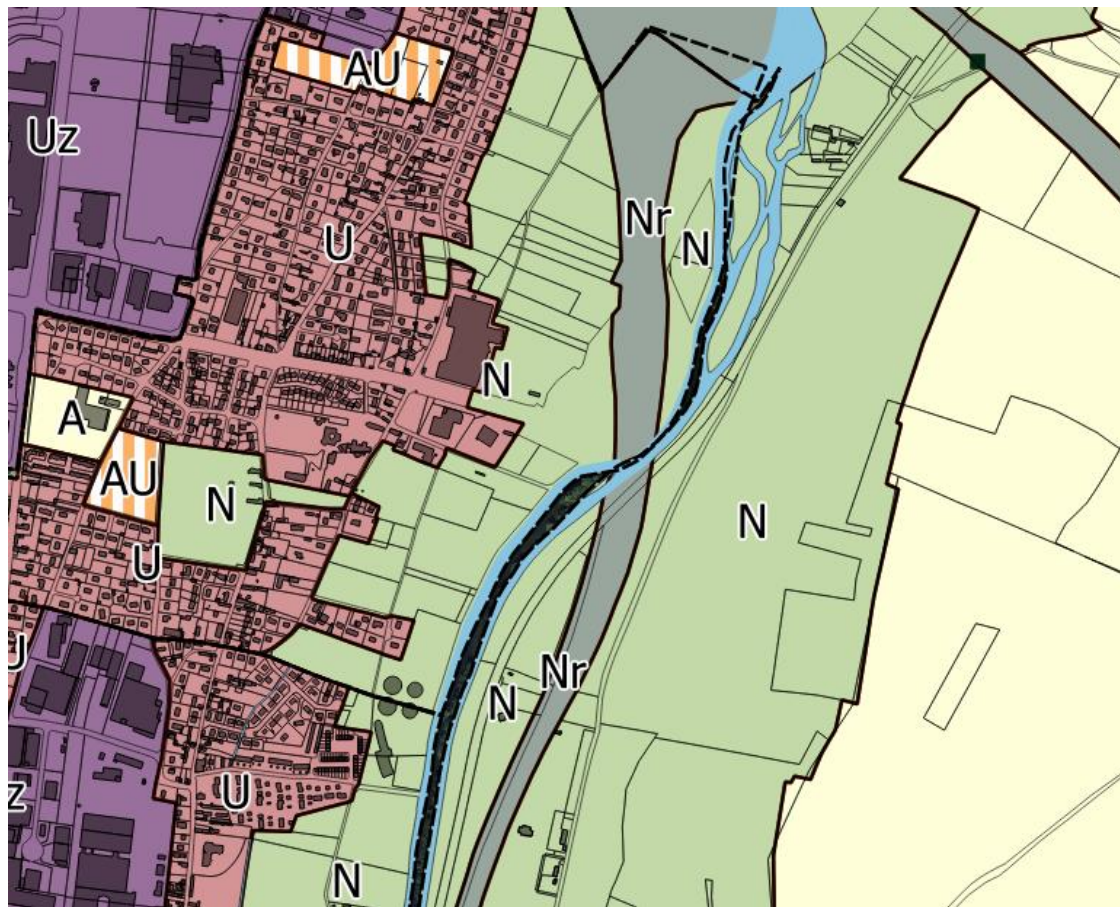
En zone naturelle  
du PLUi-H

54 %



## ... en préservant la qualité paysagère (les coteaux, les vallées)

- La protection de la vallée de l'Eure et de la Seine avec un classement en zone Naturelle (N)





# Maintenir un cadre de vie attractif...

... en respectant le caractère agricole du territoire

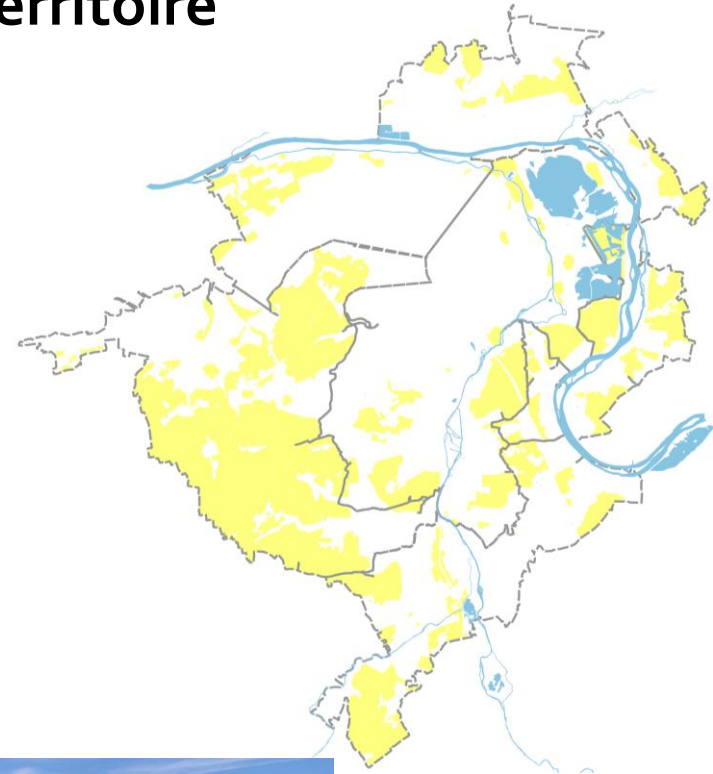
## Préservation

En zone agricole  
des PLU/POS

33 %

En zone agricole  
du PLUi-H

30 %



## ... en valorisant le patrimoine (bâti, naturel)

- Les cœurs de ville avec une architecture remarquable classés en zone Up



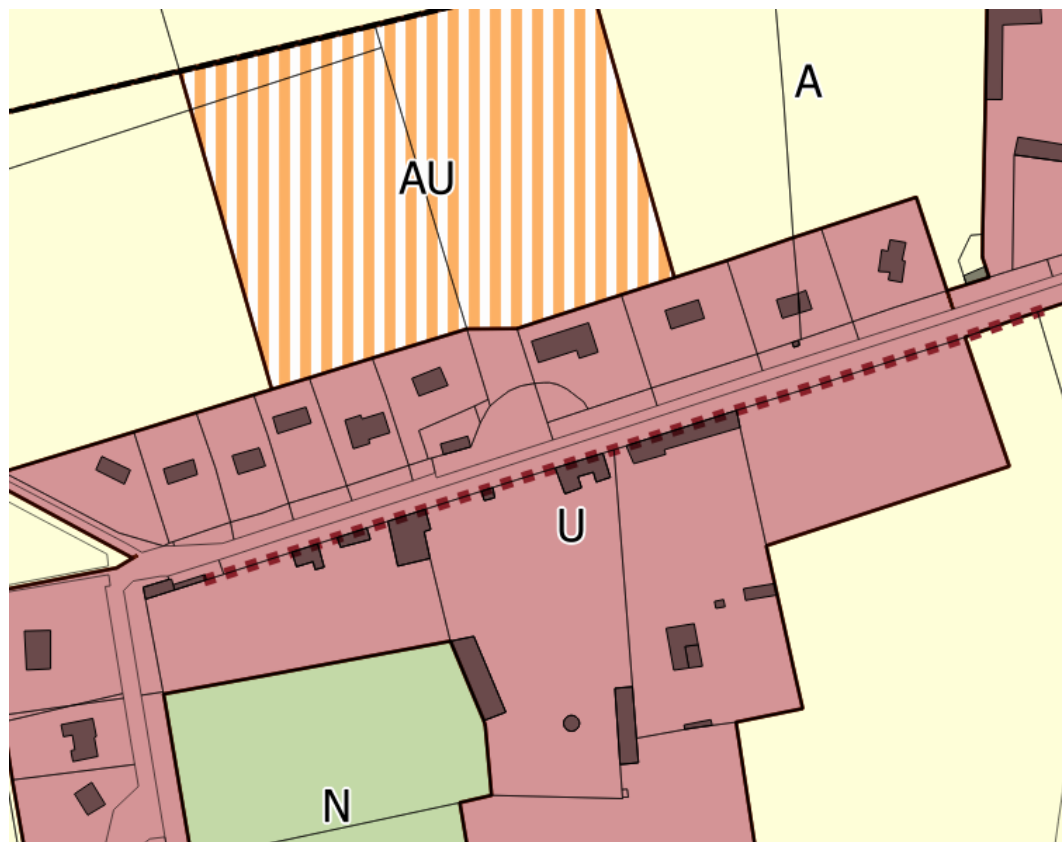
*L'exemple de Louviers*

*Le zonage Up s'applique sur les communes suivantes :*

- Louviers
- Pont-de-l'Arche
- Le Vaudreuil
- Acquigny
- Léry
- Igoville

## ... en valorisant le patrimoine (bâti, naturel)

- Le PLUi-H identifie et protège les éléments remarquables du paysage



- *973 éléments architecturaux* sont identifiés et protégés par le PLUi-H
- *dont 201 éléments* sur l'espace de vie du Pôle Urbain sud



L'exemple de La Haye-le-Comte



## ... en valorisant le patrimoine (bâti, naturel)

- Le PLUi-H identifie et protège les éléments remarquables du paysage



L'exemple de Criquebeuf-sur-Seine

- *91 éléments naturels* sont identifiés et protégés pour leurs propriétés paysagères ou écologiques



## ... en se protégeant des risques

- Le PLUi-H protège les habitants et leurs biens des risques naturels



L'exemple de Pinterville

*La prise en compte du risque d'inondation par **ruissellement des eaux pluviales***

- ⇒ Matérialisation des axes de ruissellement
- ⇒ Application d'un périmètre autour des axes pour tenir compte de la variabilité du risque

*La prise en compte du risque d'effondrement de cavités souterraines*

- ⇒ Report sur le zonage des indices de cavités avérées et de leur périmètre de précaution

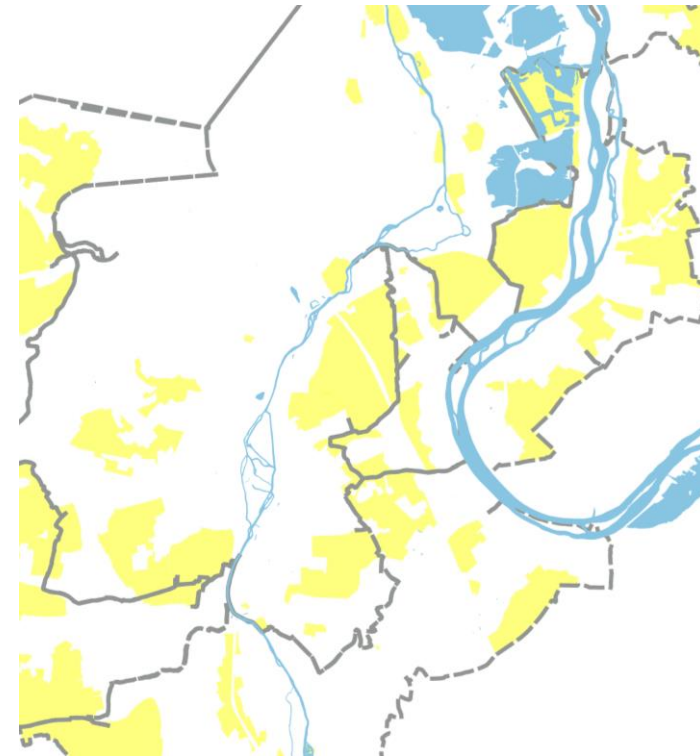


## Axe 1 : un territoire à haute qualité de vie

- Objectif du PADD = Préserver et optimiser les ressources

## Le PLUi-H facilite le développement de l'activité agricole

- Des règles plus souples pour les constructions à vocation agricole
- Règle de hauteur : 15 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère
- Pas de règle de minimum d'espaces libres en zone A
- L'identification des bâtiments pouvant changer de destination
- La prise en compte des périmètres de réciprocité agricole (RSD et ICPE)

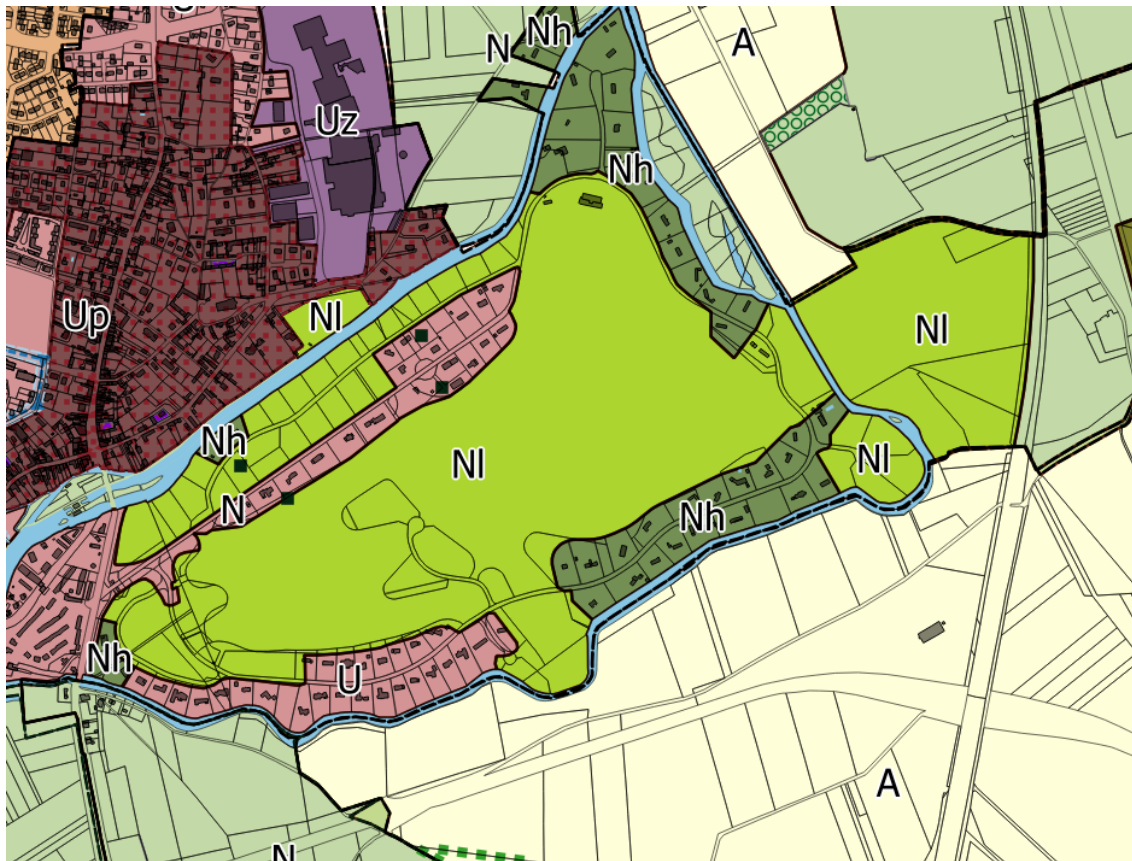




## Axe 1 : un territoire à haute qualité de vie

- Objectif du PADD = Développer le « tourisme vert »

## L'équilibre entre développement du tourisme et respect du milieu naturel



L'exemple du Vaudreuil

Classement en zone « NI » des secteurs destinés à développer une activité touristique dans l'avenir.

La zone NI =

- Secteurs de taille limitée
- Autorisations à bâtir encadrées

*Extrait du Règlement (juillet 2018)*

*« En zone NI, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs présente sur le site d'implantation de la construction. »*

- **12 zones NI** sur le pôle urbain (pôle urbain nord)



*Avez-vous des questions ?*



## L'Agglo Seine-Eure : un territoire à haute qualité de vie en Normandie





## Axe 2 : un territoire équilibré pour vivre et grandir

- L'objectif du PADD = Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité
- Accueillir **5 400 nouveaux habitants** à l'horizon 2033 (+0,5 %/moy/an)
- Réaliser **5 600 nouveaux logements** d'ici à 2033 (*dont 1 870 sur le Pôle Urbain sud*) :
  - 60%** de logements pour conserver la population déjà présente sur le territoire et environ **40%** de logements pour attirer de nouveaux habitants
- Répartition de l'objectif de production de logements :
  - **50 % sur le pôle urbain central**, soit environ **3 300** nouveaux logements
  - **30 % à 35 % sur les pôles d'équilibre**, soit environ **1 600** nouveaux logements
  - **15 % à 20 % sur les villages**, soit environ **740** nouveaux logements



## Un projet qui respecte les orientations du PADD

Objectif PADD Pôle  
urbain central

**3 300 log**

Compatibilité

Bilan du POA et des  
pièces réglementaires

**3 278 log**

Objectif PADD Pôles  
d'équilibre

**1 600 log**

Compatibilité

Bilan du POA et des  
pièces réglementaires

**1 580 log**

Objectif PADD Villages

**740 log**

Compatibilité

Bilan du POA et des  
pièces réglementaires

**744 log**



## Modérer la consommation de l'espace

En zones U et AU des  
PLU/POS

**5 272,9 ha**  
**(17 %)**

En zones U des  
PLU/POS

**3 684,7 ha**  
**(12 %)**

En zones AU des  
PLU/POS

**1 588,2 ha**  
**(5 %)**

**Maîtrise**

En zones U et AU du  
PLUi-H

**4 807,5 ha**  
**(16 %)**

En zones U du PLUi-H

**4 169,5 ha**  
**(14 %)**

En zones AU du PLUi-H

**638 ha**  
**(2 %)**

**Diminution**



*Avez-vous des questions ?*

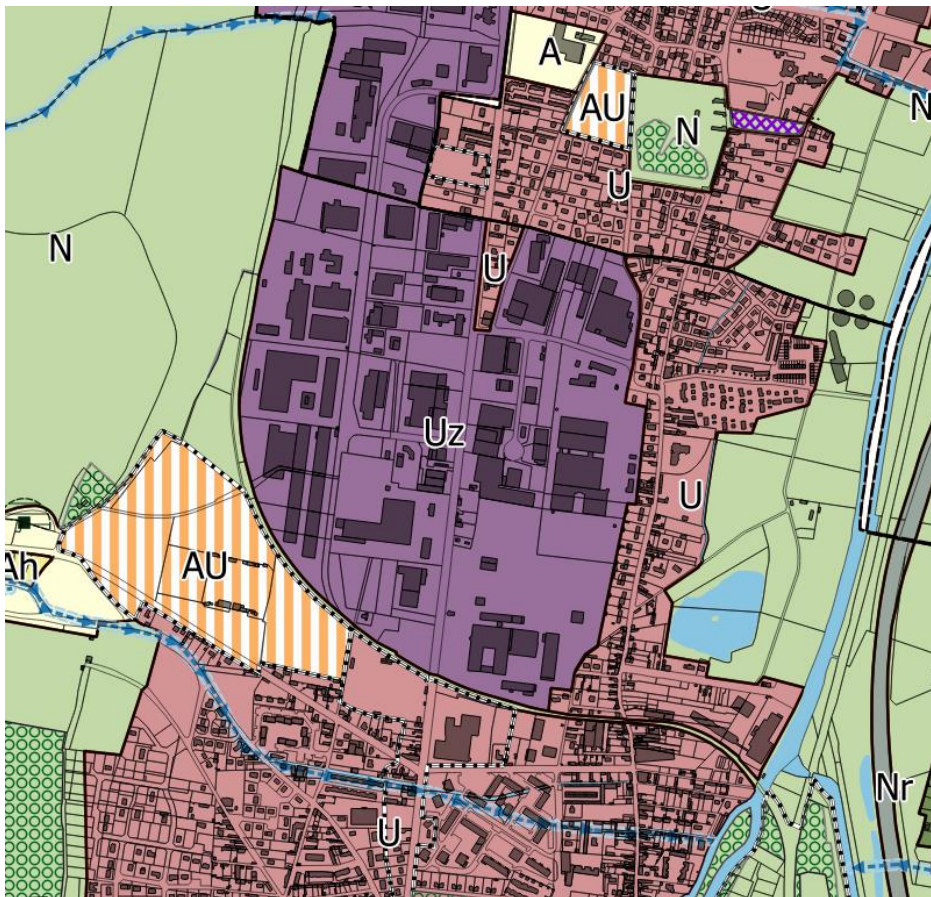


## Axe 3 : un territoire innovant et créateur d'emplois

- Objectifs du PADD = Assurer une offre économique diversifiée et développer l'armature commerciale

## Un territoire au cœur du projet de « l'Axe Seine »

- Le PLUi-H conforte les projets économiques identifiés au SCoT : Alizay-Le Manoir-Pîtres, Eco-Parc 4 (Heudebouville), Bosc-Hêtrél (Criquebeuf-sur-Seine)



*L'exemple de la zone d'activité de la Fringale à Louviers*

## ➤ La protection des commerces existants

Le règlement identifie et protège certains linéaires commerciaux.

=> les commerces concernés ne peuvent être transformés en habitation, garage, etc.



*L'exemple de la Place du Général de Gaulle  
au Vaudreuil*

## ➤ Faciliter la création d'une nouvelle offre commerciale de proximité

Certaines OAP, comme celle des Masures à Poses, fixent des orientations pour la création de commerces de proximité rattachés à une opération de logements.



*L'exemple de Poses*





# La traduction de l'Axe 3 du PADD

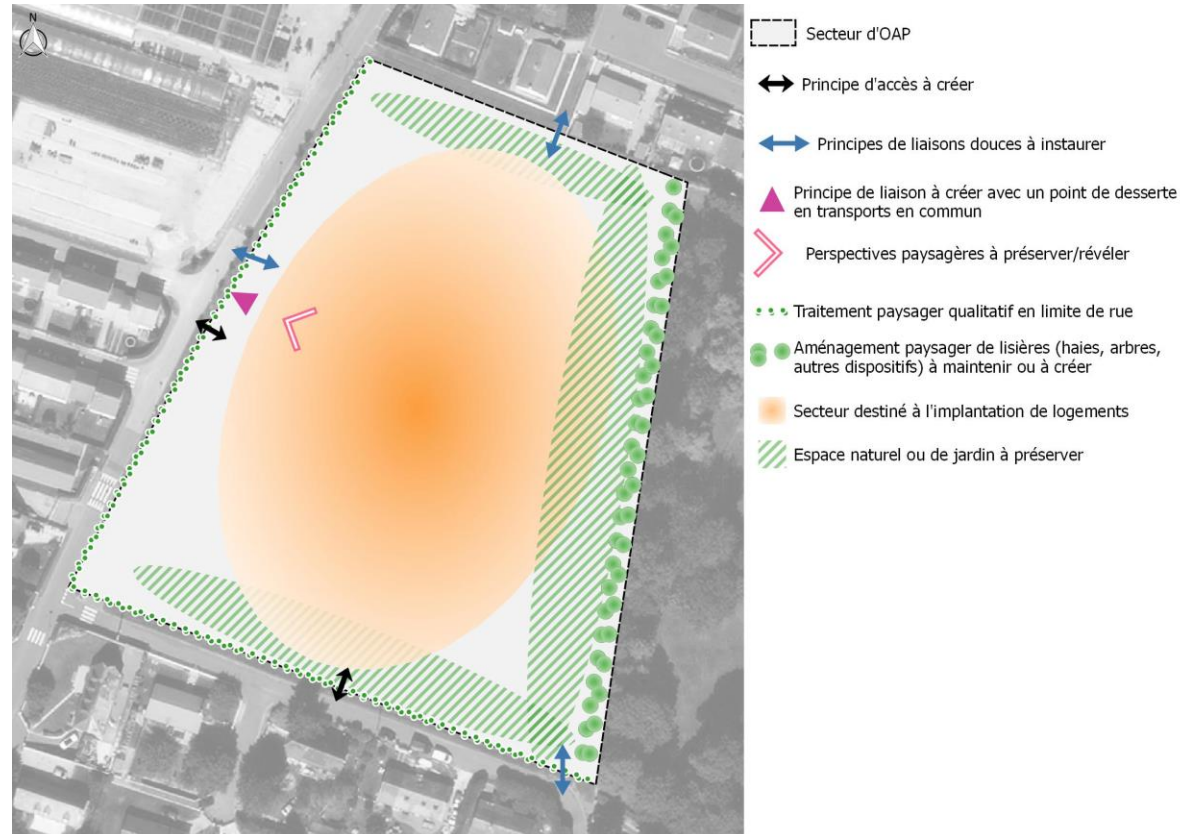
*Avez-vous des questions ?*



# Zoom sur les pièces réglementaires du PLUi-H

## L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

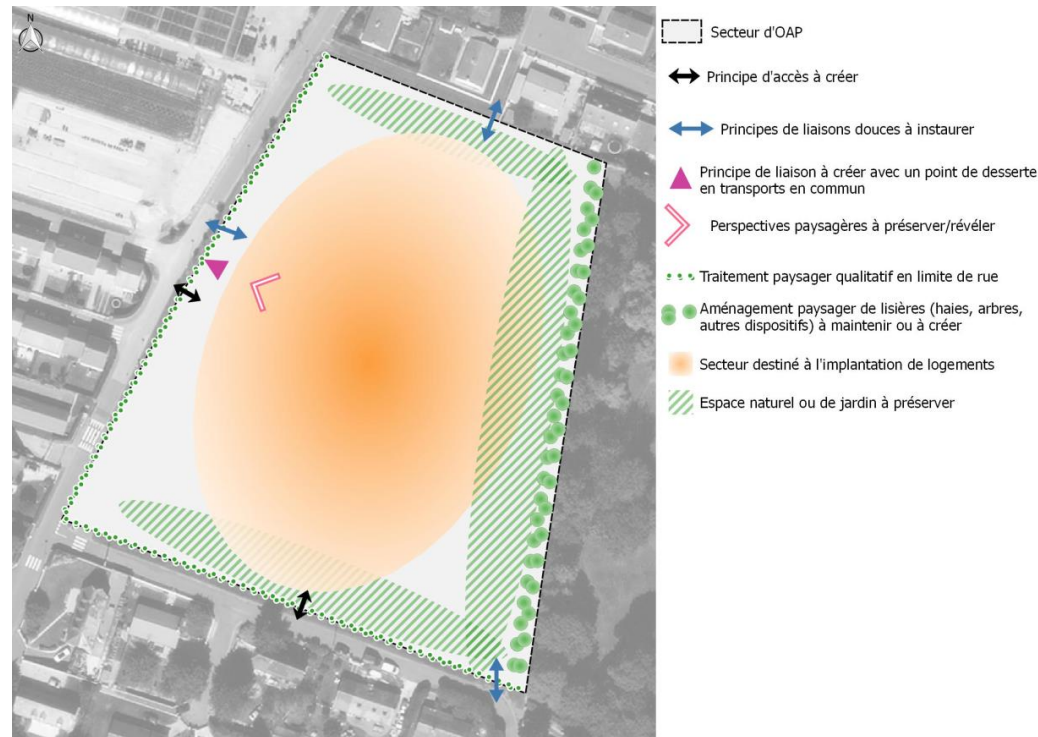
- L'outil **opérationnel** du PLUi-H
- OAP = une partie **écrite** et un **schéma** de principes
- L'OAP a **valeur de règlement**
- L'application du principe de **compatibilité** avec l'OAP



*L'exemple de l'OAP de la rue du Saut du Loup à Incarville*

## L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Exemples d'application de l'OAP :
  - L'OAP fixe un principe dit « d'aménagement d'ensemble » : l'opération ne pourra débuter qu'avec la **mobilisation complète** du secteur couvert par l'OAP.
  - Le déroulement d'une opération :
    - Vente du terrain par le ou les propriétaire(s) à un aménageur;
    - L'aménageur organise son opération en suivant les principes fixés par l'OAP et après discussion avec les élus.



*L'exemple de l'OAP de la rue du Saut du Loup à Incarville*



## Le règlement général du PLUi-H

- Le règlement = support incontournable pour l'**instruction des permis**
- **3 grandes parties** applicables pour chaque zone :
  1. ***Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité***
    - *En résumé = les constructions et activités autorisées ou interdites*
  2. ***Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***
    - *En résumé = les règles d'aspects, d'implantation et de formes des constructions*
  3. ***Equipements, réseaux***
    - *En résumé = les règles d'accès, de voirie et de divers réseaux (eau potable, assainissement, électricité, numérique, etc.)*

## Le règlement général du PLUi-H

- L'application de règles graphiques
- Le but recherché :
  - adapter la règle en fonction des **caractéristiques** de chaque commune (urbaine, rurale);
  - rendre **plus lisibles** les règles et leur application.
- Règles des **espaces libres de pleine terre** à préserver.

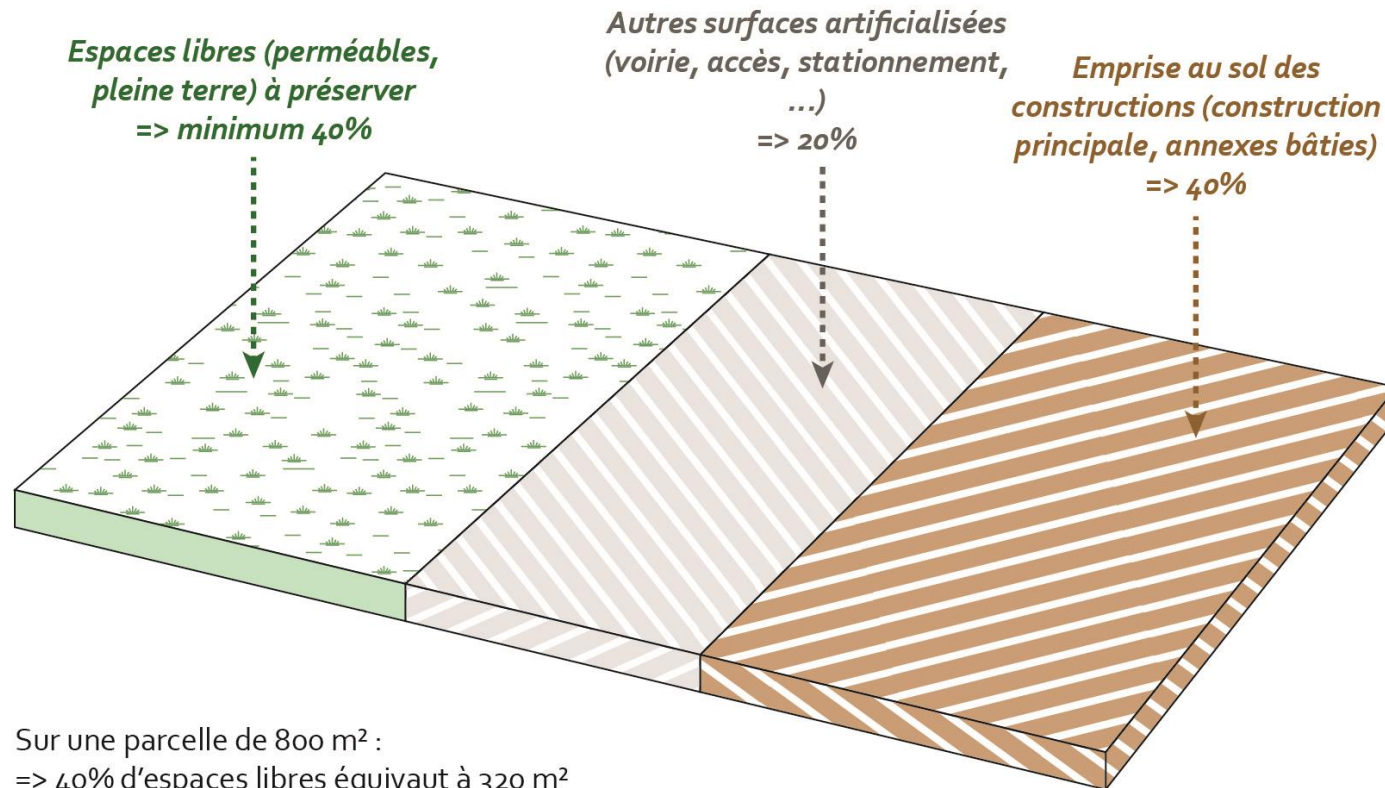


*L'exemple du plan des espaces libres de pleine terre sur la commune de Pinterville*

## Le règlement général du PLUi-H

### ➤ Les espaces libres de pleine terre

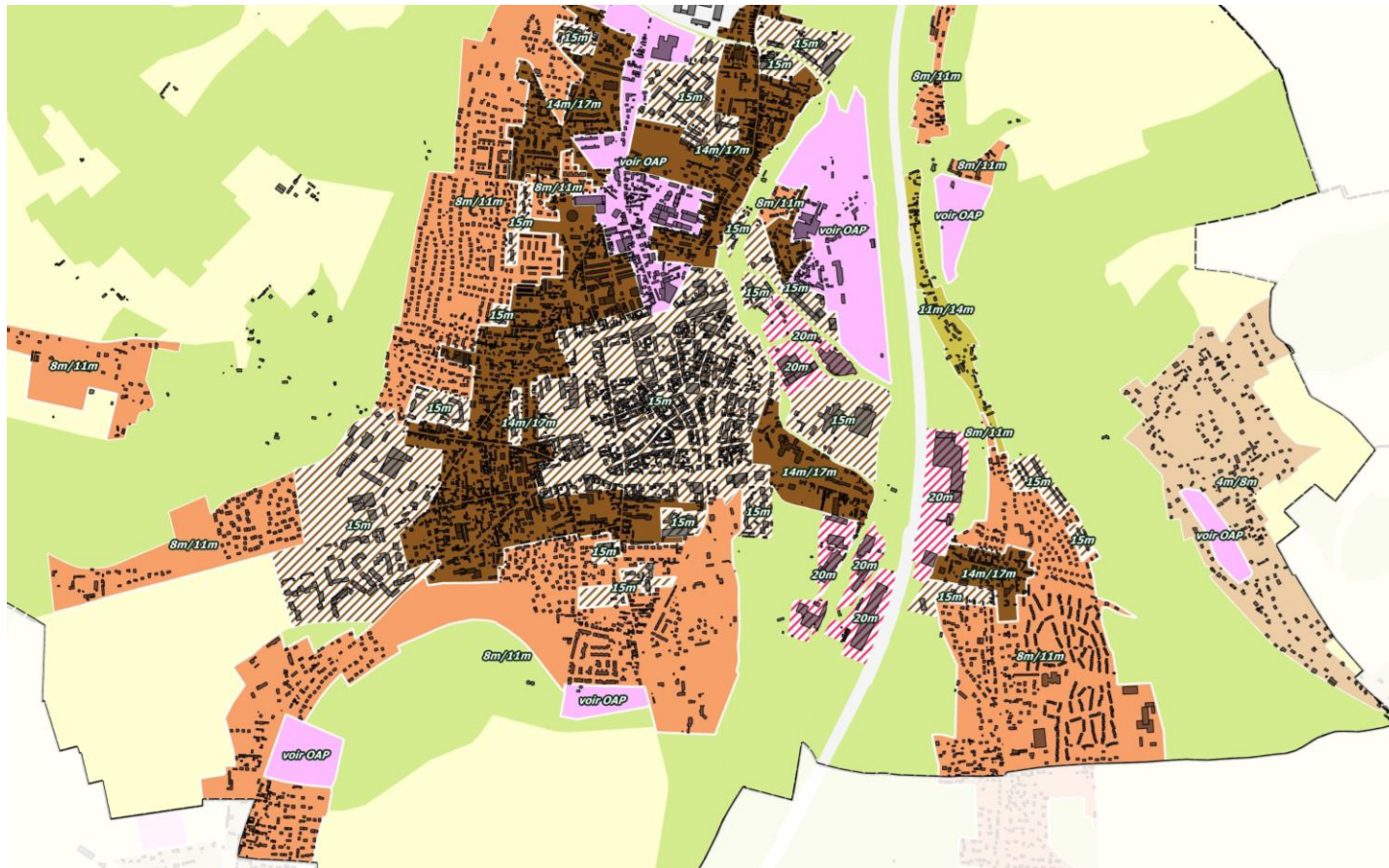
Schéma - Espaces libres



Sur une parcelle de 800 m<sup>2</sup> :  
 => 40% d'espaces libres équivaut à 320 m<sup>2</sup>  
 => 20% équivaut à 160 m<sup>2</sup>

## Le règlement général du PLUi-H

- Règles de hauteur maximale des constructions



*L'exemple du plan des hauteurs à Louviers*



## Le règlement général du PLUi-H

- Règles de **hauteur maximale** des constructions

Schéma - Hauteur par niveau

*Considérer 1 niveau = 3m minimum*

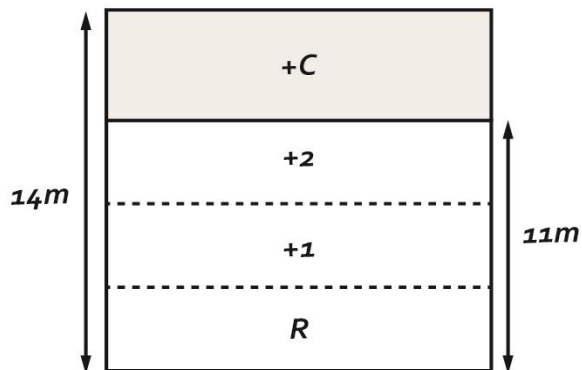
*R = rez-de-chaussée*

*+1 = 1 étage*

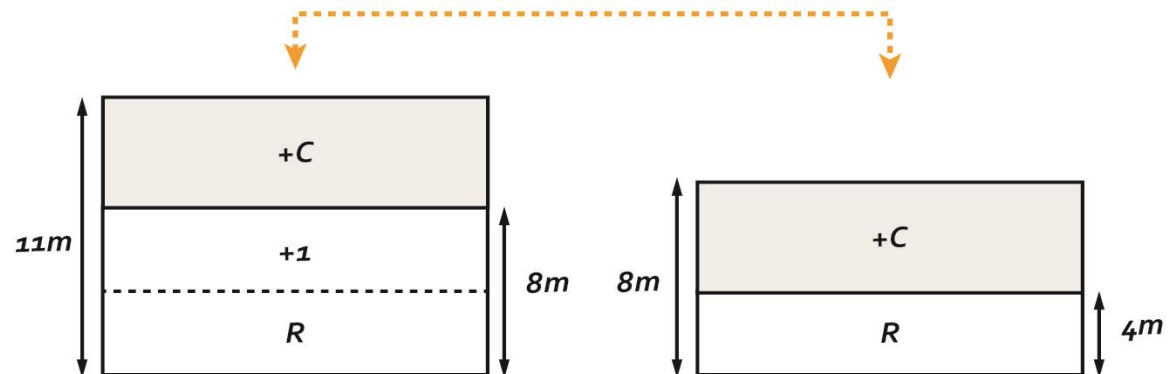
*+2 = 2 étages*

*+C = combles aménageables (environ 4m)*

*Construction en R+2+C  
(type petit collectif, maison  
de ville)*



*Construction en R+1+C ou R+C  
(type petite maison de ville, maison  
pavillonnaire)*

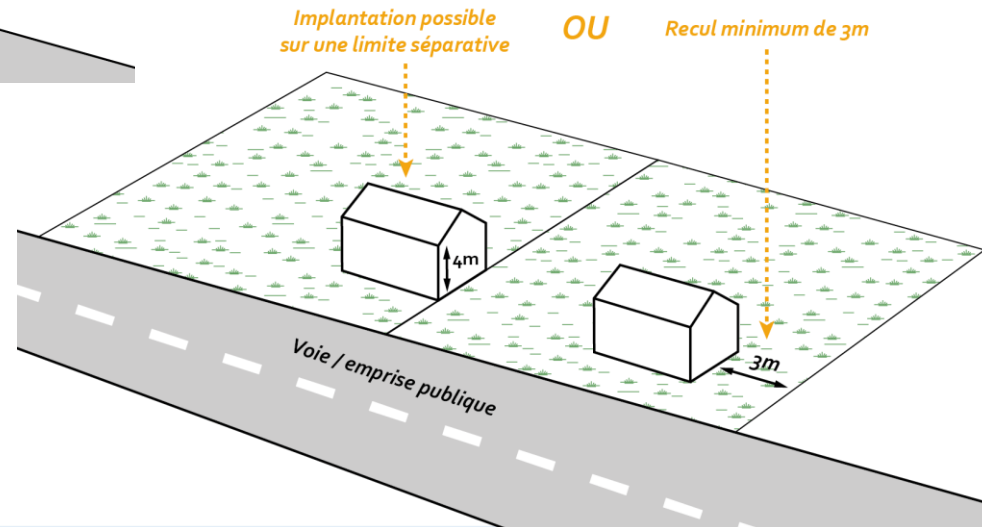
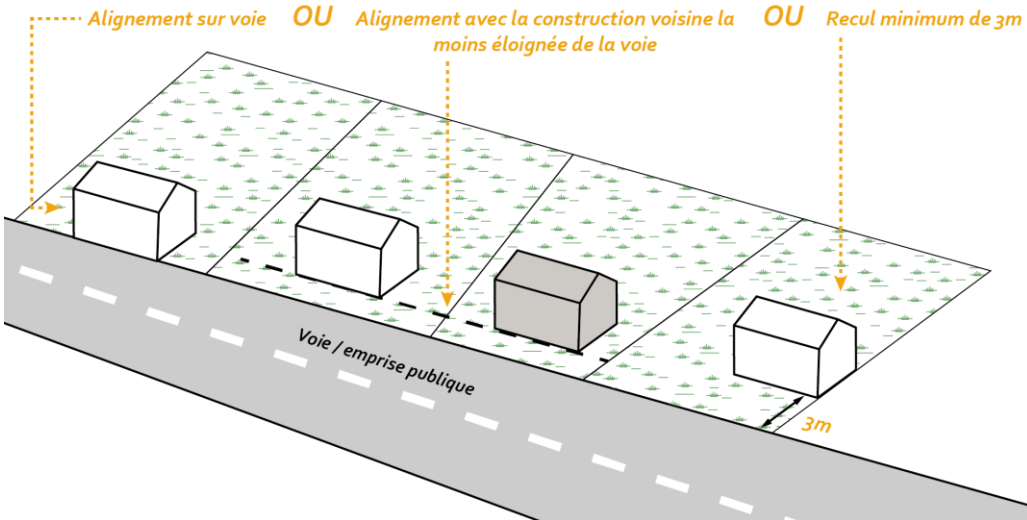




# Zoom sur les pièces réglementaires

## Le règlement général du PLUi-H

- Règles d'implantation des constructions





# Zoom sur les pièces réglementaires

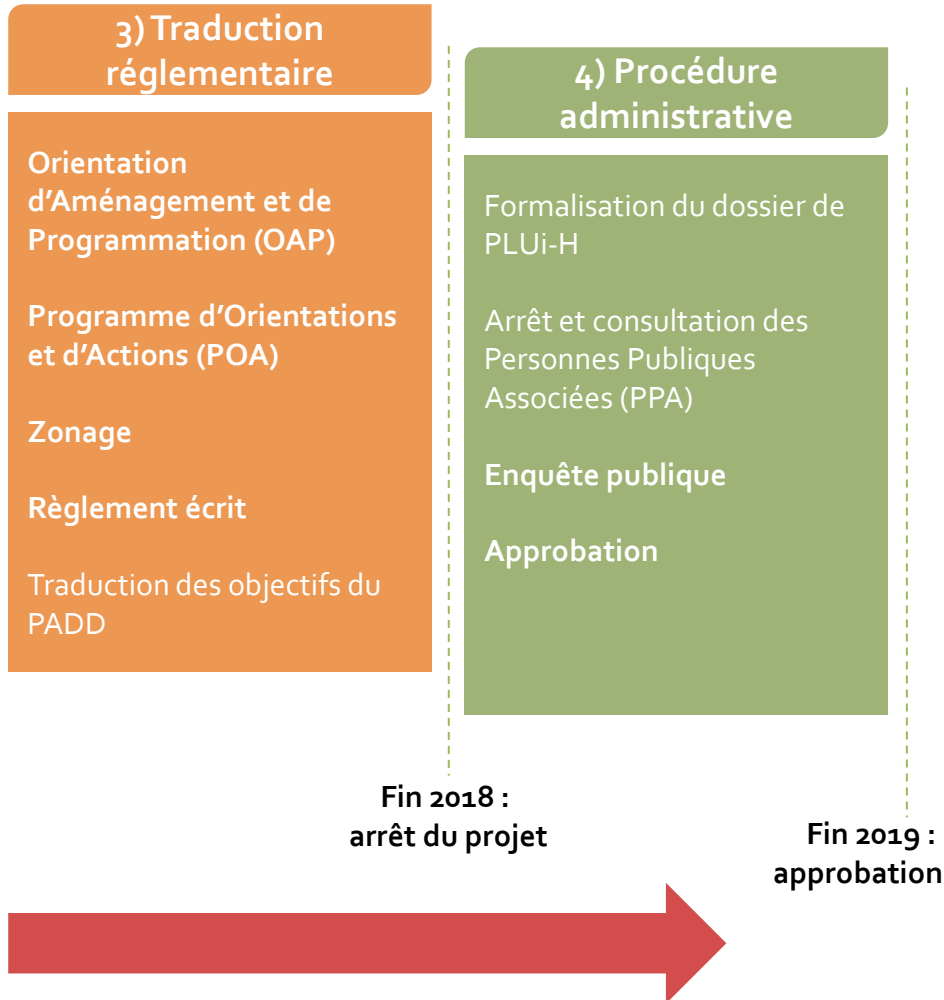
*Avez-vous des questions ?*



La suite de la procédure



# La suite de la procédure



- Finalisation du dossier pendant l'automne
- Arrêt du PLUi-H par le Conseil communautaire le 20 décembre 2018
- En 2019 :
  - Consultation des PPA durant 3 mois au 1<sup>er</sup> trimestre;
  - Enquête publique au printemps;
  - Ajustement du dossier à l'automne;
  - Approbation du PLUi-H par le Conseil communautaire en fin d'année.



**Merci !**