

Agglomération Seine-Eure

Pîtres

Sujet	Compte rendu réunion publique du 14 novembre
Auteurs	Julien Munch, Antonin Lafaye
Destinataire	Thomas Lebarque
Date	14 novembre 2018

Lieu : Pîtres

Date : 14 novembre 2018 à 19 heures

Nombre de participants : 40 (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 CARRE, maire de Pîtres
- > Florian DUREL, chef de projet PLUi-H à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Gary BAILLEUL, Géostudio
- > Maxime LEMAIRE, animateur concertation, Epiceum

A/ ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Jean Carré introduit la réunion et remercie les différents intervenants et participants.

Bernard Leroy souligne que le PLUi-H est le résultat de trois ans de travail. La réflexion de départ devait déterminer la direction du territoire pour les 10 à 15 années à venir. L'enjeu était de suivre un projet de territoire, trois éléments essentiels en sont ressortis :

- ▶ Le territoire se situe dans un milieu naturel exceptionnel avec des vallées, des forêts, des cours d'eau présents en nombre. Il est nécessaire de préserver cette richesse.
- ▶ Le territoire est dynamique au niveau économique, avec un nombre important de personnes qui travaillent sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure mais n'y résident pas. Plus d'un salarié sur deux n'habite pas le territoire. Il faut alors faire coïncider l'emploi et l'habitat.
- ▶ Le dernier volet concerne l'emploi. Le territoire a un taux de chômage élevé alors qu'il offre de nombreux emplois : il y a donc un paradoxe. L'enjeu est de faire en sorte que les habitants du territoire puissent y travailler.

Tout le travail autour du PLUi-H a été de traduire ces priorités dans un document d'urbanisme réglementaire. Ce document a été élaboré sur la base du travail des 40 conseils municipaux.

Maxime Lemaire donne le cadre d'organisation de la réunion et rappelle les règles de fonctionnement de la réunion publique.

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

Gary Bailleul rappelle les trois phases de la procédure :

- ▶ Le diagnostic, il a permis de faire l'état des lieux du territoire, de déterminer ses points forts et ses points faibles.
- ▶ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), c'est la pièce principale du PLUi-H puisqu'y sont inscrits les objectifs déterminés par les élus en termes de qualité de vie, d'habitat ou d'économie.
- ▶ La phase de traduction réglementaire, c'est la transposition du PADD dans les pièces réglementaires : les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le POA (Programme d'Orientations et d'Actions) qui concerne l'habitat, le zonage et le règlement général.

Après cette troisième phase et l'arrêt du projet par le Conseil communautaire le 20 décembre 2018, il faudra laisser place à la phase administrative, avec la consultation des personnes publiques associées, l'enquête publique puis les éventuelles modifications du document. L'approbation du PLUi-H aura lieu en fin d'année prochaine, il sera alors le seul document opposable dans l'Agglomération.

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

Gary Bailleul rappelle les trois axes du PADD, autour de la préservation de la qualité de vie, de l'habitat et du développement économique.

1 Présentation : un territoire à haute qualité de vie

Pour avoir un projet intercommunal respectant les spécificités locales, le territoire a été divisé en sept infra-territoires.

Gary Bailleul souligne que le cadre de vie attractif est maintenu dans le PLUi-H par la préservation des espaces naturels. Cette protection se matérialise par les zones N (zone naturelle). Dans les documents communaux, elles représentaient 50 % des surfaces du territoire, désormais c'est 53,5 %. Les zones N protègent les coteaux, les vallées...

La préservation des zones agricoles est aussi intégrée au PLUi-H. Elles représentent désormais près de 31 % des espaces du territoire.

La préservation du cadre de vie passe également par la protection patrimoine bâti. Les élus, l'architecte des Bâtiments de France et les personnes publiques associées ont identifié des zones Up (« patrimoniales ») sur le plan de zonage de Louviers, du Vaudreuil, de Pont-de-l'Arche, d'Acquigny, de Léry et d'Igoville. Le PLUi-H a identifié près de 1 000 éléments patrimoniaux à préserver, dont 75 sur le secteur du Val de Seine nord. L'objectif n'est pas de figer le territoire mais de protéger des éléments patrimoniaux qui représentent son identité. Les éléments naturels sont aussi identifiés et préservés, ils sont au nombre de 500 sur le territoire.

Concernant le volet des risques naturels, les axes de ruissellement sont identifiés sur le plan de zonage. L'application d'un périmètre de part et d'autre de l'axe permet de prendre en compte la variabilité des risques. Les risques d'effondrement des cavités souterraines sont également identifiés sur les plans de zonage.

Concernant la préservation des ressources, l'objectif du PLUi-H est de cadrer l'activité agricole mais aussi de l'accompagner. La Chambre d'agriculture a travaillé sur la partie diagnostic de ce volet en concertation avec les exploitants. Le PLUi-H a donc assoupli un certain nombre de règles en faveur du développement l'agriculture, concernant les règles de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles ou la suppression du taux d'es espaces libres



de pleine terre. Le PLUi-H a aussi permis l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination, et ainsi devenir des logements ou des chambres d'hôtes. Le PLUi-H a également reporté les périmètres de réciprocity agricole (RSD et ICPE) afin d'éviter que l'habitat ne s'approche pas trop de l'activité agricole et inversement

Le développement du territoire passe aussi par le tourisme vert, avec la possibilité d'instaurer des zones NI (« naturelles de loisirs ») au cœur des zones naturelles afin d'y créer des petits projets pour développer les activités de tourisme ou de loisirs.

2 Le visionnage du film

Bernard Leroy présente le film de promotion du territoire, qui vise à souligner les qualités du territoire et inciter les gens qui y travaillent mais n'y vivent pas, à s'y installer.

Diffusion du film

3 Présentation : un territoire équilibré pour vivre et grandir

Gary Bailleul souligne que l'objectif du PADD est d'accueillir 5 400 nouveaux habitants à l'horizon 2033, soit 0,50 % de croissance annuelle conformément à ce qui se fait sur l'ensemble de l'Axe Seine. Il est donc projeté la construction de 5 600 logements dont 60 % de logements construits pour conserver la population déjà présente sur le territoire, afin de contrer le phénomène de desserrement des ménages. En effet, du fait des évolutions de la société, de moins en moins de personnes vivent au sein d'un même logement, il est donc nécessaire de construire des logements afin de stabiliser de population. Seulement 40 % des réalisations de logements ont pour objectif de faire face à l'accroissement de la population.

Cette production de logements se réalisera de façon différenciée selon la typologie des communes : 50 % autour du pôle urbain central, 30 à 35 % autour des pôles d'équilibre comme Pîtres et 15 à 20 % autour des villages.

Le PLUi-H est compatible avec les orientations fixées dans le PADD en termes de réalisation de logements. Il y a une diminution de la superficie de la zone AU par rapport aux documents communaux. Par ailleurs, le PADD fixe un objectif de modération de la consommation foncière de 10%.

4 Présentation : un territoire innovant et créateur d'emplois

Gary Bailleul souligne que différents outils ont été utilisés dans le PLUi-H afin de développer l'armature commerciale du territoire. Un travail important a été fait autour des zones commerciales, notamment celles identifiées au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce document est supérieur au PLUi-H, ce dernier doit lui être compatible.

Le PLUi-H a identifié certains rez-de-chaussée commerciaux, à travers l'outil du linéaire commercial, afin d'empêcher leur transformation en logement et ainsi préserver l'activité dans les centres bourgs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent aussi favoriser le développement économique. Ainsi à Poses, des OAP visent à développer la mixité fonctionnelle mêlant ainsi habitat et commerces de proximité.



5 Questions des participants

> *Vous escomptez avoir 5 400 nouveaux habitants en 2033 et pourtant vous voulez construire 5 600 nouveaux logements, je ne comprends pas ...*

Gary Bailleul : c'est en lien avec ce que j'ai expliqué, 60 % de la production de logements vont permettre de maintenir le niveau actuel de population. Au niveau national comme local, nous retrouvons ce besoin de construire du logement. À titre d'exemple, dans la Creuse nous pouvons trouver une moyenne de 0,8 personne par logement, alors que dans les années soixante la moyenne nationale était à 4 ou 5 personnes par logement.

Jean Carré : nous pouvons prendre l'exemple des couples qui se séparent, il faut alors trouver un *logement pour celui* qui part avec des chambres afin qu'il puisse accueillir ses enfants. De même, nous avons davantage besoin désormais de logements T2 ou T3 plutôt que des T4, T5 comme auparavant.

> *Déjà je dois vous dire que le film est très beau... vous avez parlé du dynamisme des centres villes et des commerces, je voulais savoir comment cela avait été travaillé? Le travail a-t-il été réalisé en municipalité puis remonté à la CASE ?*

Gary Bailleul : pour le côté méthodologique, nous avons vraiment travaillé commune par commune, pour traduire les volontés locales. Il y a ensuite eu une mise en commun avec l'Agglomération et le comité de pilotage pour voir la cohérence à l'échelle du territoire.

Jean Carré : par exemple sur la commune de Pîtres, quand nous en avons parlé à la CASE, nous nous sommes rendus compte que nous étions différents d'une commune comme celle Pont-de-l'Arche, où les linéaires commerciaux se suivent. À Pîtres, les commerces sont disséminés sur tout le village, nous avons donc surtout consacré nos efforts autour de la zone de Lidl. Par exemple, le boucher a mis fin à son activité son activité et il ne fait rien de son commerce. Nous avons donc décidé de développer une zone où il y a tout à construire à l'entrée du village, et où déjà neuf terrains commerciaux sur dix ont été vendus. Vous savez le commerce dans les petits villages c'est dur, mais nous sommes les premiers fautifs parce que nous allons dans les grandes surfaces.

Bernard Leroy : pour prendre l'exemple de ma commune, pendant longtemps nous n'avons pas eu les outils pour protéger les commerces, ils ont donc disparu peu à peu.

Thierry Delamare : c'est un dispositif intéressant pour maintenir à court terme les commerces, mais cet outil ne va pas garantir éternellement le renouvellement des petits commerçants. Ces pièces, comme le PLUi-H, sont amenées à évoluer quasiment chaque année. Il ne faut pas omettre le risque de friche.

Jean Carré : la limite de cet outil est qu'on empêche un commerçant de faire ce qu'il veut de son commerce. Si personne ne veut le reprendre, il va se retrouver bloqué. Ce n'est pas simple de trouver des commerçants qui veulent venir s'installer.

D/ TEMPS 3 : ZOOM SUR LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES :

1 Présentation des pièces réglementaires

Gary Bailleul présente ensuite les pièces réglementaires du PLUi-H. Ces pièces se veulent davantage opérationnelles et moins réglementaires que dans les documents communaux.

Dans les secteurs concernés par des OAP, seule l'OAP fera office de règlement. Les OAP comportent une partie écrite et une partie schématique. Un travail site par site a été réalisé afin que le document d'urbanisme s'adapte à chaque territoire, tout en maintenant une cohérence globale. La partie schématique permet de laisser une marge de manœuvre à l'aménageur. L'objectif du PLUi-H n'est pas de faire le projet avant le projet, mais de l'intégrer aux principes de l'OAP.



Thierry Delamare précise que certaines OAP fixent des objectifs en termes de mixité dans les logements.

Gary Bailleul ajoute que le PLUi-H comporte des objectifs quantitatifs (en nombre de logements) mais aussi qualitatifs (en nature des logements). Il est important d'avoir des logements pour tout le monde en fonction des besoins.

Si une OAP s'applique sur plusieurs terrains, il sera plus simple pour les différents propriétaires de vendre leurs terrains à un aménageur, qui organisera l'aménagement en fonction du document.

Au niveau du règlement écrit, il n'est plus organisé en article mais comporte désormais trois parties :

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

Des règles graphiques ont également été réalisées pour expliciter certains points. C'est le cas de la règle des espaces libres de pleine terre, qui, représentée graphiquement permet de s'adapter aux caractéristiques topographiques, ou stratégiques des secteurs indépendamment du zonage. Ainsi dans les zones économiques, les pourcentages ont diminué pour accueillir davantage d'entreprises. Les espaces libres de pleine terre correspondent à tout ce qui n'est pas concerné par la construction principale, son accès, son garage et sa terrasse. L'objectif est d'éviter la sur-imperméabilisation des terrains.

La deuxième règle graphique concerne les hauteurs maximales des futures constructions. Ces règles ne s'appliquent qu'aux projets futurs et non aux constructions déjà autorisées. Concernant la hauteur, il y a deux points de référence : l'égout et le faitage.

Jean Carré précise que ces règles pourront être adaptées au cas par cas.

Gary Bailleul souligne que le PLUi-H a été pensé comme un document opérationnel ayant vocation à être adapté.

2 Questions des participants

> *Vous avez construit des pavillons sur la Ferronnerie et à côté de ces pavillons des immeubles ont été construits qui handicapent la zone pavillonnaire. Qu'est-ce que vous comptez faire dans l'avenir pour éviter ce problème ?*

Jean Carré : nous n'allons pas démolir ce qui a été construit. Ensuite dans l'avenir, concernant le logement locatif social, il va être développé à Pîtres, dans le quartier Saint-Martin. Deux petites constructions, des petits immeubles (rez-de-chaussée + un étage) vont être construits, ce qui correspond à des maisons hautes. Même si nous pensons que cela dénature l'environnement existant, nous respectons la règle qui était dans le PLU. Tout le monde a droit à un logement, les nouvelles constructions sont un processus normal. Quand un nouvel habitant achète un terrain et fait construire pour 150 à 200 000 euros, si nous lui imposons des règles, il ne peut pas avoir la maison dont il avait envie. Moi je trouve que dans ce lotissement de la Ferronnerie, il y a des maisons qui sont diverses et c'est sympa. Avoir des maisons un peu farfelues est un risque que l'on a pris, je préfère prendre ce risque à une homogénéité totale. Il ne faut pas être trop sévère avec ces immeubles qui ne font que R+2. Au début nous avons demandé des bâtiments à R+1, mais il ne pouvait alors y avoir de rentabilité.

Thierry Delamare : les règles entre les PLU et le PLUi-H ne sont pas les mêmes, notamment en termes d'occupation des sols ou de hauteur. Dorénavant, il y a plus de latitude pour demander de l'harmonie entre les constructions.

Jean Carré : je pense que les maires vont avoir fort à faire, avec le projet législatif actuel du « permis de faire », permettant ainsi au maire de passer outre le règlement.



Bernard Leroy : je suis moins l'actualité que monsieur le Maire, mais je n'ai pas entendu parler de ce projet.

Gary Bailleul : il y a beaucoup d'idées dans les tuyaux, mais il faut voir ce qui sort *in fine*.

Jean Carré : nous l'avons reçu dans un document d'urbanisme, qui précise que c'est dans la dernière phase de la navette entre le Sénat et l'Assemblée. Notre sénateur nous a d'ailleurs mis en garde, pour éviter de retomber dans le copinage.

Thierry Delamare : je pense que ce n'est pas pour ce type de projet. J'ai l'exemple en tête de la construction d'une antenne téléphonique dont avait besoin une commune, mais qui ne pouvait s'implanter car elle dépassait les règles de hauteurs inscrites dans leur PLU. Ce « permis de faire » pourrait alors permettre de passer outre.

E/ TEMPS 4 : LA SUITE DE LA PROCEDURE :

Gary Bailleul présente les dernières étapes de l'élaboration du PLUi-H. La phase actuelle est la finalisation du dossier technique afin d'arrêter le document le 20 décembre. Cet arrêt marquera la fin de l'étude technique, les pièces seront finalisées.

L'année prochaine interviendra le contrôle de légalité réalisé par les personnes publiques associées et notamment les services de l'État. Puis aura lieu, au printemps, l'enquête publique avec un commissaire enquêteur qui se chargera de récolter les remarques et questions des habitants. Des ajustements seront ensuite réalisés en fonction de l'avis du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées. L'approbation interviendra alors en fin d'année 2019, pour que le document soit opposable au 1^{er} janvier 2020.

F/ CONCLUSION DE LA REUNION :

Bernard Leroy conclut la réunion et remercie les différents techniciens, experts et participants qui ont pu rendre possible l'ensemble de cette phase de concertation.

L'Agglomération Seine-Eure est le premier territoire du département à se doter d'un PLUi-H. Cela veut dire que la responsabilité des maires sera encore plus importante, car une appréciation pourra être faite. Le PLUi-H a été construit avec chacune des communes et édicte un certain nombre de règles, mais la signature finale du permis de construire sera entre les mains du maire. Quand un habitant a un projet, il doit au préalable aller voir son maire pour voir s'il est réalisable ou non. Bernard Leroy précise qu'en tant que maire du Vaudreuil, il a déjà refusé la construction d'une maison pour des raisons de cohérence esthétique avec le reste de la commune.

