



Urbanisme

Habitat

Cadre de vie

AMÉNAGER NOTRE AGGLO DEMAIN

Réunion Publique
Volet réglementaire du PLUi-H

Pîtres

Mercredi 14 novembre 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 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 Communauté de l'Énergie Partagée (Service Public) ; développer des initiatives locales ;

Réduire les consommations énergétiques en domaine privé (particuliers énergétiques) ;

Inciter l'intégration d'énergies renouvelables pour tous : les renouvelables nouvelles (biomasse, solaire, etc. ;

Quadrilatère du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) ;

Développer les énergies renouvelables sous un format participatif ;

Projet piloté 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
DPPC
Direction des Politiques Publiques Durables
DT
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

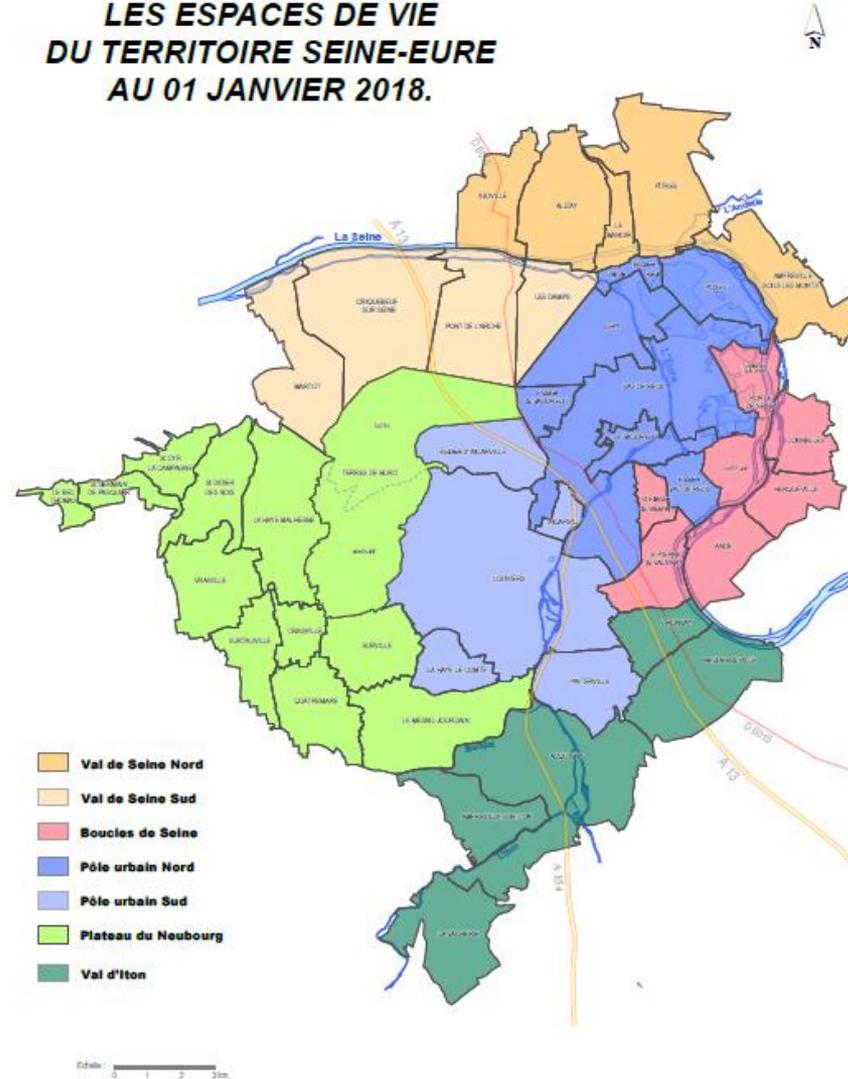


Quelles traductions
réglementaires du PADD ?



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

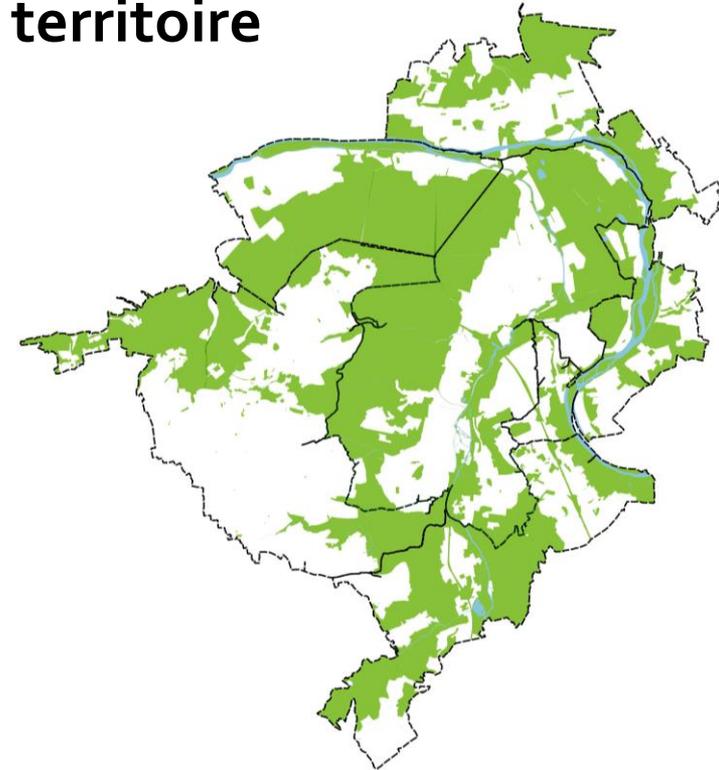
Protection

En zone naturelle
des PLU/POS

50 %

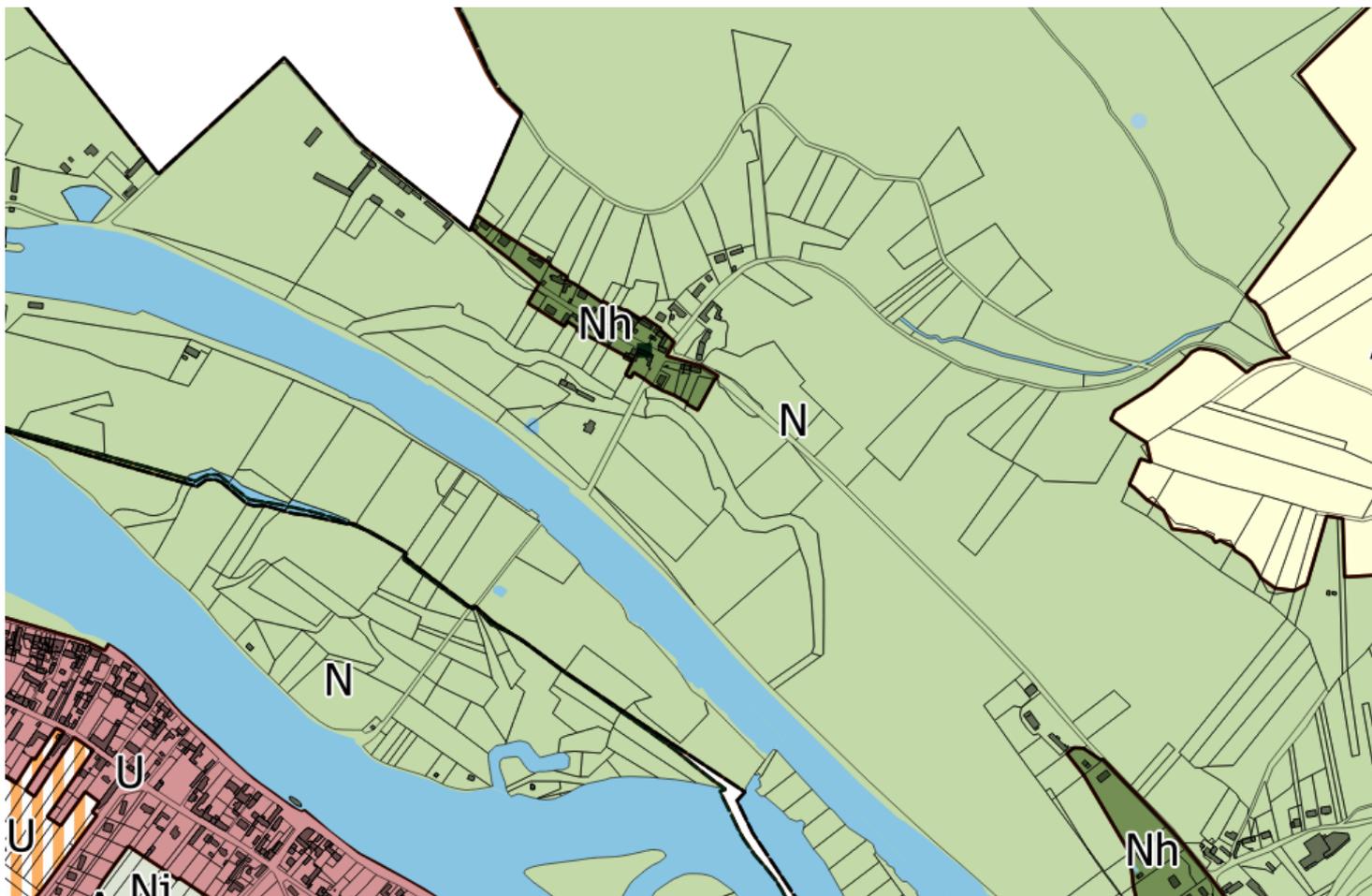
En zone naturelle
du PLUi-H

53,5 %



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

- La protection des vallées avec un classement en zone Naturelle (N)





Maintenir un cadre de vie attractif...

... en respectant le caractère agricole du territoire

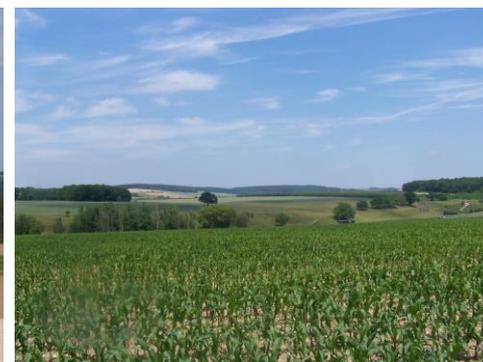
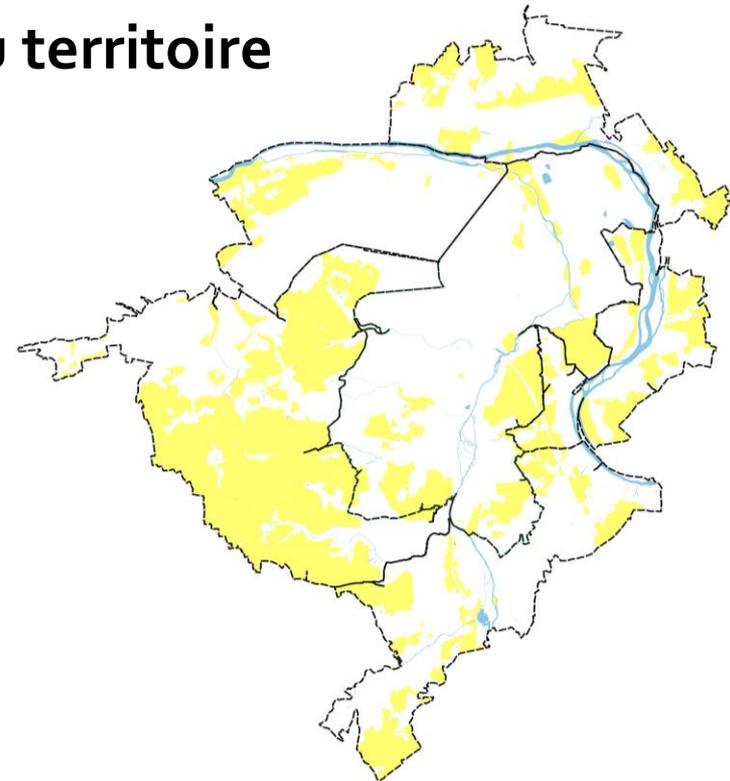
Préservation

En zone agricole
des PLU/POS

33 %

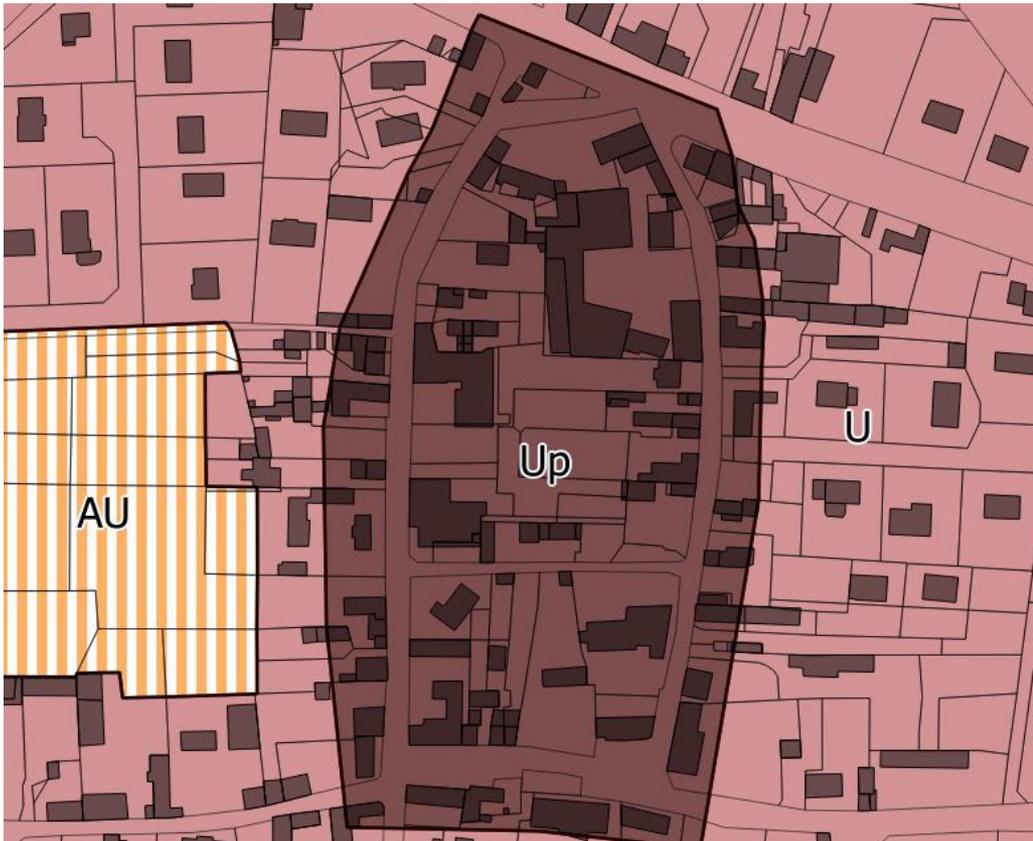
En zone agricole
du PLUi-H

31 %



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

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



L'exemple d'Igoville

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



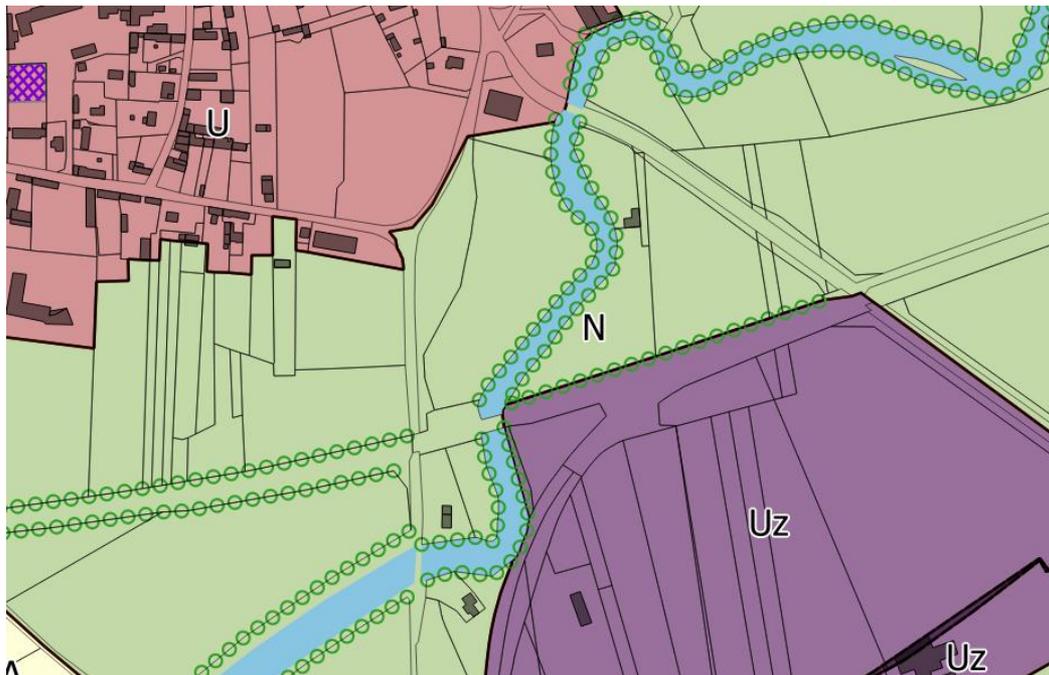
L'exemple d'Alizay

- **973 éléments architecturaux** sont identifiés et protégés par le PLUi-H
- dont **75 éléments** sur l'espace de vie du Val de Seine nord



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

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



L'exemple de Pîtres

- *528 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



*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*

L'exemple de Vironvay

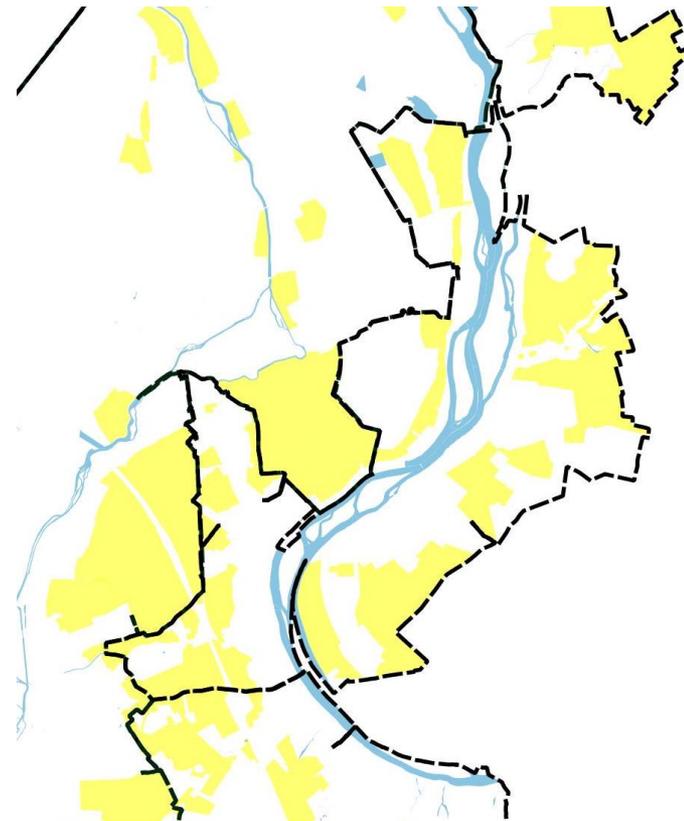


Axe 1 : un territoire à haute qualité de vie

- 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)

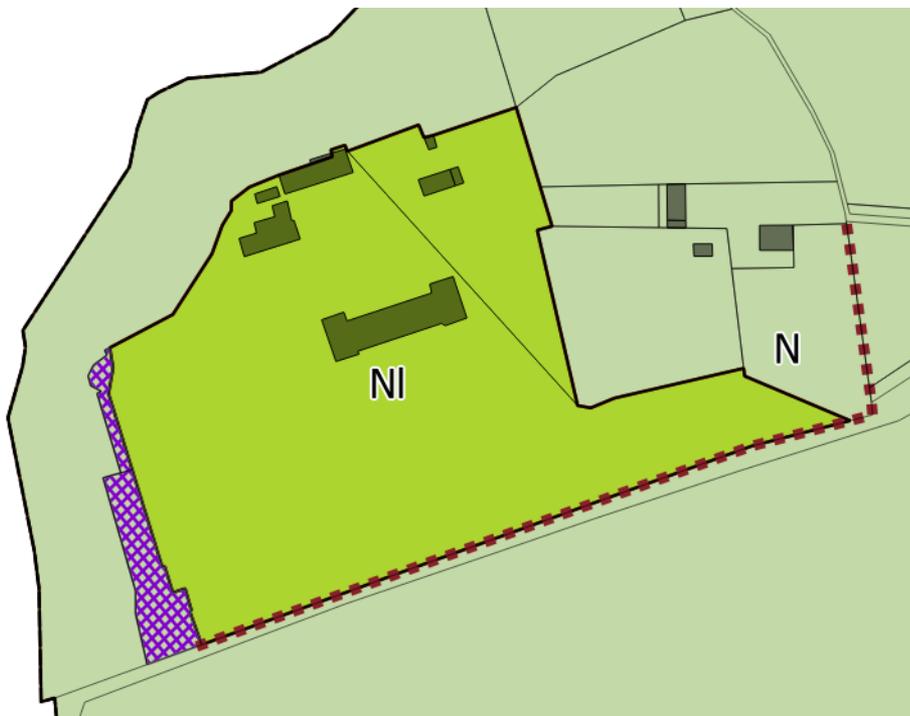




Axe 1 : un territoire à haute qualité de vie

- Objectif du PADD = Développer le « tourisme vert »

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



L'exemple d'Amfreville-sous-les-Monts

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. »



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 555 sur le Val de Seine nord*) :
 - 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

3 370

log

Bilan du POA et des
pièces réglementaires

Objectif PADD Pôles
d'équilibre

1 600 log

Compatibilité

1 600 log

Objectif PADD Villages

740 log

Compatibilité

Bilan du POA et des
pièces réglementaires

835 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

4 771,8 ha
(15,4 %)

En zones U du PLUi-H

4 180,8 ha
(13,5 %)

En zones AU du PLUi-H

591 ha
(1,9 %)

Diminution



Avez-vous des questions ?

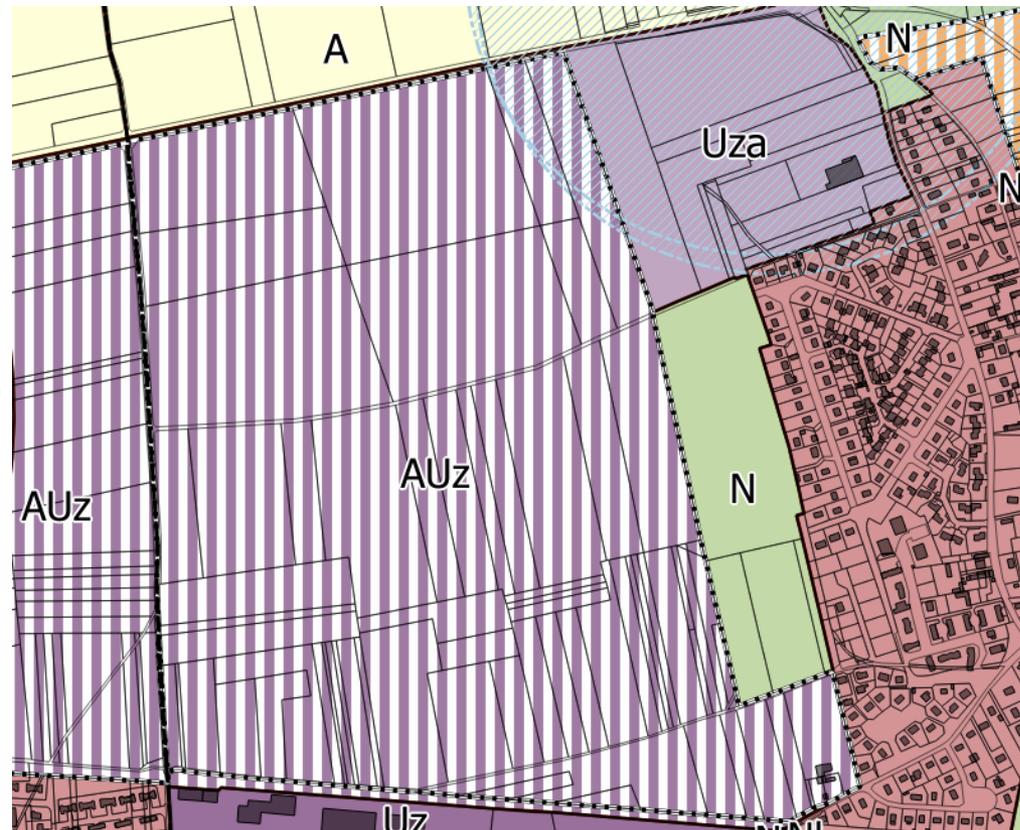


Axe 3 : un territoire innovant et créateur d'emplois

- 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 et Vironvay), Bosc-Hôtel (Criquebeuf-sur-Seine)



L'exemple de la zone d'activité d'Alizay-Pîtres-Le Manoir

➤ 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 Pont-de-l'Arche

➤ 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



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 route des Deux Amants à Amfreville-sous-les-Monts

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 route des Deux Amants à Amfreville-sous-les-Monts



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

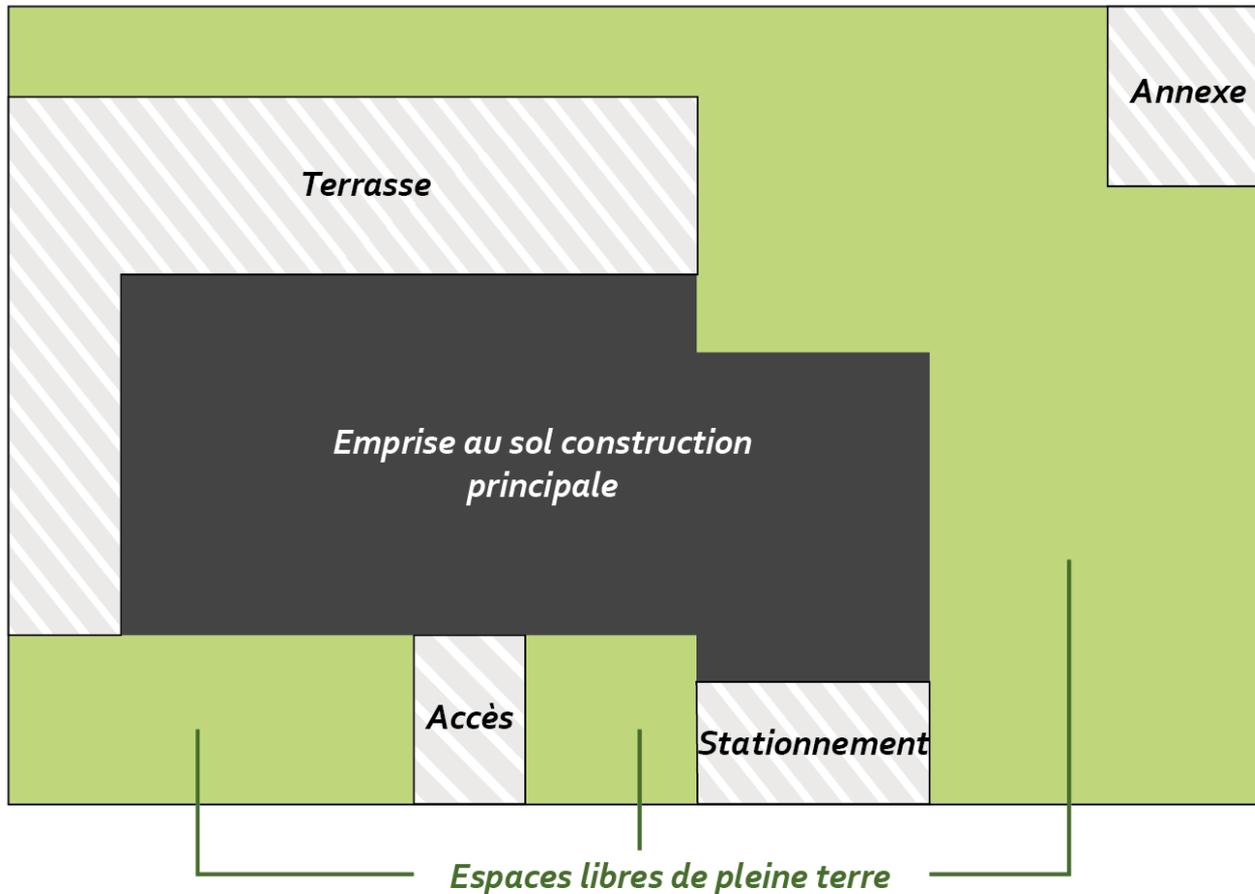
- L'application de règles graphiques
- Le but recherché :
 - adapter la règle en fonction des **caractéristiques** de chaque commune (urbaine, rurale);
 - rendre **plus lisibles** les règles et leur application.
- Règles des **espaces libres de pleine terre** à préserver.



L'exemple du plan des espaces libres de pleine terre sur la commune d'Alizay

Le règlement général du PLUi-H

➤ Les espaces libres de pleine terre



Le règlement général du PLUi-H

- Règles de hauteur maximale des constructions



L'exemple du plan des hauteurs à Igoville

Le règlement général du PLUi-H

- Règles de **hauteur maximale** des constructions

Schéma - Hauteur par niveau

Considérer 1 niveau = 3m minimum

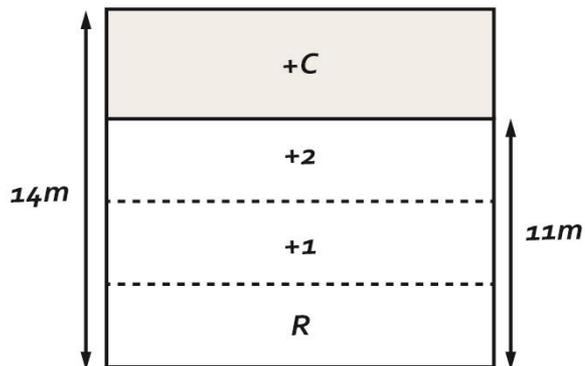
R = rez-de-chaussée

+1 = 1 étage

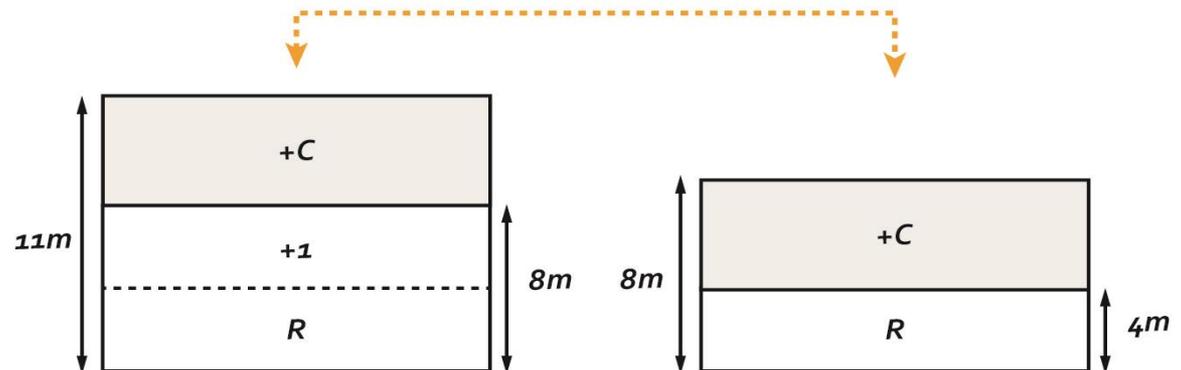
+2 = 2 étages

+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)*

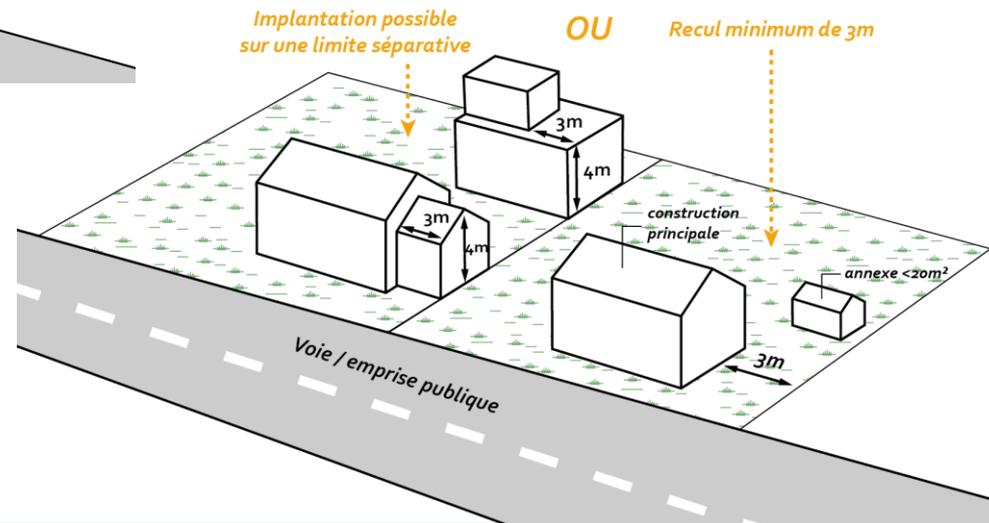
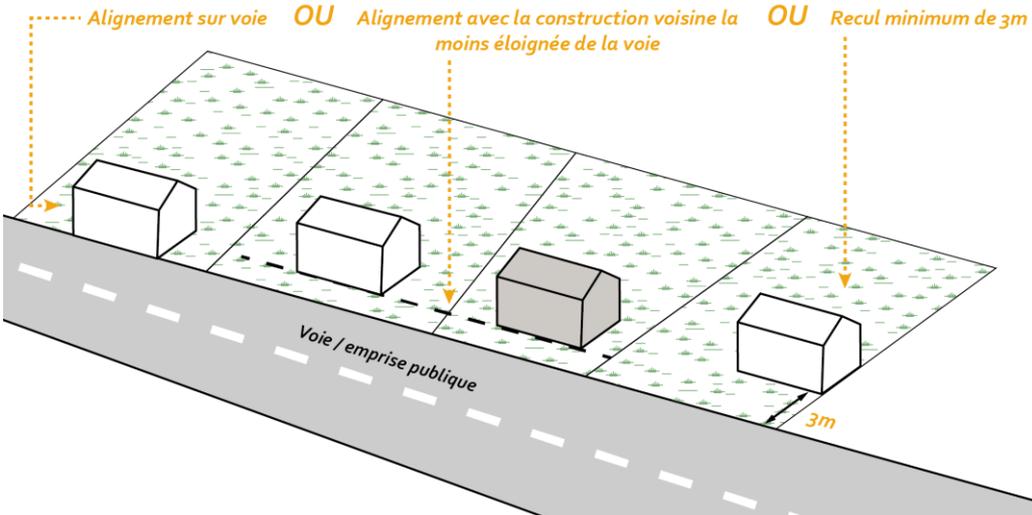




Zoom sur les pièces réglementaires

Le règlement général du PLUi-H

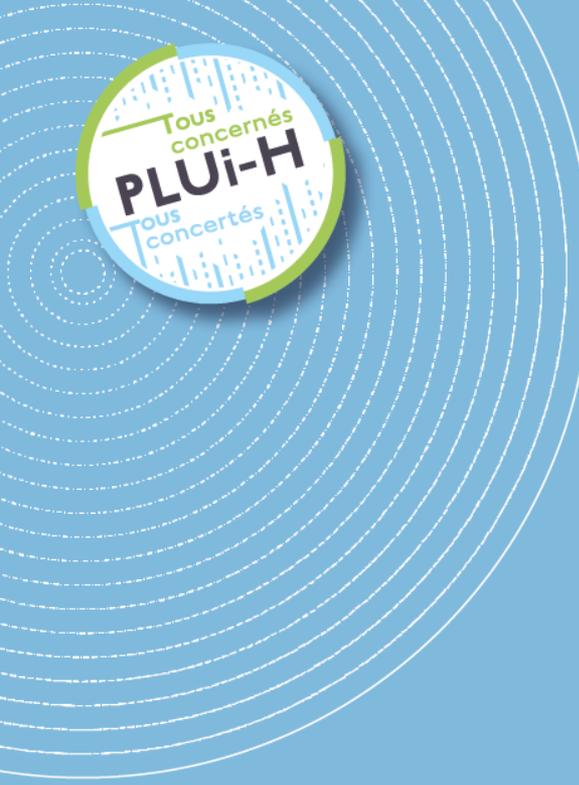
- Règles d'implantation des constructions





Zoom sur les pièces réglementaires

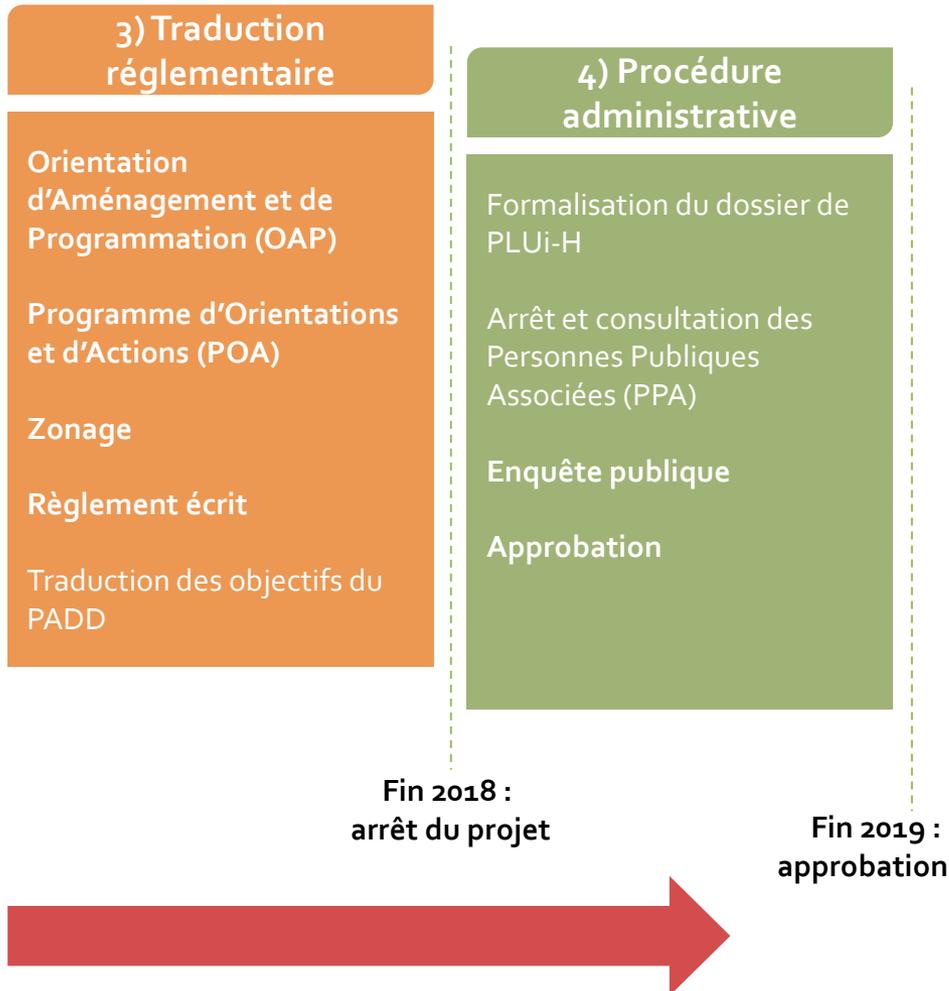
Avez-vous des questions ?



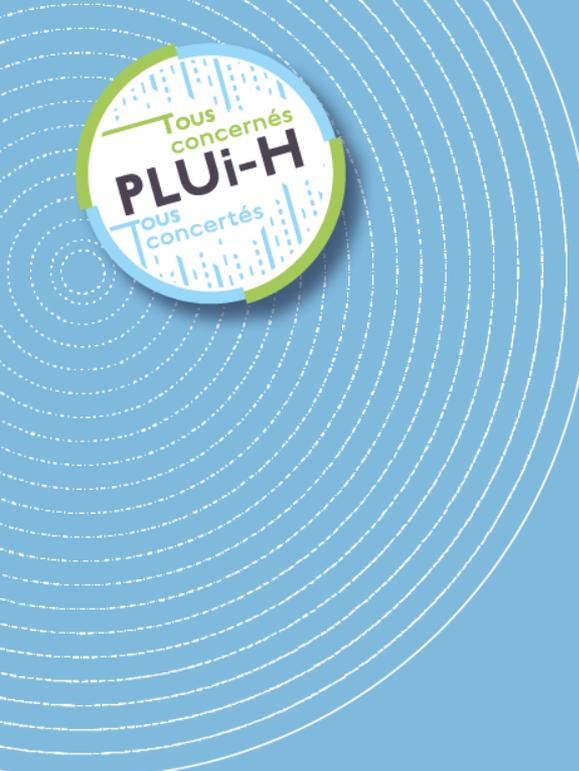
La suite de la procédure



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^{er} trimestre ;
 - Enquête publique au printemps ;
 - Ajustement du dossier à l'automne ;
 - Approbation du PLUi-H par le Conseil communautaire en fin d'année.



Merci !