

# Agglomération Seine-Eure

## Pont-de-l'Arche

<b>Sujet</b>	Compte rendu réunion publique du 10 octobre
<b>Auteurs</b>	Julien Munch, Antonin Lafaye
<b>Destinataire</b>	Thomas Lebarque
<b>Date</b>	10 octobre 2018

**Lieu** : Pont-de-l'Arche

**Date** : 10 octobre 2018 à 19 heures

**Nombre** de participants : 24 (*hors intervenants et techniciens de l'Agglomération*)

### Animateurs et intervenants

- Bernard LEROY, président, Communauté d'agglomération Seine-Eure
- Thierry DELAMARE, vice-président en charge du PLUi-H à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- Richard JACQUET, vice-président en charge des parcours résidentiels à la Communauté d'agglomération Seine-Eure et maire de Pont-de-l'Arche
- Florian DUREL, chef de projet PLUi-H à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- François HERBETTE, Géostudio
- François CHEVALIER, animateur concertation, Epiceum

## A/ ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

**Richard Jacquet** remercie les participants de leur venue et salue M. Delamare M. Leroy. Il précise que s'il y a moins de monde, c'est parce que des permanences ont eu lieu dans la journée et que vingt à trente personnes étaient présentes afin de régler leur cas personnel. Il précise que c'est le devoir des élus d'aller à la rencontre de la population pour expliquer le PLUi-H.

**Bernard Leroy** prend la parole et évoque l'objet de la réunion du soir : faire le bilan de 3 ans de travail, de plus 300 réunions avec les élus, les référents urbanisme des quarante communes. Le PLUi-H est un document important qui va définir les règles pendant les douze ou treize prochaines années. Ce plan reprend les trois grands axes du projet de territoire :

- ▶ Premier axe : préserver les espaces naturels, qui représentent plus de 50 % des espaces. « C'est notre trésor qui nous a été légué et c'est à notre tour de le protéger ». L'ambition est aussi de maintenir une activité agricole importante, puisque cette dernière représente un tiers du territoire.
- ▶ Second axe : l'enjeu du logement est important, le territoire est dynamique dans le volet économique puisqu'il offre plus d'emplois que la population active. 15 000 navetteurs font le trajet chaque jour sur le territoire, l'objectif c'est de fournir aux salariés de ce territoire l'habitat qu'ils souhaitent. L'autre objectif est de jouer sur la complémentarité entre les pôles urbains et les pôles d'équilibre, comme Pont-de-l'Arche etc.

- ▶ Troisième axe : être un territoire attractif pour les entreprises. Bien que l'Agglomération Seine-Eure ait déjà de nombreuses entreprises, il y a aussi un taux de chômage important. Il faut offrir des emplois qui correspondent aux habitants du territoire, afin de résorber le chômage.

Le PLUi-H entre dans sa dernière phase et les réunions publiques sont là pour la préparer au mieux.

**François Chevalier** présente le principe de la réunion publique et le déroulé de la soirée :

- ▶ l'ambition générale du projet de territoire ;
- ▶ le rappel de la procédure ;
- ▶ le rappel des axes du PADD ;
- ▶ les traductions réglementaires du PADD ;
- ▶ le zoom sur les pièces réglementaires.

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

**François Herbette** fait un retour sur les différentes étapes du PLUi-H. C'est un document à l'échelle de quarante communes, qui est donc long à élaborer. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est la pièce centrale du PLUi-H. Il traduit les enjeux du diagnostic.

Le but du PLUi-H, plus que du projet de territoire qui fixe un cap, c'est d'être précis. Demain, c'est le PLUi-H qui fournit les règles relatives à la construction à l'échelle de l'Agglomération. C'est la fin de la troisième phase, la phase réglementaire. Actuellement, un travail est réalisé sur le zonage, qui débouche sur un règlement écrit et sur les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ces dernières vont préciser les cadres d'un projet sur des zones identifiées.

**F. Herbette** rappelle les trois axes du PADD :

- ▶ l'axe 1 : la qualité de vie ;
- ▶ l'axe 2 : le développement du territoire en matière de logement ;
- ▶ l'axe 3 : le volet économique.

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

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

Le territoire se structure autour de différents bassins de vie, autour de sept infra-territoires.

**François Herbette** précise que le premier objectif est de maintenir un cadre de vie attractif, d'abord en protégeant les espaces naturels du territoire. Le PLUi-H va plus loin que les documents communaux dans cette protection, puisque 54 % des espaces seront classés en zone naturelle.

Le PLUi-H préserve également la qualité paysagère, en protégeant les coteaux, les vallées, notamment la vallée de Seine, la vallée d'Eure. Cette protection permet de s'assurer que ces zones ne seront pas bâties.



Il y a également une préservation du caractère agricole du territoire, même s'il y a une légère diminution de la surface agricole (de 33 % à 30 % d'espaces agricoles) afin de satisfaire les projets de développement du territoire.

Le PLUi-H maintient un cadre de vie attractif en préservant le patrimoine, qu'il soit bâti ou naturel, par exemple à Pont-de-l'Arche, le centre bourg historique est classé en zone Up (zone urbaine patrimoniale). Il identifie et protège également les éléments remarquables du paysage (environ 1 000 sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération), mais aussi des éléments naturels (168 éléments naturels sur l'espace de vie Val de Seine).

Le PLUi-H cherche à protéger les habitants des risques, notamment des risques naturels, comme les inondations. Le ruissellement est matérialisé sur le plan de zonage afin de protéger les futures constructions. Cette protection ne signifie pas qu'il est impossible de construire mais plutôt qu'il faut construire de manière encadrée et plus précise. Le risque de cavités souterraines est aussi matérialisé sur certains secteurs précis.

Le PLUi-H protège l'activité agricole. Ainsi, en zone agricole les règles sont plus souples afin de permettre le développement de l'activité, notamment avec une règle de hauteur plus souple, le report des périmètres de réciprocité ou la suppression des règles d'espaces libres. Le PLUi-H identifie des bâtiments qui peuvent changer de destination (devenir un gîte, ou un logement par exemple), afin de servir la diversification du monde agricole. Enfin sont pris en compte les périmètres de réciprocité agricole, ainsi autour des bâtiments agricoles, le logement ne se développe pas.

Le dernier objectif du premier axe s'attache à développer le tourisme vert, à travers notamment la définition de zone NI (zone naturelle de loisirs). Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre, ce sont des zones où le PLUi-H n'autorise que le bâti sur des activités de tourisme et de loisirs. Ces zones se retrouvent partout sur le territoire, sur la zone Val-de-Seine nous retrouvons par exemple deux zones NI.

## 2 Questions des participants :

> *Vous augmentez les espaces naturels, vous réduisez la surface agricole, donc il y a un net de -1 % sur le reste, donc sur la zone habitable ?*

**François Herbette** : en réalité la zone U (urbaine) a tendance à augmenter car les villes se sont développées par rapport aux prévisions des documents communaux, mais la zone AU (à urbaniser) est plutôt contenue. Au total tout cela se compense.

> *Sur la surface agricole utile avez-vous ajouté les nouvelles communes ? Cela a-t-il eu un impact sur l'équilibre des zones ?*

**François Herbette** : oui elles ont été intégrées. Les cinq nouvelles sont des communes rurales, il n'y a pas eu d'impact trop important. Nous ne sommes pas sur des communes qui entraînent un changement important.

> *Une dernière question sur les aménagements d'espaces agricoles et les OAP...*

**François Herbette** : en zone agricole, il n'y aura pas d'OAP, cela ne concerne que les zones U et les zones AU. Nous pouvons faire des OAP paysagères et thématiques en zone agricole ou naturelle, mais cela n'a pas été la volonté des élus.

Suite à une demande de François Chevalier, François Herbette précise ce qu'est une OAP : « une OAP est composée d'une partie écrite et d'une partie schématique. Ce sont des règles, principes à respecter sur un secteur précis et s'accompagnent d'un schéma. Les OAP sont des outils nouveaux, qui n'existaient pas dans les textes communaux ».



### 3 Le visionnage du film

Bernard Leroy présente le film d'1 minute 30 qui est à destination des salariés du territoire mais qui n'y habitent pas. Il s'agit de leur faire comprendre qu'à l'Agglomération Seine-Eure il y a tout pour être heureux. Ils y gagneront en qualité de vie, en temps disponible avec leur famille ou leurs amis. Le film présente le territoire de l'Agglomération Seine-Eure comme un lieu à haute qualité de vie. L'idée est de donner une image extrêmement positive du territoire.

#### Diffusion du film

### 4 Questions des participants :

> *Pour les salariés qui travaillent sur le territoire mais n'y vivent pas, où vivent-ils ?*

**Bernard Leroy** : près de 10 000 des 15 000 navetteurs viennent de Rouen ou des plateaux de Rouen. Les 5 000 autres viennent pour une partie d'Ile-de-France, d'autres viennent du Neubourg, du Roumois ou Evreux. C'est un territoire assez large. Beaucoup de rouennais ont le sentiment que nous sommes la zone industrielle de Rouen. Ils n'imaginent pas qu'ici il y a tout ce qu'il faut en matière de commerces, de médecins etc.... C'est cette image que nous voudrions changer.

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

**François Herbette** souligne que le deuxième axe du PADD porte justement sur l'accueil de nouveaux habitants à l'horizon 2033. Il faut donc construire de nouveaux logements. Aujourd'hui l'objectif dans le PLUi-H, est l'accueil de 5 400 nouveaux habitants et la création de 5 600 nouveaux logements, dont 500 sur le Val-de-Seine, en 14 ans.

La répartition de cet objectif est de 50 % sur le pôle urbain central, 30 à 35 % sur les pôles d'équilibre (dont Pont-de-l'Arche fait partie) et 15 à 20 % sur les villages. Le PADD doit également fixer des objectifs de modération de la consommation foncière par rapport à la période précédente (à hauteur de 10 %).

Ces chiffres du PADD se traduisent de la même manière dans le projet de PLUiH à travers les zones U, AU et les OAP. Cette compatibilité se retrouve également dans la consommation de l'espace (augmentation des zones U, mais diminution des zones AU).

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

**François Herbette** précise que l'objectif du PADD dans cet axe est de diversifier l'offre économique du territoire. Ce territoire est au cœur du projet de « l'Axe-Seine », qui impacte le PLUi-H. Afin de profiter de ce projet des zones AU (zone à urbaniser) sont établies comme spécifiquement économiques. L'objectif est la création d'entreprises ou de commerces. Les secteurs Ecoparc, Alizay-Le Manoir-Pîtres et Bosc-Hêtrél sont ainsi trois secteurs importants du développement économique.

La protection des commerces constitue également un point important. Dans le centre-ville de Pont-de-l'Arche, il a été choisi de protéger les rez-de-chaussée commerciaux sur certains



axes, ainsi sur ces Cette protection permet d'éviter la perte des commerces de proximité dans les communes. Cette protection ne s'applique pas partout, c'est un choix des élus.

Sur certaines OAP, il y a des prévisions de développement du commerce. Ainsi, l'OAP peut prévoir la réalisation de structures commerciales (sans plus de contraintes).

**Thierry Delamare** intervient et précise que pour le petit commerce de proximité c'est plus facile à dire qu'à faire, mais le PLUi-H permet au moins d'avoir un cadre juridique de protection, pendant un certain laps de temps.

## 7 Questions des participants :

> *Si un commerce ne trouve pas de repreneur et qu'on interdit au propriétaire de le transformer, est-ce bien légal ? Parce que le propriétaire est bloqué alors qu'il a du foncier à payer...*

**François Herbette** : si le commerce n'est pas identifié dans le linéaire alors le propriétaire est libre de faire ce qu'il veut, si le commerce est identifié alors il ne peut pas. Il doit dans ce cas se rapprocher de l'élu, afin de voir si, au niveau de l'Agglomération, il y a une possibilité de modifier le PLUi-H à cet endroit.

**Richard Jacquet** : un commerce d'un certain type d'activité peut tout à fait ne pas fonctionner, mais un autre type de commerce peut lui fonctionner. Le but est de maintenir l'activité dans le cœur de ville, afin d'éviter de miter le front commercial du centre-ville par le logement. Le développement du commerce et de l'artisanat est une compétence de l'Agglomération, elle les accompagne aujourd'hui et ils sont soutenus et financés. Cela fonctionne bien aujourd'hui, dans une commune comme la nôtre de 4 000 habitants, avoir une soixantaine de commerces dans le cœur de ville ce n'est pas loin d'être un exploit.

**Bernard Leroy** évoque le cas de sa commune qui a perdu tous ses commerces à cause des logements. Bernard Leroy évoque également une opération commune avec la chambre de commerce pour lancer des boutiques test. L'Agglomération prend en charge pendant un an le loyer du local, pour qu'une activité commerciale puisse se lancer. C'est une opportunité importante d'autant plus que l'Agglomération refuse d'ouvrir d'autres grandes zones commerciales qui tuent le commerce local.

> *Le PLUi-H prévoit-il des dispositions sur la voirie ? Notamment en ce qui concerne les accès aux personnes à mobilité réduite, la piétonisation ou le stationnement ?*

**François Herbette** : dans le PLUi-H, il y a des règles d'accès, mais il n'y a pas de choses plus fines. Le PLUi-H peut prévoir des emplacements pour l'aménagement de voiries existantes et des modes de déplacements doux.

**Richard Jacquet** : l'Agglomération, qui est compétente sur cette question, a des obligations réglementaires, notamment en termes d'accessibilité. Tout nouvel aménagement de voirie doit prendre en compte les obligations réglementaires d'accessibilité. La dimension piétonne est davantage à l'appréciation de la commune et chaque commune vise à réduire la place de la voiture dans la ville. Le but est que les piétons et les cyclistes reprennent leur place, il y a ainsi un plan vélo sur un ensemble de communes dont Pont-de-l'Arche. Mais ces dispositions ne concernent pas le PLUi-H.

**Thierry Delamare** : dans toutes les zones des OAP, il y aura des dispositions sur les déplacements doux. Dans l'existant, il faut travailler sur les structures actuelles et le PLUi-H ne peut rien y changer.



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

### 1 Présentation des pièces réglementaires

**François Herbette** précise que l'idée est de présenter quelques pièces réglementaires et en premier lieu les OAP. L'objectif de l'OAP est de fixer un cadre minimum, mais pas de contraindre l'aménageur pour des constructions futures. Le but de l'OAP est de permettre aux projets de demain de sortir et d'être accompagnés

L'OAP définit ce qui est attendu sur le secteur : le nombre de logements, la mixité, les modalités d'accès etc. Mais rien n'est obligatoire, les OAP peuvent laisser une grande liberté à l'aménageur.

Les OAP, dans le cadre du PLUi-H, ont valeur de règlement. Ainsi sur les secteurs où il y aura des OAP, celles-ci constitueront la base pour l'instruction des permis de construire ou d'aménager. C'est pour cela que la partie écrite de l'OAP est très importante, et sur certains secteurs stratégiques, elle peut être plus précise que le règlement général. La règle impose que les projets soient compatibles et pas forcément conformes à l'OAP, tout est question d'appréciation.

Par exemple, si l'OAP définit un aménagement d'ensemble, il faudra alors que l'opération soit faite d'un seul tenant avec une réflexion commune sur tout le territoire défini par l'OAP.

Le règlement général du PLUi-H est structuré d'une manière un peu différente des documents communaux, même si les règles de fond ne changent pas fondamentalement et se déclinent en trois grandes catégories :

- ▶ la destination des constructions (ce qu'on autorise et ce qu'on interdit) ;
- ▶ les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (les règles d'aspect ou de formes) ;
- ▶ les équipements et les réseaux (voiries, électricité, numérique).

Une des nouveautés inscrites dans ce PLUi-H est l'instauration de règles graphiques, afin de laisser plus de place aux projets et à l'interprétation par les communes. En effet, il est difficile d'appliquer un règlement écrit sur une grande variété de communes, dont les hauteurs et les formes de construction diffèrent. Il est nécessaire d'avoir des adaptations de la règle, donc des règles graphiques ont été privilégiées. Il y a deux types de règles graphiques :

- ▶ les règles des espaces libres de pleine terre : l'objectif ici c'est de définir le minimum des espaces de pleine terre à préserver à l'échelle de l'unité foncière et à l'échelle d'un projet. Le but de la règle des espaces libres est de laisser davantage de place aux projets et à l'aménagement des constructions selon les zones (rurales ou denses). Le Plan de Prévention du Risque Inondation des Boucles de Poses (PPRI) définit des règles relatives à l'emprise au sol selon les zones (rouge, verte, bleue et jaune).. Le PPRI a valeur de servitude, le PLUi-H n'a donc pas érigé de règles pour ces zones puisque le PPRI s'impose face au PLUi-H.
- ▶ la règle des hauteurs : c'est un zonage qui réglemente seulement la hauteur. Dans les zones agricoles et naturelles, les hauteurs sont standards (4m/8m) afin de permettre une bonne intégration dans le paysage, tout en sachant que dans ces zones les constructions sont très limitées et encadrées par le règlement. Les zones urbaines sont davantage touchées par les variations de règles de hauteur, selon que l'on soit en centre-ville, en centre bourg, ou en zone périphérique. Les zones d'activités ne sont pas réglementées. C'est un choix des élus, afin de ne pas contraindre l'activité en termes de hauteur.

Concernant les règles d'implantations les règles sont exclusivement écrites, le schéma ici n'a pas valeur de règle. Il est là pour expliquer et mieux représenter la règle.



## 2 Questions des participants :

> *Dans les zones habitées comment vous vérifiez a posteriori les zones qui doivent rester en terre, sachant que les gens aiment bien bétonner ?*

**François Herbette** : nous ne pouvons pas être derrière tout le monde. Pour autant, l'administration a les moyens de faire une réclamation et de demander au pétitionnaire de revoir sa construction. Le PLUi-H agit comme le code de la route : il cadre l'habitant quand il y a un dépôt de permis. Le PLUi-H et les règles des espaces libres de pleine terre constituent un minimum attendu. Notre volonté est que les gens puissent construire sans enfreindre les règles. Il ne faut pas oublier que le pouvoir de police du maire peut également s'appliquer.

**Bernard Leroy** précise que les dispositifs légaux sont clairs, si les abus sont importants une procédure pourra être engagée et le tribunal correctionnel pourra infliger une amende ou une remise en état.

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

**François Herbette** souligne que la fin de la phase technique approche. Le travail de concertation avec les élus, la population, les techniciens est en train de se terminer. Il ne reste que quelques ajustements. Cela va déboucher sur l'arrêt de projet. Interviendra alors la dernière phase, la phase administrative, qui sera une phase d'attente. Les différents services de l'État auront alors trois mois pour donner un avis à l'intercommunalité sur le projet et potentiellement le faire évoluer.

Ensuite interviendra l'enquête publique, pendant un mois qui permettra au public de s'exprimer. Le commissaire enquêteur rédigera ensuite son rapport. Si des questions ont été posées durant l'enquête publique, l'Agglomération aura l'obligation d'y répondre dans un mémoire en réponse. À partir de là, des modifications ou corrections pourront intervenir. Enfin, les élus approuveront le PLUi-H.

### F/ CONCLUSION DE LA REUNION :

**Bernard Leroy** remercie les participants : « si la quantité des participants n'était pas là, la qualité des participants y était ». C'est un dossier important qui engage les communes sur 10 ou 15 ans. Le PLUi-H cela sera le premier du département. Le document est parti de la volonté des communes à travers leur conseil municipal. Ainsi le document finalisé est harmonieux à travers l'ensemble des communes. Il remercie une nouvelle fois les participants et clôture la réunion.

