



Urbanisme

Habitat

Cadre de vie

# AMÉNAGER NOTRE AGGLO DEMAIN

## Réunion publique

Saint-Didier-des-Bois

Lundi 19 mars 2018

TOUS CONCERNÉS, TOUS CONCERTÉS !





- Le PLUi-H, c'est quoi ?
- Quel projet d'aménagement ?
- La concertation : pourquoi, comment ?



Le PLUi-H, c'est quoi ?

# Le PLUi-H, c'est quoi ?



**un Plan  
Local**

**d'Urbanisme**

**intercommunal**

**Habitat**

- Un projet de territoire qui planifie, c'est-à-dire qui prévoit l'aménagement du territoire et l'urbanisation à l'horizon 2030.
- Un projet de territoire qui intègre l'ensemble des thématiques de l'aménagement : habitat, patrimoine, paysage, tourisme et loisirs, agriculture et forêt, équipements, transports, développement économique, biodiversité, ressources naturelles, etc.
- Un projet de territoire partagé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure : les 40 communes.  
Définir un projet en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation du territoire communautaire.
- Valant programme local de l'Habitat : document stratégique qui définit et précise les orientations en matière d'habitat.  
Faire correspondre l'offre et la demande de logements sur le territoire.



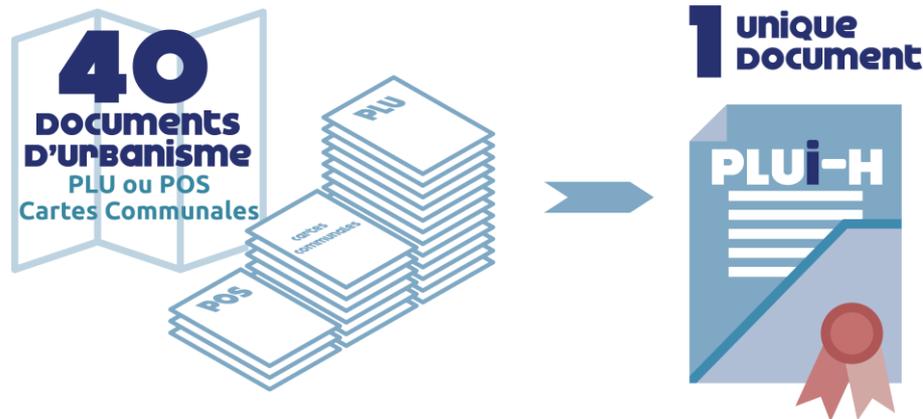
# Un document unique !

Le PLUi-H va devenir à terme le seul document d'urbanisme opposable sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure

Il remplacera les réglementations d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire :

- Les 5 cartes communales qui définissent uniquement les secteurs constructibles,
- Les 16 plans occupations des sols,
- Les 19 PLU à l'échelle communale.

Deux communes ne sont dotées d'aucun document d'urbanisme.





# Le contenu du PLUi-H

**Rapport de  
présentation**

**Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)**

**OAP & POA**

**Réglementation**

**Annexes**

## Rapport de présentation

Présente le contexte du PLUi-H, fait un état des lieux de l'existant, explique les choix retenus et met en place des indicateurs de suivi.



# Le contenu du PLUi-H

Rapport de  
présentation

**Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)**

OAP & POA

Réglementation

Annexes

## PADD

Définit la stratégie globale de développement et de promotion de l'intercommunalité, en matière :

- d'évolution démographique,
- d'habitat,
- de mobilité,
- de protection de l'environnement,
- de développement économique,
- de tourisme,
- etc.



# Le contenu du PLUi-H

Rapport de  
présentation

Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)

OAP & POA

Réglementation

Annexes

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Fixent des stratégies d'aménagement sur certains secteurs (zones U et AU, et secteur patrimonial).

# Un exemple d'OAP





# Le contenu du PLUi-H

Rapport de  
présentation

Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)

OAP & POA

Réglementation

Annexes

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Fixent des stratégies d'aménagement sur certains secteurs (zones U et AU, et secteur patrimonial).

## Programme d'orientations et d'actions (POA)

Précise les informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique d'habitat définie dans le PADD.



# Le contenu du PLUi-H

Rapport de  
présentation

Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)

OAP & POA

**Réglementation**

Annexes

## Réglementation

**Le zonage** : découpe le territoire en quatre zones

- Urbaine (U)
- Naturelle (N)
- A Urbaniser (AU)
- Agricole (A)

**Le règlement** : définit des règles de constructibilité sur une parcelle en fonction des zones.



# Le contenu du PLUi-H

## Annexes

Rapport de  
présentation

Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)

OAP & POA

Réglementation

Annexes



# Calendrier du PLUi-H

## 1) Diagnostic

### Diagnostic

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

### Etat initial de l'environnement

Synthèse des atouts et contraintes, marges de manœuvre

## 2) PADD

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Etabli à partir de scénarios démographiques

Exprime le projet politique du territoire

Enonce 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



# L'extension de l'Agglo pour le PLUi-H



## Extension de l'Agglomération

Charte de gouvernance à compléter

Délibération de prescription du PLUi-H à compléter

PADD à compléter

Débat du PADD au sein des conseils municipaux

## Poursuite des études sur les 35 communes

Correction des OAP, préparation du pré-zonage

Présentation des OAP corrigées et du pré-zonage

Travail sur le règlement écrit

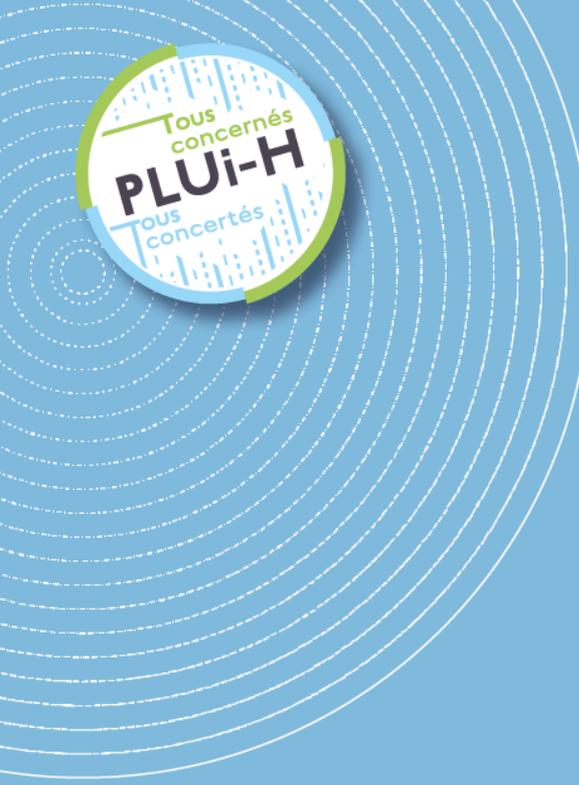
## Travaux sur les 5 nouvelles communes

Rencontre des 5 nouvelles communes

Proposition d'OAP et d'un pré-zonage

Programmation Habitat et travail sur le règlement écrit

Finalisation des pièces réglementaires et reprise du diagnostic



Des questions ?



Quel projet  
d'aménagement ?

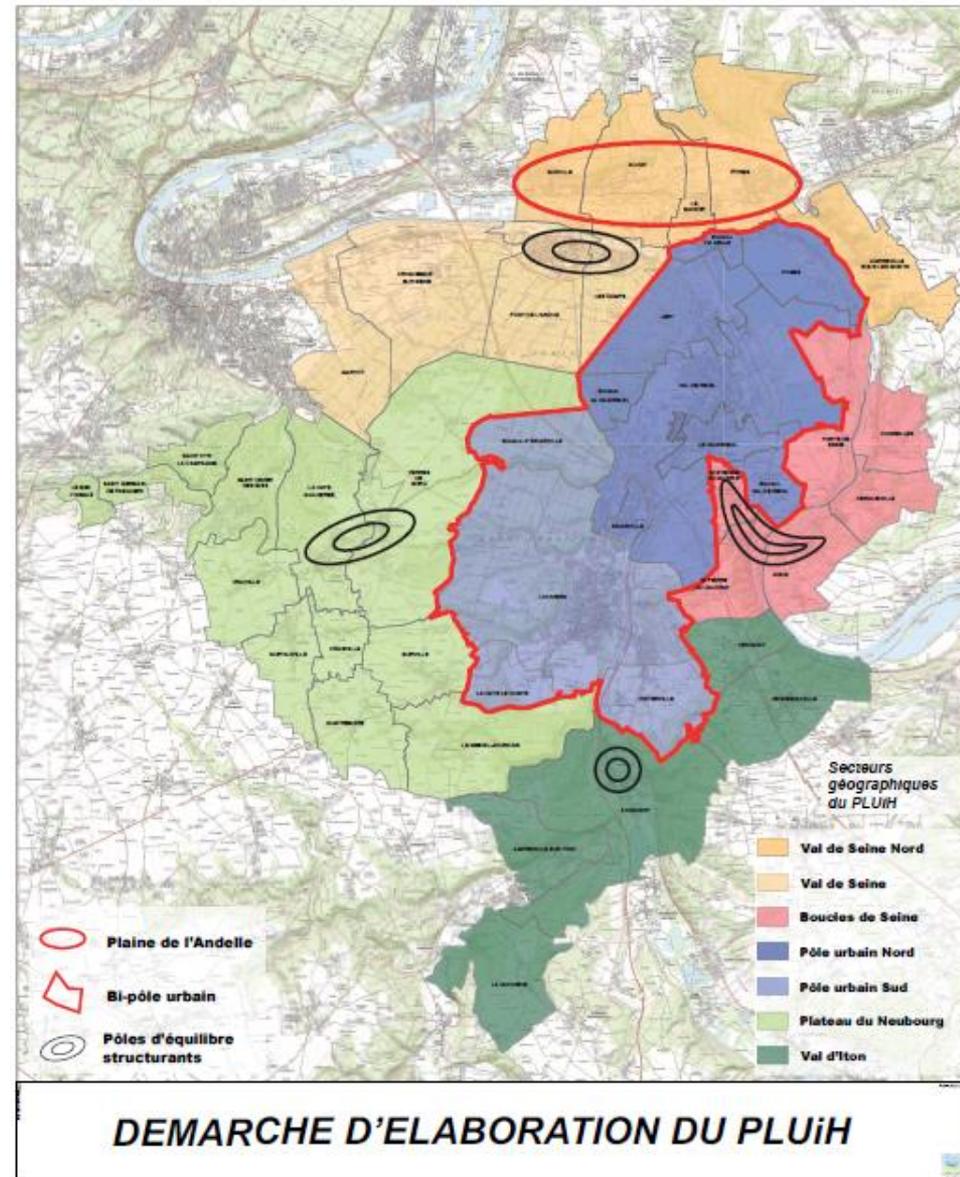


# Quel projet d'aménagement ?

## UN TERRITOIRE, PLUSIEURS ESPACES DE VIE

**Des communes diverses :**

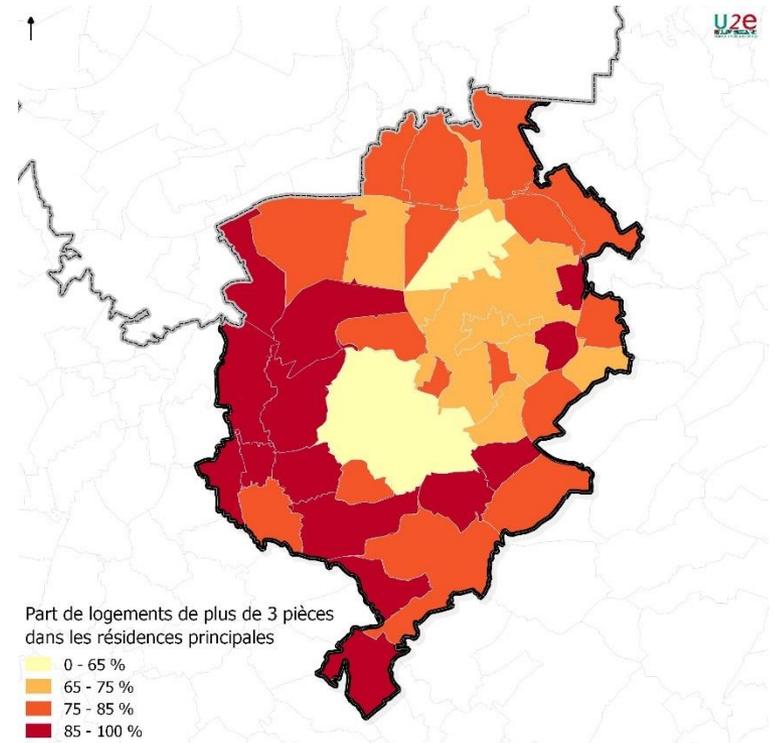
- *Le bi-pôle urbain*
- *Les pôles d'équilibre*
- *Les villages*



## HABITAT

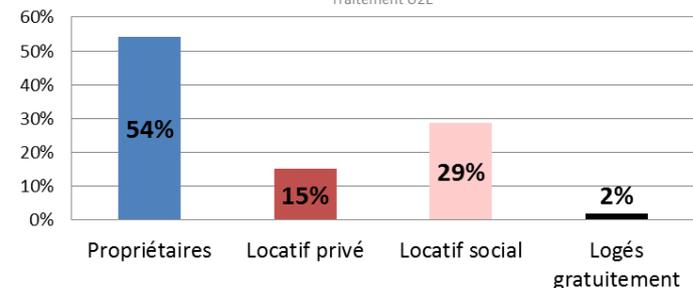
### Les observations relevées à travers le diagnostic socio-démographique

- Une majorité d'habitants propriétaires (54 %)
- Un secteur locatif bien développé (44 % des résidences principales)
- Une offre en logement qui diffère selon les secteurs géographiques
  - Communes rurales et périurbaines : grands logements en accession à la propriété,
  - Pôles urbains : logements locatifs publics,
  - Cœurs de villes : petits logements, parc plus ou moins vieillissant.
- Un parc de logement à développer pour répondre aux besoins des personnes âgées, des jeunes et des salariés en transit
- Un réel besoin général de rénovation énergétique des logements



### Répartition des résidences principales par statut d'occupation sur l'Agglo Seine Eure

Source Insee 2013 redressée par la donnée RPLS 2013 - Traitement U2E





# Quel projet d'aménagement ?

## HABITAT

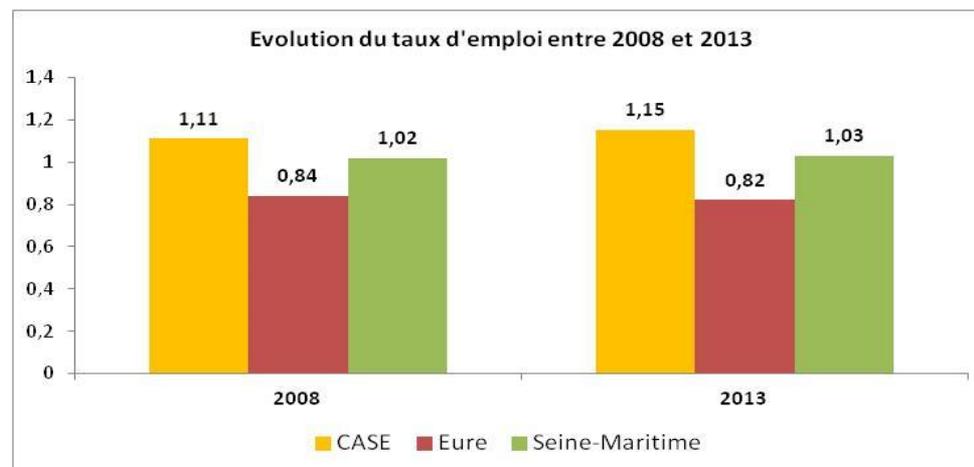
### Traduction à travers les orientations du PADD

- Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée
- Permettre la création de logements correspondant aux emplois pour tirer profit du développement de l'activité
- Accueillir 4 700 nouveaux habitants entre 2020 et 2033, (croissance démographique de 0,5 % par an) et donc construire 2 200 nouveaux logements sur cette période
- Satisfaire à la demande de logements liée au desserrement des ménages, en construisant environ 2 800 logements entre 2020 et 2033
- Répartir la croissance démographique sur le territoire (384 nouveaux logements par an)
  - 50 % sur le pôle urbain central
  - 30 à 35 % sur les pôles d'équilibre
  - 15 à 20 % sur les villages

## ECONOMIE & EMPLOI

### *Les observations relevées à travers le diagnostic socio-démographique*

- 2008-2013 : une part d'actifs en progression => 59,7 % à 60,9 %
- Un taux de chômage élevé : 16,1 % en 2013
- Un territoire attractif en matière d'emplois : plus d'emplois proposés (30 601) que d'actifs résidents (26 772)
- Un secteur tertiaire dynamique, représentant 47 % des créations d'entreprises et employant 43 % des salariés du territoire



## ECONOMIE & EMPLOI

### *Les observations relevées à travers le diagnostic socio-démographique*

- Un secteur industriel fort qui emploie environ 43 % des salariés du territoire (plus que la moyenne nationale)
- Une affirmation des zones d'activités économiques, entre les zones existantes (26) et les projets de développement (Bosc-Hêtré, EcoParc)
- 70 % des emplois concentrés sur Louviers/Val-de-Reuil
- L'agriculture : représente 1/3 de la surface du territoire
- Une attractivité touristique forte (Biotropica, base de loisirs Léry-Poses, etc.)





# Quel projet d'aménagement ?

## ECONOMIE & EMPLOI

### Traduction à travers les orientations du PADD

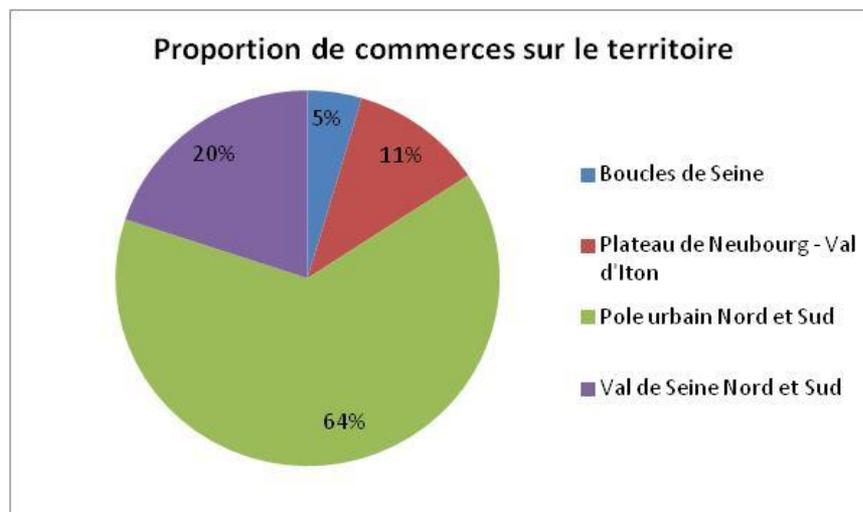
- Favoriser la création d'emplois sur le territoire
- Assurer et développer une offre économique diversifiée sur le territoire
- Conforter les zones d'activités dans leurs périmètres actuels et leur permettre de s'étendre en fonction des opportunités économiques et foncières
- Permettre la requalification et la modernisation des parcs d'activités existants
- Favoriser au sein des villages le maintien et le développement de l'activité artisanale
- Permettre le maintien et le développement d'activités de proximité sur les communes des pôles d'équilibre et hors pôles



## COMMERCES ET SERVICES

### *Les observations relevées à travers le diagnostic socio-démographique*

- Louviers concentre davantage de commerces & services (47 %) qu'elle ne représente d'habitants (27 %)
- A l'inverse, Val-de-Reuil concentre moins de commerces (10 %) et services (14 %) qu'elle ne représente d'habitants (19 %)
- Une offre commerciale et de services de proximité intéressante et attractive dans le Val de Seine (Igoville, Alizay, Le Manoir-sur-Seine et Pîtres)



## COMMERCES ET SERVICES

### *Les observations relevées à travers le diagnostic socio-démographique*

- Des pôles d'équilibre affirmés (Pont-de-l'Arche, Saint-Pierre-du-Vauvray, La Haye-Malherbe et Acquigny), accompagnées de petites polarités émergentes (Criquebeuf-sur-Seine, Les Damps, Poses, ...)
- Un contraste entre une bonne répartition des services (75 % des communes concernées) et un éloignement manifeste de nombreuses communes par rapport aux commerces
- Une partie Nord qui concentre les grandes surfaces commerciales
- Une concurrence forte des grandes zones commerciales de la métropole rouennaise et de l'agglomération d'Evreux





# Quel projet d'aménagement ?

## COMMERCES ET SERVICES

### Traduction à travers les orientations du PADD

- Conforter le bipôle Louviers/Val-de-Reuil comme le pôle commercial majeur
- Assurer le maintien de commerces dans les pôles d'équilibre
- Permettre aux villages d'offrir à leurs administrés des services de proximité de première nécessité
- Favoriser le développement de nouveaux services et besoins dans les domaines de l'éducation, de la santé, de l'économie, des mobilités, du tourisme, du travail etc.

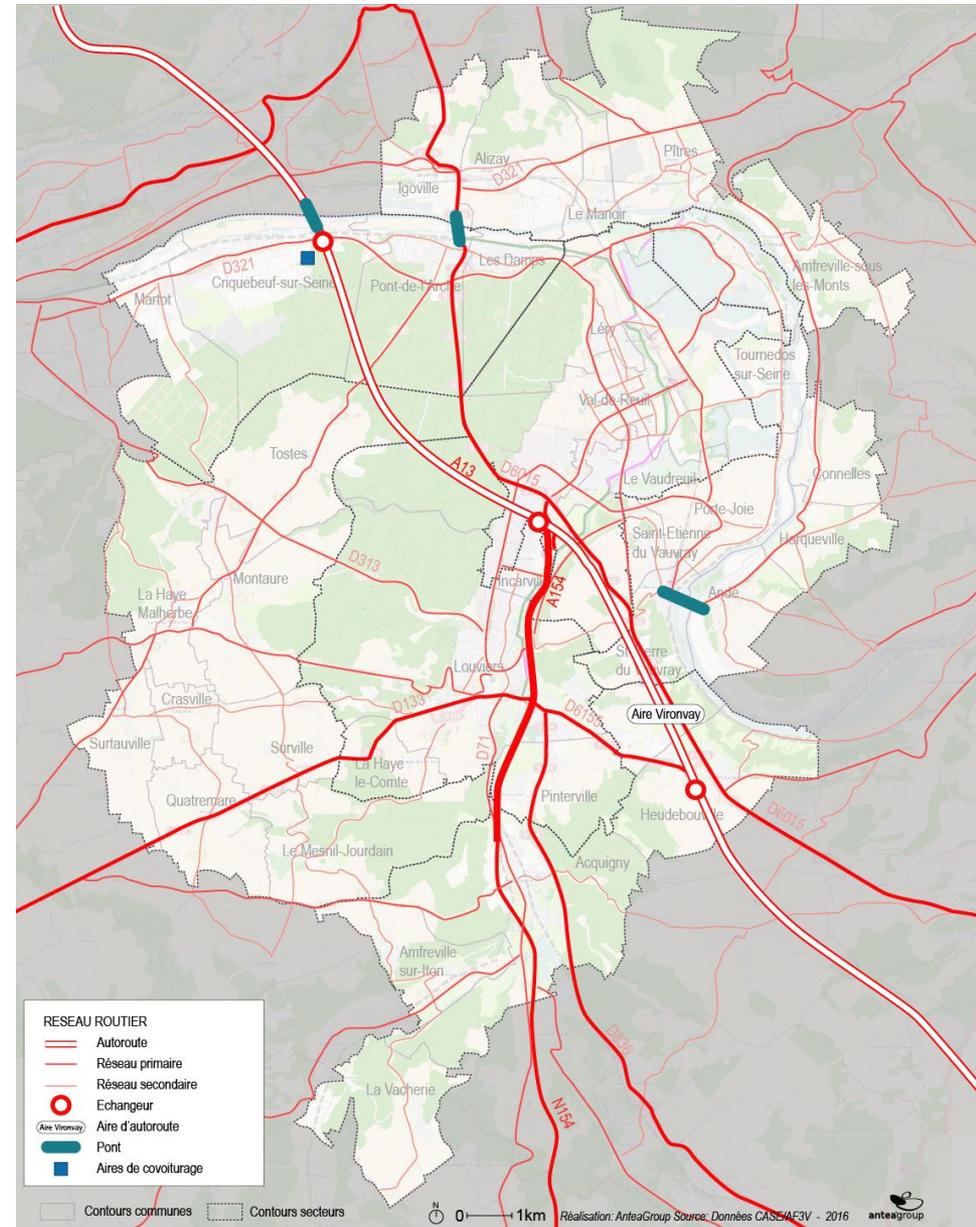
# Quel projet d'aménagement ?



## MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS

*Les observations relevées à travers le diagnostic socio-démographique*

- Une desserte routière importante



## MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS

### *Les observations relevées à travers le diagnostic socio-démographique*

- Une desserte ferroviaire intéressante pour les actifs et habitants du territoire
- Des mobilités internes concentrées autour de l'axe Louviers/Val-de-Reuil
- Un franchissement de la Seine qui présente des problèmes de congestion routière
- Une utilisation de la voiture largement prédominante (66 % des déplacements quotidiens et 85 % des déplacements domicile-travail)
- Des projets qui vont modifier la manière de se déplacer sur l'Agglo : la création de la ligne de BHNS entre Louviers et Val-de-Reuil
- Un fort potentiel de développement des mobilités douces, à travers les vallées de la Seine, de l'Eure et de l'Iton



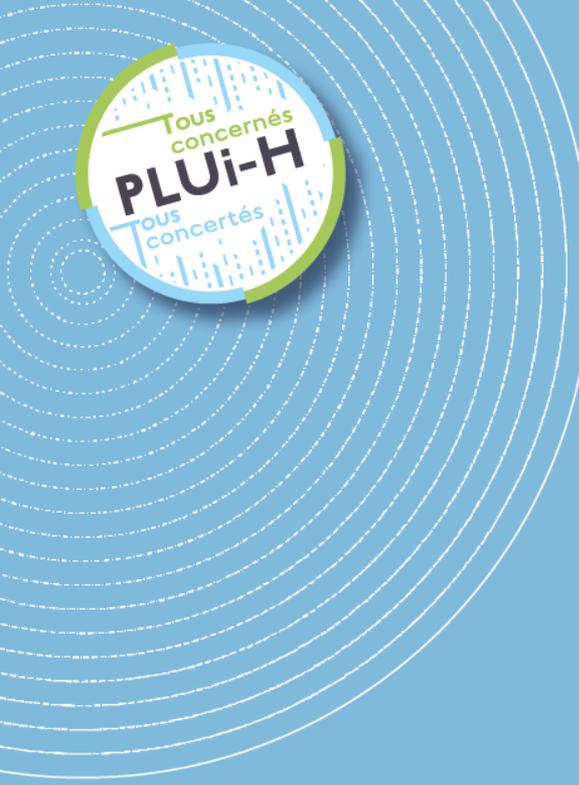


# Quel projet d'aménagement ?

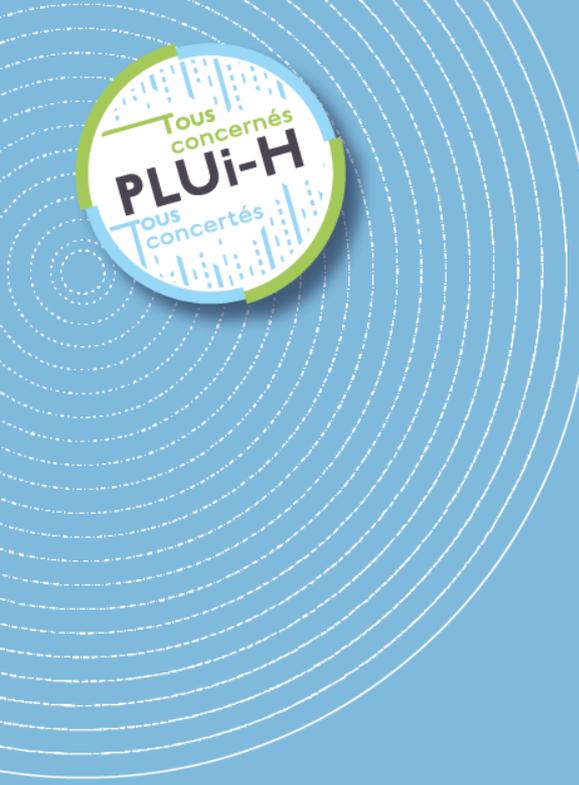
## MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS

### *Traduction à travers les orientations du PADD*

- Améliorer les conditions de circulation sur le secteur Val de Seine et désenclaver la vallée de l'Andelle
- Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile
- Sur le bipôle Louviers/Val-de-Reuil :
  - Poursuite de la mise en place du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) depuis le pôle multimodal de la gare de Val-de-Reuil
  - Favoriser le report modal vers les transports collectifs
- Sur les pôles d'équilibre :
  - Travailler au maintien de la structuration actuelle du réseau de transport en commun, depuis les pôles d'équilibre vers le bipôle Louviers/Val-de-Reuil
- Pour les villages :
  - Développer le système de transport à la demande tout en permettant le renforcement ou l'optimisation des lignes existantes
- Favoriser les mobilités durables



Des questions ?



# La concertation : pourquoi, comment ?



# Concertation ?



## La concertation

Politique de consultation des intéressés avant toute décision

## Une obligation législative et réglementaire pour l'élaboration d'un PLUi-H (art. L.103-2 du code de l'urbanisme)

## Des modalités définies par l'Agglomération Seine-Eure

(délibération du 17 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi-H, complétée par la délibération du 22 février 2018)

- ➡ pour informer
- ➡ pour échanger
- ➡ pour s'exprimer

## Objectif :

*« mieux prendre en considération les observations et propositions émises en cours d'élaboration du projet afin d'alimenter, enrichir et permettre une meilleure appropriation de celui-ci »*



# La concertation, à quel moment ?



- Concertation pendant toute la durée des études de réalisation du PLUi-H (jusque fin 2018)
- Après l'arrêt du projet, possibilité de s'exprimer lors de l'enquête publique (courant 2019)



# La programme de la concertation

## LA CONCERTATION : QUEL DEROULEMENT ?

6 réunions publiques pour présenter la démarche

7/11/2017 à Incarville  
8/11/2017 à Acquigny  
20/11/2017 à Andé  
22/11/2017 à Quatremare  
28/11/2017 à Pont-de-l'Arche  
19/03/2018 à Saint-Didier-des-Bois



Balade & Atelier

**Patrimoine, Habitat, Economie**

29/11/2017, Acquigny    6/12/2017, Agglo  
9/12/2017, Louviers    11/12/2017, Agglo  
11/12/2017, axe structurant    19/12/2017, Agglo

7 réunions publiques pour présenter le projet final  
Permanences dans chaque communes

*Septembre 2018*

**Fin 2018 : Bilan de la concertation et arrêt du PLUi-H**

Enquête Publique

*Printemps 2019*

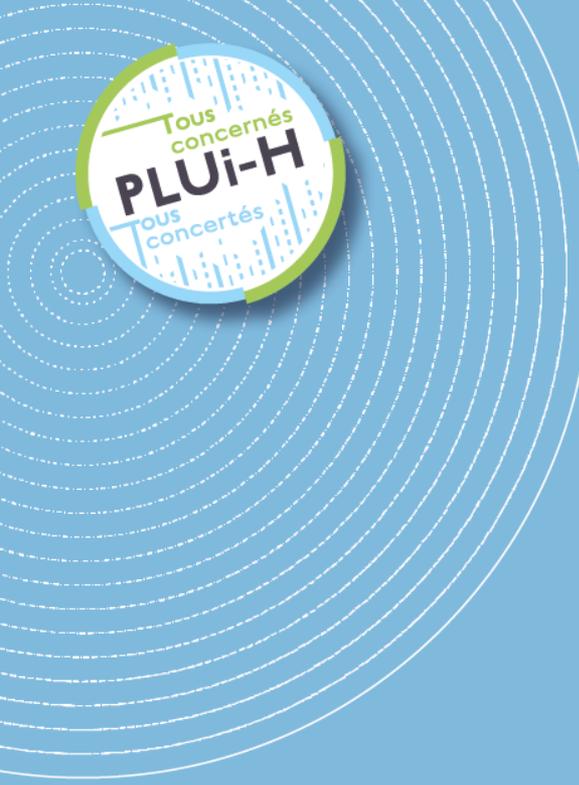


## POUR NOUS FAIRE PART DE VOS REMARQUES :

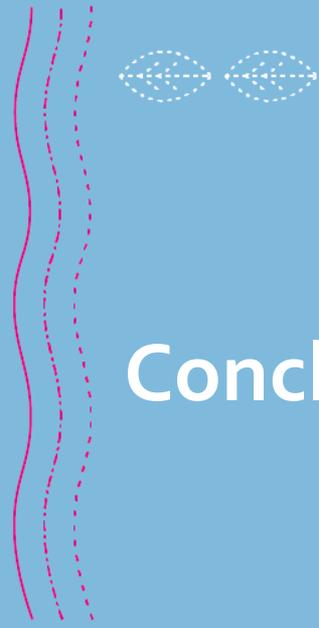
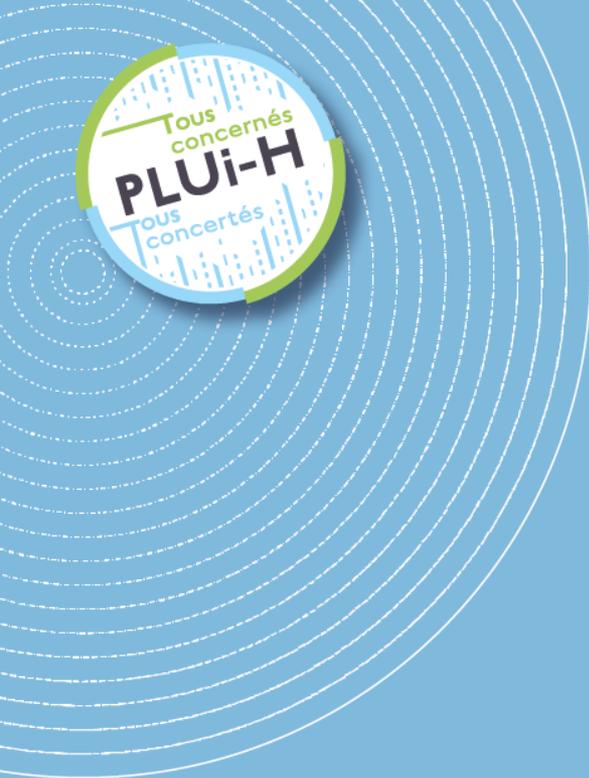
- Ecrire une observation dans les registres intégrés dans les dossiers de concertation disponibles en mairie et à l'Hôtel d'Agglomération
- Envoyer un mail à [planification-territoriale@seine-eure.com](mailto:planification-territoriale@seine-eure.com)
- Envoyer un courrier à l'attention du Président de l'Agglomération Seine-Eure



*Plus d'infos sur [www.agglo-seine-eure.com](http://www.agglo-seine-eure.com)*



Des questions ?



# Conclusion