

Agglomération Seine-Eure

Saint-Didier-des-Bois

Sujet	Compte rendu réunion publique du 2 octobre
Auteurs	Julien Munch, Antonin Lafaye
Destinataire	Thomas Lebarque
Date	2 octobre 2018

Lieu : Saint-Didier-des-Bois

Date : 2 octobre 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
- > Richard JACQUET, vice-président en charge des parcours résidentiels à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Jacky GOY, maire de Saint-Didier-des-Bois
- > Florian DUREL, chef de projet PLUi-H à la Communauté d'agglomération Seine-Eure
- > Gary BAILLEUL, Géostudio
- > François CHEVALIER, animateur concertation, Epiceum

A/ ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Jacky Goy remercie les participants de leur venue. Il précise que s'il y a moins de monde que prévu, c'est sans doute parce que, dans la matinée précédant la réunion, une permanence a eu lieu en mairie concernant le PLUi-H.

Bernard Leroy introduit la réunion et précise que l'objectif de ce soir est de présenter trois ans de travail, de réflexion en collaboration avec les 40 maires des 40 communes du territoire pour élaborer le PLUi-H. L'Agglomération Seine-Eure est la première du département à s'inscrire dans cette démarche.

Ce soir, les techniciens vont expliquer le contenu de ce PLUi-H et la manière dont il sera traduit réglementairement. Ce PLUi-H est la traduction du projet de territoire, comme cela été évoqué en réunion publique il y a environ un an.

Le projet de territoire consiste à faire de l'Agglomération Seine-Eure un territoire à haute qualité de vie, au service de ses habitants, de ses entreprises. Bernard Leroy précise que trois axes ont émergé :

- ▶ c'est un territoire magnifique qu'il faut préserver, protéger ;
- ▶ c'est un territoire avec une haute qualité de vie, avec des habitations pour les salariés qui travaillent dans les entreprises ;

- ▶ la question de l'emploi est aussi importante, le territoire se situe sur « l'Axe Seine », un axe très dynamique.

La présente réunion publique a pour objectif de démontrer la traduction ces trois objectifs dans le PLUi-H. Cette traduction se fait notamment par la préservation des espaces naturels, mais aussi de l'agriculture car ce sont des éléments importants de l'attractivité du territoire. Ainsi un tiers du territoire est constitué par l'agriculture, un tiers par les parcs d'activités, les zones de loisirs et le logement et un tiers par les forêts.

Le PLUi-H retranscrit les règles applicables aux parcelles, aux espaces naturels, aux espaces constructibles. Il s'agit de la dernière ligne droite après trois ans de travail.

François Chevalier informe sur les règles de conduite à suivre lors de cette réunion publique et présente les divers intervenants et le déroulé de la réunion :

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

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

Gary Bailleul présente les diverses étapes de la procédure. Il y a d'abord eu une phase de diagnostic et ensuite une phase autour du PADD (qui a été présenté en réunions publiques). Ce soir, c'est la traduction réglementaire : la traduction des objectifs au niveau réglementaire.

Le calendrier du PLUi-H prévoit d'approuver le document à la fin de l'année 2019. Il y a encore un an de procédure principalement administrative, avec notamment l'enquête publique. Les habitants et usagers du territoire pourront venir consulter les pièces administratives avec un commissaire enquêteur et exprimer leurs remarques ou doléances. Les services de l'État seront également consultés afin d'exprimer leurs avis sur le document d'urbanisme.

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

Gary Bailleul rappelle les trois axes du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :

- ▶ Un territoire à haute qualité de vie (maintenir un cadre de vie attractif, préserver les ressources, le tourisme vert comme acteur du développement du territoire) ;
- ▶ un territoire équilibré pour vivre et grandir ;
- ▶ un territoire innovant et créateur d'emplois (favoriser la diversité des activités sur le territoire, des zones d'activités à l'activité agricole).



1 Présentation : un territoire à haute qualité de vie

Gary Bailleul explique la traduction du premier axe du PADD dans le PLUi-H. Dans le PLUi-H les zones naturelles préservées ont été étendues. De plus, dans la vallée de l'Oison 100 éléments naturels ont été identifiés afin d'être préservés.

Le plateau agricole est un enjeu sur ce territoire. Dès lors, un dialogue a été mené avec la Chambre d'agriculture afin de préserver les terres agricoles (à hauteur de 30 % des terres du territoire).

Le patrimoine bâti naturel a été valorisé notamment à travers les zones Up (les zones urbaines patrimoniales). De plus, pratiquement 1 000 éléments architecturaux et patrimoniaux ont été identifiés sur le territoire.

Le PLUi-H préserve aussi des risques naturels en identifiant sur le zonage le risque de ruissellement des eaux pluviales ou celui d'effondrement des cavités souterraines.

En concertation avec les exploitants agricoles, le PLUi-H traite aussi de l'activité agricole afin de permettre l'évolution des pratiques. L'objectif du PLUi-H n'est pas de bloquer les exploitants agricoles, mais au contraire de favoriser le développement de cette activité. Dans le PLUi-H, cette volonté s'est traduite par une augmentation de la hauteur autorisée dans cette zone ou par la possibilité de faire évoluer plus facilement les différents bâtiments agricoles.

Dans les zones naturelles, l'objectif est de limiter les constructions, mais pour développer l'activité du « tourisme vert », le PLUi-H intègre des zones NI (zones naturelles de loisirs) permettant la création de bâtiments de loisirs.

2 Présentation : un territoire équilibré pour vivre et grandir

Gary Bailleul évoque ensuite les dispositions autour du second axe, centré sur l'habitat.

Afin d'accueillir 5 400 nouveaux habitants, le PLUi-H a prévu la construction de 5 600 logements, dont 3 200 logements en renouvellement urbain et 2 400 constructions neuves. L'objectif est de se développer mais en maîtrisant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le développement se fera de façon différenciée selon les typologies de chaque commune : à hauteur de 50 % dans les zones urbaines, autour de l'axe Louviers/Val-de-Reuil, à hauteur de 30 à 35 % dans les pôles d'équilibre et entre 15 et 20 % dans les villages.

Le PLUi-H vise à harmoniser le développement sur l'ensemble du territoire, tout en épousant les spécificités de chaque commune.

Le calibrage final réalisé avec les techniciens et les élus correspond aux objectifs fixés dans le PADD. Au niveau de la consommation foncière, la logique de modération de la consommation d'espaces est respectée avec un objectif chiffré de 10%

3 Questions des participants

> *L'agriculteur au début et à la fin de son activité, n'a pas du tout les mêmes objectifs, au début il veut être tranquille dans son exploitation et à la fin quand il s'en va il voudrait compléter sa retraite...*

Gary Bailleul : c'est un travail très délicat parce qu'il y a deux éléments. Premièrement, il s'agit de savoir si le site a un avenir et deuxièmement, il faut déterminer ce que veut faire



l'exploitant. C'est du cas par cas, mais la priorité aujourd'hui est de construire dans les dents creuses dans les villages, plutôt que de s'étendre. C'est ce qui a été intégré au maximum dans le PLUi-H.

> *Au niveau de l'activité agricole, les camions qui chargent des betteraves ont des contraintes et des difficultés de circulation, à un tel point que la question d'aller produire en Ukraine se pose...*

Gary Bailleul : le PLUi-H a intégré les problématiques de circulation agricole, pour autant ce n'est pas lui qui établit les règles de circulation en tant que telles. Par rapport aux stratégies de passage, ce point fait partie de la réflexion mais ce n'est pas le PLUi-H qui règle ces questions.

4 Présentation : un territoire innovant et créateur d'emplois

Gary Bailleul évoque ensuite le troisième axe, relatif au développement économique et à l'emploi.

Alizay-Le Manoir-Pitres, les Ecoparc sont des sites stratégiques intégrés au PLUi-H. Ils sont au cœur du projet « Axe Seine ». L'Agglomération Seine-Eure est donc un territoire intéressant pour le développement économique au niveau national, régional et local. Le PLUi-H a intégré cette dimension afin que le développement économique et l'aménagement soient choisis et non subis.

Le développement économique concerne aussi les commerces de proximité. Sur certains territoires, pour conserver une vie commerçante, le PLUi-H a identifié des commerces non mutables en habitation à travers la mise en place de linéaires commerciaux. L'absence de transformation des rez-de-chaussée commerciaux en habitation est un enjeu fort, car il est très difficile de revenir en arrière et de réimplanter un commerce, les coûts d'aménagement étant trop importants pour le futur commerçant.

Le PLUi-H a aussi identifié des zones qui pourraient accueillir de nouvelles zones commerciales. Par ailleurs, certaines OAP ont posé des limites visant à cadrer l'action des promoteurs dans le développement futur des zones qui devront, en plus des logements, accueillir des commerces de proximité. Le PLUi-H permet ainsi le développement des activités commerciales de proximité.

D/ TEMPS 3 : ZOOM SUR LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLUI-H

1 Présentation des pièces réglementaires

Gary Bailleul détaille ensuite les pièces plus techniques du PLUi-H, notamment les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) composées d'une partie écrite et d'un schéma. L'OAP a valeur de règlement, il s'agit d'une pièce essentielle.

Les OAP fixent un cadre, les aménageurs ont ensuite une liberté pour construire, tout en respectant ce cadre. Les OAP sont basées sur un principe de compatibilité, il y a donc une marge de manœuvre.

Si un administré a une OAP sur son terrain, il demeure propriétaire de son terrain et rien ne lui est imposé : il n'est pas obligé de construire. Par contre, concernant les projets de taille importante, il est demandé d'avoir un projet d'ensemble : si les propriétaires sont multiples



sur une zone, ils doivent se mettre d'accord entre eux, soit pour réaliser l'aménagement ensemble, soit pour vendre leurs parcelles à un aménageur.

A côté des OAP, il y a des documents écrits : le règlement général du PLUi-H. Il est structuré en trois grandes parties :

- ▶ destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ;
- ▶ caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- ▶ équipements, réseaux.

C'est la nouvelle armature du règlement écrit. Ce document est indispensable en cas de construction.

Pour compléter cette partie écrite, il y a également une partie graphique. L'objectif est de s'affranchir des différentes zones (« zones U » ou « zones N ») et d'être plus précis, à l'échelle des rues. Ces règles graphiques sont établies pour les espaces libres de pleine terre et pour la hauteur maximale des constructions (elles varient selon les règles locales).

2 Questions des participants

- > *Le PLUi-H ne sera opérationnel qu'en 2020, si des projets sortent en 2019, à quelles règles seront-ils soumis ? A celles du PLUi-H ?*

Gary Bailleul : au niveau du service instructeur, le document opposable ne sera pas le PLUi-H mais le document actuel de la commune. Si le projet est trop incompatible avec le PLUi-H, l'agglomération et la commune auront la possibilité de geler la réponse en mobilisant le sursis à statuer. La commune fera alors patienter le porteur de projet le temps que le PLUi-H se finalise. De plus, le PLUi-H sera approuvé fin 2019 avec ce zonage et ces règles-là mais les choses ne sont pas figées. Le document sera réinterrogé en fonction de l'évolution du territoire, il est donc amené à évoluer, il s'agit d'une première version.

- > *Les règles de limitation de hauteur ne sont-elles pas un frein à l'augmentation de l'urbanisation ? Sachant qu'en plus aujourd'hui on vise à réduire la taille des terrains ?*

Gary Bailleul : c'est une très bonne question, mais il y a des règles différentes selon les secteurs. En milieu urbain, nous favorisons la hauteur. En revanche dans des zones rurales ou naturelles, telles que le plateau du Neubourg, nous limitons la hauteur afin de réduire l'impact visuel et paysager. Concernant les bâtiments agricoles, nous travaillons avec la Chambre d'agriculture sur cette question, qui est plutôt favorable pour une hauteur maximale de 15m.

- > *Et concernant les éoliennes ?*

Gary Bailleul : certaines dispositions sont prévues dans le PLUi-H, notamment pour les petites éoliennes, mais globalement la stratégie de développement éolien passe au-dessus du PLUi-H, c'est au niveau de la Préfecture.

- > *Les trois nouvelles communes qui vont rejoindre la Communauté d'agglomération sont-elles intégrées au PLUi-H ?*

Gary Bailleul : non, pour une question de timing ce n'était pas possible. Elles ont leur document d'urbanisme qui persiste.

Bernard Leroy : Elles seront intégrées à la prochaine révision automatiquement.

- > *Aujourd'hui on demande aux exploitants que leurs animaux aillent dans les pâturages, il faut donc être très vigilant aux parcelles attenantes aux corps de ferme. Que va-t-on faire dans les prairies et dans les zones du plateau du Neubourg ?*

Gary Bailleul : concernant la préservation des zones autour des exploitations, un travail en commun avec la Chambre d'agriculture a été réalisé afin d'établir un périmètre de réciprocité agricole autour de certaines exploitations. Le périmètre de réciprocité agricole constitue une zone de protection des bâtiments agricoles : l'urbanisation ne peut se rapprocher à moins de 50 m de ces bâtiments, afin de favoriser le développement des exploitations. De la même manière, la réciprocité permet d'empêcher que l'activité agricole ne se rapproche des zones urbanisées. L'idée consistant à laisser de la respiration autour des corps de ferme a été intégrée au PLUi-H.

- > *Existe-t-il un pourcentage à respecter entre la surface du terrain et la surface construite et des distances à respecter par rapport aux limites de propriété ?? Le développement des bâtiments des corps de ferme ne sera-t-il pas restreint dans le PLUi-H avec la règle des espaces de pleine terre ?*

Gary Bailleul : dans les règles écrites, selon les secteurs, il y a des distances de recul par rapport aux voisins et aux voies. Un pourcentage de terrain doit également rester perméable aux eaux de pluie, rester de pleine terre. Concernant la zone agricole, il n'y a pas de taux d'espaces de pleine terre à respecter, le but étant de ne pas freiner les exploitants.

E/ TEMPS 4 : LA SUITE DE LA PROCEDURE

1 Présentation de la suite de la procédure

Gary Bailleul précise que la finalisation réglementaire est en cours, le PLUi-H doit être arrêté le 20 décembre en conseil communautaire. En 2019, débutera la phase administrative, avec notamment l'enquête publique au printemps. Il y a aura une communication pour informer les habitants afin qu'ils viennent consulter les pièces et qu'ils fassent part de leurs remarques. Ces remarques pourront être entendues et intégrées au document si elles sont jugées pertinentes. Une fois le PLUi-H définitivement approuvé en 2019, les règles communales n'existeront plus.

2 Questions des participants

- > *Le règlement écrit du PLUi-H est-il consultable directement ?*

Florian Durel : le règlement écrit a été transmis en mairie, mais il est encore en cours d'élaboration. Il faut aller voir son élu afin qu'il vous le transmette, mais moi je ne le ferai pas. Il n'a pas vocation à être diffusé en l'état actuel, c'est un document de travail. Nous sommes encore à l'état de projet, seul le PADD est disponible. Mais la population y aura accès une fois que le document sera arrêté par les élus lors du conseil communautaire.

Bernard Leroy : c'est au niveau des mairies que les décisions sont prises, c'est pour cela que les documents leur sont confiés.

Thierry Delamare : il est aventureux de diffuser actuellement les plans de zonage, parce que nous sommes encore en discussion avec les services de l'Etat et que les choses évoluent fréquemment (à la marge).

F/ CONCLUSION

Bernard Leroy conclut la réunion en soulignant que le PLUi-H s'est construit avec les élus de chaque commune. La Communauté d'agglomération ne voulait pas réaliser un document rédigé par ses services, qui dictent les règles aux élus. Au contraire, il y a eu un travail de fond, en allant voir les communes pour établir avec les élus leurs souhaits pour les dix ans qui viennent sur leur territoire, au niveau de chaque commune. Les maires sont les dépositaires du pilotage sur la commune du PLUi-H, le PLUi-H a été ensuite harmonisé, mais tel était le principe.

Bernard Leroy remercie ensuite les élus pour leur coopération, mais aussi Géostudio et Florian Durel qui pilotent ce projet.

Il ajoute que ce sont les deux derniers mois du projet, et que l'an prochain commencera la phase administrative avec notamment l'enquête publique au printemps.

