

CC LYONS ANDELLE

SÉMINAIRE DE LANCEMENT DE LA PHASE REGLEMENTAIRE

02.09.2024

Compte-rendu

Participants

Élus de la Communauté de communes Lyons Andelle

La feuille de présence est annexée au présent compte-rendu.

Équipe projet Communauté de communes Lyons Andelle

- Loraine VILLAUME, Directrice du Pôle Attractivité du Territoire
- Aline TREILLARD, Responsable de la Planification Territoriale

Gama Environnement, Bureau d'études en environnement

- Gauthier BERGER

Ville Ouverte, Bureau d'études en urbanisme

- Juliette ROBIN
- Blaise KERMOAL-SEABRA

M. Halot, maire de Bourg-Beaudouin et 4^e VP en charge de l'aménagement du territoire et du cadre de vie, introduit le séminaire de lancement de la phase réglementaire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Lyons Andelle. Il remercie l'ensemble des participants pour leur présence et le maire de Lyons-la-Forêt pour l'accueil de ce séminaire. J. Robin (Ville Ouverte) prend ensuite la parole pour présenter l'ordre du jour et les modalités d'échanges : les participants sont invités à poser leurs questions au fil de la présentation.

Introduction

En introduction, **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** rappelle les premières grandes phases de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Lyons Andelle en présentant le calendrier de la démarche et les grands objectifs des deux premières étapes de l'élaboration du PLUi : la phase de diagnostic territorial finalisée en octobre 2023 et celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) que vient conclure ce séminaire.

Lors de cette dernière phase, suite aux différents temps d'élaboration et de présentation du document, les élus de Lyons Andelle ont débattu sur le PADD au sein des conseils municipaux entre mai et juin 2024, puis en Conseil Communautaire le 4 juillet 2024. Le bilan des principaux retours et observations effectués lors des débats en conseils municipaux est présenté par axe.

Question 1 : Au sujet du premier axe du PADD (« *Un territoire sous influence métropolitaine qui adapte son modèle de développement et son fonctionnement* »), **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, interroge Ville Ouverte sur le cadrage de la méthodologie relative à l'analyse foncière. En particulier, il demande si des critères ont été désignés pour la caractérisation des dents creuses ?

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** indique que les dernières évolutions législatives (approbation du SRADDET de Normandie) nécessitent de revoir la méthodologie d'analyse foncière élaborée par l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure. Ce travail est en cours : une réunion est prévue avec la Direction Départementale des Territoires de l'Eure le 13 septembre afin de stabiliser les critères de mobilisation des différents gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine constituée, dont font partie les dents creuses.

À ce sujet, **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, met en avant l'importance de respecter le cadre législatif pour la définition de la méthodologie afin de ne pas être bloqué dans la suite de la démarche. En complément, **M. Halot, Vice-Président à l'Aménagement du Territoire et au Cadre de Vie**, rappelle le rôle crucial des dents creuses pour la Communauté de communes dont les possibilités d'extension urbaine sont restreintes, compte tenu de l'enveloppe foncière en extension lui étant allouée dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Question 2 : Sur l'ensemble des retours des communes sur le PADD, **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, demande si beaucoup d'observations et de propositions des communes sont similaires entre elles ?

>> **Mme A. Treillard (CDCLA)** précise que les éléments présentés sont le bilan de l'ensemble des retours effectués par les communes mais que, de manière générale, les observations ont été assez convergentes.

Présentation de la phase réglementaire

Mme J. Robin (Ville Ouverte) présente ensuite aux participants la phase réglementaire qui débute, en détaillant les grands objectifs, le calendrier et les différentes pièces réglementaires : le zonage (règlement graphique), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que les annexes.

Le zonage (règlement graphique)

Question 3 : **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, demande si les zones À Urbaniser (AU) des différents Plans Locaux d'Urbanisme communaux existants seront retenues dans le document intercommunal.

>> **J. Robin (Ville Ouverte)** indique que le fait de conserver les zones À Urbaniser (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme communaux existants est incompatible avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), puisque les zones AU représentent de la consommation foncière éventuelle. La consommation foncière étant limitée législativement, les zones AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal devront être définies en cohérence avec l'enveloppe foncière en extension allouée au territoire.

Question 4 : **M. Beharel, Maire de Rosay-sur-Lieure**, questionne le classement des zones À Urbaniser (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme communaux n'ayant pas vocation à être conservées dans le document intercommunal : seront-elles classées en zone Agricole (A), Naturelle (N) ou les deux ?

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** indique que le classement des zones AU non-conservées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal dépendra de l'usage du sol qui est fait sur ces espaces. En complément, **M. G. Berger (GAMA)** ajoute que le zonage s'appuiera sur le travail réalisé dans le cadre de la trame verte et bleue, notamment pour la définition de zone Agricole (A) ou Naturelle (N).

Question 5 : **Mme Grégoire, Maire de Letteguives**, demande si les zones À Urbaniser (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme existants pourront être fractionnées afin d'être conservées.

>> **J. Robin (Ville Ouverte)** explique que le fractionnement des anciennes zones AU est envisageable mais à aborder au cas par cas et en cohérence avec l'enveloppe foncière en extension allouée au territoire. **M. Halot, Vice-Président à l'Aménagement du Territoire et au Cadre de Vie**, indique que les zones À Urbaniser (AU) influent sur l'enveloppe foncière en extension de Lyons Andelle.

Question 6 : **M. Minier, Maire de Radepont**, déclare que certaines zones À Urbaniser (AU) sont mal classées et demande si ces terrains pourront être reclassés comme agricoles.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** affirme qu'en effet, les terrains situés en zone À Urbaniser (AU) pourront être reclassés en zone agricole, ce qui bénéficiera aux agriculteurs qui les cultivent puisque le règlement prescrira des règles adaptées et compatibles avec la pratique agricole, et non la production de logements.

Question 7 : **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, questionne l'élaboration du zonage intercommunal : sera-t-il réalisé commune par commune ? En complément, **M. Halot, Vice-Président à l'Aménagement du Territoire et au Cadre de Vie**, demande si la légende du zonage sera partagée par l'ensemble des communes du territoire ?

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** affirme que le zonage intercommunal pourra se décliner à l'échelle communale en se basant sur chacun des zonages des documents d'urbanisme du territoire. La légende du zonage sera en effet généralisée à l'ensemble des communes. Un travail de croisement des documents d'urbanisme existants permettra de définir des zones cohérentes vis-à-vis de l'ensemble des communes du territoire.

Question 8 : **M. Minier, Maire de Radepont**, s'interroge sur la méthodologie permettant de regrouper les différents zonages existants.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** explique que le bureau d'études proposera de regrouper des secteurs issus de différentes communes, qui pourront, au regard de la similitude de leurs caractéristiques, répondre à un seul règlement.

Le règlement écrit

Question 9 : **M. Halot, Maire de Bourg-Beaudouin**, demande si les formes des constructions autorisées dépendront des zones dans lesquelles elles sont situées et si les règles de chaque zone s'appliqueront à l'ensemble des communes du territoire.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** indique que chaque zone du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) disposera de règles spécifiques qui s'appliqueront à l'ensemble des communes. Le croisement de l'ensemble des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Lyons Andelle permettra de regrouper les secteurs disposant de caractéristiques similaires entre les différentes communes.

>> En complément, **M. G. Berger (GAMA)** explique qu'au moment de rédiger les justifications des choix effectués pour l'élaboration de l'ensemble des pièces du PLUi, il s'agira de démontrer une cohérence intercommunale dans les documents : ainsi les typologies de zones seront mutualisées.

Question 10 : **Mme Grouchy, Maire de Lorleau**, demande si des règles des documents d'urbanisme existants qui ne conviendraient pas pourraient être changées dans le nouveau règlement d'urbanisme intercommunal.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** confirme cette hypothèse.

Question 11 : **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, met en avant le fait qu'au niveau des réseaux, certaines communes du territoire sont équipées du tout-à-l'égout, tandis que d'autres non. Il demande si cela influera sur le classement

des secteurs et note que les surfaces des terrains diffèrent selon la présence de réseaux d'assainissement ou non : de manière générale, un terrain non-raccordé aura une surface plus importante même si des systèmes d'assainissement de taille réduite (dont le coût est plus onéreux) existent.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** explique que la desserte en assainissement n'influe pas directement sur le classement ou non des secteurs. Elle attire, cependant, l'attention sur le fait que les terrains urbanisés de grande taille ne seront pas forcément classés en zone urbaine dans leur intégralité. Par ailleurs, même si le PLUi ne peut pas définir de taille minimale, certains terrains pourront disposer d'une dimension plus importante, afin de mettre en place un système d'assainissement autonome (hors des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, qui définissent un objectif de logements à produire).

>> **M. G. Berger (GAMA)** évoque tout de même le fait que les services de l'État sont attentifs à la desserte en réseaux d'assainissement dans le cadre de la mobilisation des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que dans le choix des secteurs d'extension.

Question 12 : **M. Grégoire, Maire de Letteguives**, explique que le territoire est concerné par un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et demande comment le PLUi prendra en compte les documents de ce type.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** indique que ce document pourra être annexé au PLUi à titre informatif. Elle évoque également que le PLUi permet d'identifier plusieurs éléments relatifs au patrimoine naturel et paysager, au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, tels que des chemins ruraux ou des sentiers.

>> **M. G. Berger (GAMA)** précise que le fait d'identifier ces éléments peut permettre de les protéger : en effet, si un sentier identifié par ce dispositif est détruit, il est possible de demander à le rétablir.

Question 13 : **Mme. Grouchy, Maire de Lorleau**, demande si, en tant que commune, il est possible de récupérer des chemins détériorés grâce à ce dispositif.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** explique que cet outil réglementaire ne permet pas de récupérer des cheminements. Pour permettre l'usage d'un chemin ou sentier par les habitants, il faut que le propriétaire accepte une servitude de passage sur son terrain.

>> **M. G. Berger (GAMA)** ajoute qu'un emplacement réservé permettrait à la commune d'être propriétaire sur l'accession à un terrain. Cependant, cet outil nécessite l'achat du terrain.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Question 14 : **M. Halot, Vice-Président à l'Aménagement du Territoire et au Cadre de Vie**, demande si les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent l'ensemble du territoire et pas juste un secteur.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** explique qu'il existe deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les OAP thématiques qui concernent l'intégralité du territoire en définissant des règles relatives à un sujet spécifique et les OAP sectorielles qui viennent définir les grands principes d'aménagement sur un secteur identifié.

Question 15 : Au sujet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue, **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, demande si elle s'applique à l'ensemble des zones agricoles et naturelles.

>> L'OAP Trame Verte et Bleue est une OAP thématique : elle s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal et à l'ensemble des zones y compris urbaines.

Les annexes

Question 16 : **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, s'interroge au sujet des règlements de lotissement : seront-ils toujours applicables lorsque le PLUi entrera en vigueur ?

>> **Mme A. Treillard (CDCLA)** explique qu'un règlement de lotissement vaut 10 ans. Une fois que ce règlement n'est plus applicable, le lotissement doit se reporter au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Question 17 : **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, demande si le Droit de Préemption Urbain (DPU) concernera l'ensemble des zones urbaines du territoire.

>> **Mme A. Treillard (CDCLA)** affirme que le Droit de Préemption Urbain (DPU) concernera l'ensemble des zones urbaines, en expliquant que c'est la Communauté de communes qui dispose du DPU, en tant que personne publique possédant la compétence d'élaboration du document d'urbanisme.

Question 18 : **M. Plouvier, Maire de Lyons-la-Forêt**, demande si des réunions publiques auront lieu au sujet de la phase réglementaire.

>> **Mme A. Treillard (CDCLA)** confirme que des réunions publiques auront lieu et que des registres de concertation seront présents dans chaque mairie afin que les habitants puissent s'exprimer et donner leur avis au long de la démarche.

Mme A. Treillard (CDCLA) évoque que les communes disposant de cartes communales devront abroger leurs documents d'urbanisme au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Elle ajoute qu'une enquête publique d'une durée de 30 jours (potentiellement prolongeable) sera nécessaire à ce moment.

Question 19 : Au sujet de l'enquête publique, **M. Halot, Vice-Président à l'Aménagement du Territoire et au Cadre de Vie**, demande si un avis défavorable du commissaire enquêteur rend l'approbation du document d'urbanisme impossible.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** explique que le document d'urbanisme peut être approuvé malgré un avis défavorable du commissaire enquêteur mais qu'il est important pour le bon déroulé de la démarche d'obtenir un avis favorable. Dans le cas où le commissaire enquêteur émettrait un avis favorable avec des réserves, il s'agira de prendre en compte les remarques et compléments effectués.

Les prochaines échéances

Le calendrier du début de la phase réglementaire est présenté par **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** : il prévoit la distribution des cahiers communaux aux élus lors de l'atelier du 6 novembre 2024. Ce cahier, outil d'accompagnement, permettra à chacune des communes de disposer d'un suivi des échanges au fil de la phase réglementaire et contribuera à l'élaboration des pièces réglementaires en identifiant notamment les logements vacants ou les éléments patrimoniaux.

Question 20 : Au sujet des logements vacants, **Mme. Grouchy, Maire de Lorleau**, demande s'il faut considérer une résidence secondaire dont le propriétaire est peu présent comme un logement vacant.

>> **Mme J. Robin (Ville Ouverte)** explique que, dans ce cas, le logement doit bien être considéré comme une résidence secondaire et non comme un logement vacant.

Mme A. Treillard (CDCLA) précise aux élus qu'il ne leur sera pas nécessaire de délibérer sur les cahiers communaux, mais qu'il peut être pertinent de prévoir un temps d'échange en conseil municipal pour échanger sur les éléments réglementaires transmis.

Sont ensuite présentées les dates des prochains temps de travail. Il est rappelé qu'une réunion publique aura lieu le vendredi 13 septembre à 18h30 au foyer rural de Grainville à Val d'Orger.

En conclusion, **M. Halot, Vice-Président à l'Aménagement du Territoire et au Cadre de Vie**, remercie les participants et les bureaux d'étude présents pour leur travail.