

CC LYONS ANDELLE

RÉUNION PUBLIQUE N°2

13.09.2024

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 VILLAUMÉ

Gama Environnement, Bureau d'études en environnement

- Gauthier BERGER

Ville Ouverte, Bureau d'études en urbanisme

- Juliette ROBIN

Une trentaine d'habitants se sont déplacés à la réunion publique.

P. Halot, vice-président en charge de l'aménagement du territoire et du cadre de vie, introduit la réunion publique relative au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Lyons Andelle. Il remercie l'ensemble des participants pour leur présence et le maire de Val d'Orger pour l'accueil de la réunion publique.

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.

La présentation porte d'une part sur la restitution des échanges et du déroulé de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables puis sur la présentation du projet politique qui figurera dans le PLUi et enfin de la phase réglementaire, qui s'engage et qui permettra de produire les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme.

Introduction

Aucune question.

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Question 1 : Est-ce que le PLUi peut financer la réhabilitation des mares chez un privé ?

Réponse :

G. Berger (GAMA Environnement) : le PLUi peut identifier et protéger les mares mais n'a pas vocation à financer leur réhabilitation.

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : le SYMA réhabilite les mares publiques mais peut également intervenir chez les privés pour réhabiliter leurs mares ou planter un linéaire de haies s'il s'agit d'un secteur sensible au ruissellement par exemple.

Question 2 : Est-ce que le PLUi peut obliger une personne privée à restaurer un chemin détruit ?

Réponse :

G. Berger (GAMA Environnement) : le PLUi peut protéger les chemins de randonnée existants mais ne peut pas obliger un privé à restaurer un ancien chemin.

J. Robin (Ville Ouverte) : Il existe plusieurs outils qui peuvent être utilisés dans un PLUi pour intervenir sur le foncier et restaurer un chemin qui aurait disparu (entre autres) :

- Emplacement réservé ;
- Servitude de localisation.

Ces deux outils nécessiteraient une acquisition foncière de la part de la collectivité.

Il existe également des outils d'intervention sur le foncier en dehors du PLUi : servitude de passage, droit de préemption urbain.

Question 3 : Quelle est la différence entre une voie communale et un chemin rural ?

Réponse :

Philippe Hébert (Adjoint à la Mairie de Pont-Saint-Pierre) : les deux appartiennent à la commune :

- La voie communale fait partie du domaine public routier communal. Son entretien constitue une dépense obligatoire pour la commune ;
- Le chemin rural est un chemin affecté à l'usage du public mais n'a pas été expressément classé comme une voie communale. Il appartient au domaine privé de la commune. L'entretien de ces chemins ne constitue pas une dépense obligatoire de la commune.

Complément :

En complément on peut préciser qu'il existe au moins deux autres types de chemins :

- Les chemins et sentiers d'exploitation : ils servent exclusivement à la communication entre plusieurs propriétés ou à leur exploitation. Ils sont présumés appartenir aux propriétaires riverains mais l'usage en est commun à tous les intéressés. Toutefois l'usage de ces chemins peut être interdit au public. (article L.162-1 à 5 du Code Rural) ;
- Les chemins de randonnée : les chemins de randonnée qui sont classés au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée font partie de la voirie départementale et peuvent emprunter des voiries communales, des chemins privés, etc (article L.361-1 du Code de l'Environnement).

Source : <https://www.banquedesterritoires.fr/quelle-difference-entre-voies-communales-et-chemins-ruraux>

Question 4 : Avez-vous travaillé sur la réglementation des limites séparatives ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : La réglementation des constructions vis-à-vis des limites séparatives constituera un des sujets de la phase réglementaire qui s'apprête à débuter. Cette phase permettra notamment d'aborder tous les sujets relatifs au règlement écrit du futur PLUi, qui encadrera l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives des terrains.

Question 5 : Pensez-vous faisable d'uniformiser tous les règlements des différents PLU actuellement en vigueur au sein du futur PLUi ?

Réponse :

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : Le PLUi a justement vocation à mutualiser les démarches de PLU afin de mieux appréhender les règles d'urbanisme. Il donne l'exemple de la commune

nouvelle de Val d'Orger au sein de laquelle les habitants ne comprennent pas les différences qui existent entre les deux documents d'urbanisme applicables sur la même commune entre le PLU de Grainville et celui de Gaillardbois-Cressenville.

J. Robin (Ville Ouverte) : L'objectif de la démarche du PLUi n'est pas d'uniformiser les règles d'urbanisme sur le territoire, mais bien de mutualiser celles qui peuvent l'être, au regard des similarités qui existent, et de continuer à tenir compte des spécificités qui doivent être prises en compte (par exemple des caractéristiques patrimoniales ou des risques et nuisances).

Question 6 : Est-ce que le sujet des constructions en zone agricole sera abordé ? Comment vous informer d'un projet de ce type ?

J. Robin (Ville Ouverte) : oui, cela fait partie du travail d'élaboration des pièces réglementaires du PLUi. Les habitants sont invités à inscrire leurs demandes ou questionnements dans les registres de concertation présents dans chaque mairie. Les autres modalités d'information et de participation seront rappelées à la fin de la présentation (*et à la fin du présent document*).

Question 7 : Le PLUi doit-il tenir compte de la présence ou non de défense incendie ?

Réponse :

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : La défense incendie constitue un sujet important sur le territoire, dans la mesure où les effets du changement climatique pourraient conduire à une augmentation des risques d'incendie et de feux de forêt sur le territoire. Dans ce contexte, toutes les communes travaillent sur ce sujet afin d'installer des bornes incendie ou des bâches et d'intégrer leurs constructions dans ce périmètre, mais toutes les constructions ne sont pas encore intégrées, et ce, pour des raisons techniques (débit de l'eau le plus souvent) et de réalisation des installations nécessaires. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) prévoit des normes d'implantation pour les constructions vis-à-vis des « points d'eau incendie » (c'est-à-dire les bouches ou réserves d'eau dédiées à la défense incendie) en fonction du niveau de risque.

Complément :

Les personnes qui sont concernées par la question de la défense incendie dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme peuvent prendre contact directement avec la Cellule support incendie et urbanisme (CSIU) du Département de l'Eure.

Question 8 : Le PLUi peut-il interdire les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) des constructions à caractère patrimonial ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : le règlement écrit du PLUi ne pourra pas interdire de façon absolue les travaux d'isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). Il pourra en revanche encadrer ce type de travaux (par exemple les saillies sur le domaine public et l'aspect des constructions), en particulier pour les constructions qui seraient identifiées et protégées par le PLUi (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Pour ces constructions, le règlement écrit pourra soumettre les travaux à déclaration préalable.

Complément :

De manière générale, les habitants de constructions présentant une ou plusieurs caractéristiques patrimoniales (longères, constructions en brique) sont encouragés à se tourner vers le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure) qui a une activité de conseil auprès des particuliers pour les aiguiller dans leurs projets.

Question 9 : Le PLUi va-t-il travailler sur la réglementation des clôtures, notamment afin d'éviter l'arrachage des haies ?

Réponse :

G. Berger (GAMA Environnement) : Effectivement, les élus seront amenés à travailler sur ce volet du règlement écrit et souhaitent végétaliser les espaces urbains nouvellement aménagés, à l'image de ce qui apparaît dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les haies existantes pourront notamment faire l'objet d'une identification et d'une protection au titre du PLUi.

Question 10 : Le PLUi peut-il réglementer l'aspect extérieur des constructions et interdire le recours à certains types de matériaux ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : Le règlement écrit peut réglementer les couleurs, les typologies et globalement l'aspect des constructions. Le règlement écrit ne peut pas formuler d'interdictions qui constituent des freins trop importants à la réalisation des projets et doit notamment veiller à ne pas induire des coûts trop importants pour les porteurs de projets. À ce titre, le règlement écrit ne peut pas interdire le recours à certains types de matériaux. Il peut néanmoins en encadrer l'aspect.

Question 11 : Concernant le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pourrait-on avoir plus de détails concernant les arbitrages des choix économiques ? Est-ce qu'un secteur économique sera privilégié par rapport à un autre ?

Réponse :

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : il n'y a pas eu de priorité donnée à un secteur économique particulier : l'idée est de pouvoir développer les différents secteurs économiques de manière équitable, et de permettre de développer les activités déjà présentes sur le territoire.

Question 12 : Le PLUi ne risque-t-il pas de renforcer le déséquilibre entre les communes du territoire ? Notamment de favoriser le développement de Romilly-sur-Andelle par rapport aux petites communes rurales, dont les quelques équipements restants, en particulier les écoles, risquent de fermer ?

Réponse :

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : Le PADD du PLUi ne privilégie pas les grandes communes par rapport aux petites et énonce au contraire que toutes les communes doivent continuer de fonctionner. Cependant, le PLUi ne peut pas complètement inverser les dynamiques actuelles.

Présentation de la phase réglementaire

Question 13 : Sera-t-il possible qu'une zone actuellement classée « Ab » dans une carte communale soit classée en zone urbaine dans le PLUi ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : À ce stade de la démarche, il est impossible de répondre à cette question. Toutefois, pour les raisons qui ont été présentées ce soir, le PLUi a pour obligation de réduire la consommation d'espaces à vocation naturelle, agricole ou forestière. Pour ce faire, il réduira nécessairement de façon stricte la constructibilité de ces espaces.

Question 14 : Sera-t-il possible de construire sur un secteur agricole « inutile » du point de vue agricole ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : À ce stade de la démarche, il est impossible de répondre à cette question. Néanmoins, selon les textes de loi et afin de limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels agricoles et forestiers, le Code de l'Urbanisme impose de donner la priorité à la construction sur les espaces qui sont déjà urbanisés.

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : le territoire a pour obligation d'établir une trajectoire permettant d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » d'ici à 2050. D'ici à 2031, le territoire a également l'obligation de diviser au moins par deux la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à celle de 2011-2021.

J. Robin (Ville Ouverte) : il faut bien distinguer les notions d'« usage » et de « caractère constructible » des terrains. En zone agricole, selon les terrains et sous réserve d'autres règles qui s'appliqueraient, un agriculteur aura toujours la possibilité de construire un hangar agricole par exemple. Car on restera bien sûr un usage agricole, adapté au zonage « A ». Les dernières lois montrent qu'il y a un changement de modèle d'aménagement à intégrer et nous sommes là précisément pour accompagner ce changement dans la démarche PLUi sur le territoire.

Question 15 : Quels sont les objectifs chiffrés fixés dans le cadre de l'objectif de réduction de la consommation foncière ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : le SRADDET normand a été modifié en mars 2024 afin d'intégrer ces objectifs : ceux qui concernent le territoire Lyons Andelle sont de -55,8% ; auxquels doivent s'ajouter -15% liés aux projets régionaux et nationaux (construction d'une nouvelle voie ferrée par ex.)

Question 16 : Est-ce que les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles peuvent établir des règles dérogatoires aux autres réglementations du PLUi ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : les OAP sectorielles sont complémentaires du règlement écrit et du plan de zonage. Elles ne peuvent pas comporter d'objectifs ou d'orientations qui sont contradictoires avec les autres règles édictées.

Question 17 : Comment établissez-vous le zonage Agricole ? Exemple d'un agriculteur sans repreneur qui pourrait se retrouver coincé pour vendre sa parcelle.

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre du PLUi et les élus feront donc des choix en connaissance de cause, selon les retours des agriculteurs présents lors des temps d'échanges et leurs projets. Les besoins des agriculteurs sont évidemment pris en compte dans le cadre du PLUi. En outre, l'établissement du zonage agricole s'appuiera aussi sur des bases de données telles que le RPG (Registre Parcellaire Graphique, sur la base de laquelle sont calculées les aides de la Politique Agricole Commune) ou encore sur les plans de zonage existants pour les communes qui disposent d'un document d'urbanisme en vigueur.

Question 18 : Comment faire pour faire remonter des informations sur la démarche et pour prendre en compte les informations ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : rappelle les modalités d'information et de participation à la démarche (*ces informations sont rappelées à la fin du présent document*).

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : le PLUi est également construit de manière très large en associant de nombreux acteurs, notamment les Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, etc.).

Question 19 : Qui délivre l'autorisation de construction ?

Réponse :

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : le Maire signe l'autorisation d'urbanisme mais s'entoure d'une équipe technique afin de prendre la décision en connaissance de cause. Le service instructeur de la Communauté de Communes aide notamment le maire pour connaître toutes les informations nécessaires à cette prise de décision, de même que les Services de l'État qui peuvent être consultés sur les décisions et les gestionnaires de certaines infrastructures (électricité, eau par exemple).

Question 20 : Est-ce que la Communauté de Communes va autoriser la construction d'immeubles ?

Réponse :

P. Halot (Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la CCLA) : en théorie, nous ne pouvons pas encore répondre à cette question car le travail de la phase réglementaire est à venir. Dans les faits, le territoire est rural et les élus ne souhaitent pas voir construire des immeubles mais souhaitent au

contraire préserver ce caractère rural, en cohérence avec les objectifs présentés dans le PADD.

Question 21 : Comment se déroule la phase administrative du PLUi ?

Réponse :

J. Robin (Ville Ouverte) : la phase administrative sera organisée de la façon suivante :

- Arrêt du PLUi : arrêt des travaux d'élaboration ;
- Phase de consultation (communes, Autorité environnementale, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, autres Personnes Publiques Associées) ;
- Enquête publique ;
- Modifications du dossier si nécessaire ;
- Approbation du PLUi puis entrée en vigueur.

Participation des habitants durant la démarche de PLUi : à vous la parole !

Un registre de concertation assorti d'éléments de documentation sur la démarche est présent dans chacune des mairies du territoire, afin de permettre aux habitants de formuler une remarque, un avis ou une question.

Des contributions peuvent aussi être faites **par mail à urbanisme@cdcla.fr** (en mentionnant « PLUi Lyons Andelle » dans l'objet) ou **par courrier à l'adresse de la Communauté de communes (Communauté de communes Lyons Andelle – Service urbanisme – rue Martin Liesse – ZA La Vente Cartier BP20 - 27380 Charleval).**

En plus des différents temps de concertation organisés et des modalités présentées ci-dessus, à l'issue de la démarche, le dossier de PLUi sera soumis à Enquête Publique, ce qui permettra aux habitants de prendre connaissance de l'ensemble des pièces et de s'exprimer sur le document.