

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LYONS ANDELLE



ÉLABORATION DU PLUi

6 décembre 2023

ATELIER COMMUN - PADD



1

INTRODUCTION :

La démarche, le calendrier et l'organisation de l'atelier



10 min



DÉROULÉ DE L'ATELIER

Introduction

*Rappel de la démarche et du calendrier
Présentation des scénarios*



Atelier

Travail par table autour des orientations



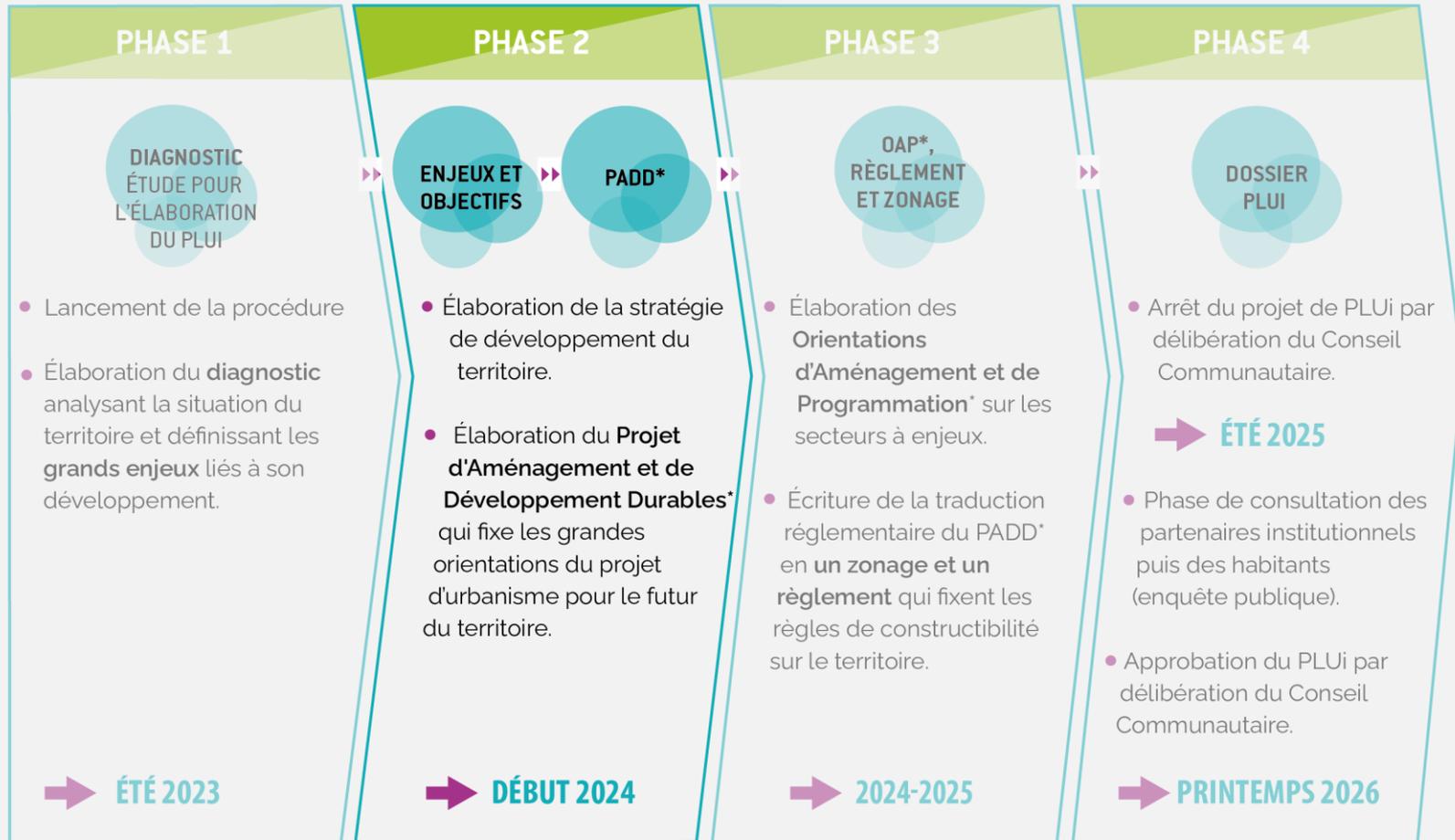
Restitution et conclusion

*Restitution par l'élu référent de chaque table, échanges
Prochaines étapes de la démarche*



QU'EST-CE QUE LE PADD ?

La phase d'élaboration du PADD



QU'EST-CE QUE LE PADD ?

La phase d'élaboration du PADD

Le PADD est la pièce stratégique et politique du PLUi

Il définit :

- Une vision à long terme du territoire, portée par les élus
- Les grands objectifs orientant les politiques locales d'urbanisme

Les orientations du PADD devront trouver une traduction dans les pièces réglementaires

Les OAP, le zonage et le règlement devront être compatibles avec le PADD

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

La phase d'élaboration du PADD

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu légal du document :

Selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Un document pour se positionner sur une série de thématiques à enjeux



QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Un travail qui doit aboutir au débat du PADD en Conseils Municipaux et Communautaire

Le débat est une étape obligatoire de l'élaboration du PLUi (art. L153-12 du Code de l'urbanisme)

- Un débat est organisé, il ne s'agit pas d'un vote.
- Un débat est organisé dans chacun des Conseils Municipaux puis en Conseil Communautaire
- À partir de la date du débat en Conseil Communautaire, il est possible de sursoir à statuer

Un débat qui portera sur les grandes orientations du PADD

→ Le détail (objectifs, chiffres de la consommation foncière) pourra évoluer suite au débat et être complété jusqu'à l'arrêt du document

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Quelle traduction dans les autres pièces du PLUi ?

1. L'enjeu issu du diagnostic : la valorisation du patrimoine

La Communauté de Communes possède un potentiel de développement touristique important. Le patrimoine bâti est reconnu avec 34 monuments historiques inscrits ou classés et le site classé du Château de Châtillon-Coligny. Le patrimoine du quotidien est aussi important avec l'architecture traditionnelle, des églises, des châteaux, le patrimoine lié à l'eau et le patrimoine naturel et forestier. L'hébergement touristique est cependant peu développé et l'offre faiblement mise en valeur.

- Valoriser le patrimoine local bâti et naturel pour développer la mise en tourisme du territoire.

Source : PLUi de Canaux et Forêts en Gâtinais

2. L'orientation correspondante au sein du PADD

3. La traduction dans les pièces réglementaires

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Quelle traduction dans les autres pièces du PLUi ?

1. L'enjeu issu du diagnostic : la valorisation du patrimoine

2. L'orientation correspondante au sein du PADD

Valoriser la diversité du patrimoine.

■ La stratégie touristique doit également se traduire par une valorisation de la diversité du patrimoine : patrimoine naturel (forêts, canaux, rivières, paysage, Étang des Bois etc.), patrimoine bâti remarquable (églises, maisons remarquables, maisons éclésières, maisons forestières, etc.), patrimoine du quotidien (croix, écluses, etc.). Les projets de mise en valeur du patrimoine bâti vernaculaire doivent être accompagnés avec l'identification de « 100 pépites » à valoriser.



Source : PLUi de Canaux et Forêts en Gâtinais

3. La traduction dans les pièces règlementaires

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Quelle traduction dans les autres pièces du PLUi ?

1. L'enjeu issu du diagnostic : la valorisation du patrimoine
2. L'orientation correspondante au sein du PADD
3. La traduction dans les pièces réglementaires

- > Une protection **des éléments patrimoniaux emblématiques et structurants**, au titre de l'article L151-19. Des règles particulières à ces éléments sont définies et permettent d'en préserver la qualité, tout en leur offrant des possibilités d'évolution.
- > Définition d'une **zone naturelle à vocation patrimoniale (Np)**. Correspondant aux espaces naturels spécifiques aux éléments de patrimoine identifiés (château, parcs de château, moulin, etc.), l'objectif est de conserver des qualités d'insertion dans le paysage traditionnel du parc qui accompagne les constructions en évitant un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect paysager du grand domaine, des points de vue et des perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.), tout en valorisant la qualité architecturale des bâtiments existants.
- > Les constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** sont identifiés, offrant des possibilités d'évolution et de diversification des activités agricoles (tourisme notamment).



Source : PLUi de Canaux et Forêts en Gâtinais

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le sursis à statuer

Régi par l'article L.424-1 du Code l'Urbanisme, le sursis à statuer **permet de suspendre, pendant 2 ans, l'octroi d'une autorisation ou déclaration d'urbanisme** (permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable).

La décision de sursis à statuer **doit être motivée et explicitée**.

C'est **la commune qui est l'autorité compétente** pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou saisir le sursis à statuer.

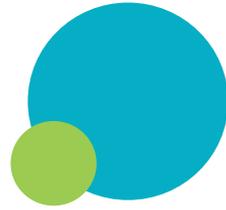
Deux conditions sont nécessaires pour que le sursis à statuer soit valable :

- Le PADD doit avoir été débattu en Conseil Communautaire
- Le projet concerné **compromet ou rend plus onéreuse l'exécution du futur PLUi**



Débat du PADD au début de l'été 2024

À définir au cas par cas



ÉCHANGES



ATELIER DE PADD

LES OBJECTIFS DE L'ATELIER

Comment élaborer un PADD ?



Élaborer une vision commune pour l'évolution du territoire à moyen terme



Les constats et les enjeux issus du diagnostic pour chaque thématique



Les stratégies sectorielles existantes et en cours de développement



Les orientations stratégiques régionales (SRADDET)



LE PADD

LES OBJECTIFS DE L'ATELIER

Posture et méthodologie

La posture à adopter

- Valoriser nos acquis, notre territoire
- Se situer dans des dynamiques d'échelle plus large (départementale, régionale, nationale)
- Se fixer des ambitions

La méthodologie à s'approprier

- Démarche prospective de scénarisation
- Se projeter à horizon 10-15 ans
- Penser à l'échelle intercommunale

Pour se projeter ?

Des scénarios !

LES OBJECTIFS DE L'ATELIER

Trois scénarios prospectifs

Scénario « L'alternative territoriale »

- Lyons Andelle **mise sur ses richesses locales.**
- Le territoire privilégie les investissements dans les équipements, l'action sociale et économique pour **améliorer la qualité de vie des habitants déjà présents.**
- Le territoire vise **un fonctionnement plus autonome et en coopération avec les territoires limitrophes.**

Scénario « Jouer la carte du grand territoire »

- Lyons Andelle se positionne comme **un territoire d'excellence, à mi-chemin de Paris et de Rouen.**
- Le territoire se distingue par un développement économique structuré autour **de l'industrie/la logistique et des activités liées au tourisme vert.**
- **Le territoire soigne sa différence pour jouer le jeu de la concurrence.**

Scénario « L'opportunité du rayonnement métropolitain »

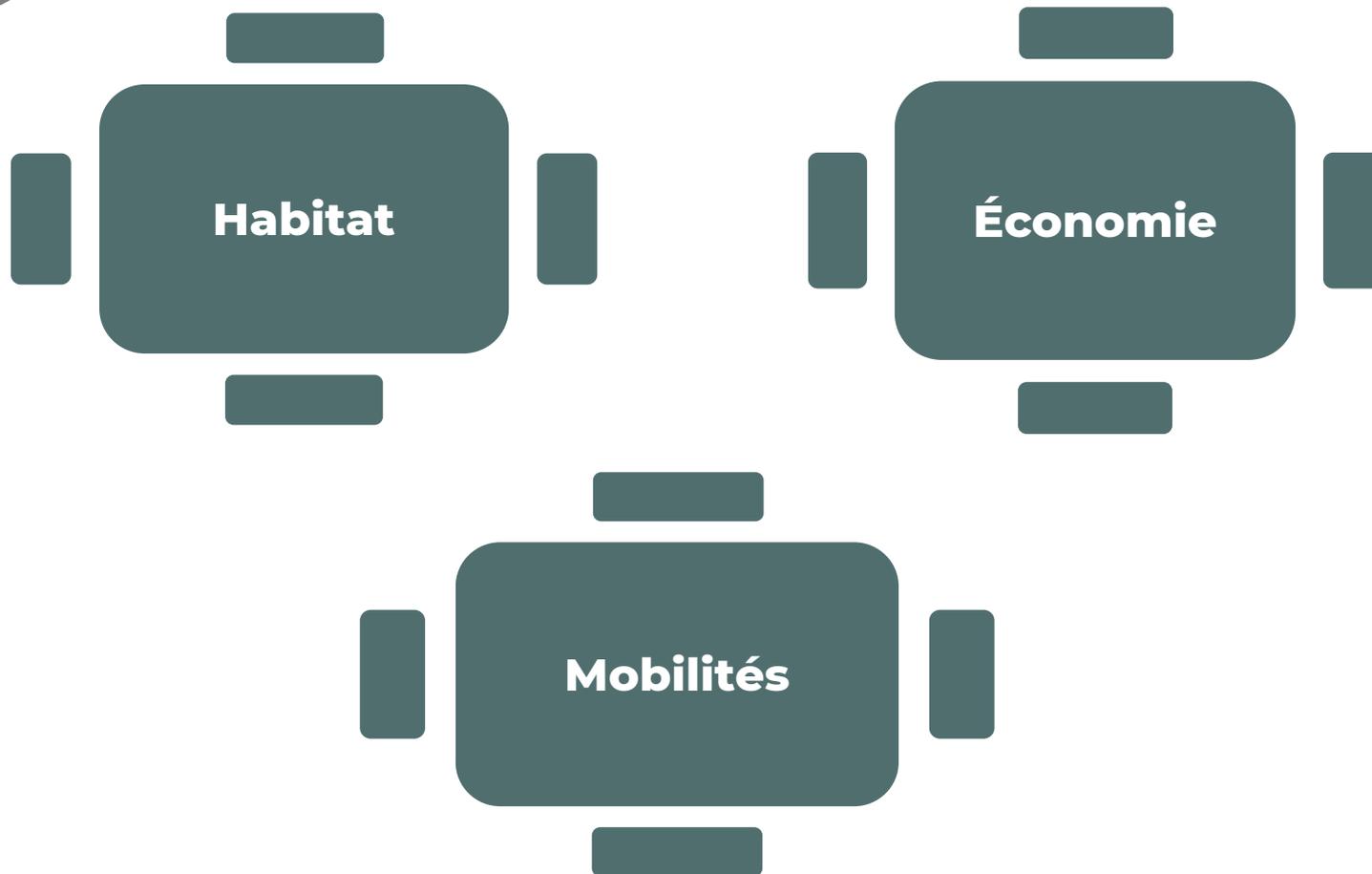
- Lyons Andelle profite de sa **localisation stratégique,** en frange de la métropole rouennaise.
- Le territoire **capte des ménages et des entreprises** qui ne souhaitent plus ou ne peuvent plus rester dans la métropole.
- **Le territoire cultive les opportunités.**

TRAVAIL PAR TABLE

60'



TEMPS D'ATELIER • Les orientations



« À vous la parole ! » et une carte du territoire, des supports pour réagir

deux supports par table

HABITAT

Les propositions : prenez connaissance des propositions et sélectionnez celle qui vous paraît la plus adaptée pour le futur du territoire pour chacun des objectifs issus du diagnostic.

1. Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des habitants

- Proposer une offre de grands logements, adaptés aux besoins de ménages familiaux, pour attirer des ménages venus de la métropole rouennaise.
- Proposer une offre de grands logements pour attirer des ménages venus de la région francilienne et de la métropole rouennaise (télétravail, bi-résidentiel).
- Proposer une offre de logement adaptée aux besoins des petits ménages et des ménages modestes afin d'ancrer durablement les habitants sur le territoire.

2. Faciliter l'accès au logement

- Affirmer le caractère résidentiel du territoire en développant une offre de logement accessible à destination des ménages de la métropole rouennaise et des habitants du territoire.
- Maintenir la spécificité résidentielle de fest du territoire à destination des ménages franciliens et développer l'offre de logement dans la vallée de l'Andelle pour les ménages en provenance de Rouen et les habitants du territoire.
- Réguler les résidences secondaires dans les communes les plus touchées et diversifier les modes d'accès au logement et les typologies proposées pour favoriser des parcours résidentiels complets sur le territoire.

3. Adapter l'offre aux enjeux climatiques et de consommation d'espace

- Diversifier les modes de production de logement (neuf/renovation) pour limiter l'étalement urbain. Concentrer la production de logements dans les communes les plus équipées et les plus peuplées en mobilisant les friches et le renouvellement urbain.
- Prioriser la rénovation du bâti ancien en respectant son caractère patrimonial. Définir des critères pour limiter la constructibilité des secteurs à enjeux environnementaux ou patrimoniaux.
- Rééquilibrer la production de logements entre l'ouest et l'est du territoire pour limiter la pression foncière et soutenir une production de logements diversifiée. Interroger les conditions d'acceptabilité d'une densification douce des bourgs.

Outils de mise en oeuvre et compléments : quels outils mettre en oeuvre pour permettre la réalisation de ces objectifs ? Quels compléments ou nuances apporter aux propositions ci-dessus ?

Groupe 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Groupe 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Groupe 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Groupe 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Groupe 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Groupe 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Orientations retenues : Pour chaque objectif, cochez l'orientation retenue ci-dessous à l'aide du symbole correspondant.

	Objectif 1	Objectif 2	Objectif 3
Groupe 1	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Groupe 2	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Groupe 3	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Groupe 4	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Groupe 5	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Groupe 6	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Communauté de communes Lyons Andelle

HABITAT

Pour chaque objectif lié à la thématique, identifiez, avec les couleurs correspondant à chaque scénario, des actions ou des projets en cours sur le territoire.

1. Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des habitants

- Développer les grands logements à destination des ménages métropolitains.
- Développer les grands logements à destination des ménages métropolitains.
- Développer des typologies de logements adaptées aux besoins des ménages du territoire.

2. Faciliter l'accès au logement

- Affirmer le caractère résidentiel du territoire en développant une offre accessible pour les ménages rouennais.
- Maintenir la spécificité de fest du territoire et développer l'offre de logement dans la vallée de l'Andelle.
- Réguler la proportion de résidence secondaire et diversifier les modes d'accès au logement (locations, logement social...).

3. Adapter l'offre aux enjeux climatiques et de consommation d'espace

- Diversifier les modes de production de logement (neuf/renovation) et concentrer la production de logements dans les communes les plus peuplées.
- Prioriser la rénovation et définir des critères de protection de l'environnement pour limiter l'étalement urbain.
- Rééquilibrer la production de logement et interroger les conditions d'acceptabilité d'une densification douce des bourgs.

1. Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des habitants

- Développer les grands logements à destination des ménages métropolitains.
- Développer les grands logements à destination des ménages métropolitains.
- Développer des typologies de logements adaptées aux besoins des ménages du territoire.

SUPPORTS

Le décompte des points alloués à chaque scénario, pour réfléchir aux futurs possibles en fonction des choix

Un support par groupe

SCÉNARIOS				
Vous êtes le groupe n°				
1 2 3 4 5 6				
Thématiques	Objectifs	Scénario 1 	Scénario 2 	Scénario 3 
Habitat	Obj. 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Obj. 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Obj. 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Economie	Obj. 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Obj. 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Obj. 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mobilités	Obj. 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Obj. 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Obj. 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
TOTAL		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Pour compter le nombre de points de chaque scénario, décompter le nombre d'orientations pour chaque objectif et thématique et reportez le dans le tableau ci-dessus. Le total vous donne le scénario le plus sélectionné parmi l'ensemble des orientations.

TRAVAIL PAR TABLE

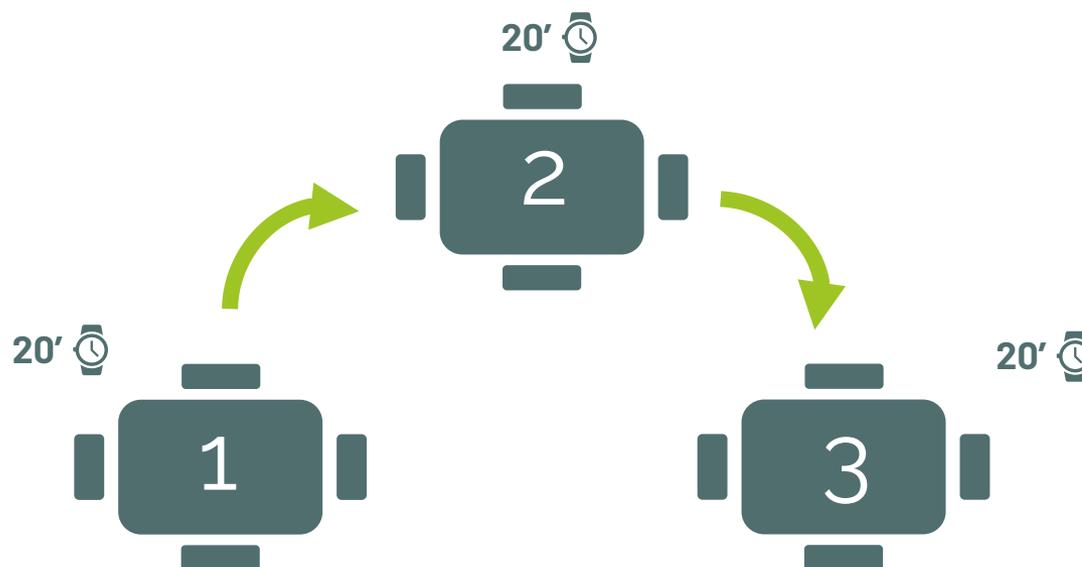
60'

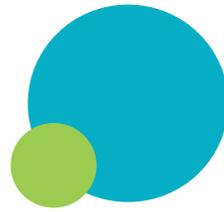


ORGANISATION DE L'ATELIER

1. Se répartir autour des 6 tables pour la première thématique

2. Passer à la table (thématique) suivante lorsque vous y êtes invités





TRAVAIL PAR TABLES





RESTITUTION



RESTITUTION

30'



RESTITUTION

- Quel scénario votre groupe a-t-il retenu ?

Faites le compte pour chaque thématique et le total pour découvrir le scénario retenu



Scénario : L'alternative territoriale

Lyons Andelle mise sur **ses richesses locales** et fonctionne pratiquement en **autarcie**.

Le territoire privilégie l'investissement pour améliorer la qualité de vie des habitants déjà là et valoriser son territoire et ses produits. Son développement économique est limité mais cohérent et permet le développement des compétences des habitants.

Ce que cela sous-entend :

- **Fort investissement** (y compris financier et du point de vue des compétences) de la collectivité (renouvellement urbain, développement de l'offre de logements) ;
- Action volontariste dans les domaines du logement, de la mobilité et de l'économie ;
- Prise en compte des enjeux liés à la consommation d'espaces et à la revitalisation des bourgs ;

Les effets attendus :

- Développement économique centré autour des activités existantes;
- **Dynamique interne positive** et multiplication des initiatives locales ;
- **Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** ;
- **Ancrage** des habitants sur le territoire ;
- Baisse des mobilités domicile-travail ;



Scénario : « Jouer la carte du grand territoire »

Lyons Andelle se revendique comme **un territoire à mi-chemin des deux pôles métropolitains franciliens et rouennais**. Le territoire se positionne à la fois comme un **fleuron industriel en lien avec l'Axe Seine** et comme **un territoire de patrimoine** et d'accueil des franciliens comme une destination du week-end ou de bi-résidentialité.

Ce que cela sous-entend :

- Fort investissement pour développer **une « image de marque » du territoire autour du patrimoine naturel et bâti** ;
- Action volontariste pour développer **une « image de marque » du territoire autour de l'industrie et réussir à attirer des entreprises industrielles**.
- Un scénario qui nécessite de remobiliser des friches ou de renaturer

Les effets attendus :

- Augmentation du nombre d'emplois sur le territoire
- Persistance de la vulnérabilité du tissu économique
- Image « carte postale » du territoire et gentrification rurale
- Mise en valeur du patrimoine et patrimonialisation des vestiges industriels
- Pression foncière et immobilière continue du fait de l'attractivité pour les ménages franciliens et rouennais.



Scénario : « L'opportunité du rayonnement métropolitain »

Lyons Andelle profite de sa position en frange de la métropole rouennaise. Elle attire des ménages et entreprises qui ne peuvent plus financièrement s'installer dans l'aire métropolitaine. Ils choisissent le territoire pour ses opportunités : prix accessible, espace disponible.

Ce que cela sous-entend :

- Fort investissement pour développer **la mise en réseau du territoire à l'échelle métropolitaine, en particulier de l'est du territoire**

- Action volontariste sur l'offre de logements en tenant compte des contraintes liées à la réduction de la consommation d'espaces

- Maintien d'une offre minimale de services, d'équipements et de commerces sur le territoire

Les effets attendus :

- Ancrage territorial fragile des habitants et concurrence des offres de la métropole ;

- Hausse des mobilités domicile-travail et du télétravail ;

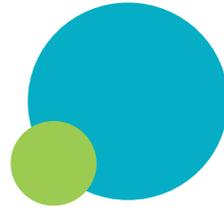
- Offre d'emploi locale déconnectée des profils des habitants ;

- Déconnexion entre le territoire et son socle naturel et agricole ainsi qu'avec son histoire (notamment industrielle).

RESTITUTION

Quelques questions pour la restitution et les échanges

- Le scénario majoritaire vous paraît-il satisfaisant ?
- Quelles orientations souhaiteriez-vous modifier ou compléter ?
- Quel scénario vous paraît le plus ambitieux ?
- Le plus réaliste ?
- Répondant le mieux aux attentes des habitants ?



ÉCHANGES





PROCHAINES ÉTAPES



PROCHAINES ÉTAPES

Prochains temps de travail pour le PADD

- **23 janvier 2024** : nouvel Atelier PADD
- **13 février 2024** : premier temps de concertation de la phase de **PADD** à Fleury-sur-Andelle

**MERCI DE
VOTRE PARTICIPATION !**



Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes Lyons Andelle

