

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LYONS ANDELLE



## ÉLABORATION DU PLUi

13 février 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*

*Bilan des ateliers précédents*

*Présentation de l'atelier d'aujourd'hui et des supports*

10 min



## Temps 1 : Dynamiques démographiques, quels effets sur le territoire ?

*Travail par table puis restitution*

50 min



## Temps 2 : Quelle organisation spatiale pour accueillir la population demain ?

*Travail par table puis restitution*

50 min



## Conclusion

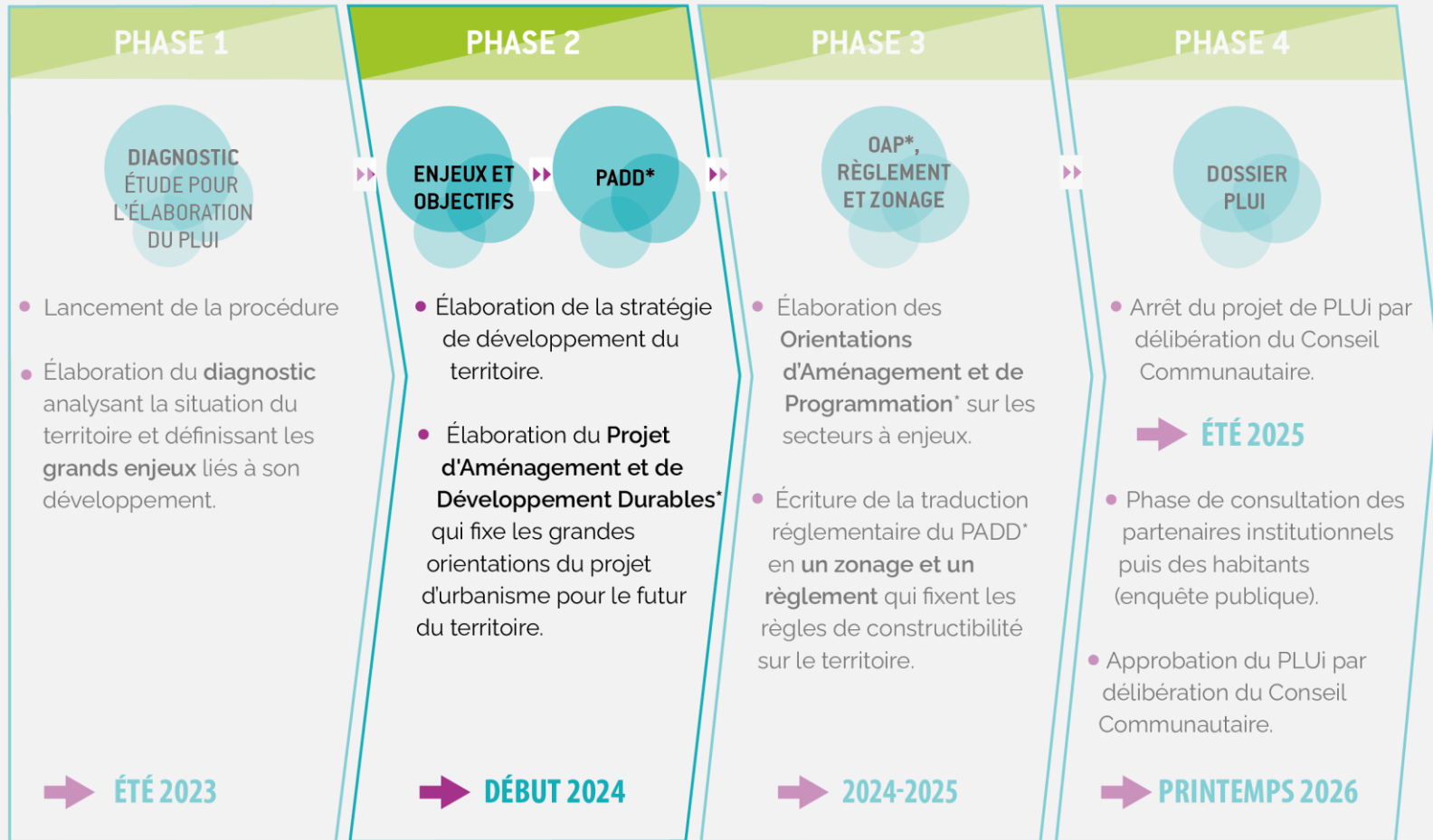
*Prochaines étapes de la démarche*

10 min



# QU'EST-CE QUE LE PADD ?

## La phase d'élaboration du PADD



# QU'EST-CE QUE LE PADD ?

## 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)



# QU'EST-CE QUE LE PADD ?

---

## 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 !

# BILAN DES ATELIERS PRÉCÉDENTS

## Atelier 1 : Les premières orientations pour le futur du territoire

### Répondre aux besoins en matière de logement, d'emploi et de mobilités :

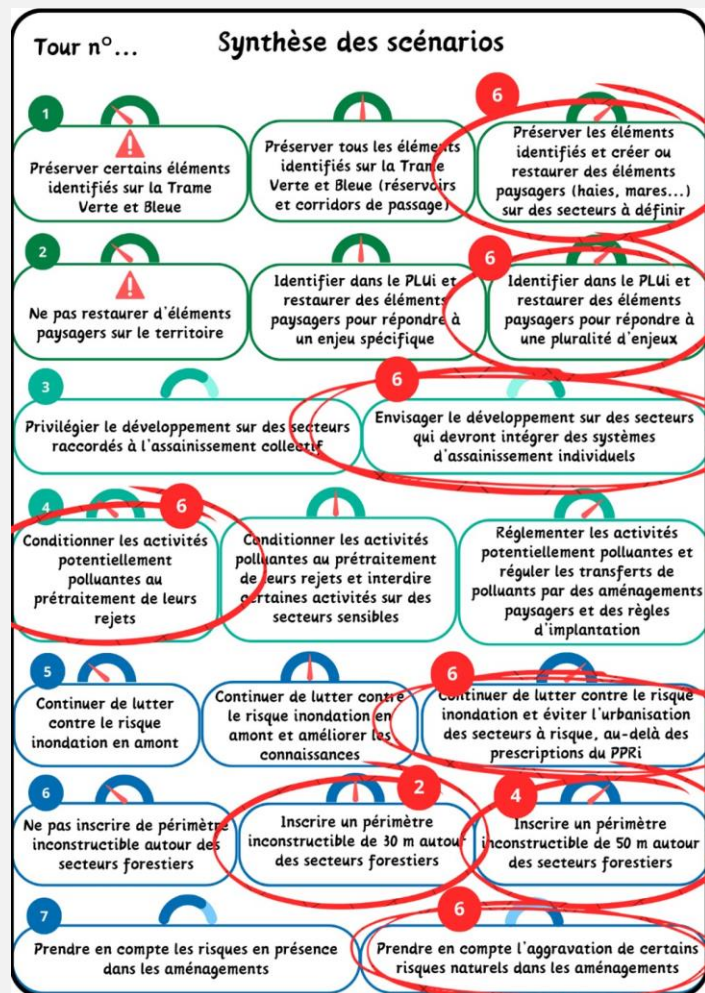
- Diversification de l'offre de logement et régulation des résidences secondaires, rénovation du bâti ancien, mobilisation du foncier déjà urbanisé
- Soutien à l'économie de proximité et au tissu économique du territoire, densification et optimisation des ZAE, mobilisation des friches
- Une nuance forte sur les mobilités : privilégier le soutien aux mobilités vers la métropole rouennaise afin de désenclaver le territoire vis-à-vis de cette polarité importante pour les habitants

**Privilégier le développement du territoire en capitalisant sur ses ressources et la coopération avec les territoires limitrophes.**



# BILAN DES ATELIERS PRÉCÉDENTS

## Atelier 2 : Une ambition environnementale élevée



Au cours de cet atelier, plusieurs orientations relatives à la thématique environnementale ont fait consensus auprès des élus :

- Une volonté de préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue, de restaurer les milieux naturels les plus sensibles (haies, mares), de végétaliser davantage les espaces urbains et de désimperméabiliser certains secteurs afin de répondre à une pluralité d'enjeux.
- Une volonté de limiter les transferts de polluants vers les aménagements cours d'eau et les nappes
- Une volonté d'adaptation au changement climatique et de lutte contre les risques naturels et leur potentielle aggravation
- Une volonté de préservation et de mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel et bâti





# TEMPS 1 :

Dynamiques démographiques, quels effets sur le territoire ?



# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

---

## Temps 1 : Dynamiques démographiques, quels effets sur le territoire ?

### Objectifs :

- Analyser les effets de l'évolution de la population sur les besoins en logements
- Examiner les leviers à actionner pour répondre aux besoins de demain en matière de logements
- Arrêter un premier objectif d'évolution de la population et de logements à produire correspondant à inscrire dans le PLUi



En l'absence d'un SCoT applicable, les objectifs démographiques et de production de logements doivent notamment permettre de justifier des choix d'aménagement retenus par le territoire en cohérence avec les dynamiques passées.

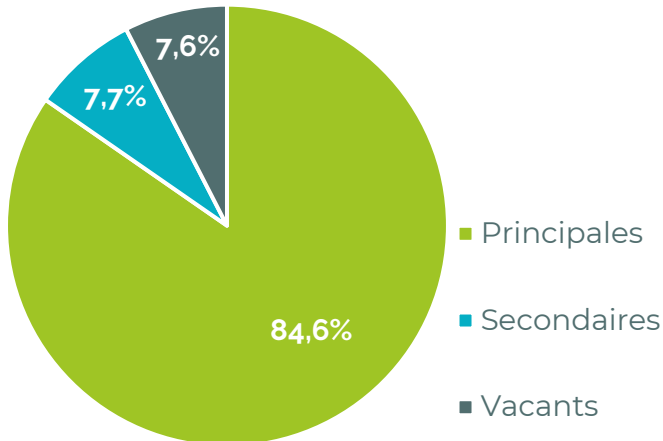
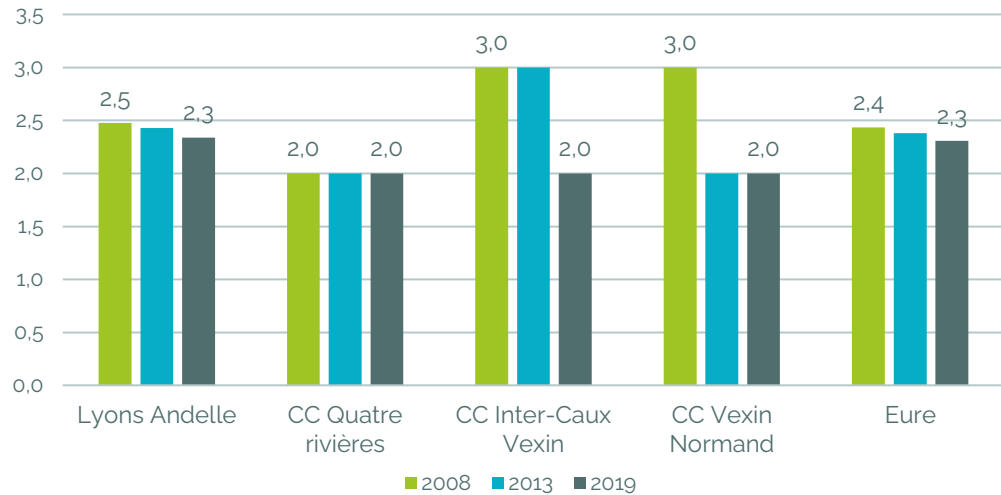
# DÉMOGRAPHIE ET PRODUCTION DE LOGEMENT

## Aujourd'hui, comment se situe le territoire ?



**2,3**  
personnes/  
ménages  
(2020)

Évolution du nombre de personnes par ménage au sein des territoires de référence (INSEE)



Répartition des logements de Lyons Andelle (2020) (INSEE)



SITADEL

# QUEL BESOIN DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ?

## Le point-mort de la construction

Le «**point-mort**» de la construction permet de calculer le nombre **théorique** de logements à produire nécessaire uniquement au maintien de la population.

Ce calcul permet de tenir compte du :

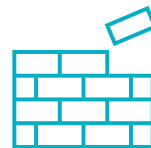
- Desserrement des ménages
- Du besoin de renouvellement des constructions
- Des variations entre les résidences secondaires et logements occasionnels, les logements vacants et les résidences principales.



**173**

### Point-mort de la construction :

Entre 2014 et 2020, pour maintenir la population, il aurait fallu construire **173** logements.



**395**

Entre 2014-2020, **395** logements ont été construits sur le territoire sur cette période.

**La dynamique de construction actuelle est supérieure aux besoins de la population**

# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

## Scénario au fil de l'eau (basé sur la période 2014-2020)

 **-0,28%** d'évolution de la population : de 21 012 à 20 656 habitants entre **2014** et **2020** (-1 056 habitants).

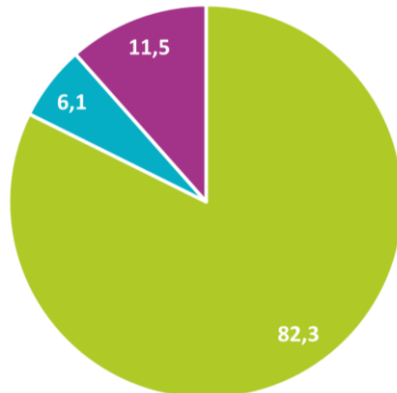
↪ **19 568** habitants en 2040 

 **-0,09** d'indice de taille moyenne des ménages : 2,41 à 2,32 entre 2014 et 2020

↪ **2,06** habitants par ménage en 2040 

Selon cette projection, 9 619 résidences principales seraient nécessaires pour loger les habitants du territoire, il s'agit donc de créer **806** nouveaux logements d'ici 2040.

↪ soit **58** nouveaux logements par an



	2014	2020	→	2040
Résidences principales	85,4 %	84,65 %	→	82,3 %
Résidences secondaires	8,3 %	7,72 %	→	6,1 %
Logements vacants	6,3 %	7,63 %	→	11,5 %

# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

## Trois scénarios d'évolution de la population à horizon 2040

### Scénario « L'alternative territoriale »

**Une augmentation limitée de la population** du fait d'une politique tournée vers la réponse aux besoins des habitants ;

Une action forte sur la régulation des résidences secondaires et des logements vacants qui **limite les besoins de construction** ;

**Une variante de scénario** : la décroissance (et si le territoire perdait des habitants ?).

### Scénario « Jouer la carte du grand territoire »

Une augmentation de la population due à l'attractivité du territoire pour les ménages venus des métropoles ;

Une production de logement importante à fournir pour réussir à maintenir la population sur le territoire, sans doute en densifiant ponctuellement ;

**La part des résidences principales se maintient mais le nombre de résidences secondaires augmente.**

### Scénario « L'opportunité du rayonnement métropolitain »

Une augmentation de la population due à l'arrivée de ménages familiaux rouennais ;

Une production relativement importante de logements à fournir pour maintenir la population à un niveau égal ;

**Une faible baisse de la part de logements vacants mais une baisse du nombre de résidences secondaires qui accueillent désormais des habitants.**

# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

## Trois scénarios d'évolution de la population à horizon 2040

### Scénario « L'alternative territoriale » (1)

#### Démographie

**+0,11%** d'évolution de la population (comme sur la période 2009-2020)

**21 334** habitants soit une **hausse limitée (+ 678)**, principalement due au renouvellement de la population. Le territoire accueille moins de nouveaux arrivants mais a réussi à ancrer la population présente.

**2,10** individus par ménage. Cette baisse (2,32 en 2020) est cohérente avec les dynamiques des périodes précédentes et s'explique par le vieillissement de la population et la baisse de la natalité.

#### Logement

**1 019** nouveaux logements à créer d'ici 2040

**212** logements vacants et résidences secondaires remis sur le marché

**51** nouveaux logements par an

L'investissement sur les habitants du territoire entraîne une **baisse de la part de résidences secondaires** (-1,80%). Du fait de du réinvestissement et de la réhabilitation, **la part de logements vacants baisse** également (-1,50%).

Potentiel d'accueil **théorique** du tissu urbain : **247 logements**  
Dans ce scénario, les **772 logements** nécessaires aux besoins de la population susciteraient de la consommation d'espace.



# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

## Trois scénarios d'évolution de la population à horizon 2040

### Scénario « L'alternative territoriale » (2)

#### Démographie

**-0,30%** d'évolution de la population (comme sur la période 2014-2020)

**19 762** habitants soit une **légère baisse (-894)**, due au vieillissement de la population et à la diminution de la taille des ménages.

**2,10** individus par ménage. Cette baisse (2,32 en 2020) est cohérente avec les dynamiques des périodes précédentes et s'explique par le vieillissement de la population et la baisse de la natalité.

#### Logement

**411** nouveaux logements à créer d'ici 2040

**66** logements vacants et résidences secondaires remis sur le marché

**21** nouveaux logements par an

La baisse de la population implique **moins d'efforts à consentir pour le territoire**. La légère réduction des parts de résidences secondaires (-0,80%) et de logements vacants (-0,55%) permet de limiter le besoin de construction.

Potentiel d'accueil **théorique** du tissu urbain : **247 logements**  
Dans ce scénario, les **164 logements** nécessaires aux besoins de la population susciteraient de la consommation d'espace.





# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

## Trois scénarios d'évolution de la population à horizon 2040

### Scénario « Jouer la carte du grand territoire »

#### Démographie

**+0,50%** d'évolution de la population du à l'attractivité de Lyons Andelle et au desserrement de la Métropole Rouennaise.

**22 973** habitants soit une **hausse significative (+ 1 468)** du nombre d'habitants dans la même logique.

**2,20** **individus par ménage.** Ce nombre baisse dans une moindre mesure (2,32 en 2020) du fait de l'arrivée de familles avec enfants sur le territoire (prix abordables de logement de grande typologie).

#### Logement

**1 500** nouveaux logements à créer d'ici 2040

**10** logements vacants et résidences secondaires remis sur le marché

**75** nouveaux logements par an

La politique d'accueil provoque l'augmentation de la part de résidences principales, **au détriment de la part des résidences secondaires** et dans une moindre mesure, des **logements vacants**.

Potentiel d'accueil **théorique** du tissu urbain : **247 logements**  
Dans ce scénario, les **1 253 logements** nécessaires aux besoins de la population susciteraient de la consommation d'espace.



# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

## Trois scénarios d'évolution de la population à horizon 2040

### Scénario « L'opportunité du rayonnement métropolitain »

#### Démographie

**+0,30%** d'évolution de la population du à l'attractivité auprès de la Métropole rouennaise et de l'Île-de-France.

**22 124** habitants soit une **hausse significative (+ 2 317)** du nombre d'habitants dans la même logique.

**2,15** individus par ménage. Ce nombre baisse dans une moindre mesure (2,32 en 2020) du fait de l'arrivée de familles avec enfants sur le territoire (prix abordables de logement de grande typologie).

#### Logement

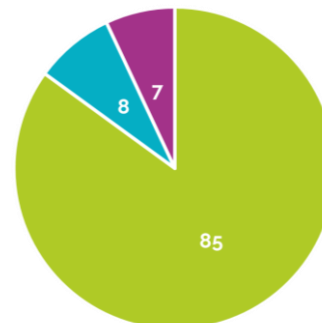
**1 575** nouveaux logements à créer d'ici 2040

**-218** logements vacants et résidences secondaires remis sur le marché

**79** nouveaux logements par an

La politique d'accueil provoque l'**augmentation de la part de résidences principales**, tout comme **la part des résidences secondaires toujours aussi attractives**.

Potentiel d'accueil **théorique** du tissu urbain : **247 logements**  
Dans ce scénario, les **1 328 logements** nécessaires aux besoins de la population susciteraient de la consommation d'espace.

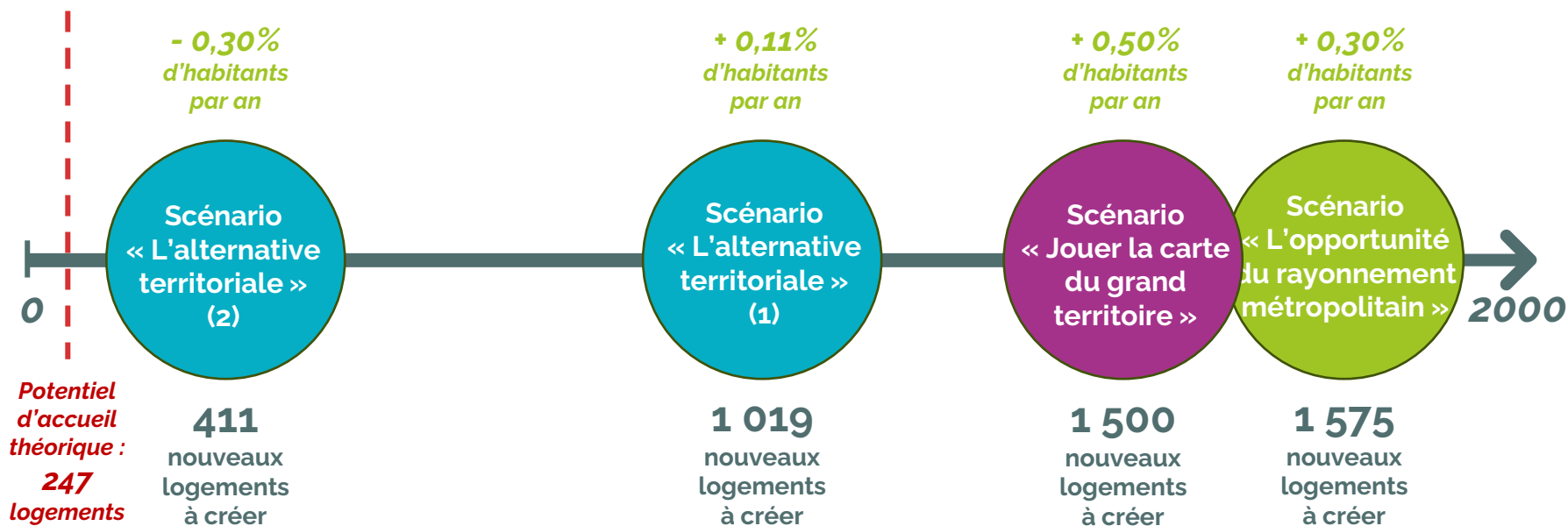


- Part de résidences principales (%)
- Part de résidences secondaires et logements occasionnels (%)
- Part de logements vacants (%)

# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

## Trois scénarios d'évolution de la population à horizon 2040

### Production de logements



# TRAVAIL PAR TABLE

30'

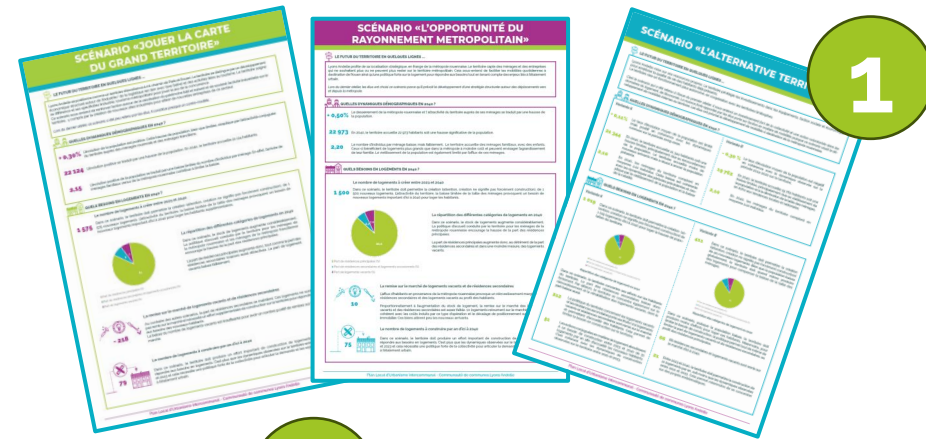


## ORGANISATION DU TEMPS n°1

1. Prendre connaissance des scénarios proposés

2. Échanger autour des scénarios

3. Compléter le questionnaire et identifier le scénario retenu



FICHE DE SUIVI - TEMPS N°1

1 2 3 4 5

**LE FUTUR DU TERRITOIRE EN QUELQUES LOGES...**  
L'un des premiers défis de la politique de «révision territoriale» à être partagé par l'ensemble des participants, c'est vous donner l'occasion de répondre à la question : «Quel territoire à privilégier ?»

**QUELS BESOINS DE LOGEMENTS EN 2040 ?**  
Un grand enjeu de la construction permet de collecter le soutien et l'adhésion de l'ensemble des participants, notamment de connaître et de quantifier le besoin de logement futur.

**QUELS DYNAMISMES DÉMOGRAPHIQUES EN 2040 ?**  
Parmes les urbaines, quels dynamismes envisagez-vous pour elles ?

**LES PLUS HAUTES**

## Des fiches scénario et un questionnaire « à vous la parole ! » pour réagir

Quatre supports par table



### FICHE DE SUIVI - TEMPS N°1

Groupe n° : 1 2 3 4 5 6

**LE FUTUR DU TERRITOIRE EN QUELQUES LIGNES...**

Lors du premier atelier le scénario de «l'alternative territoriale» a été privilégié par l'ensemble des participants. Êtes-vous d'accord ? Y'a-t-il des commentaires à ajouter ? Des thématiques à privilégier ?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**QUELS BESOINS EN LOGEMENTS EN 2040 ?**

Le «point-mort» de la construction permet de calculer le nombre de logements à produire effectivement uniquement au maintien de la population. Il permet au stock de logements d'équilibre :

- Le déboursement des mitrages
- Le besoin de renouvellement des constructions
- Les attractions entre les résidences secondaires et logements occasionnels, les logements vacants et les résidences principales.

Dans quel scénario(s) peut-on percevoir l'impact du point-mort de la construction sur le besoin en logements ?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**QUELLES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES EN 2040 ?**

Parmi les trois scénarios, quels objectifs démographiques vous paraissent :

- Les plus réalisables : \_\_\_\_\_

- Les moins réalisables : \_\_\_\_\_

Pourquoi ? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Parmi les trois scénarios, quels objectifs démographiques se font ?

- Le plus réalisable : \_\_\_\_\_

- Le moins réalisable : \_\_\_\_\_

Pourquoi ? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Au regard de l'influence de la remise sur le marché des logements vacants et résidences secondaires sur le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins en 2040, quels objectifs se font pour ces deux types de logements ?**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Au regard des possibilités du territoire et des dynamiques observées ces dernières années, quel scénario vous paraît :**

- Le plus réalisable : \_\_\_\_\_

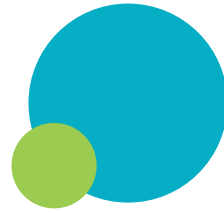
- Le moins réalisable : \_\_\_\_\_

**Pour garantir un futur pérenne et un fonctionnement adapté du territoire, quel scénario démographique et de production de logement vous paraît le plus pertinent ?**

\_\_\_\_\_

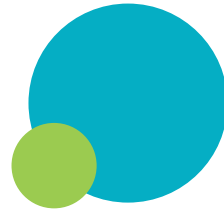
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# TRAVAIL PAR TABLES





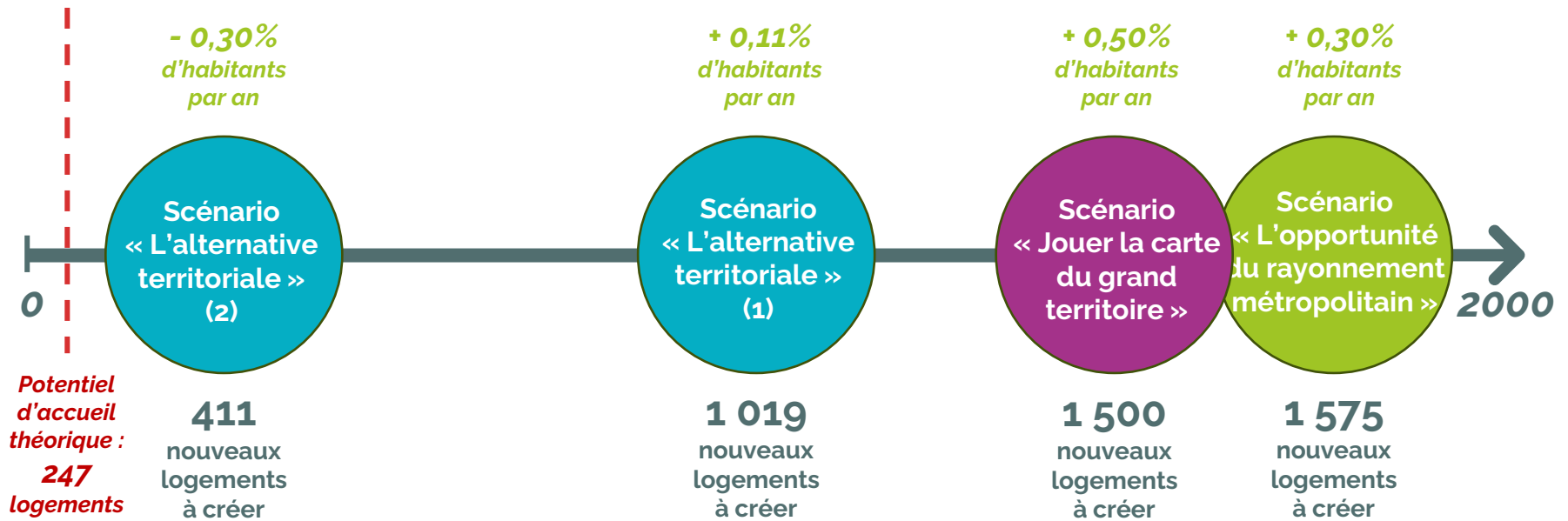
# RESTITUTION



# RESTITUTION

## Quel scénario pour le territoire ?

### Production de logements



*Placez-vous dans la salle au niveau du scénario qui vous paraît le plus pertinent*



## Quelques questions pour guider la restitution pendant le débat mouvant

- Quel scénario vous paraît le plus ambitieux ? Le plus réaliste ?
- Quel scénario avez-vous retenu ?
- Quels leviers vous semblent les plus pertinents pour répondre aux besoins des habitants dans le futur ?
- Quels ajustements seraient nécessaires du point de vue des objectifs de production de logement ?
- Quelle déclinaison spatiale de la production de logement pourrait-on envisager ?



# TEMPS 2 :

Quelle organisation spatiale pour accueillir la population demain ?



# LES OBJECTIFS DE L'ATELIER D'AUJOURD'HUI

---

## Temps 2 : Quelle organisation spatiale du territoire pour accueillir la population demain ?

### Objectifs :

- Échanger sur le fonctionnement spatial du territoire aujourd'hui : quelles interrelations entre les communes, quels besoins de structuration ?
- Comment prioriser le développement du territoire demain afin de limiter les besoins en déplacements, de donner accès à tous les habitants à des services, équipements, commerces, de faciliter l'accès au logement ... ?



En l'absence d'un SCoT applicable, l'armature territoriale doit traduire un projet spatial pour le territoire et permettra par la suite de justifier des choix d'aménagement retenus ainsi que de définir des densités à respecter dans les projets selon le niveau de centralité.

# TRAVAIL PAR TABLE

---

## Les différents niveaux d'armature identifiés sur le territoire



Pôle de proximité



Commune rurale



Commune associée à un pôle



Pôle relai



Pôle principal

40'



## ORGANISATION DU TEMPS n°2

1. Observer la carte et ses différentes composantes
2. Valider les éléments représentés et corriger au besoin sur la carte vierge
3. Sur la carte vierge, placer les petits chevalets pour corriger l'armature territoriale proposée

# SUPPORTS

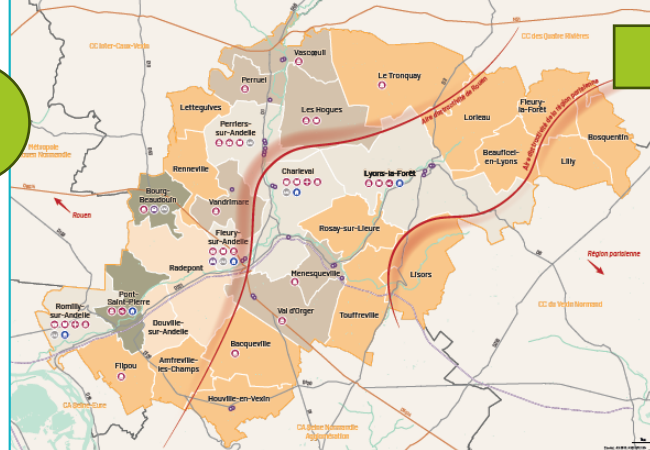
## Deux cartes pour réagir

Deux supports par table

1

### ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE

LA PROPOSITION D'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE



LA LEGENDE DE LA CARTE

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Programme de revitalisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Petites villes de demain</li> </ul> <p><b>Mobilités partagées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aire de covoiturage</li> <li>Arrêt de bus</li> </ul> <p><b>Attractivité et emplois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aires d'influence de la région parisienne et de la métropole rouennaise</li> <li>Zone d'activité</li> </ul> | <p><b>Armature</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Communes rurales</li> <li>Pôle de proximité</li> <li>Communes associées à un pôle</li> <li>Pôle relai</li> <li>Pôle principal</li> </ul> | <p><b>Équipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grande surface alimentaire</li> <li>Équipement culturel et de loisirs</li> <li>Pôle de santé</li> <li>École</li> <li>Piscine</li> </ul> |
|---|--|--|

2

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

3

À VOUS LA PAROLE !



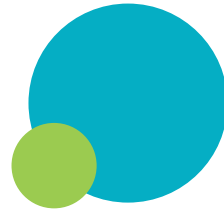
Commune rurale



Commune associée à un pôle

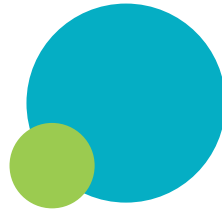


Pôle relai



# TRAVAIL PAR TABLES





# RESTITUTION





## Quelques questions pour guider la restitution

- L'organisation territoriale proposée vous semble-t-elle cohérente ?
- Des modifications sont-elles nécessaires ?
- Des éléments de légende manquants permettraient-ils de préciser l'organisation du territoire ?



# CONCLUSION & PROCHAINES ÉTAPES



# PROCHAINES ÉTAPES

---

## Prochains temps de travail pour le PADD

- **23 mars 2024** : Concertation avec les habitants
- **3 avril 2024** : Atelier de synthèse sur le PADD
- **Fin juin 2024** : Conseil communautaire (débat du PADD)

**MERCI DE  
VOTRE PARTICIPATION !**



## **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** Communauté de Communes Lyons Andelle

