



Villes et Architectures en Ateliers

Elaboration du PLUi 51

Réunion publique – présentation du diagnostic du territoire et du
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
5 novembre 2024 - **Buchy**

Personnes présentes

Environ 90/100 participants.

Compte-rendu de réunion publique

Introduction par M. HERBET, Président de la Communauté de Communes de l'Inter Caux Vexin, et M. NAVE, Vice-Président en charge de l'Urbanisme.

Ce soir marque une étape supplémentaire dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal 51, puisqu'il s'agit de présenter aux habitants le diagnostic territorial, ainsi que les orientations du projet politique du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLUi 51 a la particularité de ne concerner que 51 communes des 64 communes qui forment la Communauté de Communes de l'Inter Caux Vexin (CC ICV), les 13 dernières communes ayant d'ores et déjà un PLUi.

Le projet de territoire, matérialisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), vient détailler les trois principales pistes de réflexions qui ont animé les élus du territoire depuis le début de la procédure de PLUi :

- Conforter l'attractivité du territoire du PLUi 51 en associant le dynamisme du territoire à la préservation de son contexte rural ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire ;
- Faire de la préservation de l'environnement et l'adaptation au changement climatique une thématique transversale au PLUi 51, dans un contexte d'augmentation des risques.

La réunion de ce soir s'attachera à présenter le diagnostic du territoire, puis les orientations d'aménagement politiques qui découlent des enjeux du diagnostic.

Présentation et temps d'échange autour du diagnostic

Il a été fait mention dans la présentation d'un nombre important de haies arrachées : il faudrait néanmoins rappeler que beaucoup de ces haies ont été arrachées à cause du remembrement par les agriculteurs, et non pas à cause des nouvelles opérations de construction.

Les haies sont effectivement principalement fragilisées par les pratiques agricoles plutôt que par les extensions à l'urbanisation, ce que le diagnostic complet fait davantage ressortir que la présentation de ce soir. Elles constituent un élément important pour la biodiversité et il existe un enjeu de compensation et de reconstitution de haies locales.

Quel est le site SEVESO identifié au sein du diagnostic et est-il classé en seuil haut, ou seuil bas ?

Il s'agit de l'usine Brenntag à Montville, qui est un site SEVESO seuil bas.

Il existe un autre site SEVESO sur la commune de Vieux-Manoir, le site NATUP, qui n'apparaît pas dans le diagnostic.

Ce site constitue peut-être davantage d'une Installation Classée pour la Protection de

l'Environnement (ICPE) qu'un site SEVESO. A ce titre il bénéficie d'une réglementation spécifique mais néanmoins moins poussée que dans le cadre d'un site SEVESO.

Présentation de la synthèse du PADD :

Présentation et échanges autour de l'axe 1 :

Est-ce que le PADD sera consultable ?

Le document dans sa globalité sera rendu consultable. La version synthétique présentée ce soir sera également mise en ligne, puis le PADD dans son entièreté une fois le document débattu en conseil communautaire. L'objectif des rencontres avec les partenaires publics ou des réunions publiques est d'intégrer l'ensemble des remarques et retours avant le débat en conseil communautaire.

La route de Saint-Aubin qui lie Vieux-Manoir à sa gare est en cours de travaux. Les cycles et piétons ne sont pas intégrés à ces travaux, alors que cela devrait être le cas initialement. Cet aménagement aurait été pertinent à mettre en place et cohérent avec le PADD.

Il y a effectivement eu des complications de chantier qui ont poussé les équipes à revoir les aménagements prévus. Certaines démarches sont en cours à l'échelle de la CC ICV pour favoriser la mobilité piétonne et cyclable. Ainsi, la CC ICV a été retenue pour l'élaboration d'un Plan Vélo auprès de l'ADEME. Elle constitue par ailleurs son plan de mobilités, en lien avec sa prise de compétence récente en matière de mobilités.

Avez-vous porté une réflexion sur des logements de type habitat partagé ?

L'habitat partagé constitue une forme d'habitat particulière, pour lequel le PLUi ne dispose pas forcément d'outil réglementaire pour le promouvoir. Néanmoins, tout projet d'habitat partagé, s'il respecte les règles en vigueur, pourra voir le jour, qu'il s'agisse d'une initiative privée ou publique.

Est-ce que le PADD entrera en vigueur avant le PLU ? Vous avez parlé de cohérence urbaine et de requalification de l'existant. Un habitant a racheté plusieurs habitations pour en faire un garage, au sein d'une petite rue de Saint-Georges-sur-Fontaine. N'est-ce pas en contradiction avec le PADD ?

Le PLUi entrera en vigueur dans sa totalité (PADD inclus donc) courant 2027. L'objectif est de pouvoir arrêter le PLUi en début d'année 2026, pour une approbation finale prévue courant 2027, après consultation des personnes publiques associées et la réalisation de l'enquête publique. Cette temporalité paraît longue mais doit nécessairement intégrer des délais administratifs incompressibles, notamment entre l'arrêt du PLUi et sa validation finale.

Les types d'activités seront réglementés dans le cadre du PLUi, de manière à limiter les nuisances auprès des riverains.

Le PADD porte pour objectif le développement des villages et centre-bourgs. Dans ce cas, pourquoi trois terrains desservis ont été enlevés de la zone constructible de la commune de Bois-Guilbert ?

Ces cartographies reçues dans les mairies constituent des bases de travail qui ont uniquement pour objectif de faire le détour des espaces bâtis existants aujourd'hui. Il ne s'agit pas du détouré des futures zones constructibles du PLUi. Pour rappel, s'il existait

un projet en cours ou projeté avant l'approbation du PLUi, c'est bel et bien le document d'urbanisme actuel de la commune qui s'appliquerait.

L'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est aujourd'hui en discussion auprès des différentes instances nationales. Est-ce une volonté des élus que de respecter strictement le ZAN, en indiquant un objectif chiffré de limitation de la consommation d'espaces (106 hectares) ? Au sein de ces 106 hectares, avez-vous une répartition envisagée entre les différentes communes ?

Aujourd'hui les déclarations sur le ZAN ne restent que des déclarations. Il n'est pas possible à ce jour d'anticiper les évolutions législatives dans la rédaction du PADD. Il n'est également pas encore possible de mesurer la consommation d'espaces liées aux coups partis qui viennent consommer une partie de l'enveloppe foncière de 106 hectares.

Concernant la répartition des surfaces en extension, la ventilation estimée de la consommation d'espaces entre les communes, et entre les différents postes (habitat, équipements, développement économique...) n'est pas finalisée, bien que la réflexion soit en cours à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC ICV, et du PLUi 51.

Y aura-t-il une surface minimale par commune pour le développement en extension ?

L'objectif de la loi est de favoriser la densification des communes. Les surfaces en extension devront prévoir une typologie de logements plus denses, à la fois pour des questions de sobriété foncière mais également pour s'adapter aux souhaits des ménages, qui évoluent et demandent des surfaces de jardin moindres.

Les objectifs de densification et les capacités d'extension seront gérés au cas par cas, en fonction de la situation des communes.

Au regard de cet objectif de densification, les typologies urbaines seront davantage orientées vers du semi-collectif et du collectif, ce qui entre en contradiction avec l'enjeu de préservation du cadre paysager qui est ciblé dans le diagnostic.

La densification n'est pas forcément synonyme de collectif, l'objectif est de s'adapter aux densités existantes des communes : il peut s'agir de maisons mitoyennes par le garage, de pavillons individuels sur des terrains plus petits... Au sein des polarités, les efforts de densification seront plus importants, avec un enjeu de verticaliser les opérations, ce qui ne serait pas pertinent ni souhaitable pour les villages.

Va-t-il y avoir une modification des PLU actuels ? Est-ce que les PLU actuels seront intégrés dans le futur PLUi ?

Il semble peu envisageable de modifier les PLU actuels, les communes étant inscrites dans une démarche d'élaboration d'un PLUi. Certaines petites erreurs, type erreurs matérielles, pourraient faire l'objet de modifications, mais la plupart des éléments sujets à modification seront plutôt traités dans le futur PLUi.

Il ne sera pas possible de transcrire et d'ajouter l'ensemble des PLU au sein du PLUi. L'objectif sera néanmoins d'intégrer les demandes des élus, de retravailler les règles qui doivent l'être, de manière à proposer des règles satisfaisantes au regard du contexte des communes.

Si un propriétaire n'est pas d'accord pour que son terrain change d'état, a-t-il une voie de

recours ?

Des jalons de concertation permettront aux propriétaires de s'exprimer, notamment dans le cadre de l'enquête publique. Il est possible pour les particuliers de réaliser un recours contre le PLUi, mais qui devra être suffisamment justifié, ce qui rend peu probable son aboutissement.

Il y a eu un appel à la population concernant la participation à l'élaboration du PLUi via les cahiers communaux. Un retour sera-t-il fait aux participants ?

Les cahiers de concertations accessibles au sein des mairies ne pourront pas appeler de réponse nominative : ces réflexions seront prises en compte dans le cadre de la réflexion générale autour du PLUi. Sur le registre officiel d'enquête publique, à la suite de l'arrêt du PLUi, des réponses seront apportées aux collaborations des habitants.

Présentation et échanges autour de l'axe 2 :

Est-ce qu'une réflexion est portée sur l'amélioration des itinéraires de mobilité douce pour desservir les zones d'activités ?

L'axe 1 vise à renforcer le maillage d'itinéraires piétons et cyclables notamment dans une logique de desserte des zones d'activités depuis les communes voisines ou depuis les gares.

Présentation et échanges autour de l'axe 3 :

Est-ce qu'une terre agricole aujourd'hui peut être constructible demain ?

Cela est concevable, moyennant le fait que cette terre se situe au sein ou à proximité de l'enveloppe urbaine, de l'existence de réseaux... Une fois ces prérequis remplis, des arbitrages seront réalisés à l'échelle communale et du PLUi 51. Il reste donc possible, dans certains cas, de rendre constructible une terre agricole.

Concernant les haies, est-il envisageable de classer des haies et bosquets existants pour les protéger, et quelles sont les mesures incitatives pour le replantage des haies à destination des agriculteurs ?

Il est effectivement possible d'identifier ces éléments pour les protéger. Ce travail sera réalisé auprès de chaque commune de manière à bien cibler les éléments naturels à protéger. Concernant la compensation des haies, des mesures seront également intégrées au règlement écrit, mais ne sont pas définies à ce jour. Les mares seront également concernées par ces réflexions.

Est-ce qu'il y aura un encouragement à développer les haies autour des chemins de randonnées aujourd'hui non reconnus de manière officielle, de manière à développer le réseau de randonnées ?

Cela fait partie d'une compétence partagée entre la CC ICV et le Département. Plusieurs parcours sont en cours de développement.

On parle uniquement d'adaptation au changement climatique et non pas de lutte contre le changement climatique. Par ailleurs, le problème de la qualité de l'eau du robinet n'a pas été intégrée au PADD.

La totalité du territoire national est concerné par la dégradation de la qualité des eaux. La compétence eau et assainissement va être prise par la CC ICV au 1^{er} janvier 2026. La question de la qualité de l'eau sera traitée à une échelle plus large, avec une mise en commun des moyens financiers, techniques et humains.

Il n'a pas été évoqué le projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM) : a termes, des trains circuleront toutes les demi-heures sur les lignes qui passent sur le territoire. Ce sujet a forcément un lien avec le PLUi.

Le Conseil Régional travaille sur le sujet, avec pour objectif de développer les échanges interurbains. La CC ICV est effectivement intégrée au projet du SERM.

Remerciements et fin de réunion.