

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes Roumois Seine



Commission urbanisme/ aménagement

15 septembre 2021



Sommaire

- ① TOUR DE TABLE - Présentation de l'équipe
 - ② Présentation synthétique de ce qu'est le PLUi
 - ③ Présentation synthétique de la méthodologie utilisée
 - ④ Mise en route de la procédure
- 
- An abstract graphic consisting of numerous parallel diagonal lines in a light gray color, arranged in a way that creates a sense of depth and movement, resembling a stylized architectural element or a modern background pattern.

01

Présentation de l'équipe





VE2A : Villes et architectures en ateliers :

Nos ateliers sont localisés à Paris, Rouen (siège social), Villerville et Tours.

Nous travaillons pour des clients en France (Métropole et DOM) et à l'Étranger. Atelier d'Architecture, urbanisme, programmation urbaine et architecturale, paysage, environnement, écologie, montage opérationnel, juridique et financier, habitat, logements, communication, sociologie urbaine, VRD, animation d'ateliers et coproduction des habitants.

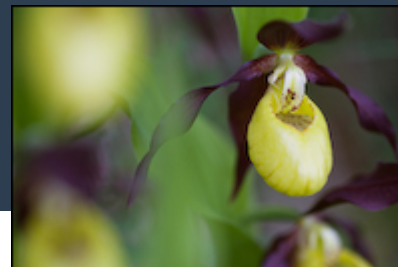
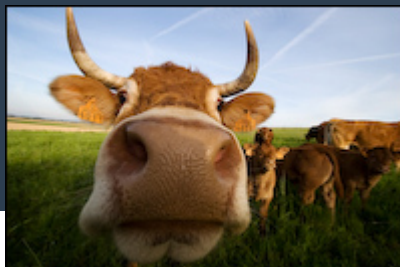


Le 5



Théma Environnement

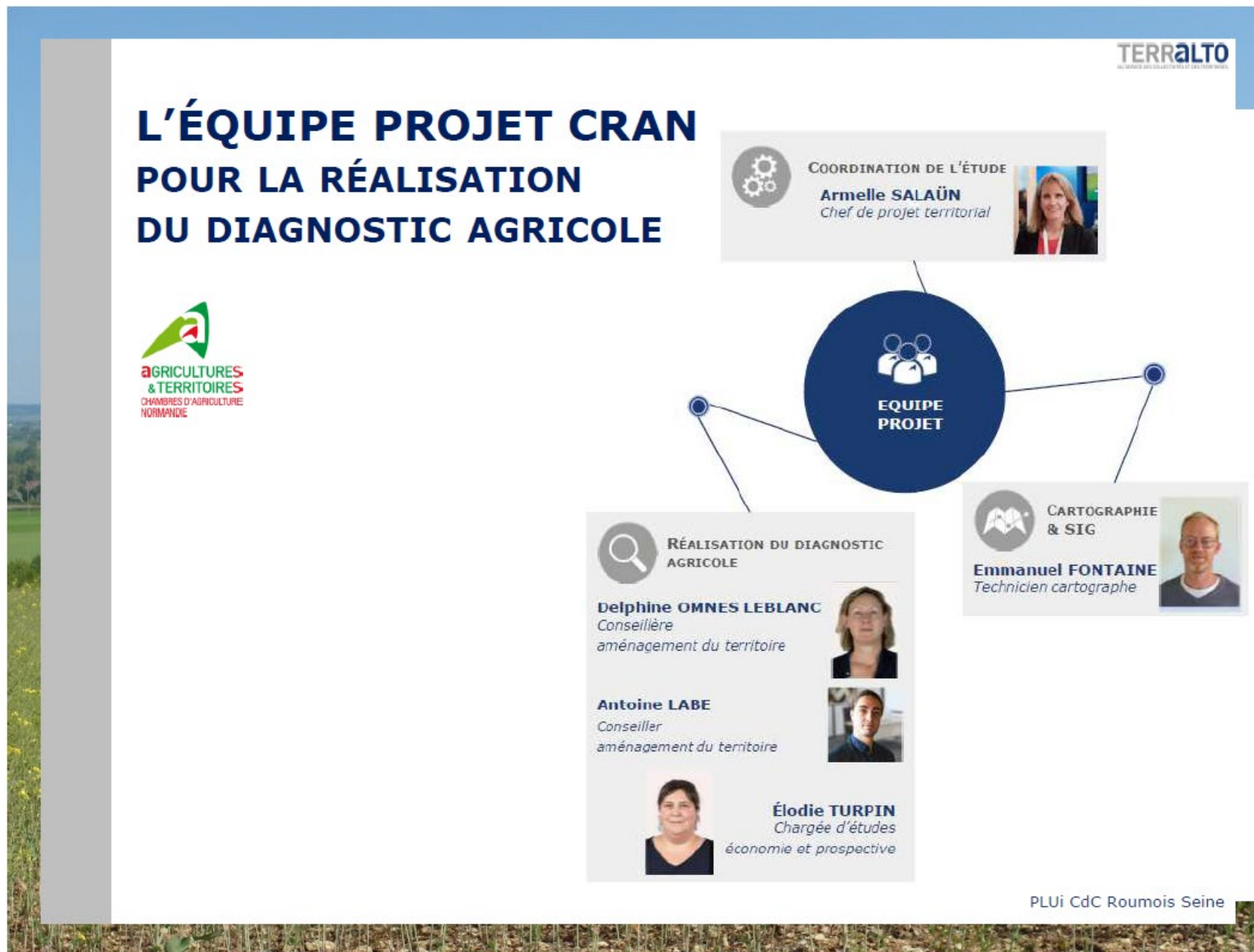
Depuis la création de THEMA Environnement il y a plus de 20 ans, le savoir-faire de l'équipe s'est constitué autour du cœur de métier de ses chargés d'études. C'est ainsi que THEMA Environnement réalise les dossiers réglementaires justifiés par la Loi sur la protection de la Nature de 1976 et intégré au Code de l'Environnement. Outre ce savoir-faire, les chargés d'études de THEMA Environnement, tous écologues de formation, ont multiplié les études à vocation naturalistes : expertises faunistiques, floristiques, habitats naturels, inventaires de zones humides, plans de gestion, synthèse de biologie terrestre sur tous types de milieux, de groupes de faune et de flore, élaboration et définition de trame verte et bleue, mais aussi de trame nocturne et ce, quelle que soit la région considérée.

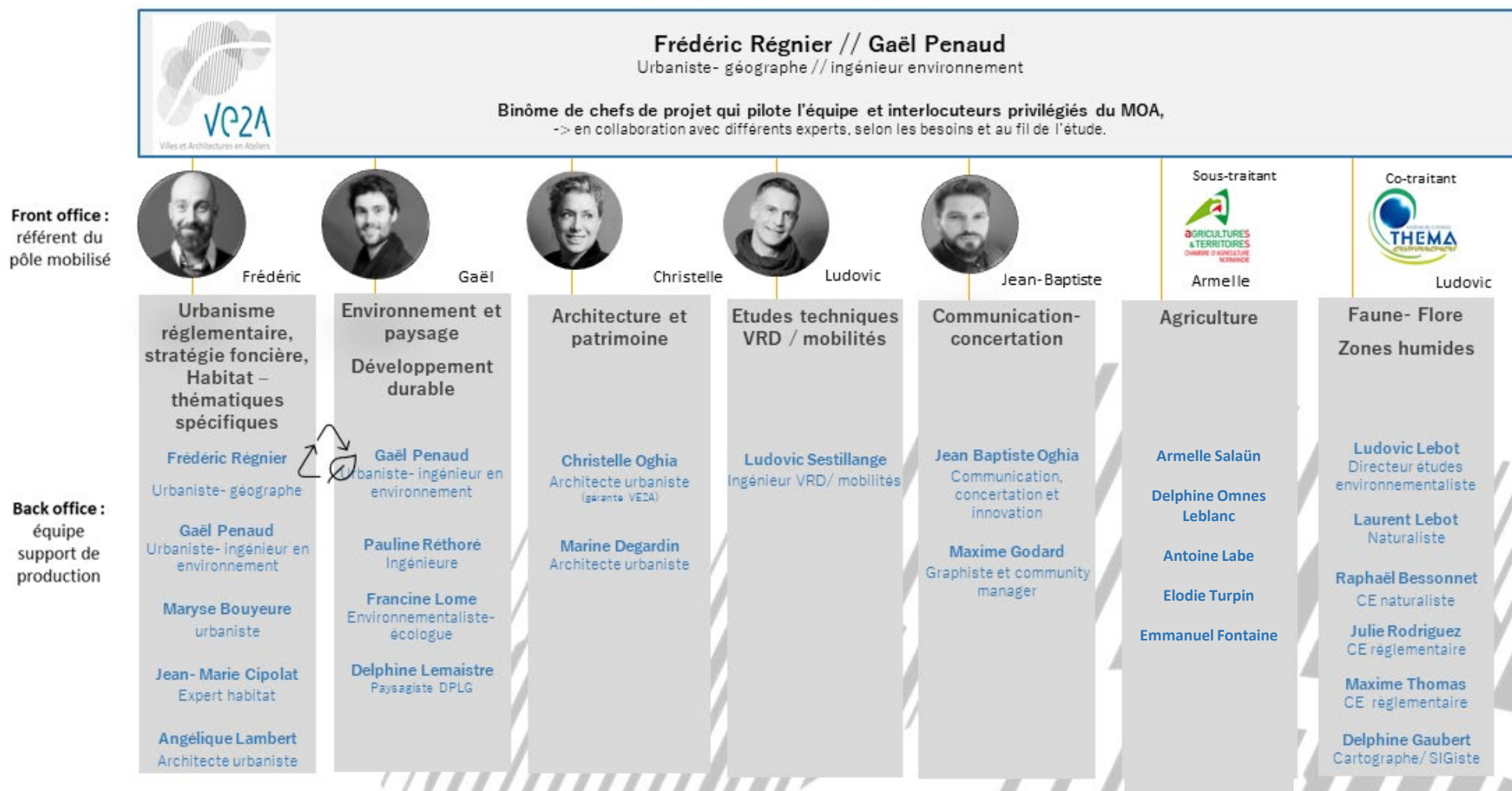




Chambre Agriculture de Normandie

Dotée de compétences multiples, la Chambre d'Agriculture de Normandie propose ses services aux agriculteurs, groupements, filières et aux collectivités. Elle intervient pour construire des solutions adaptées aux besoins de chacun, en pleine connaissance des problématiques spécifiques au monde agricole et rural. Grâce à ces compétences, elle assure avec professionnalisme ses autres missions de représentation et de développement.





Convention cadre avec le cabinet d'avocats spécialisé SILIE VERILHAC et associés : **Sandrine DARTIX** - avocate identifiée



Présentation synthétique de ce qu'est le PLUi





Qu'est ce qu'un PLUi ?

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est un document de planification urbaine qui :

- définit un projet de territoire à l'échelle d'un groupement de communes pour les 10 prochaines années ;
- Respecte l'équilibre territorial et les atouts patrimoniaux et naturels du site ;
- Edicte les grandes orientations de développement qui sont traduites en prescriptions réglementaires ;

Le PLUi remplacera au niveau local les PLU et les Cartes Communales une fois ce dernier en vigueur.

COHÉRENCE



Mise en cohérence des politiques sectorielles.

Définit les priorités d'aménagement du territoire.

SOLIDARITÉ

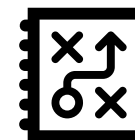


Mutualisation des moyens et des compétences sur un territoire élargi, cohérent et équilibré.

Solidarité entre les communes, en permettant de réaliser des économies d'échelles.

Les atouts du PLUi :

EFFICACITÉ



Avoir un projet opérationnel, en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation des communes.



Le contenu usuel et réglementaire du PLUi

1



Rapport de présentation /
Diagnostic territorial

2



PADD

3



Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

4



Zonage et règlement

5



Annexes



5 documents



Le contenu usuel et réglementaire du PLUi

1



Rapport de présentation /
Diagnostic territorial



Diagnostic/ état initial de l'environnement,
Explication des choix retenus et des orientations du projet.

2



PADD



Ce projet est porté par les élus.
Quel avenir pour les 10 prochaines années ?

3



Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)



Traduction du projet politique sur des plans
« d'aménagement » → opposables aux autorisations
d'urbanisme.

4



Zonage et règlement



Règles écrites et documents cartographiques, qui fixent les
règles générales d'utilisation des sols.

5



Annexes



Elles ont une fonction d'information, et comportent
notamment les servitudes d'utilité publique.



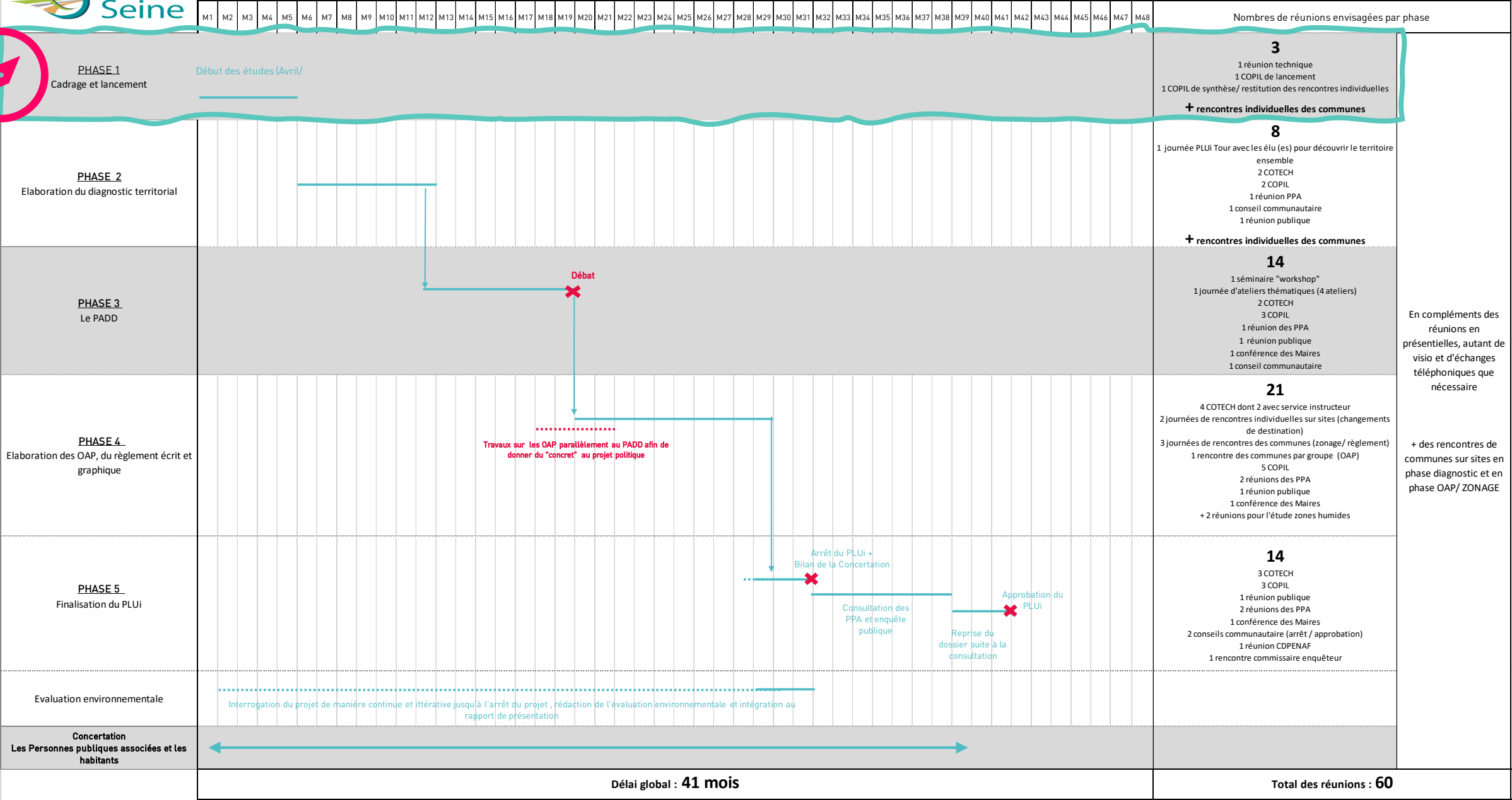
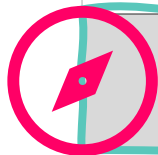
5 documents

03

Présentation synthétique de la méthodologie



Planning prévisionnel pour l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Roumois Seine



* La réalisation de l'évaluation environnementale sera effectuée en parallèle de l'avancement des différentes pièces du projet afin d'interroger régulièrement les partis pris d'aménagement et d'éventuellement mettre en avant certains points de vigilance.
Le rapport final sera quant à lui réalisé une fois l'ensemble des pièces validées afin d'être intégré au rapport de présentation global pour l'arrêt du projet.

Analyse territoriale

Le diagnostic

Un **diagnostic transversal** qui croise toutes les thématiques dans une visée prospective!

Un **diagnostic multiscale** :

- une analyse cartographique systématique de toutes les thématiques qui permet de comprendre les dynamiques communautaire à la lumière de dynamiques locales parfois contrastées
- Des rencontres collectives pour faire émerger des débats sur les enjeux communautaires (**rencontres territoriales et ateliers thématiques**)
 - Des rencontres individuelles (**permanences**) pour comprendre le fonctionnement des communes, les mécanismes locaux et ...

... construire une méthode et un projet collectif prenant en compte la diversité des situations !

Elaboration du PADD

Le PADD

Sur la base d'une proposition de scénarii, le COPIL débat et fixe les bases du projet de territoire en s'appuyant sur les différentes contributions des élus, forces vives et PPA en phase diagnostic ainsi que sur les enjeux croisés et prospectifs

Les élus et forces vives nourrissent le scénario de PADD retenu lors :

- **d'ateliers débat** (rédiger et donner de l'épaisseur au projet)
- **d'ateliers de cartographie** (faire le lien avec le zonage et le règlement)

Avant de débattre le projet, celui-ci est esquissé dans un Plan de zonage simplifié, permettant de vérifier l'équilibre du projet et des « chiffres » qu'il présente.

Définition des orientations d'aménagements et de programmation (OAP), du règlement et du zonage

Le règlement, zonage, OAP

Le COPIL valide avec VE2A la méthodologie d'élaboration du zonage et du règlement défini en phase PADD :

- Un travail de co-construction direct entre les communes (maires et conseils municipaux) et le bureau d'étude
- Des formats d'atelier privilégiant le débat pour favoriser l'harmonisation du zonage et du règlement
- Optimiser le temps des élus en élaborant les OAP une fois que le zonage est consolidé et les bases du règlement posées.
- Du terrain avec les élus sur des sujets ciblés pour préciser le zonage et/ou les OAP.

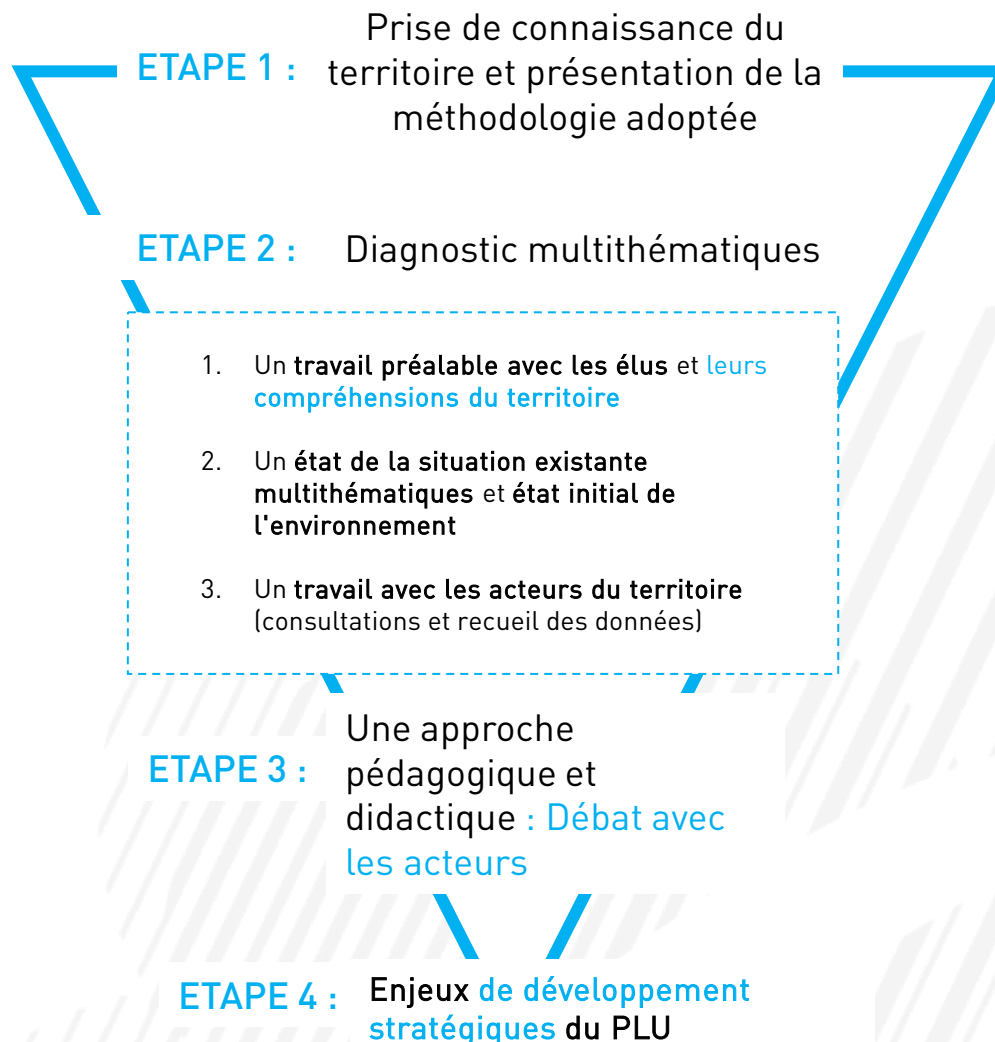
DÉROULEMENT DU DIAGNOSTIC THÉMATIQUE ET PROSPECTIF



CE QU'IL NE FAUT PAS OUBLIER AU DEMARRAGE...

- S'inscrire dans la continuité des actions et des réflexions engagées
- Identifier et considérer tous les projets des communes en cours
- Rencontrer tous les élus et acteurs - via des outils différents et adaptés - pour permettre l'adhésion au projet

> le diagnostic articulera une approche à la fois territoriale, dynamique, prospective et **TRANSVERSALE**



LES OUTILS MIS EN OEUVRE



- Répondre véritablement à vos attentes par notre qualité d'écoute et d'adaptation
- Eviter la compilation simple de données au profit de l'analyse et de la prospective
- Bien intégrer l'évolution territoire et assurer les cohérences nécessaires avec les territoires voisins
- De prendre constamment en compte la spécificité du territoire
- De susciter échanges et débats en distinguant la concertation pour et avec les acteurs élus, techniciens et institutionnels et la concertation pour les habitants et forces vives locales

Processus d'élaboration du PADD

Scénario de projet de ville retenu

définis dans l'étape précédente

Ateliers
thématiques

Élaboration d'un projet de territoire partagé

Réunions de
travail

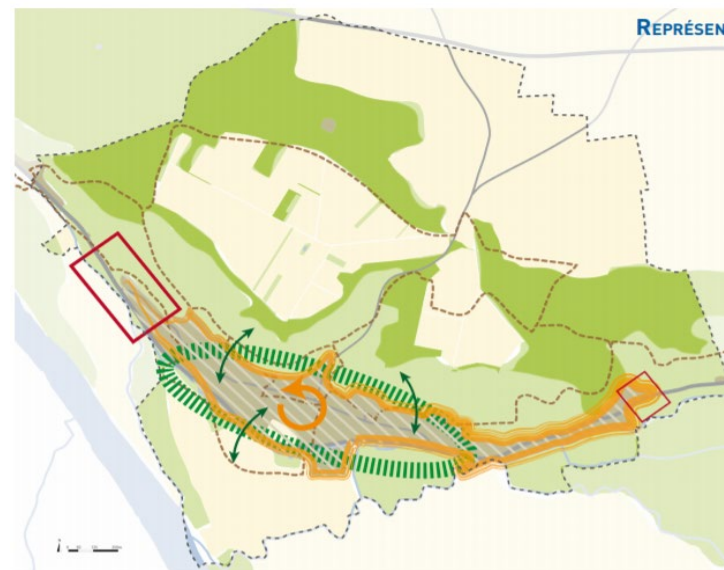
Intégration des remarques issues des réunions et
adaptation du projet de PADD

Validation du PADD et de ses orientations



ORIENTATION 1 : SOIGNER L'IMAGE ET LE CADRE DE VIE GIVEROIS POUR PRÉSERVER SON CARACTÈRE RURAL, SES PAYSAGES PITTORESQUES ET CONFORTER SON RÔLE DE PÔLE TOURISTIQUE DE L'AXE SEINE

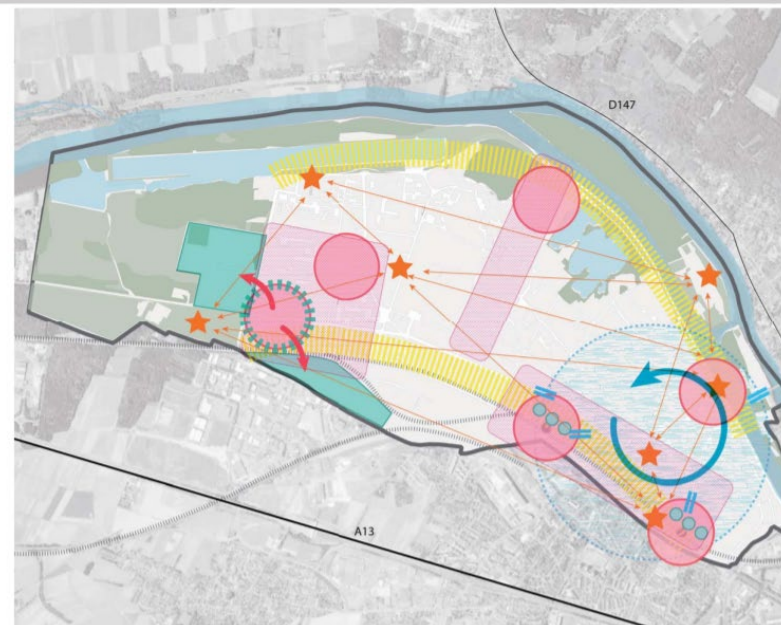
REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 1



1

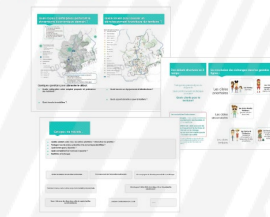
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Affirmer Mantes-la-jolie comme une centralité métropolitaine au sein de l'Axe Seine



- AXE 1 - RENFORCER L'INTENSITÉ URBAINE DES QUARTIERS PORTEURS D'IMAGE**
- Accompagner le renforcement durable métropolitain des secteurs stratégiques par un travail sur l'évolution des formes urbaines
 - Mise en synergie des équipements
 - Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale et notamment en accompagnement du dispositif ANRU
 - Améliorer la visibilité/rayonnement des équipements structurants
 - Poursuivre la requalification des interfaces majeures de la commune comme vitrine régionale du dynamisme de Mantes-la-Jolie
- AXE 2 - VALORISER L'OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE COMME POLARITÉ STRUCTURANTE DE L'AXE SEINE**
- Encourager la diversification de l'offre commerciale
 - Accompagner le travail de requalification des espaces publics par une intervention sur le bâti ancien (public et privé)
 - Améliorer la lisibilité et l'accessibilité du centre-ville
- AXE 3 - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE EN ORGANISANT ET OPTIMISANT L'OFFRE EXISTANTE**
- Optimiser le foncier en ZAE
 - Retravailler l'entrée de ville Sully services/visibilité/mixité fonctionnelle/loisirs
 - Conforter l'offre tertiaire existante par la valorisation du cadre de vie, le développement d'une mixité fonctionnelle à proximité/l'accessibilité des loisirs et tourisme d'affaires

Le schéma directeur, pour faire émerger les enjeux majeurs, capotés de l'axe Seine, les différents axes de travail, les axes de travail.



Le schéma directeur, pour faire émerger les enjeux majeurs, capotés de l'axe Seine, les différents axes de travail, les axes de travail.



Les OAP se déclineront sous 2 volets :

- Schémas, "plans programmes" par secteurs stratégiques
- Programme d'action rédactionnel..

Nous réaliserons plusieurs OAP thématiques/ sectorielles en lien avec les enjeux et spécificités du territoire. Pour les OAP thématiques, ces dernières pourront porter sur :

- les modes de déplacements doux (réseau à structurer, aménagements à réaliser, espaces à requalifier, itinéraires à sécuriser, ...) ;
- l'énergie, le climat, l'adaptation au changement climatique et le paysage ;
- Le patrimoine bâti et naturel ;
- ...

CONSTATS ET OBJECTIFS

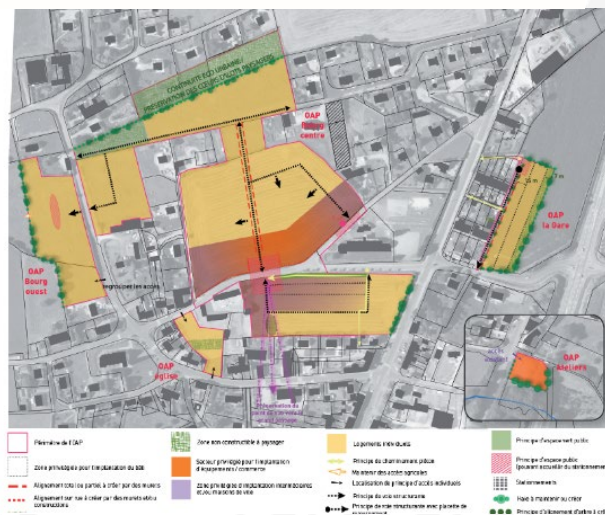
La commune déléguée de Jurques s'est développée au Nord du Bourg et le long de la RD29 (rue de la Gare) laissant au cœur du village un ensemble agricole de près de 6ha.

Les sites de développement retenus ont vocation à renforcer le Bourg en urbanisant ces terrains centraux et stratégiques (OAP "Bourg centre"). À l'Ouest du village, il s'agira de traiter le vis-à-vis de l'opération de densification en poursuivant le linéaire bâti (OAP "Bourg ouest").

Ces deux OAP pourront faire l'objet d'un plan de composition d'ensemble afin de s'assurer de la cohérence du programme même si l'OAP "Bourg centre" sera ouverte à l'urbanisation post 2030.

L'autre enjeu du développement est l'amélioration du fonctionnement de l'ensemble d'habitat groupé situé entre la rue de la Gare et le chemin du Bourg (OAP "gare").

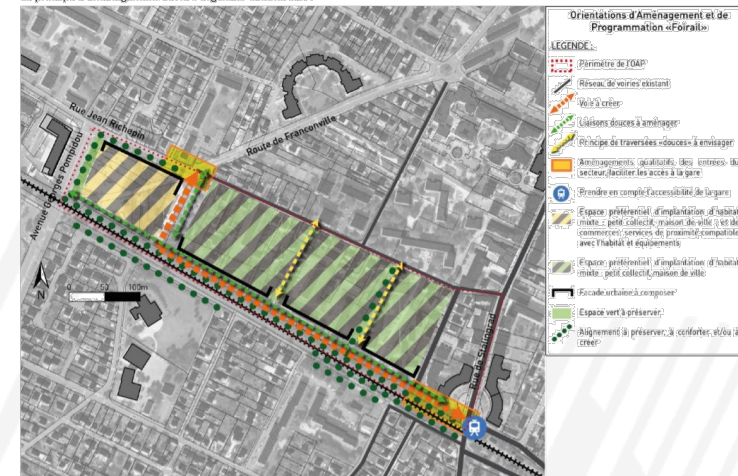
Enfin, l'OAP "Eglise", permet de favoriser une densification harmonieuse du bourg, notamment par l'organisation des accès et le maintien d'un cœur d'îlot paysager.

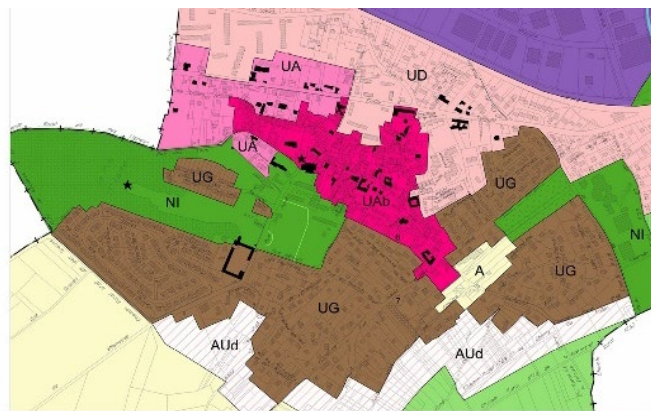


Ateliers avec la commune menant à la définition des OAP

4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



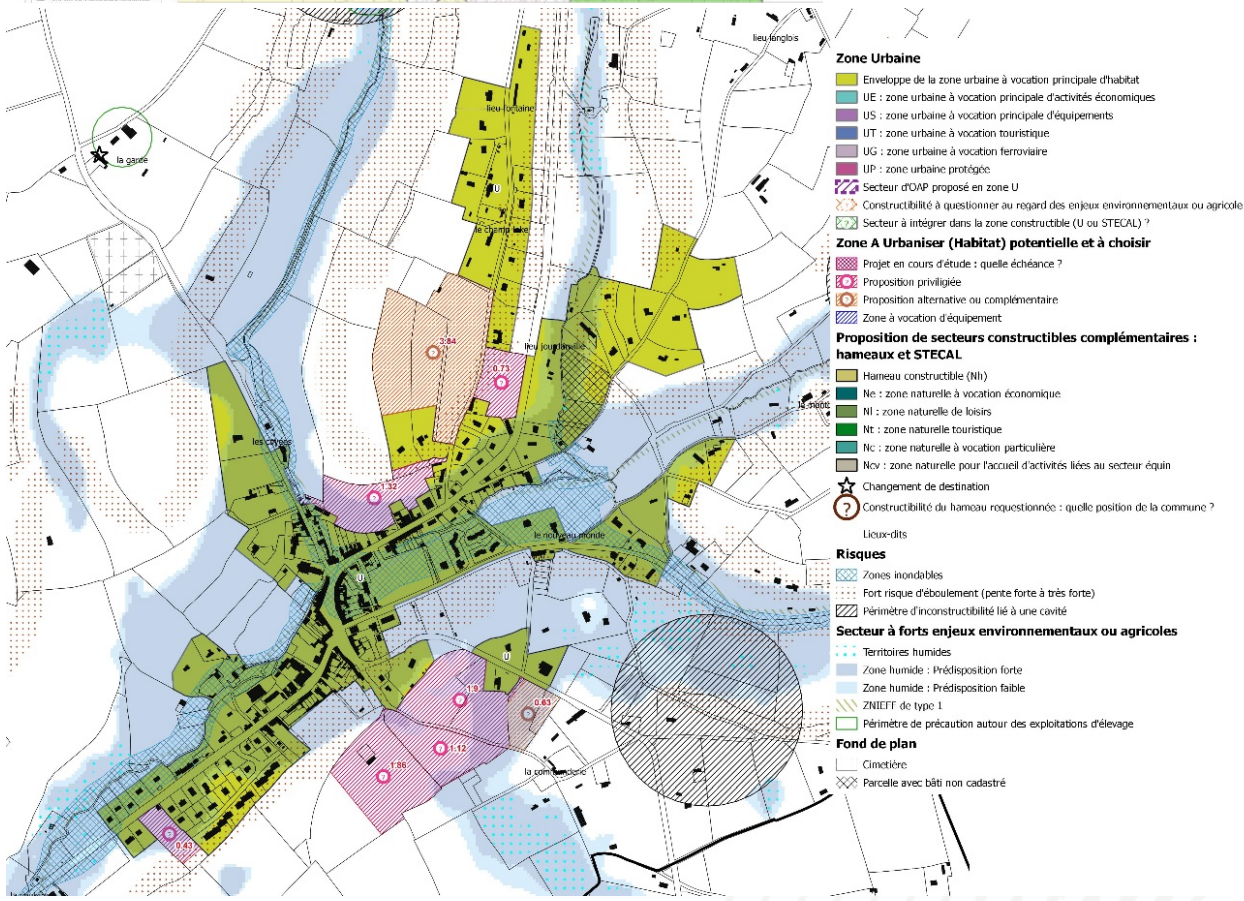


Un plan de zonage martyr pour engager les débats

Le plan « V1 » sera réalisé au format A0 en couleur et sera accompagné de zooms en A3 (par secteurs stratégiques). Ce premier plan de zonage "martyr" permettra de discuter, corriger et partager les approches et les vocabulaires. Il permettra de rappeler la vocation de chaque zone et ses particularités morphologiques, identitaires.

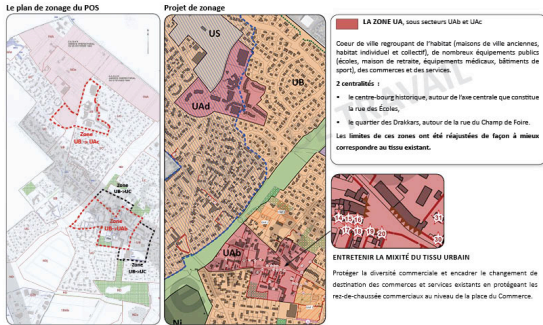
A ce premier document seront associés :

- tableau synthétique qui balayera tous les thématiques du règlement dans lequel nous ferons des propositions de règles qui seront débattues en séance ;
- Un livret pédagogique explicatif des grands lignes du zonage, son contenu, la distinction des différentes zones, ...



La pédagogie au cœur de la démarche... Des outils différents adaptés à chaque étape de travail

CONFORTER LE RÔLE DES CENTRALITÉS



2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

LA ZONE UB / FUTURE CENTRALITÉ / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
Article 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques			Favoriser la densification (centre urbain) : par l'alignement ou le retrait imposé par rapport à la voirie, par la possibilité, dans un second temps, de construire en fond de parcelle
Article 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet		Eviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis, notamment en cas de division parcellaire ultérieure.
Article 10 / Hauteur maximum des constructions			Altératives cohérentes avec l'existant - volonté de construire un centre-ville - possibilité de densification avec un gabarit à échelle raisonnable (soit 12 mètres, correspondant à 4 niveaux).

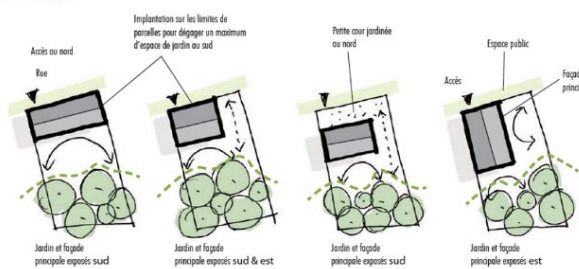
2. AFFIRMATION D'UN CENTRE URBAIN ET DE L'IDENTITÉ BALNEAIRE

C. Le SECTEUR DE BORDS DE MER (UB) : PRINCIPES MAJEURS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

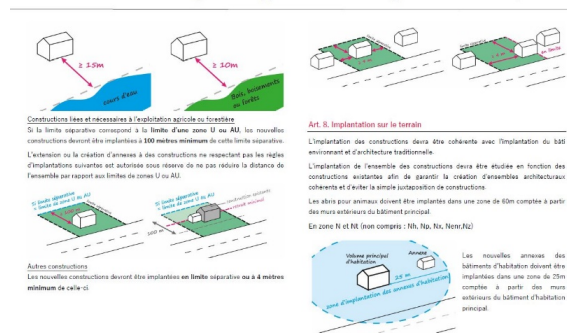
Objectif majeur : favoriser la densification tout en préservant le caractère patrimonial balnéaire

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
Article 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Uba et Ubb : Retrait de 5 m par rapport à la voirie Ubb : Retrait de 10 m minimum par rapport à la limite du domaine public, côté mer	Permettre une densification de l'existant par un retrait moins important, mais de tenir compte aussi de l'existence de la construction (sa hauteur, son recul plus ou moins important pour bénéficier d'un ensoleillement maximum). Affirmation d'une ambiance urbaine en zones Uba et Ubb en cadrant les distances de retrait. Affirmation des retraits observés en front de mer (Ubb) et maintien de l'ambiance «adrénaline».

ACCÈS AU NORD



Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles | Zone N



2. CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ

LA ZONE UB / FUTURE CENTRALITÉ / MODIFICATIONS MAJEURES

	Règlement actuel	Proposition de nouveau règlement	Objectif/justification de la modification
Article 13 / Espaces libres et plantations		Espaces verts 50% maxi Espaces verts 30% mini Espaces imperméables 10% maxi Espaces perméables 40% mini *Espace perméable : gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc...	Végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation de la qualité environnementale et paysagère du secteur , des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune. Un pourcentage minimal d'espaces verts est imposé afin de préserver cette caractéristique et de réduire les effets de ruissellements des eaux pluviales en surface. Ce pourcentage est maintenu par rapport au PLU actuel, et a été permis, en milieu urbain dense, l'usage de matériaux perméables autres que solaires.

Un règlement pédagogique et compréhensible

D'une manière générale, une attention particulière sera apportée à la qualité de rédaction de la règle, tant au niveau juridique que du point de vue de sa lisibilité, et il sera notamment fait appel le plus possible à l'introduction d'illustrations permettant une meilleure compréhension des règles écrites.

Le projet de règlement sera accompagné d'éléments qui seront notamment réutilisés lors de l'écriture définitive du rapport de présentation :

- Une notice justifiant la traduction réglementaire du projet urbain ;
- Une note de synthèse sur l'analyse critique des règles actuelles, faisant apparaître les propositions modificatives argumentées ;
- Une notice explicitant et justifiant les règles proposées sur les sites faisant l'objet des secteurs et d'orientations d'aménagement.
- Des schémas et lexiques permettant de faciliter la compréhension de certaines règles.

ZONES	Retraits à l'emprise publique (article 6)		Emprises au sol (article 9)		Hauteurs maximales (article 10)		Toitures (article 11)		Coefficients de surfaces perméables (article 13)
	actuels	proposés	actuelles	proposées	actuelles	proposées	actuelles	proposées	proposés
UAv : centre bourg (habitat collectif, maisons groupées, commerces, équipements)	5m ou 10m (RD138) ou alignement de fait avec les constructions existantes	Alignement voirie ou 3m ou alignement de fait avec les constructions existantes	35%	35%	Rdc+1+coble ou 10m	Rdc+2+coble ou 12m	Double pente ou terrasses (ponctuellement)	Double pente ou terrasses ou entrées	25%
UA : centre ville élargi (habitat collectif, maisons groupées, individuelles)	5m ou 10m (RD138) ou alignement de fait avec les constructions existantes	Alignement voirie ou 5m ou alignement de fait avec les constructions existantes	35%	35%	Rdc+1+coble ou 10m	Rdc+1+coble ou 10m	Double pente ou terrasses (ponctuellement)	Double pente ou terrasses ou entrées	35%
UB : urbanisation contemporaine périphérique (habitat individuel peu dense)	5m ou 10m (RD138) ou alignement de fait avec les constructions existantes	3m	25%	35%	Rdc+1+coble ou 10m	Rdc+1+coble ou 9m	Double pente ou terrasses (ponctuellement)	Double pente ou terrasses ou entrées	50%
UE : zone d'activités	5m ou 10m (RN14)	5m	50%	50%	10m ou 15m (exceptionnel)	12m	-	Double pente ou terrasses	30%
Commentaires ou justifications des propositions	Marquer l'identité du village en créant une unité dans le centre par l'alignement à la voirie et un espace plus paysagé en zone pavillonnaire avec un recul plus important		Conservé le caractère actuel des différents quartiers		Du bourg vers la périphérie les hauteurs diminuent		Permettre des architectures contemporaines en zones UA, UAv et UB et augmenter les surfaces de plancher.		Conservé une surface perméable conséquente sur les parcelles afin de limiter les ruissellements des eaux pluviales.

Travailler avec et pour le territoire : ce ne sont pas que des paroles !

« VE2A : la concertation
comme à la maison »



Organiser des journées de
travail sur site (OAP/ Zonage)



Proposer des réunions/ ateliers avec
les partenaires



Engager un travail avec les
scolaires pour « imaginer le
territoire de demain »



Participer à des festivités organisées
sur le territoire pour aller vers la
population

S'imprégner et s'intégrer à la vie du territoire
pour un projet de territoire sur mesure

**Le temps de la pédagogie, de la co-construction du projet
sera l'une des clés de la réussite de l'élaboration du PLUi**



04

Mise en route de la procédure



Rencontrer individuellement chacune des 40 communes composant le territoire

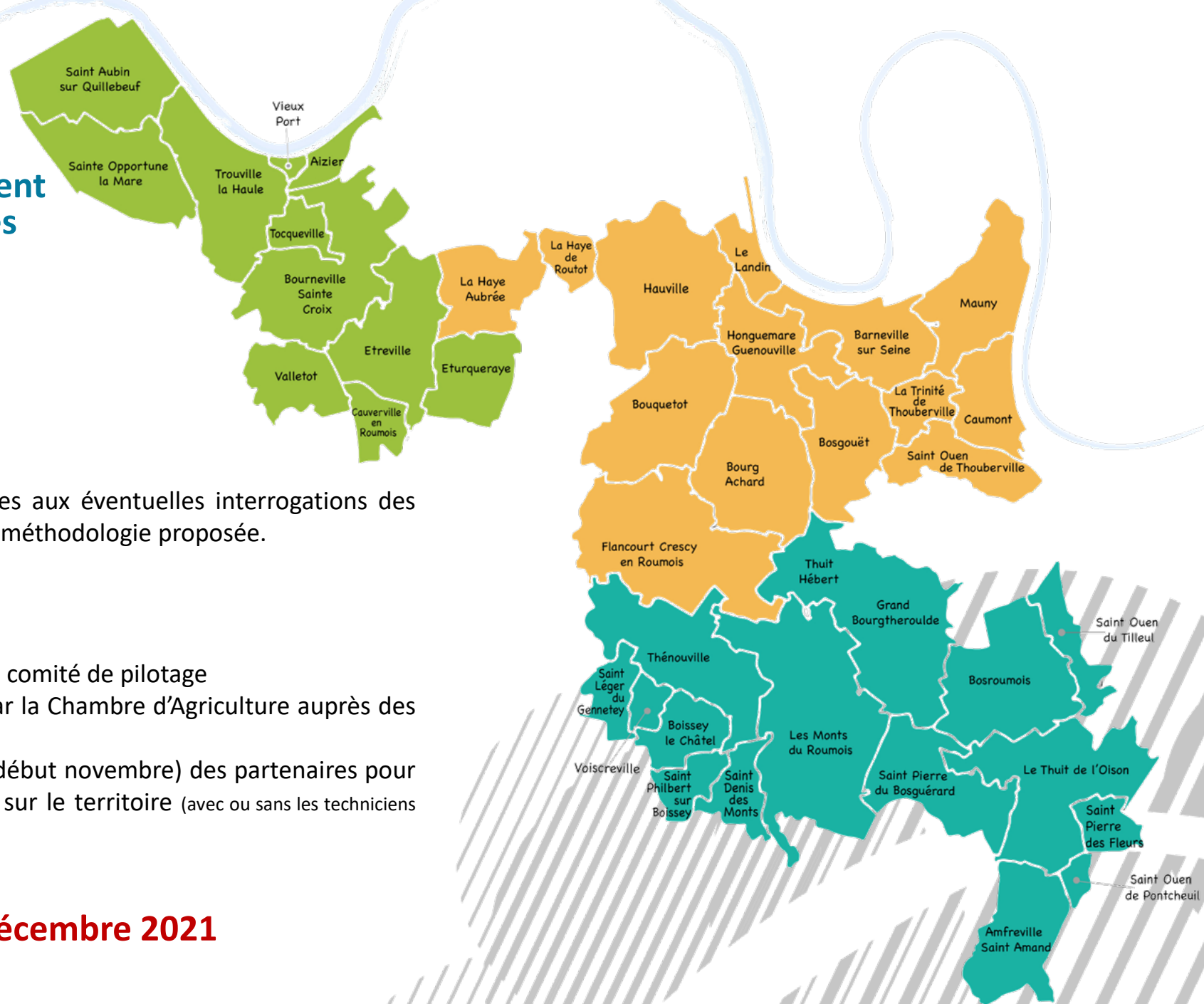
Objectif:

- Pédagogie sur le PLUi et réponses aux éventuelles interrogations des communes sur ce qu'est le PLUi + méthodologie proposée.

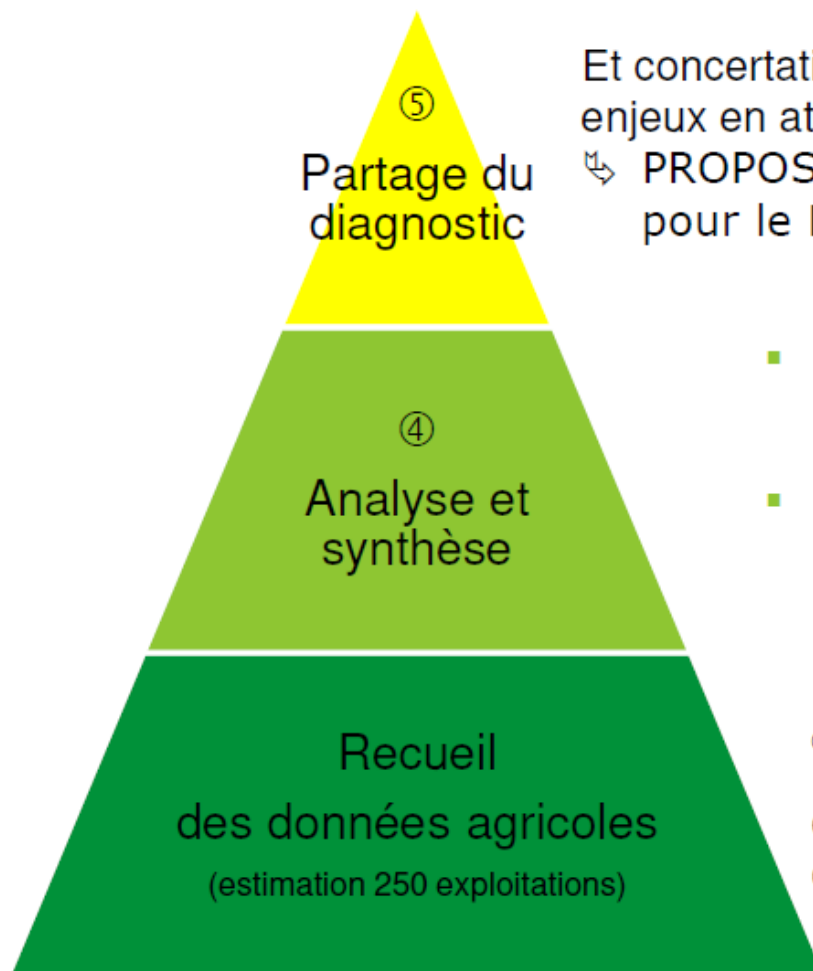
Période proposée :

- Après la réunion de lancement en comité de pilotage
- En lien avec les travaux menés par la Chambre d'Agriculture auprès des agriculteurs
- Rencontres préalables (octobre/ début novembre) des partenaires pour récupérer les informations utiles sur le territoire (avec ou sans les techniciens de la CC? Avec ou sans élus (es) de la CC ?)

→ **Mi novembre / début décembre 2021**



DIAGNOSTIC - MÉTHODE



Et concertation/co-construction (agriculteurs/élus) des enjeux en atelier (fin fév)

↳ PROPOSITION D'ORIENTATIONS agricoles pour le PADD

- des espaces agricoles (occupation du sol, potentiel agronomique, fonctionnalités, faire valoir ...)
- des activités et exploitations agricoles (sites en activité, périmètres de protection, projet ...)

- ① Synthèse des données agricoles disponibles (RGA, RPG)
- ② Réunion de lancement agri (9 nov ?)
- ③ Enquêtes individuelles en mairies (rdv mi nov à fin déc)

MERCI

pour votre écoute

