

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le 27 juin 2022, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin actait le lancement de la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** désigne un PLU réalisé à l'échelle de plusieurs communes, généralement d'une intercommunalité.

Le PLUi 51 a été prescrit par la Communauté de Communes Inter-Caux-Vexin à une échelle infra-communautaire, regroupant ainsi 51 communes de la Communauté de Communes, les 13 autres communes disposant d'ores et déjà d'un PLUi approuvé en 2021.



Le PLUi c'est quoi ? Un projet de territoire ...

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil de planification qui définit un projet de territoire et des grandes orientations de développement des communes pour les 10/15 prochaines années.

Et un document d'urbanisme réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme réglementaire qui organise le développement des communes en fixant des **règles d'urbanisme** et des **règles de construction** selon un découpage précis en **différentes zones**.

Il permet d'encadrer rigoureusement les projets de l'aménagements, leurs styles architecturaux, leurs impacts sur l'environnement et le paysage.

Cet ensemble de plans et de documents sert notamment aux municipalités, aux différents constructeurs et acteurs urbains, aux architectes mais aussi aux citoyens lorsqu'ils sont en demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

Son contenu doit être compatible avec les documents supra-communaux comme le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) notamment.

Quelles sont les pièces qui composent le PLUi

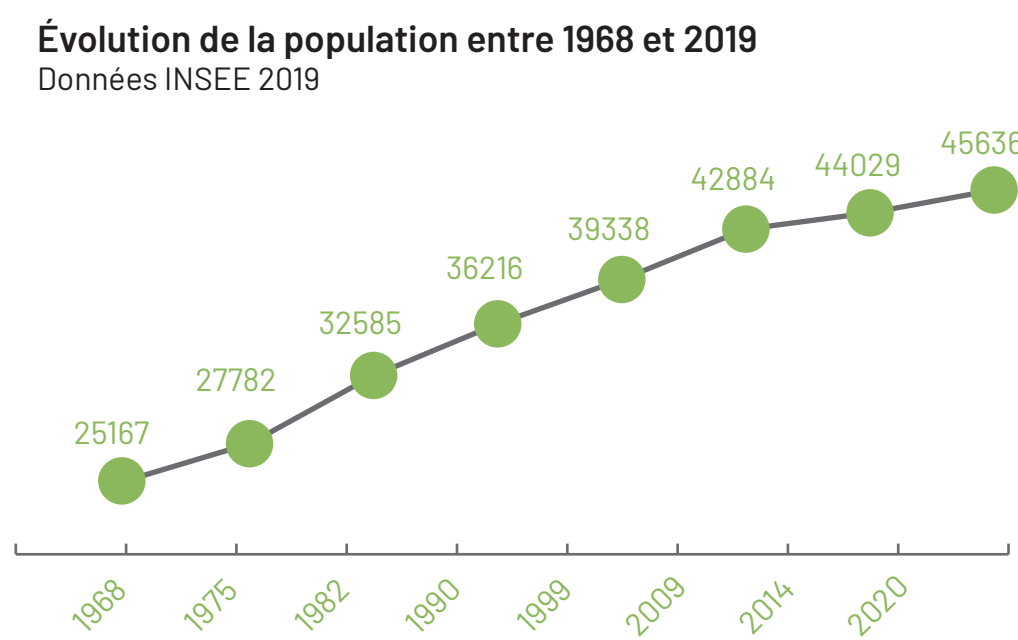


Le diagnostic

Synthèse des enjeux du territoire – partie 1

La phase diagnostic est la première étape de l’élaboration du PLUi. Elle permet de faire émerger les enjeux du secteur, sur lesquels le projet de territoire viendra prendre appui, mais aussi de justifier les choix qui seront retenus.

Démographie



Une croissance démographique continue :

45 636 habitants en 2020 (dernier chiffre INSEE)

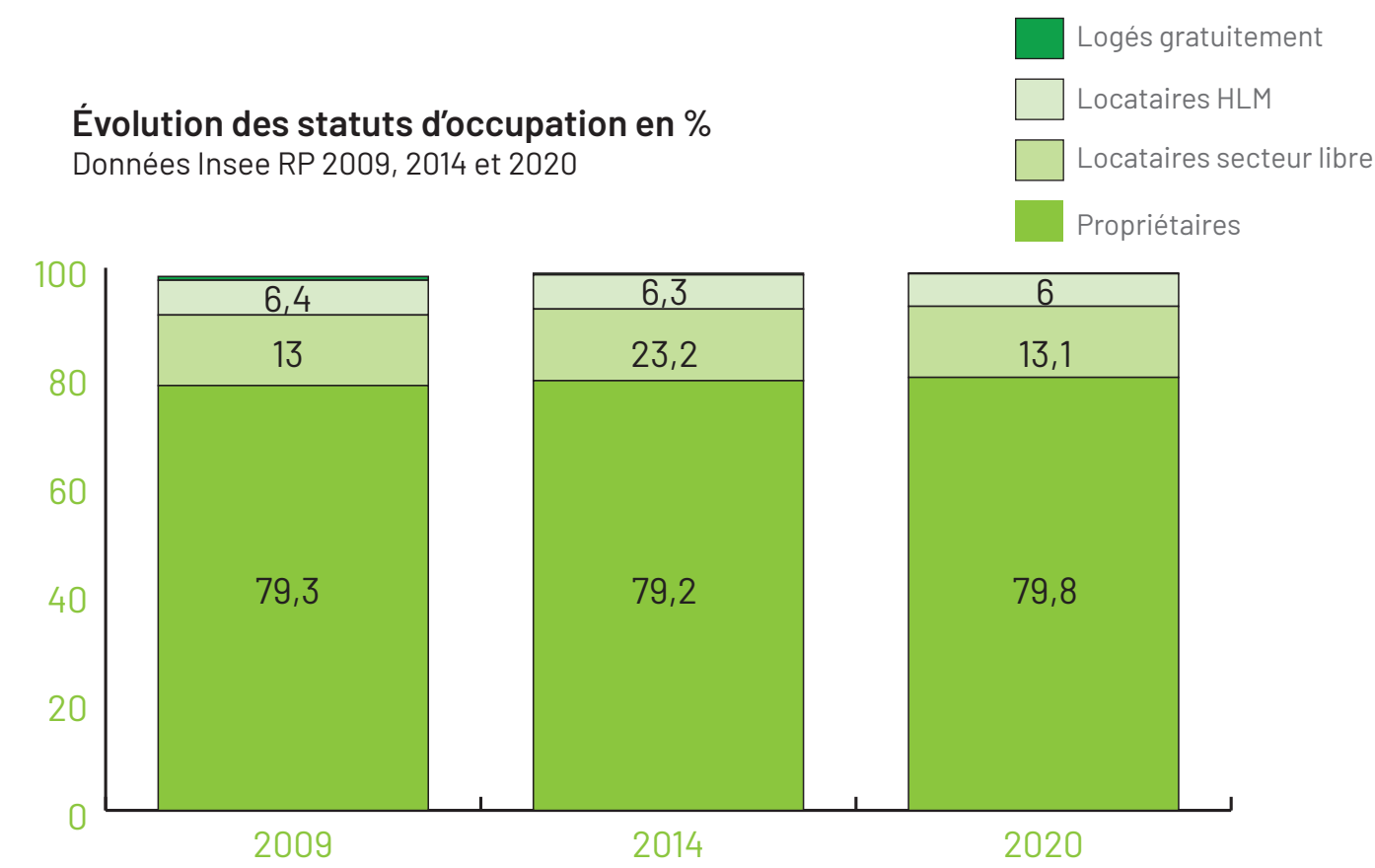
+3,6% d’accroissement démographique entre 2014 et 2020 (= +0,6% par an) ; en diminution : 1% de croissance annuelle dans les années 1990 ; 0,9 entre 1999 et 2009.

De fortes disparités à l’échelle des communes

Une tendance au **vieillessement de la population** : 20% de personnes âgées de 60 ans et plus en 2009, contre 27% en 2020

Une diminution du **nombre moyen de personnes par ménage** : 2,4 en 2020, contre 3 en 1990 et 2,5 en 2014

Habitat



Un parc dominé par la maison individuelle

19 533 logements en 2020

Une **dynamique de construction contrastée**, avec des franges Sud et Ouest du territoire qui connaissent des rythmes de construction plus élevés.

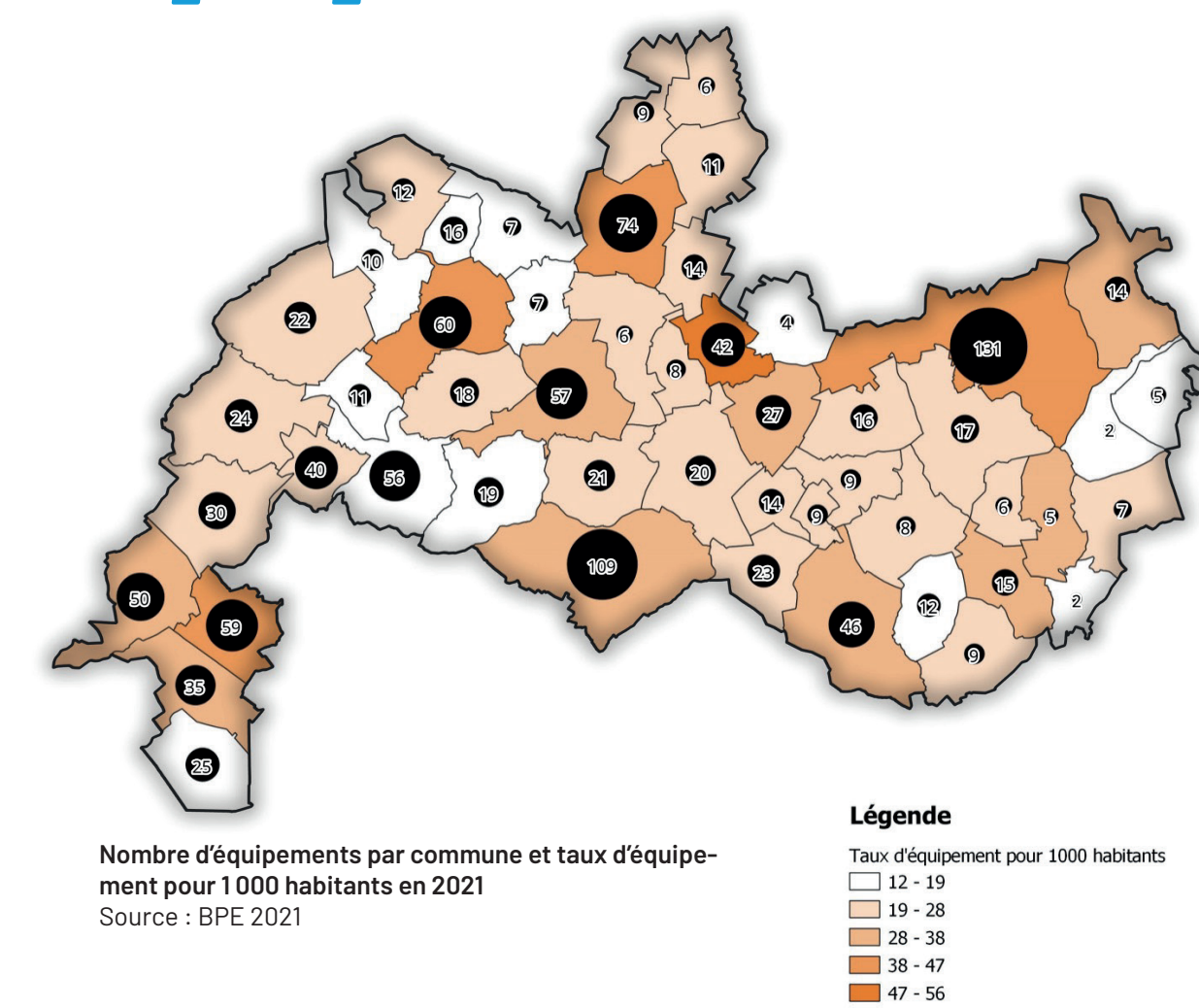
Plus de **90% de maisons individuelles au sein du parc**

Une **majorité de grands logements** : 85% de logements de 4 pièces ou plus, une prédominance qui tend à s’accroître

1 057 logements sociaux, avec une offre en logement social principalement concentrée à l’Ouest du territoire

Une augmentation récente du nombre et de la part de **logements vacants** : 3,1% du parc en 2009, contre 5% en 2020

Équipements



Des communes disposant d’un tissu d’équipements satisfaisant

1300 équipements en 2021

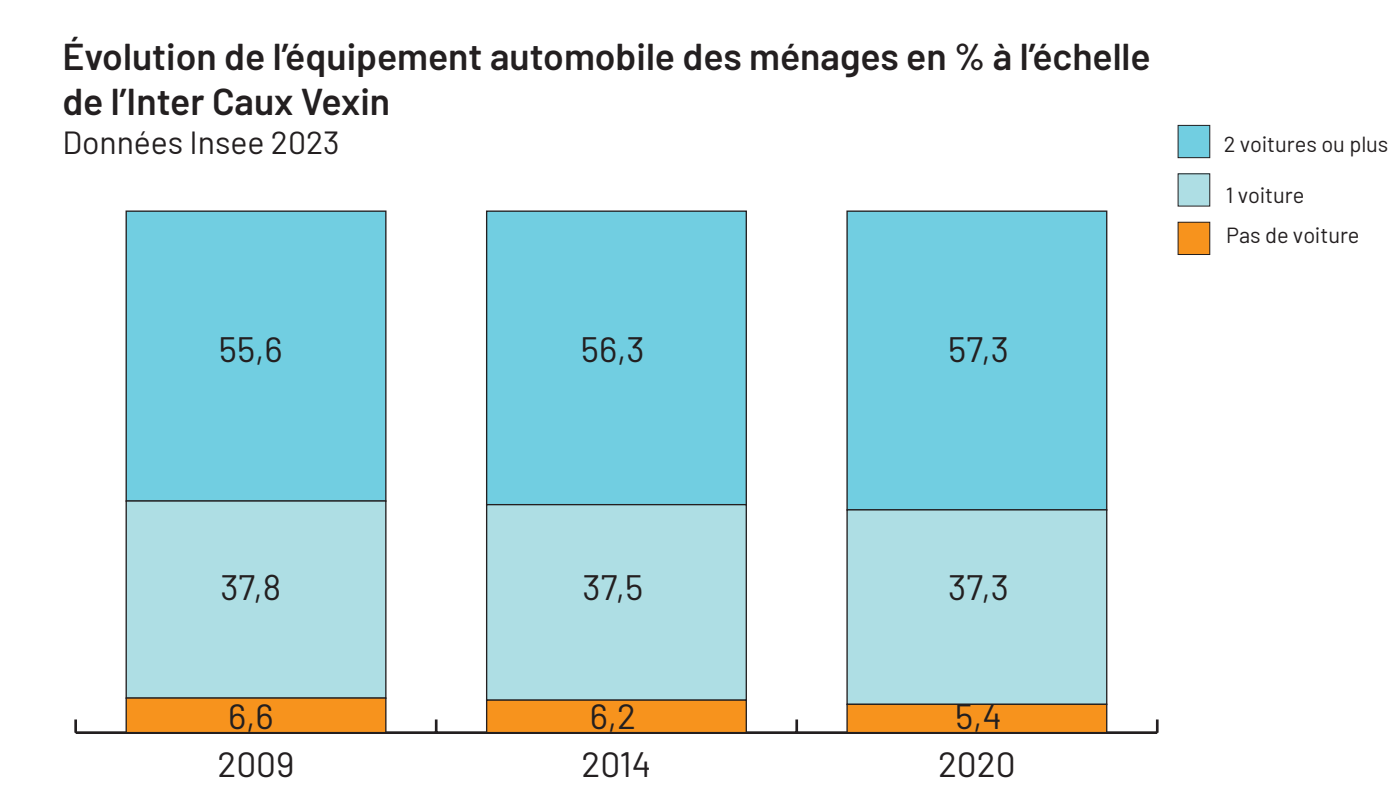
Buchy (131 équipements) et Quincampoix (109 équipements) : deux premières polarités territoriales

Un territoire bien maillé en **équipements de proximité (845)** ou **intermédiaires (185)** mais présentant un moindre tissu **d’équipements de gamme supérieure (38)**

Une **dépendance** à la Métropole Rouen Normandie sur les grands **équipements de santé, sportifs, d’enseignement ou culturels**

Une densité **d’équipements médicaux** inférieure à la moyenne régionale

Mobilités



Un territoire bien connecté

3 autoroutes (A 150, A 151, A 28) en radiale par rapport à Rouen, assurant une bonne accessibilité du territoire mais également source de nuisances

5 gares : Morgny-la-Pommeraye, Longuerue – Vieux-Manoir, Montérolier – Buchy, Montville, Clères et 2 lignes de train express régionaux

28 communes bénéficiant d’une desserte en transports en commun mais un impact encore limité : offre radiale, peu de passage, longs temps de trajets...

3 aires de co-voiturage

Des communes de taille limitée, assurant une excellente accessibilité à pied des cœurs de bourg (généralement en moins de 10 minutes à pied)

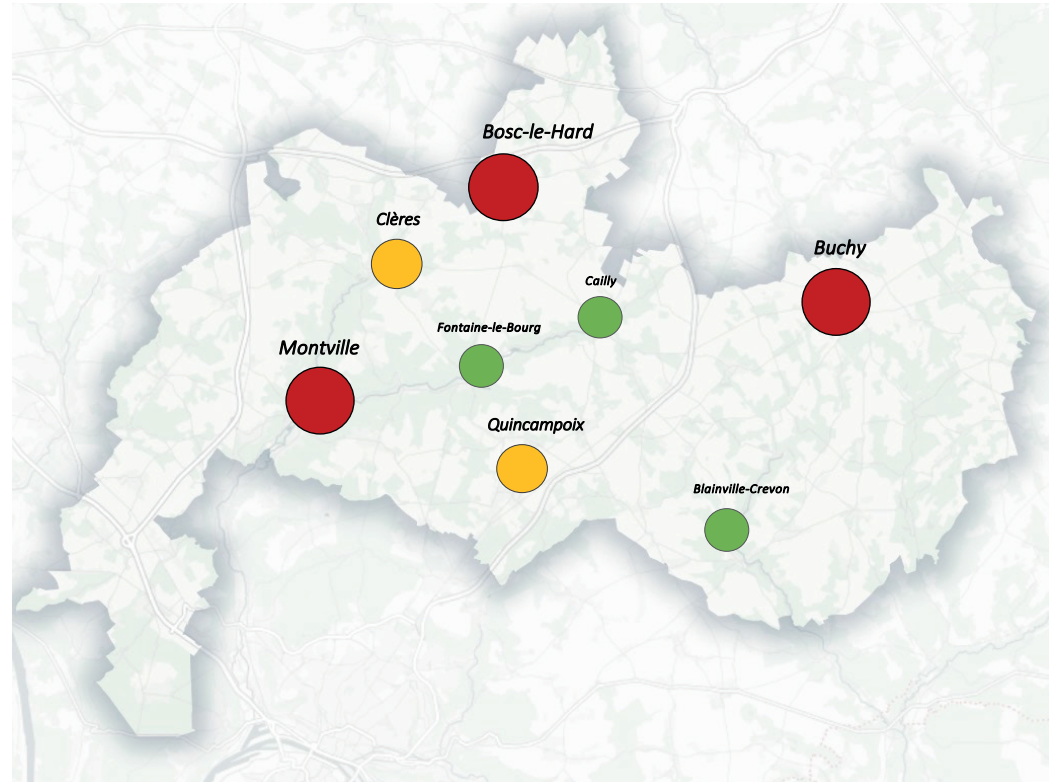
Une forte **dépendance à la voiture** dans les déplacements quotidiens : 88,9% des déplacements domicile-travail réalisés en voiture en 2020

Le diagnostic

Synthèse des enjeux du territoire – partie 2

Économie

Centralité commerciale



Un tissu économique local dynamique

9 996 emplois en 2020, en diminution (10 076 en 2014)

20 022 actifs occupés en 2020, en augmentation

Un ratio emplois sur actifs occupés de 49 (indice très faible) : il y a **2 fois plus d'actifs occupés** qui résident sur le territoire que d'emplois sur le territoire

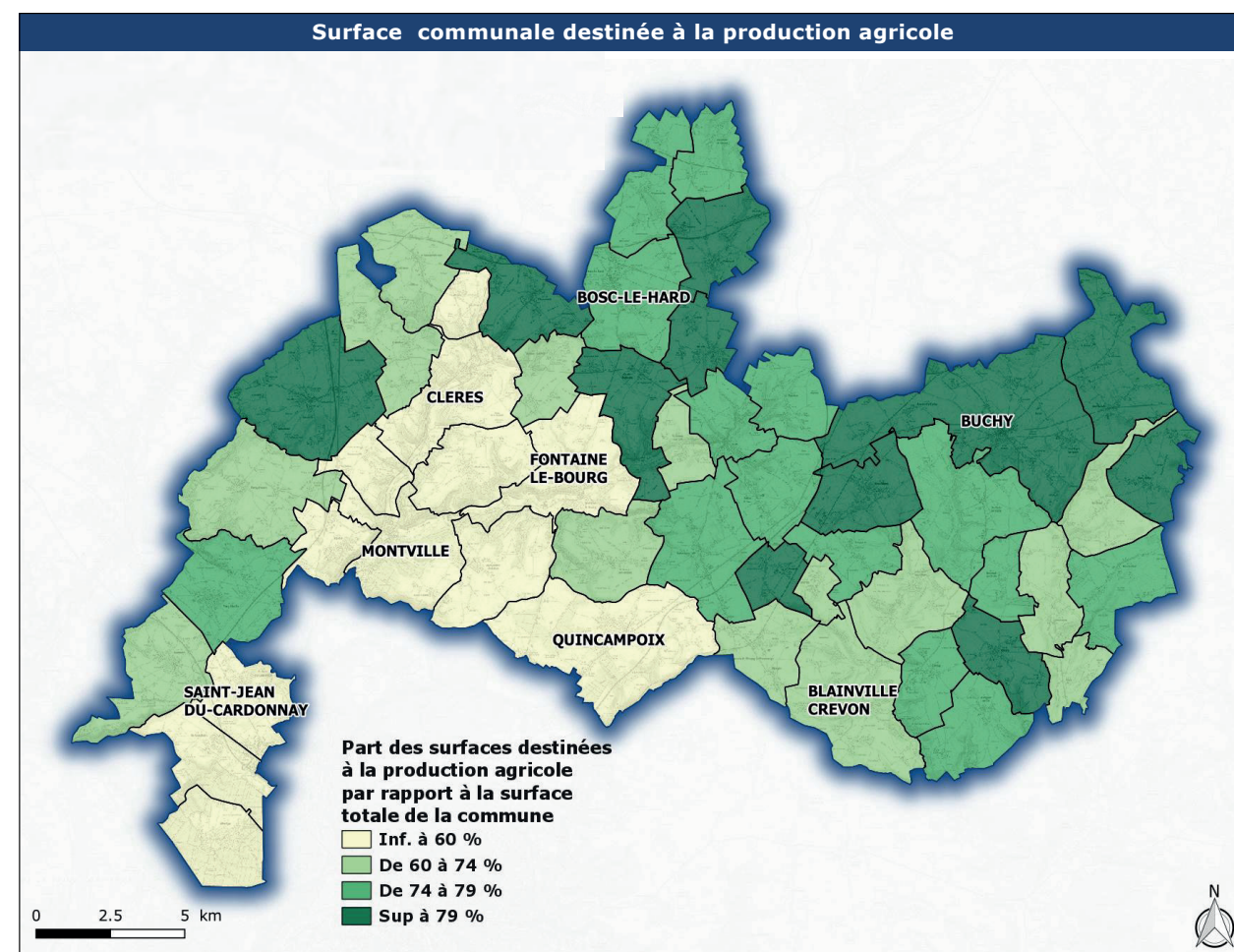
77% des actifs travaillent en-dehors du territoire

3 709 établissements actifs hors exploitations agricoles dont plus de 70% issus du secteur tertiaire (commerces, services, administrations publiques, etc.)

9 zones d'activités économiques, dont 4 de gestion intercommunales, pour une superficie totale d'environ 178 hectares.

Une **couverture inégale des commerces et services** de proximité ainsi qu'en pôles marchands périphériques

Agriculture



Un territoire où l'agriculture constitue un vecteur identitaire, à la fois paysager et économique

70% du territoire valorisé par l'agriculture

38% des surfaces agricoles dédiées aux **céréales**, **37% à l'élevage**

Un profil agricole qui se **renforce sur les parties Nord et Est** du territoire ; une activité moins présente sur les franges de la Métropole Rouen Normandie et en fond de vallée

453 sites agricoles recensés, dont 289 sites d'exploitations principaux

Une part importante des exploitations pratiquant **la polyculture-élevage** : **59% des exploitations** enquêtées

266 sites d'élevage recensés

Paysage

Lotissement en cours de construction



Un paysage structuré par l'agriculture et des bourgs et villages en profonde mutation

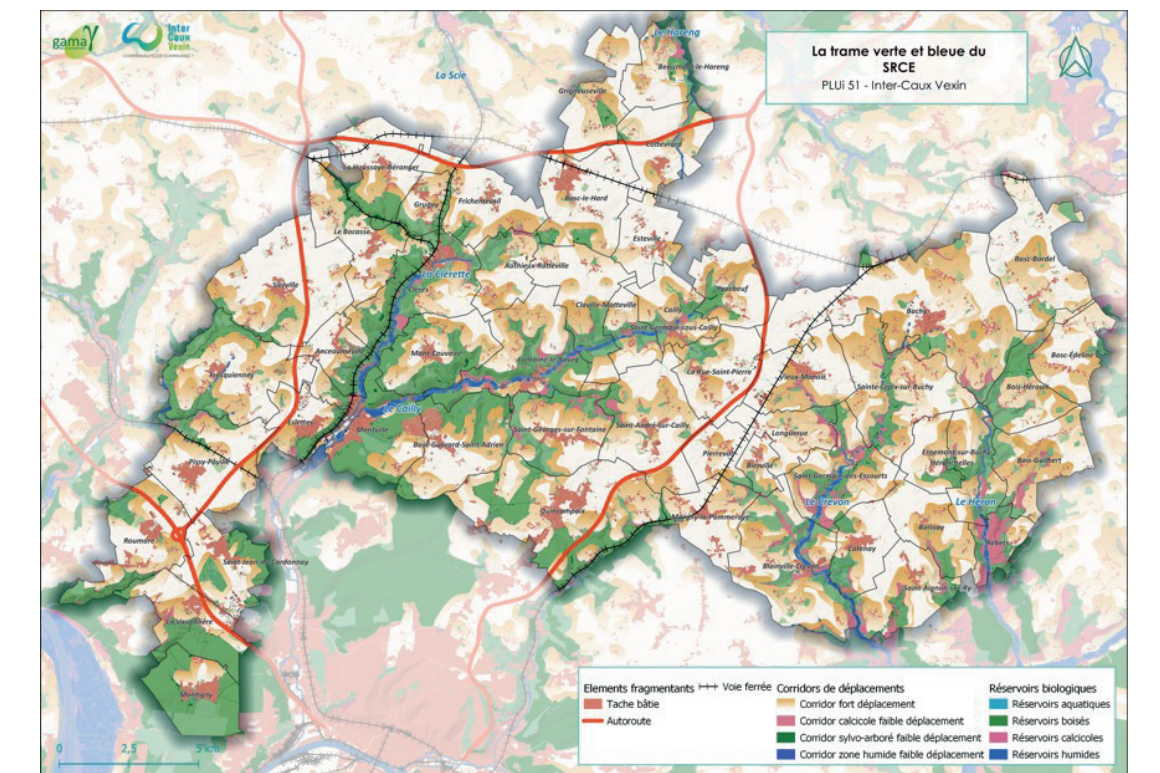
Un territoire **mi-rural, mi-périurbain**, au carrefour du Pays de Caux, du Pays de Bray et de la Métropole Rouen-Normandie

Une diversité de paysages qualitatifs, où se succèdent plateaux et vallées

Une pression foncière liée à la poursuite du **modèle de vie et d'habitat pavillonnaire**, source du dynamisme territorial mais pouvant en menacer ses équilibres (paysagers, démographiques...) ainsi que son identité rurale

Un rythme de consommation d'**espaces naturels, agricoles et forestier** soutenu : environ **240 hectares consommés** entre 2011 et 2020 (source : données CCF)

Environnement



Une grande diversité de milieux naturels :

Des espaces naturels qui façonnent le territoire : bosquets sur les plateaux, mares dans les villages,...

Un recul des éléments de paysage **favorables à la biodiversité** sur les plateaux agricoles en raison de l'évolution des pratiques agricoles : disparition des vergers, du réseau bocager et diminution des prairies permanentes, pression foncière liée à l'urbanisation

Un territoire riche par son patrimoine bâti et naturel

Une forte exposition aux risques d'inondation

Une très grande majorité du territoire est **concerné par un risque d'inondation**

La plupart des communes sont touchées par l'éventuelle présence **d'une ou de plusieurs cavités souterraines**

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. C'est l'expression claire et accessible du «projet de territoire», sur la base du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent.

Du diagnostic au PADD

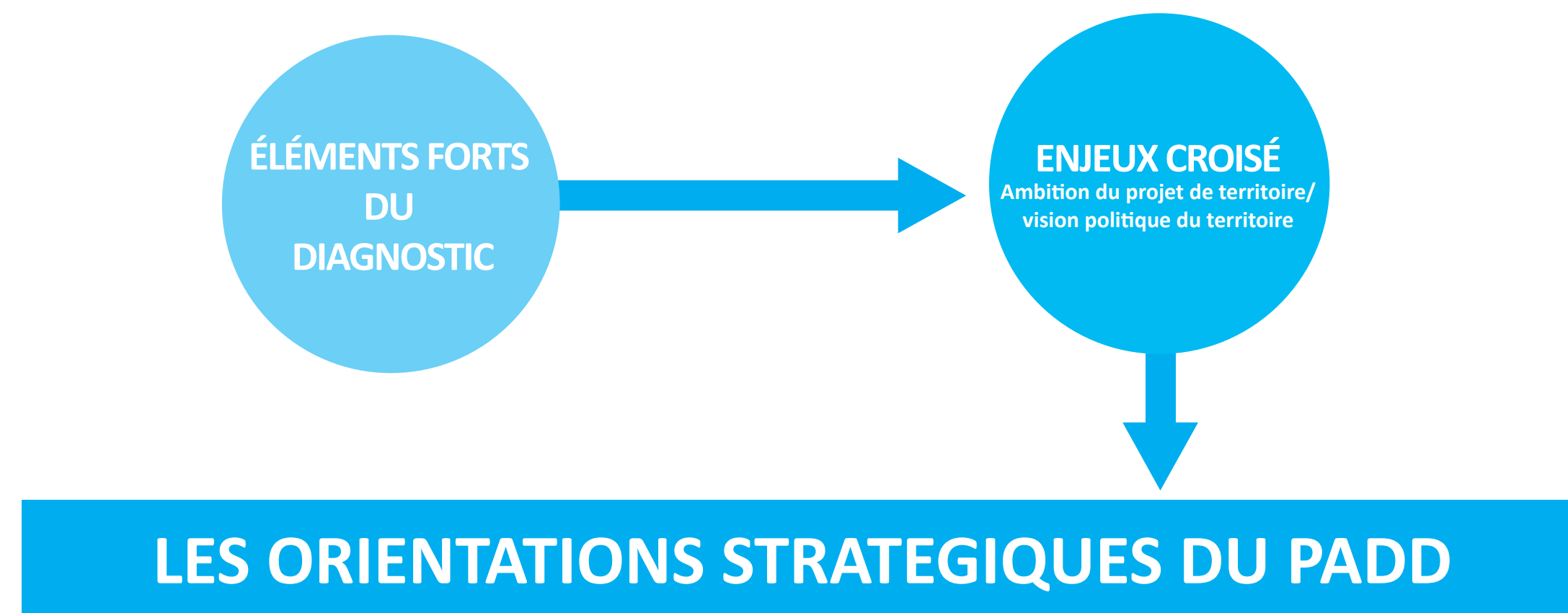
L'analyse des différentes thématiques, couplées aux principaux objectifs discutés avec les élus et les techniciens ainsi que lors des moments de rencontre avec les usagers des communes ont permis de faire émerger des enjeux et une vision du projet de territoire et ainsi, de dresser les grandes orientations stratégiques du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents constitutifs du dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Le PADD expose le projet d'urbanisme du territoire : il représente l'élément de référence pour l'aménagement du territoire. Il est ensuite décliné en orientations (ou en grands axes) et en règles graphiques ou écrites. Ce document, simple et concis, permettra d'engager un débat au sein du conseil communautaire mais aussi de garder une feuille de route fixant les engagements et les enjeux qui composent le projet de territoire.

Les enjeux du PADD

Le PADD est la pièce maîtresse du PLUi. Il fixe les orientations en matière d'aménagement du territoire et répond aux questions suivantes :

- Comment encadrer l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire ?
- Comment adapter le parc de logements et les services à la population en lien avec les évolutions sociétales (vieillesse de la population, diminution de la taille moyenne des ménages, ...)?
- Comment pérenniser et développer l'emploi pour tous ?
- Quelle offre d'équipements et de services, y compris en matière de déplacements ?
- Quelles orientations afin d'intégrer les enjeux climatiques et énergétiques ?



Un apport durable et vertueux

Les dernières réformes du Code de l'Urbanisme permettent d'aller au-delà d'une vision strictement réglementaire pour tendre vers une vision intégrant les différents projets et enjeux locaux.

Forts d'une prise de conscience des fragilités du territoire, mais affirmant aussi leur volonté de faire valoir les atouts de leur commune, les élus s'engagent à travers leur PADD dans une diversité d'objectifs et d'actions en faveur du développement équilibré du territoire pour la dizaine d'année à venir

Ainsi, la commune du PLUi 51 veut affirmer plus que jamais l'ambition d'un développement durable en s'appuyant sur les mutations en cours sur le territoire (transition économique/ transition démographique et sociale/transition écologique).

Le projet porté par le territoire permettra d'accompagner les évolutions générationnelles et la vie sociale qui l'accompagne, la vie des écoles, la vie associative, le renforcement des mobilités actives ou les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle, le renforcement des atouts économiques et commerciaux, tout en faisant de l'environnement et du développement durable un fil conducteur.



3 axes du PADD du PLUi51

Les défis formulés à l'issue du diagnostic ont conduit à structurer le PADD autour de 3 axes thématiques

Axe 1

Conforter la place du PLUi 51 comme territoire démographiquement dynamique et respectueux de son caractère rural

Axe 2

Renforcer l'attractivité et la desserte des besoins des habitants du PLUi51 par le développement rationalisé et en équilibre des secteurs économiques

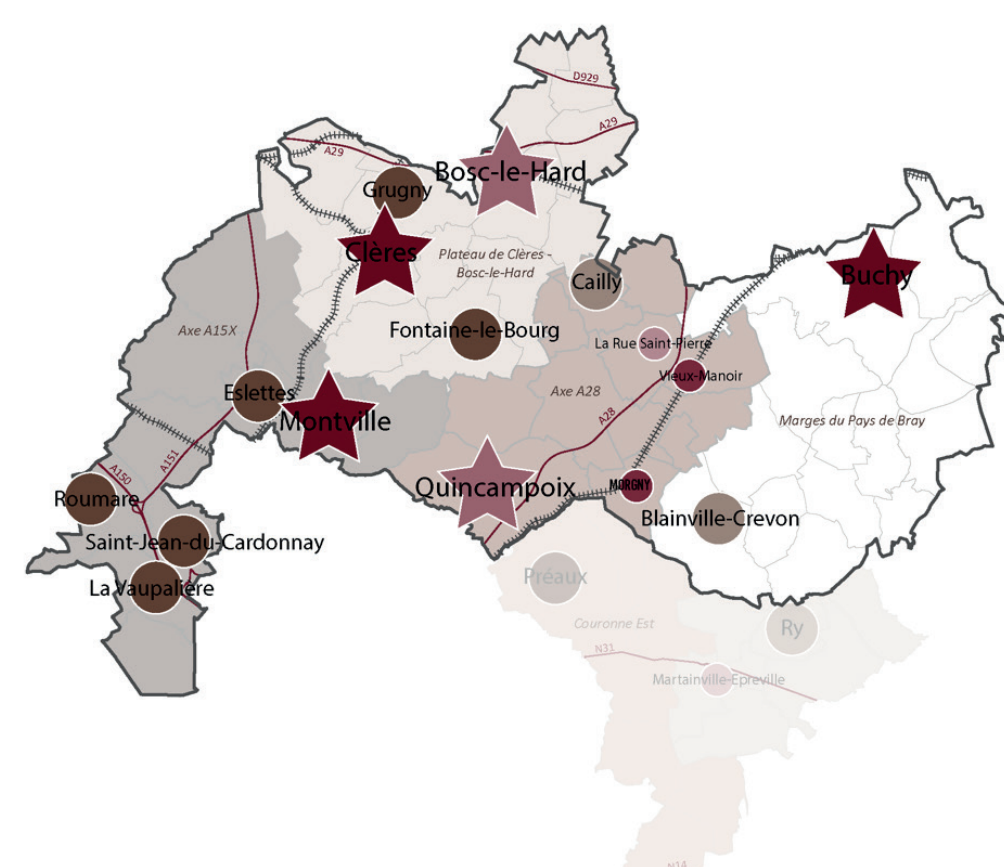
Axe 3

Faire de la préservation de l'environnement et de l'adaptation au changement climatique une thématique transversale afin de promouvoir un développement respectueux de l'environnement et du paysage

Axe 1

Conforter la place du PLUi 51 comme territoire démographiquement dynamique et respectueux de son caractère rural

1.1 Encadrer le développement urbain dans le respect des grands équilibres territoriaux



1.2 Projeter un développement réaliste et équilibré de la population

1.3 Diversifier la production de logements pour la rendre attractive pour toutes les générations

1.4 Maintenir, consolider et rendre davantage accessible le maillage en équipements, à toutes les échelles

1.5 Accentuer l'attractivité et la qualité urbaine des communes et de leurs centre-bourgs

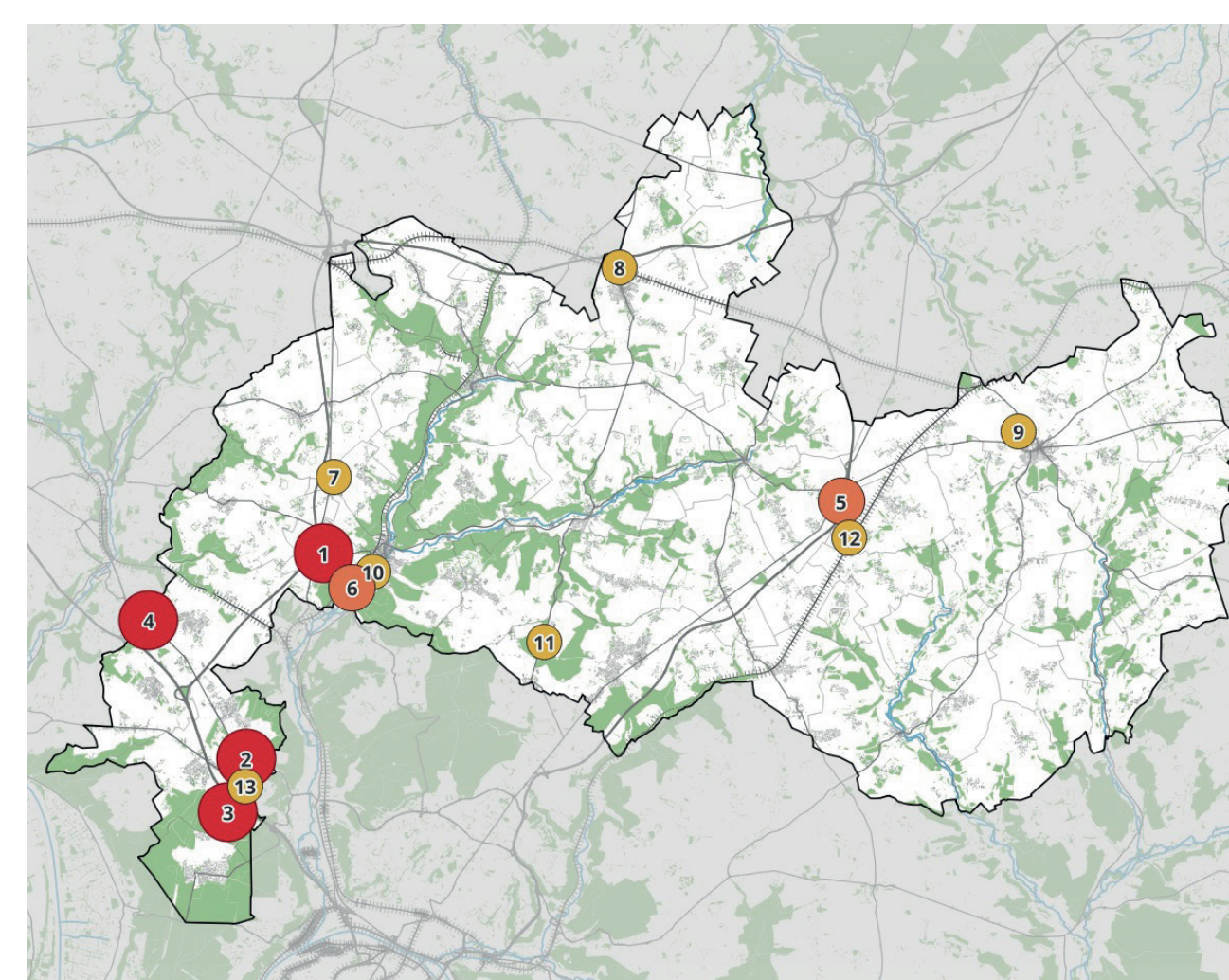
1.6 Promouvoir la multimodalité et la cohérence entre développement urbain et mobilités

1.7 Préserver les espaces agricoles, les activités liées et pérenniser le fonctionnement des exploitations

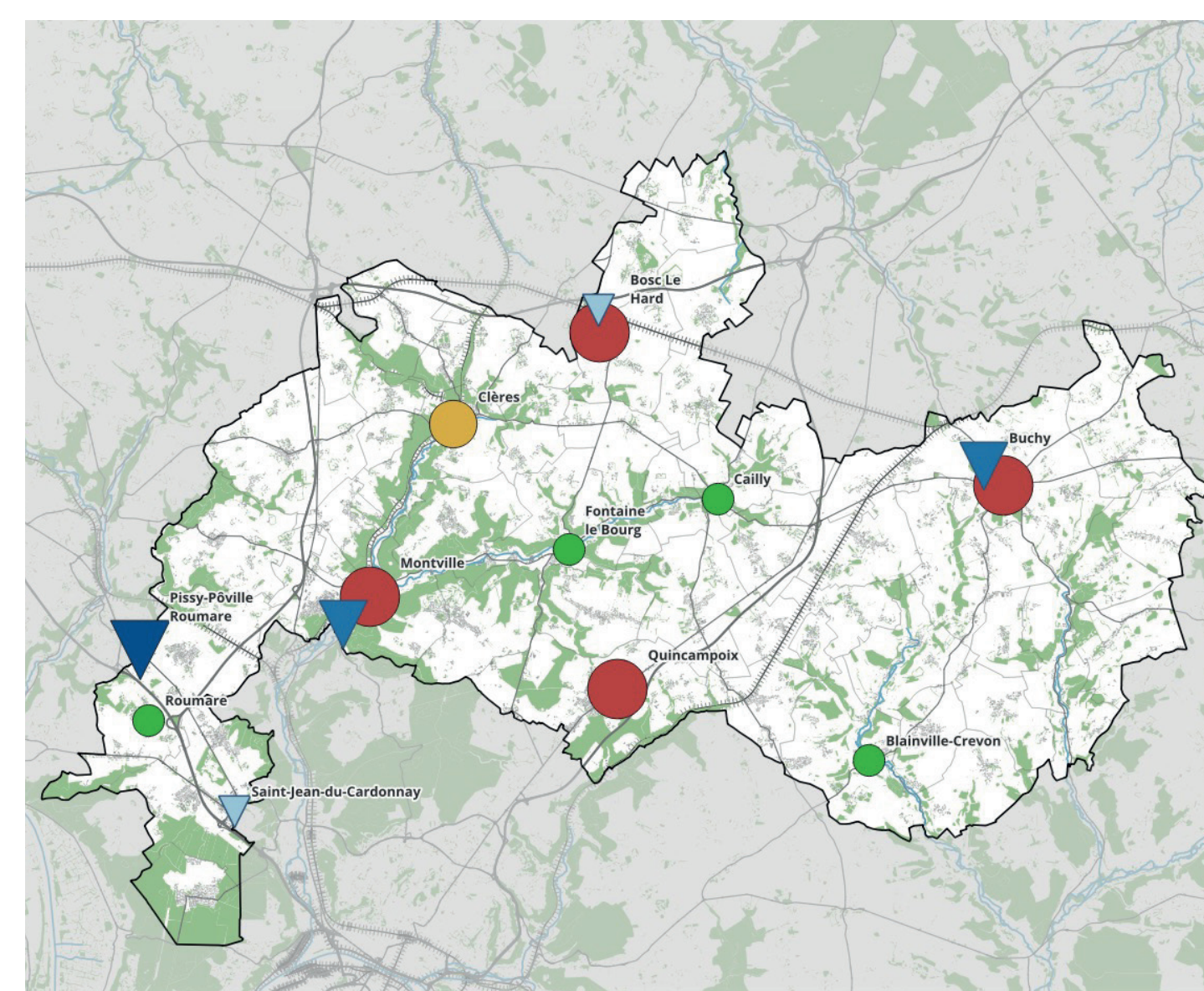
Axe 2

Renforcer l'attractivité et la desserte des besoins des habitants du PLUi51 par le développement rationalisé et en équilibre des secteurs économiques

2.1 Maintenir et diversifier les fonctions économiques



2.2 Garantir la complémentarité de l'offre commerciale et la desserte des besoins



2.3 Renforcer l'offre touristique pour une meilleure attractivité du territoire

Axe 3

Faire de la préservation de l'environnement et de l'adaptation au changement climatique une thématique transversale afin de promouvoir un développement respectueux de l'environnement et du paysage

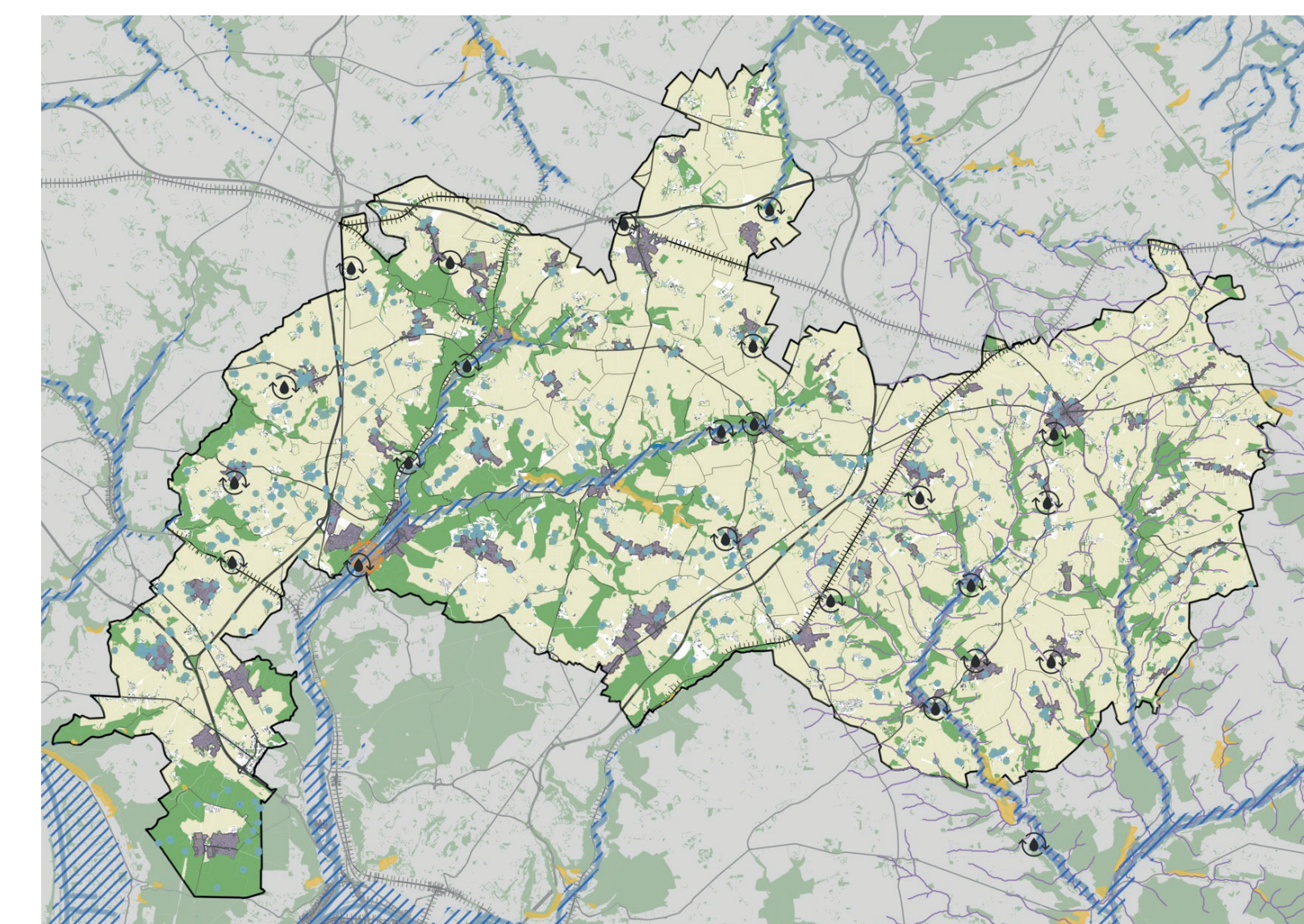
3.1 Préserver et valoriser l'identité du territoire au travers de ses composantes naturelles, paysagères et patrimoniales

3.2 Maintenir, restaurer et renforcer les éléments de la Trame Verte et Bleue pour garantir le respect de leurs fonctionnalités écosystémiques

3.3 Encourager la sobriété, l'adaptation et l'accélération des transitions

3.4 Accélérer la transition énergétique du territoire et promouvoir un nouveau modèle d'aménagement

3.5 Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et aux nuisances

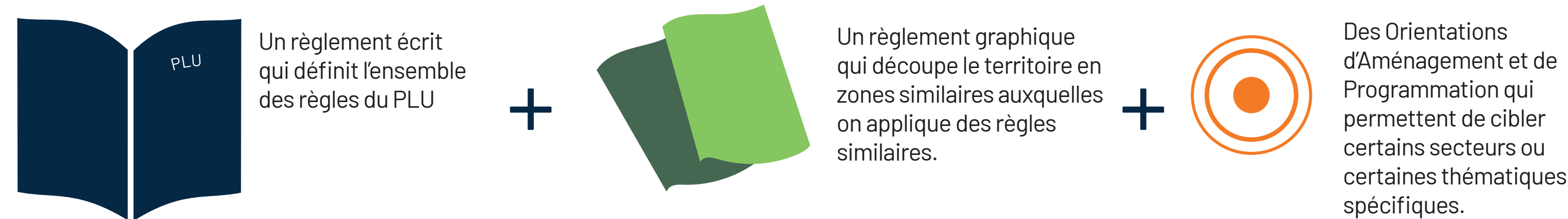


Les pièces réglementaires

Traduction des objectifs politiques du PLUi

Le règlement du PLUi fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs identifiés en réponse au diagnostic territorial.

Il se décompose en trois éléments distincts :



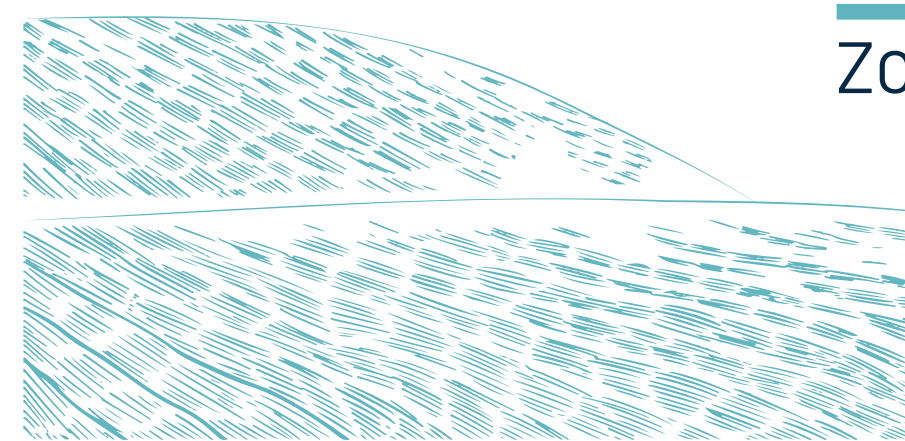
Le règlement graphique

C'est ce règlement qui découpe le territoire en zones similaires qui bénéficient de règles communes. On identifie 4 principales types de zones, elles-mêmes «déclinables» en sous-zones :



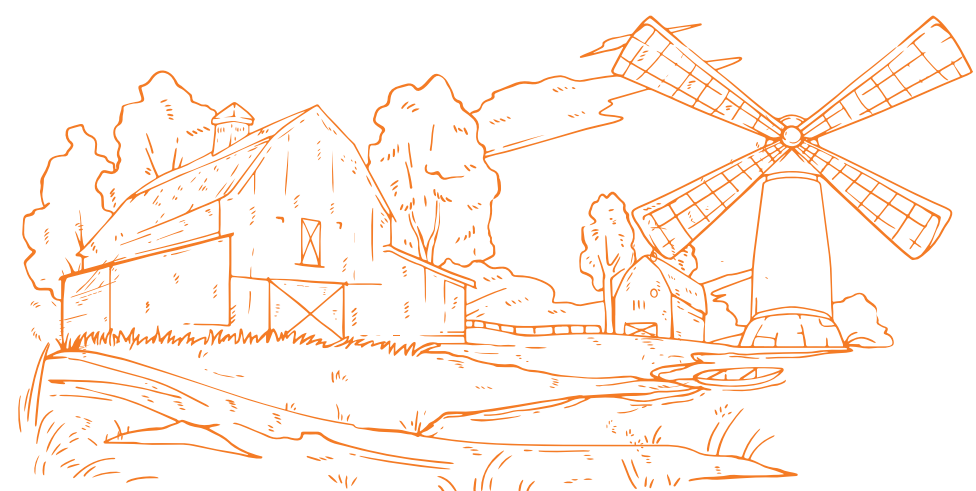
ZONE U

Zone urbaine à vocation d'habitat : Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés qui bénéficient de voies publiques et de réseaux publics (eau et électricité par exemple). Ces quartiers à vocation d'habitat accueillent également des commerces, des équipements et autres usages compatibles avec l'habitat.



ZONE AU

Zone à urbaniser : Il s'agit d'une zone à équiper pour permettre l'urbanisation à l'horizon de 10-15 ans.



ZONE A

Zone agricole : Les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique. Il n'est pas possible de construire une habitation sur cette zone sauf constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

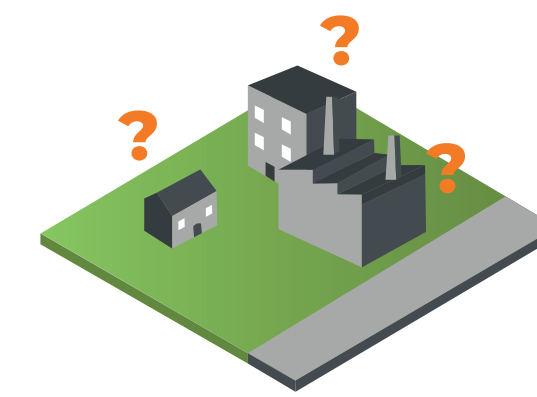


ZONE N

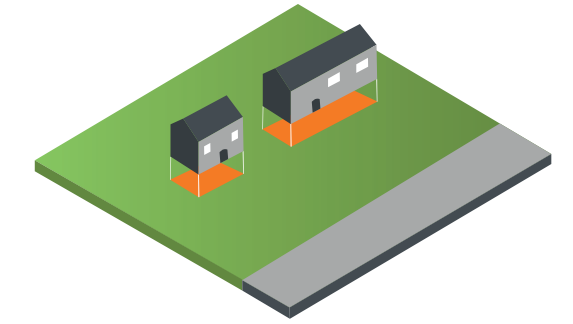
Zone naturelle : Une zone à sauvegarder en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages. Il n'est pas possible de construire d'habitation sur cette zone.

Le règlement écrit

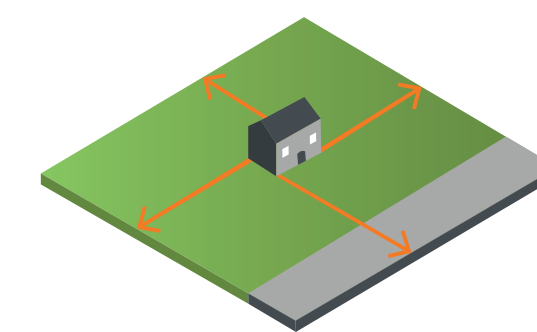
A l'échelle de la parcelle et pour chaque zone, le règlement écrit définit :



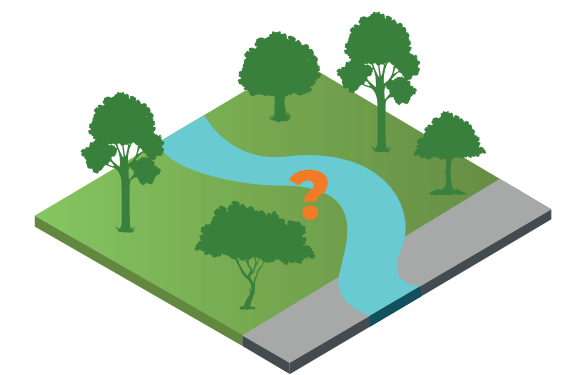
Quels types de constructions et pour quels usages ?



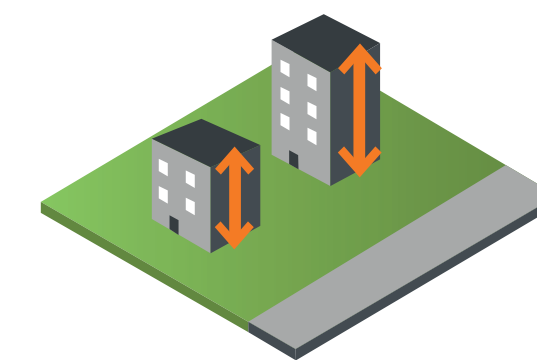
Quelle est l'emprise au sol maximale autorisée ?



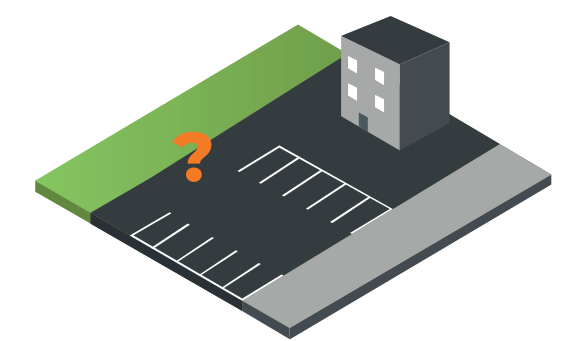
Comment et à quoi raccorder la parcelle ?



Comment traiter les espaces libres ?



Quelles hauteurs de construction ?



Combien de places de stationnement ?

Les OAP

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** visent à définir au sein du PLUi des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur ou quartier donné (OAP dites «Sectorielles»).
- Avoir une approche plus globale sur un enjeux spécifique (OAP dites «thématiques»)
- Ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

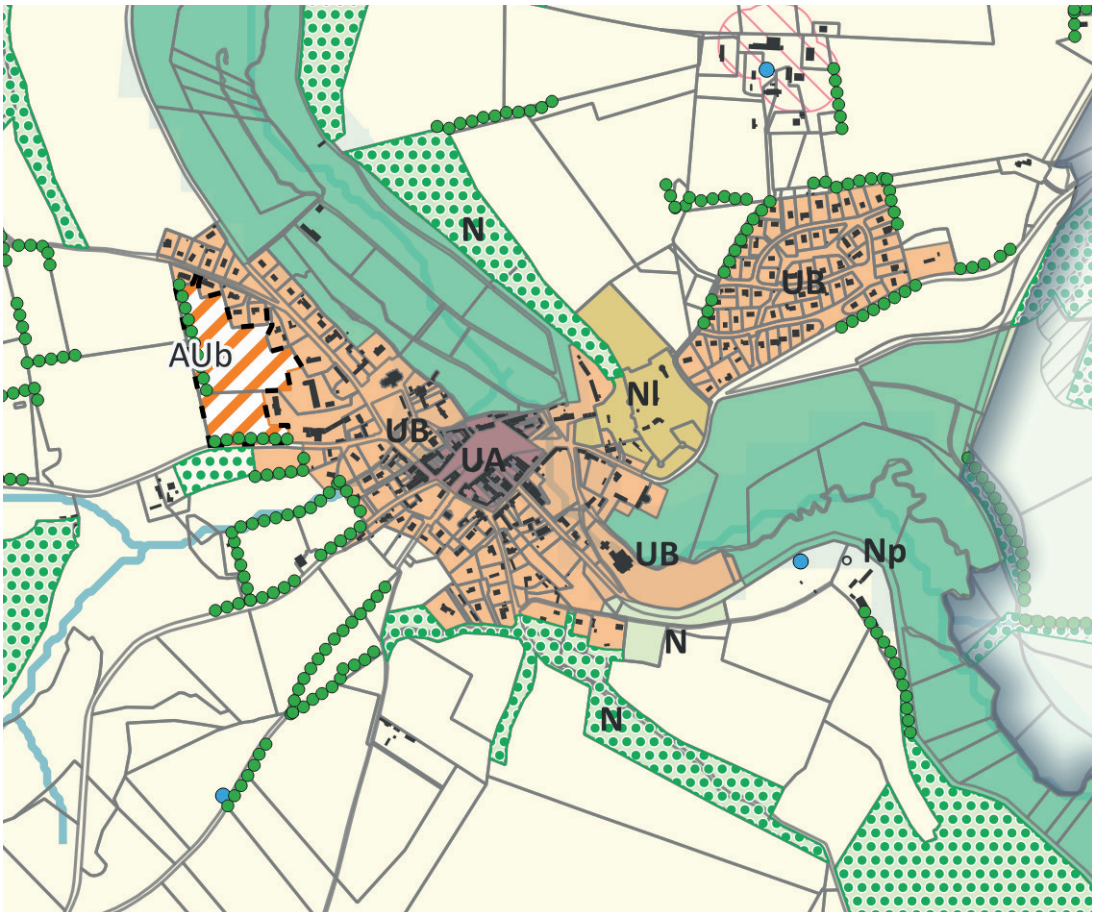
Ainsi elles permettent la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par les communes de l'intercommunalité.

Les pièces règlementaires

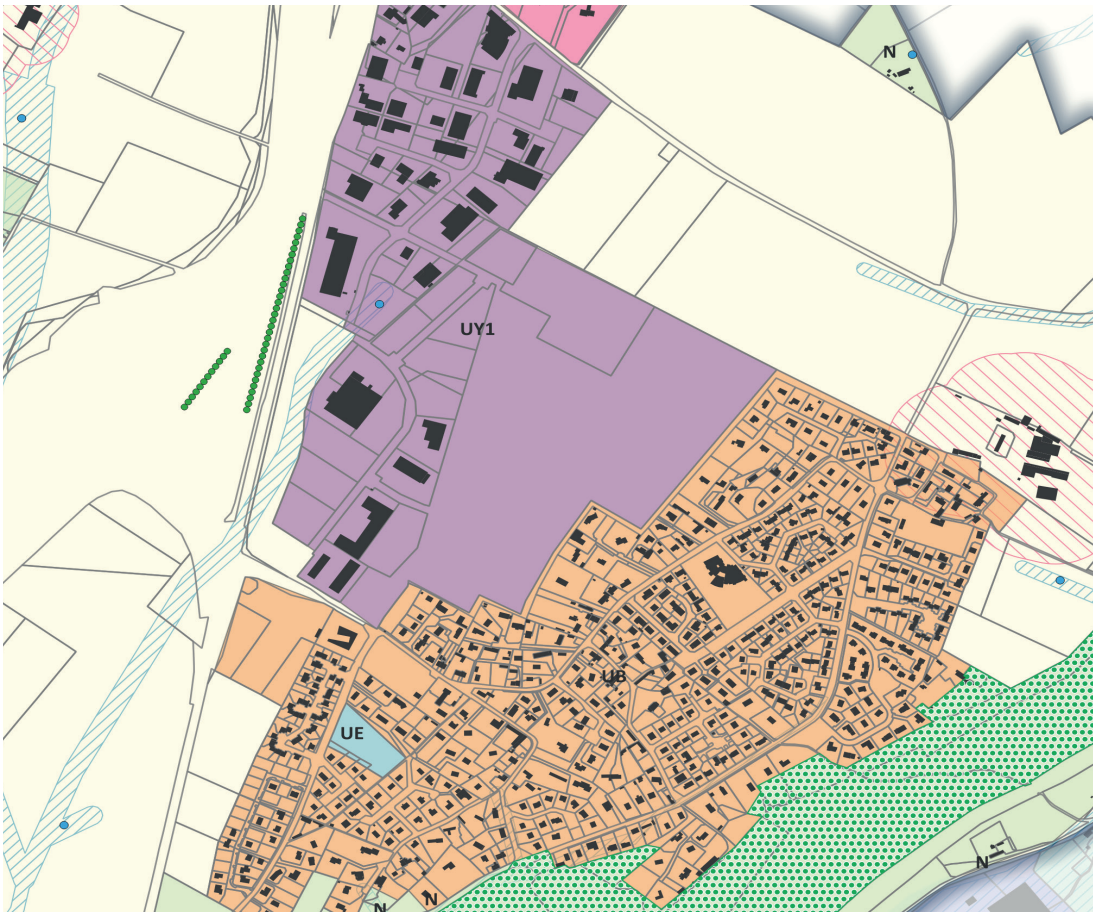
Le règlement graphique

Le projet de zonage du PLUi 51

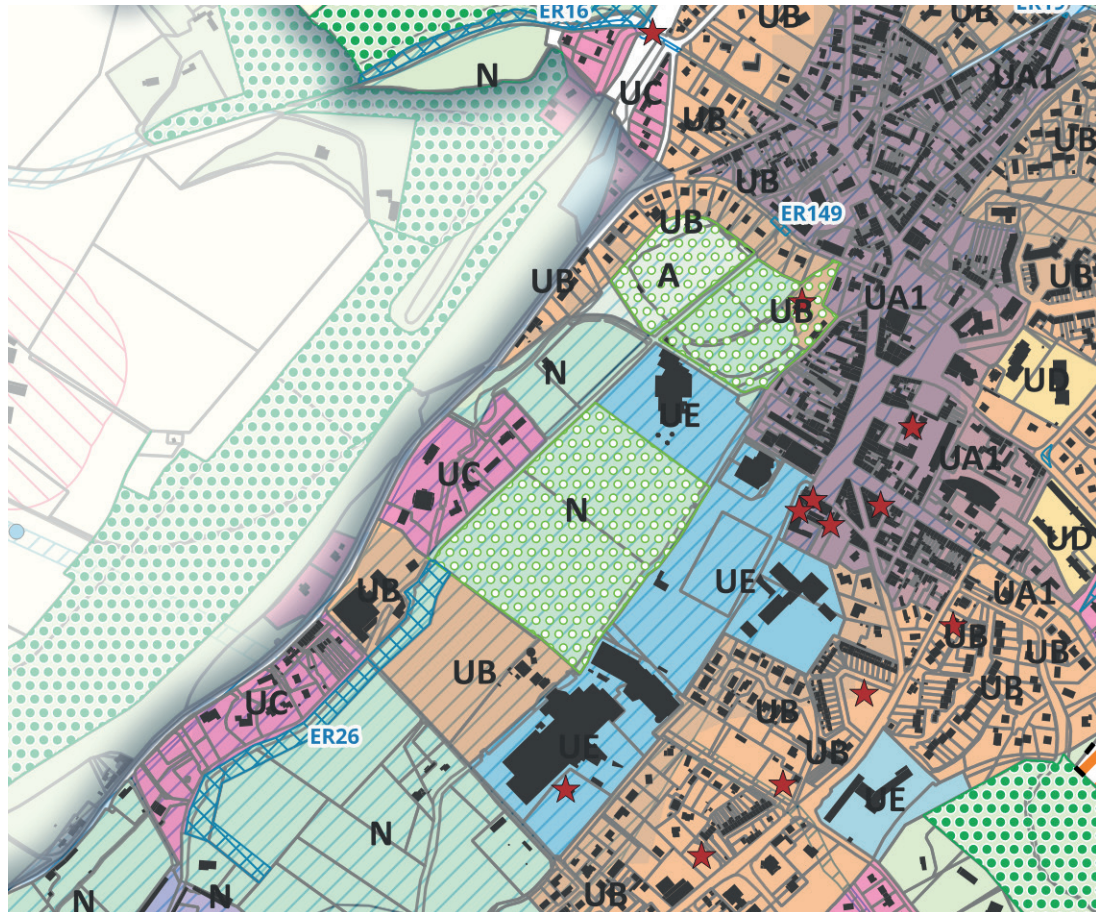
Exemples de zonage (en cours d'élaboration)



Blainville-Crevon - Zone UA



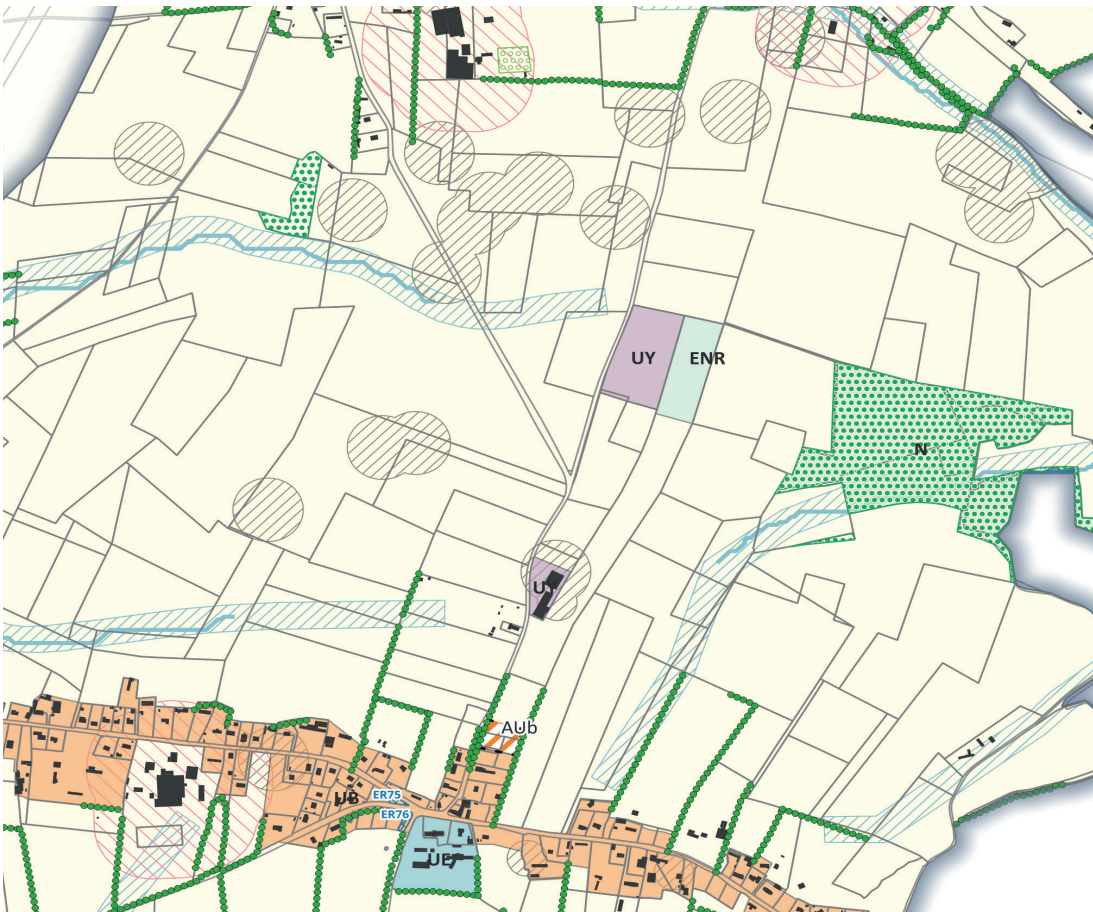
Eslettes - Zone UB



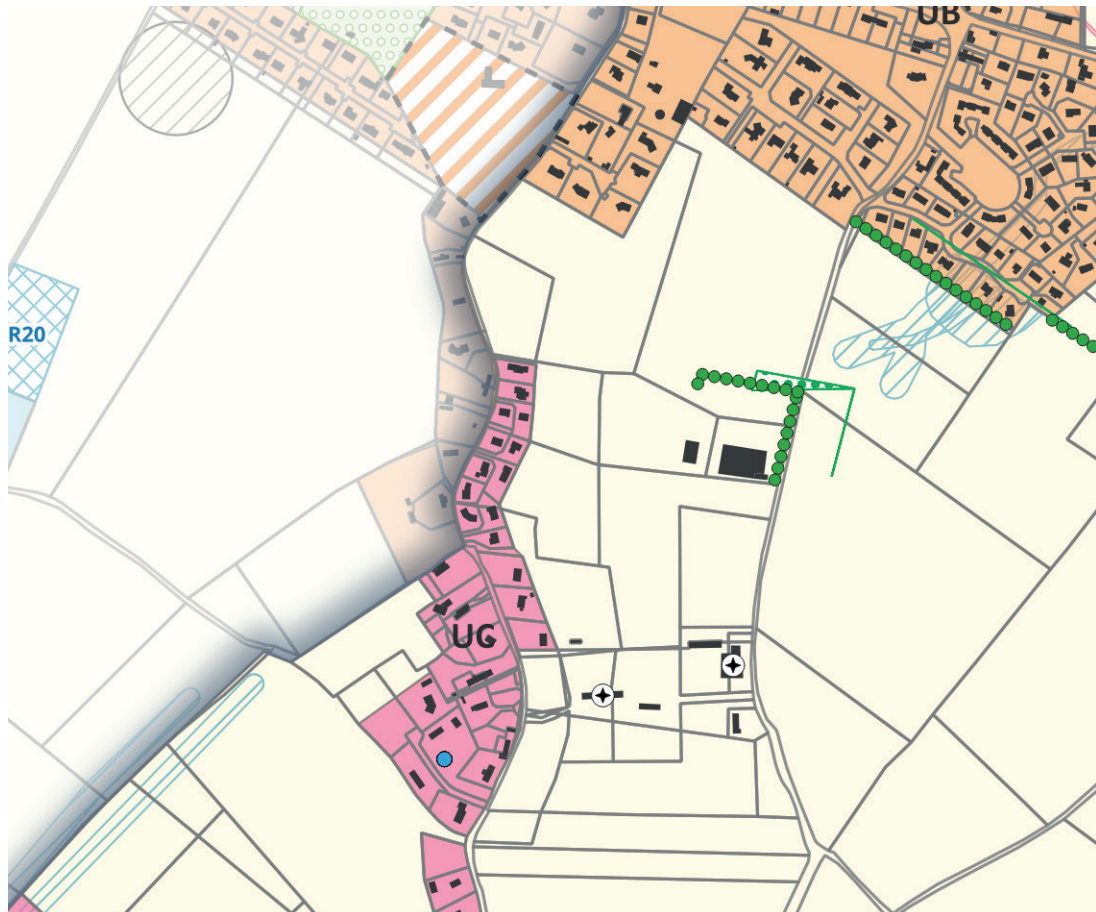
Montville - Zone UC



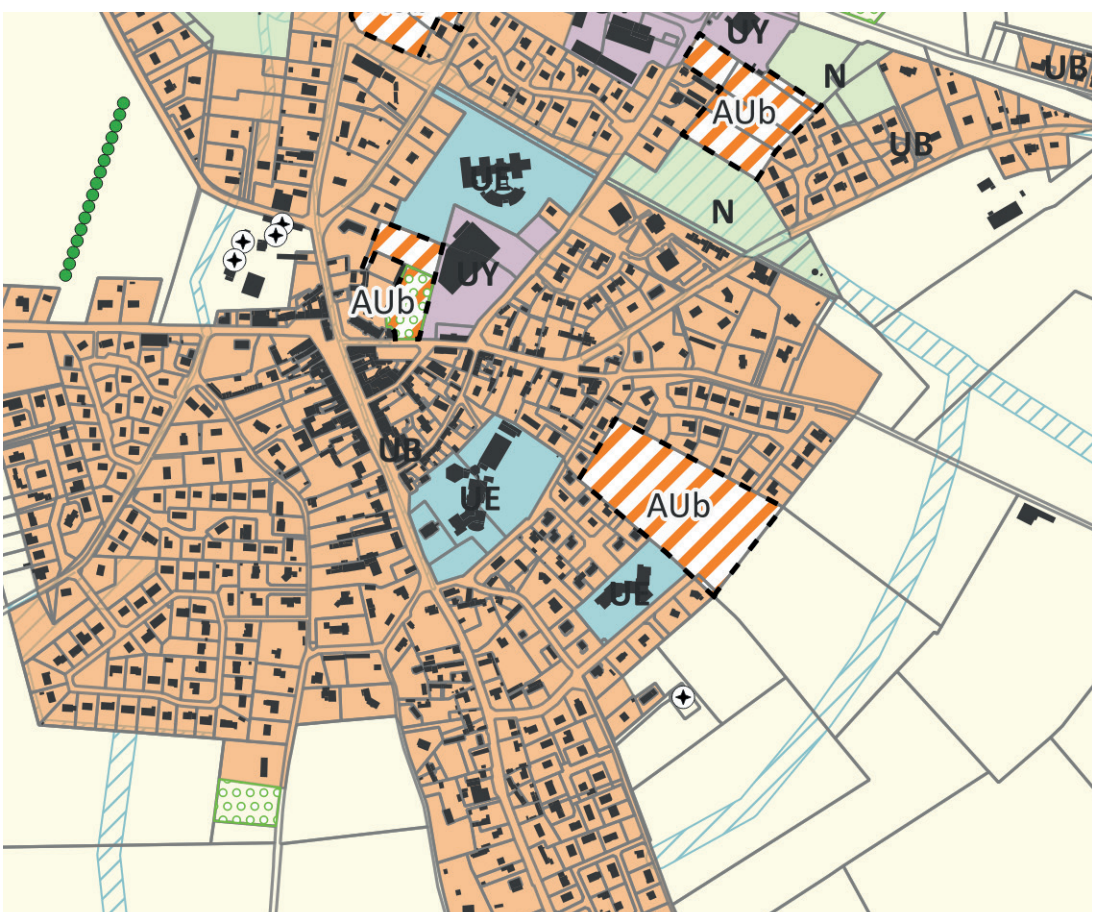
Anceaumeville - Zone UY



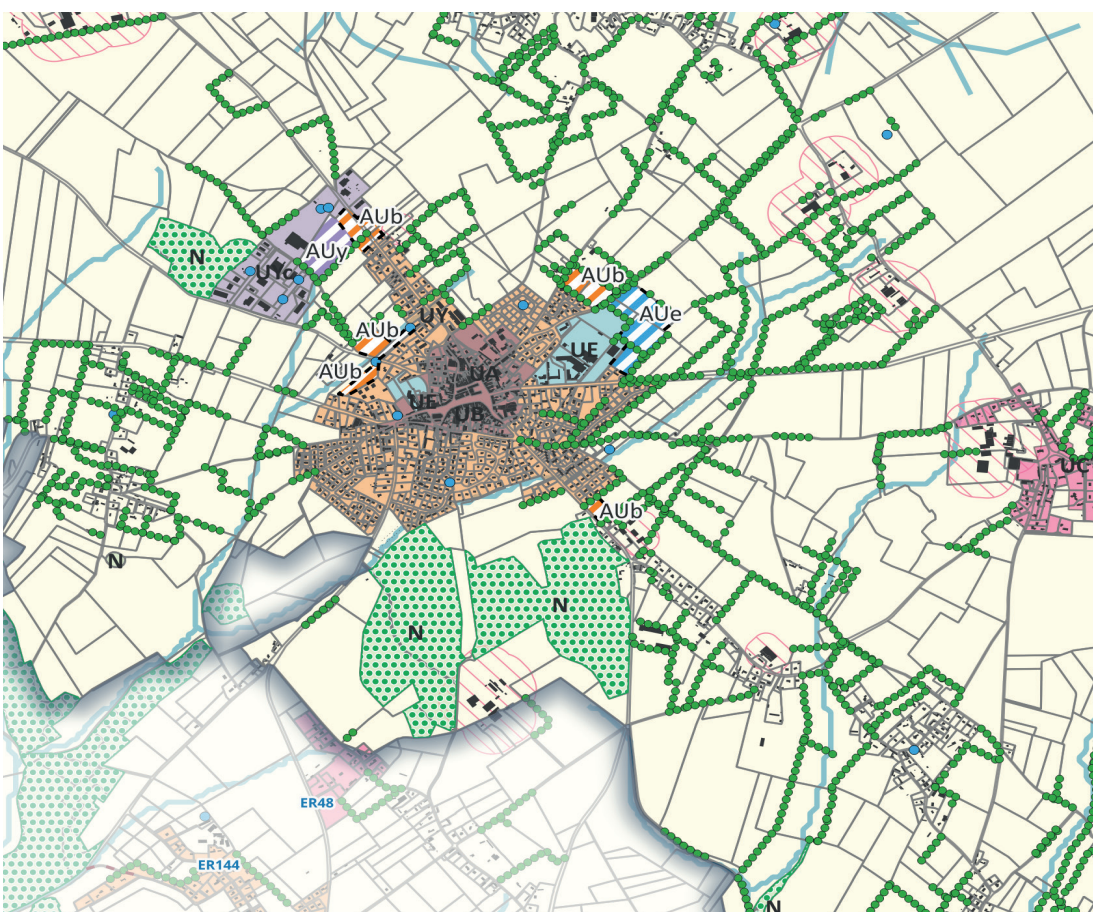
Bosc-Edeline - Zone UY



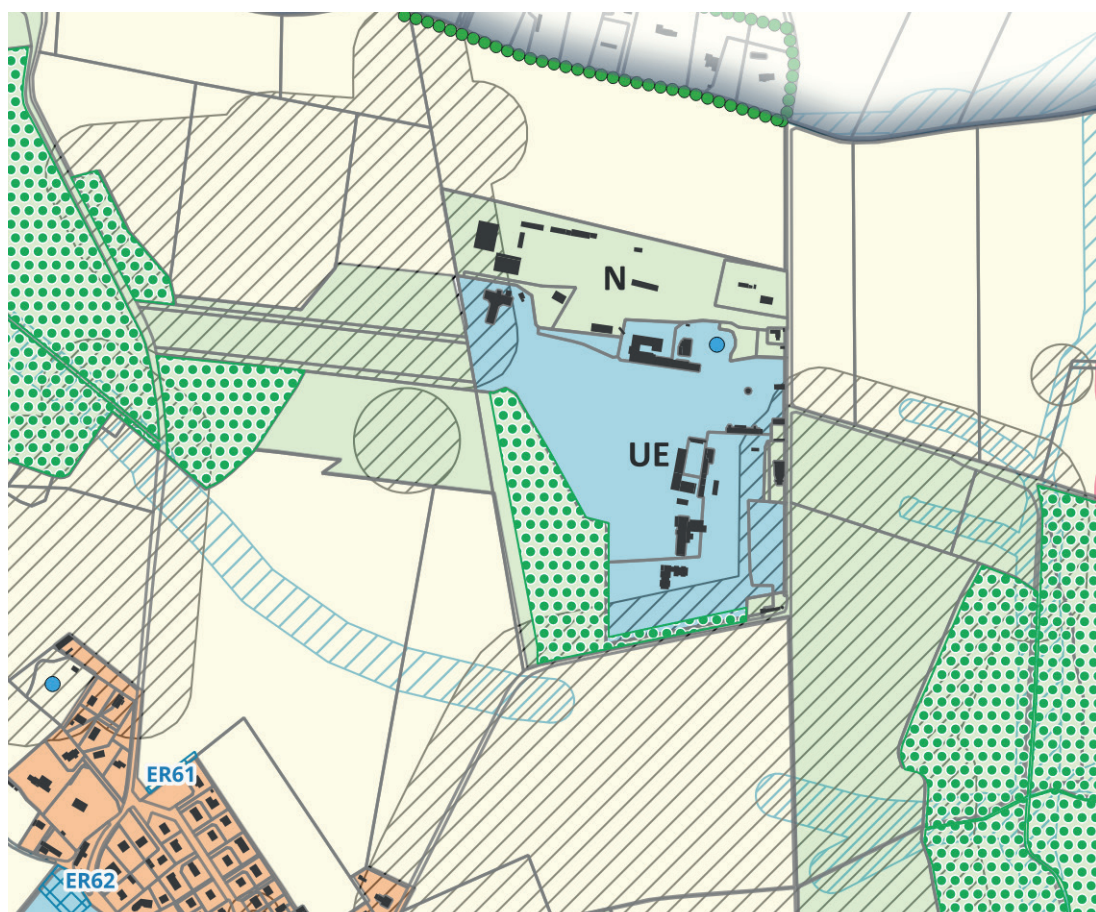
Bosc-Guérand - Zone UC



Bosc-Le-Hard - Zone UE



Buchy - Zone UE



Mont-Cauvaire - Zone UE

Zone urbaine

UA **UA1** Zone urbaine dense de centres-bourgs historiques
Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales des cœurs historiques.
Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant tout en maintenant l'ambiance urbaine des centres-villes et centres-bourgs historiques.

UB Zone urbaine de centre-bourg tissus urbains moyennement denses dédiés majoritairement à l'habitat

UC Zone urbaine pavillonnaire au tissu faiblement dense

UD Zone urbaine zone urbaine des quartiers d'habitat collectif

UY Zone urbaine à vocation d'activités économiques
Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le maintien et le renforcement des activités économiques et commerciales.

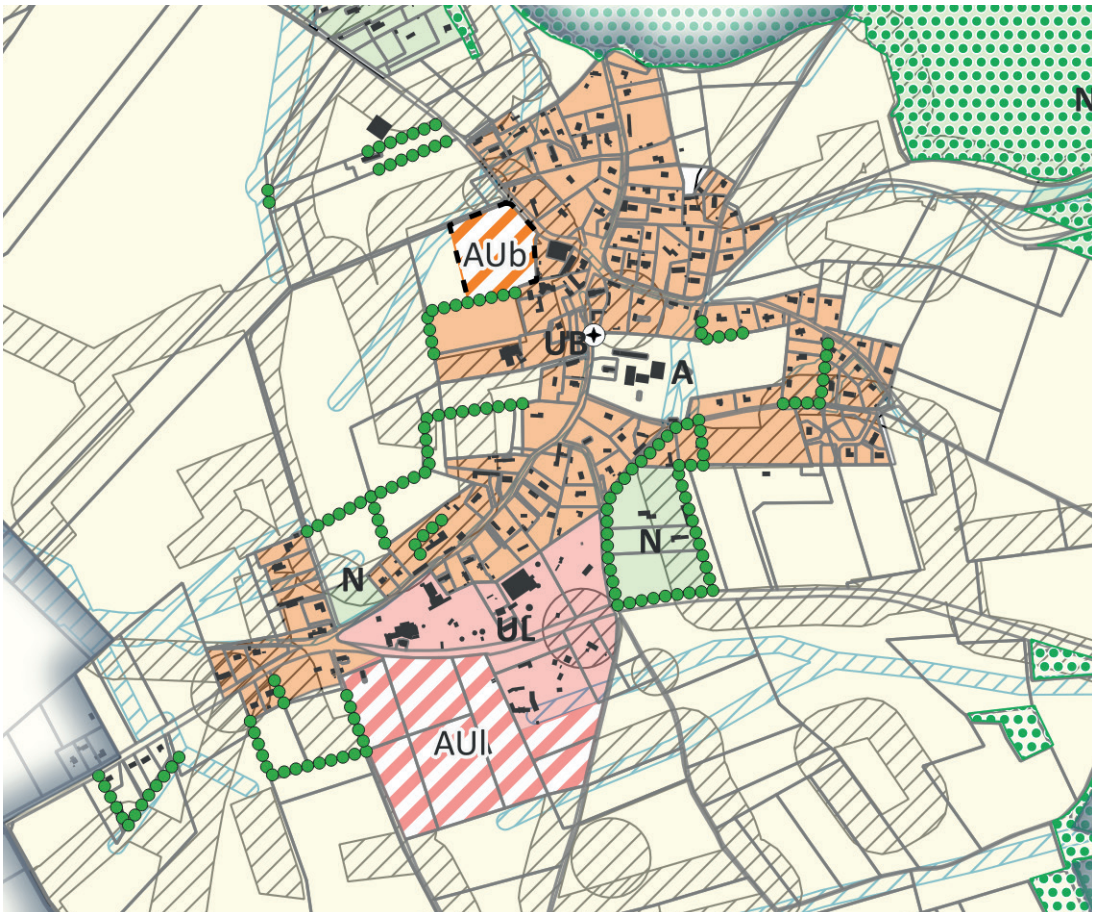
UE **UEs** Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service publics
Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le renforcement des équipements structurants et d'intérêt général.

Les pièces règlementaires

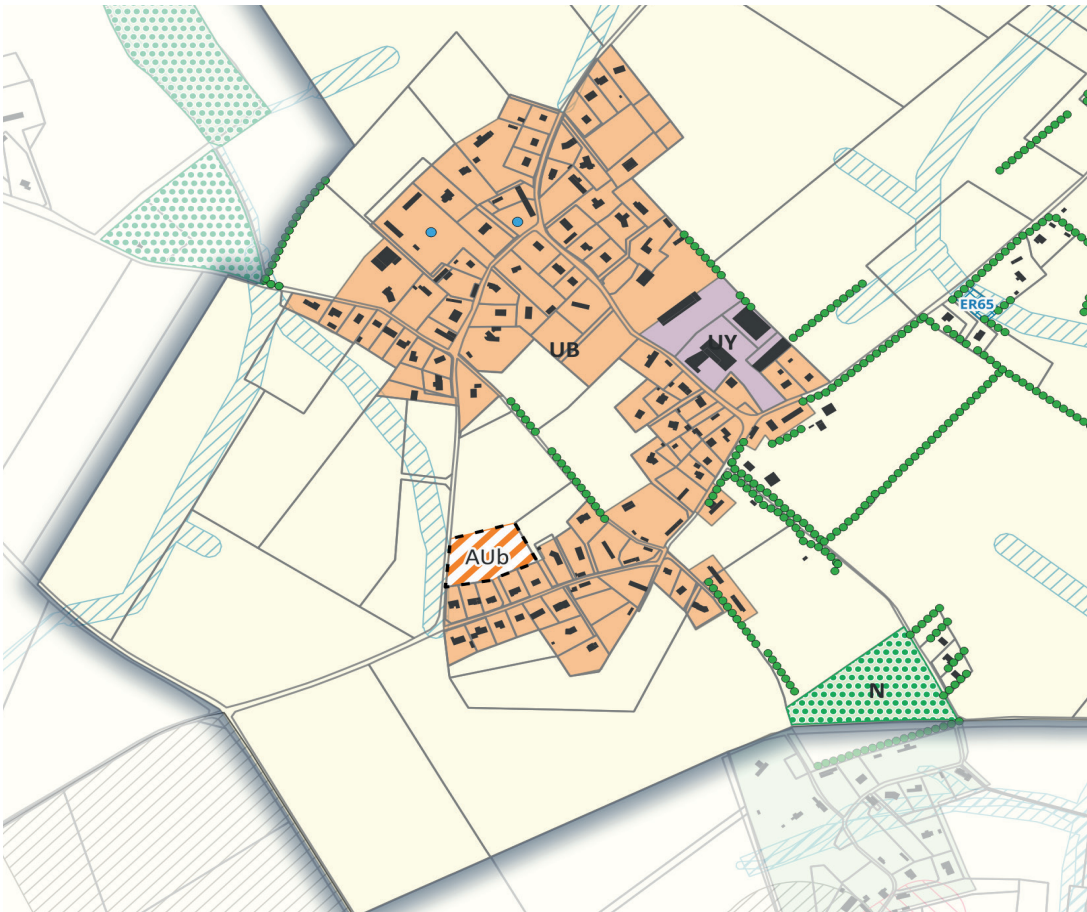
Le règlement graphique

Le projet de zonage du PLUi 51

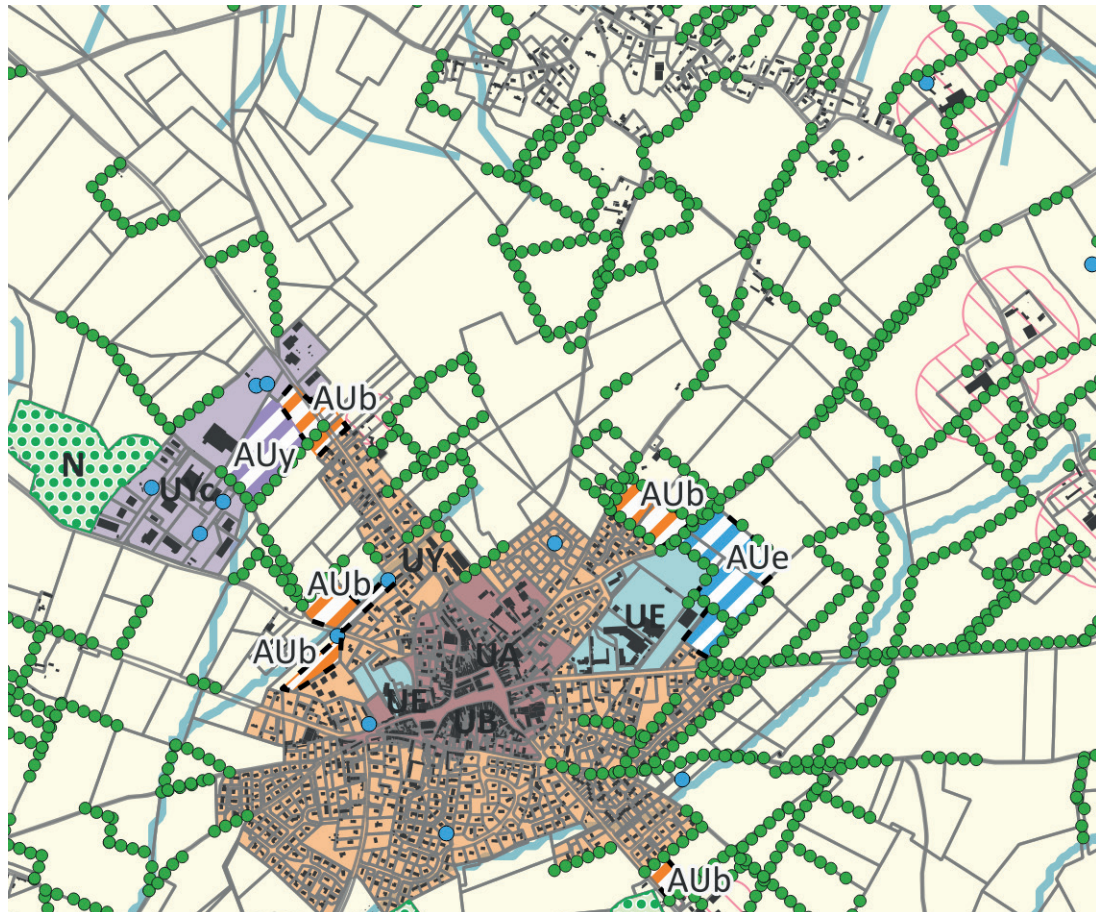
Exemple de zonage (en cours d'élaboration)



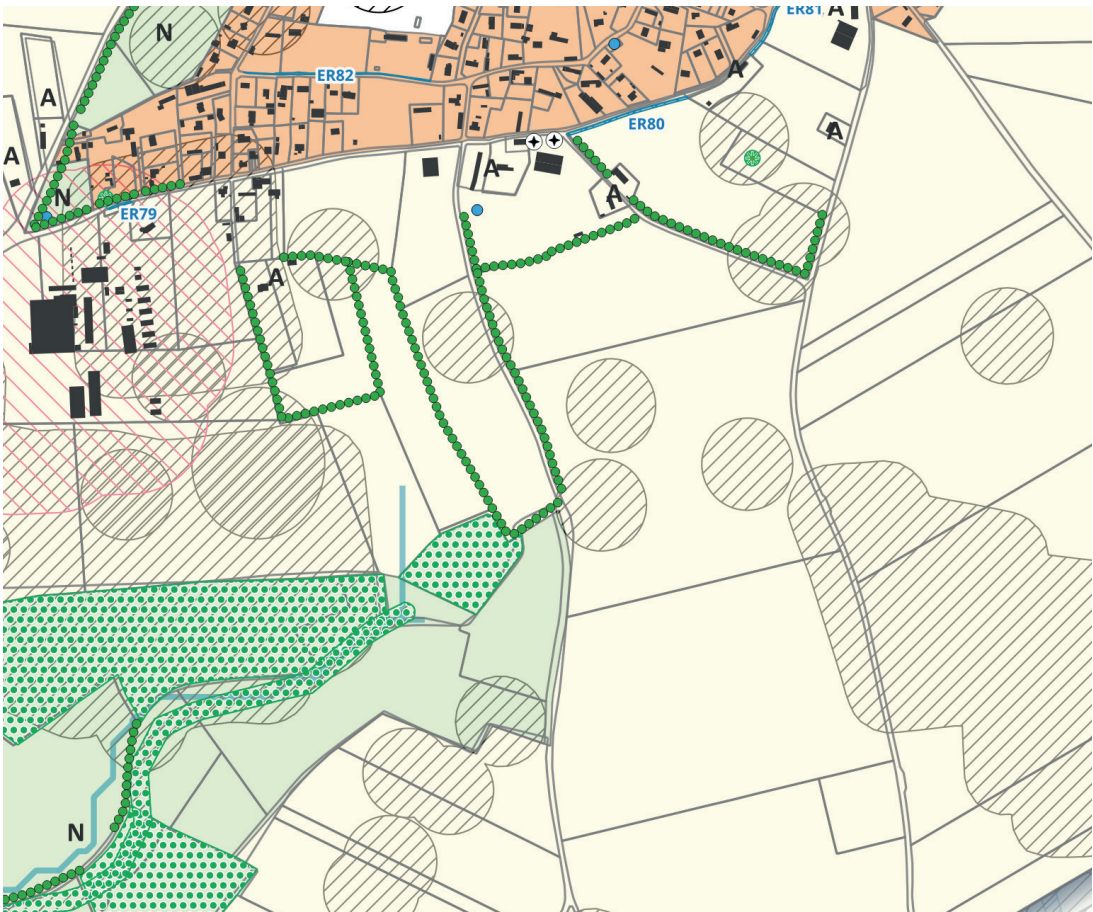
Le Bocasse - Zone UL



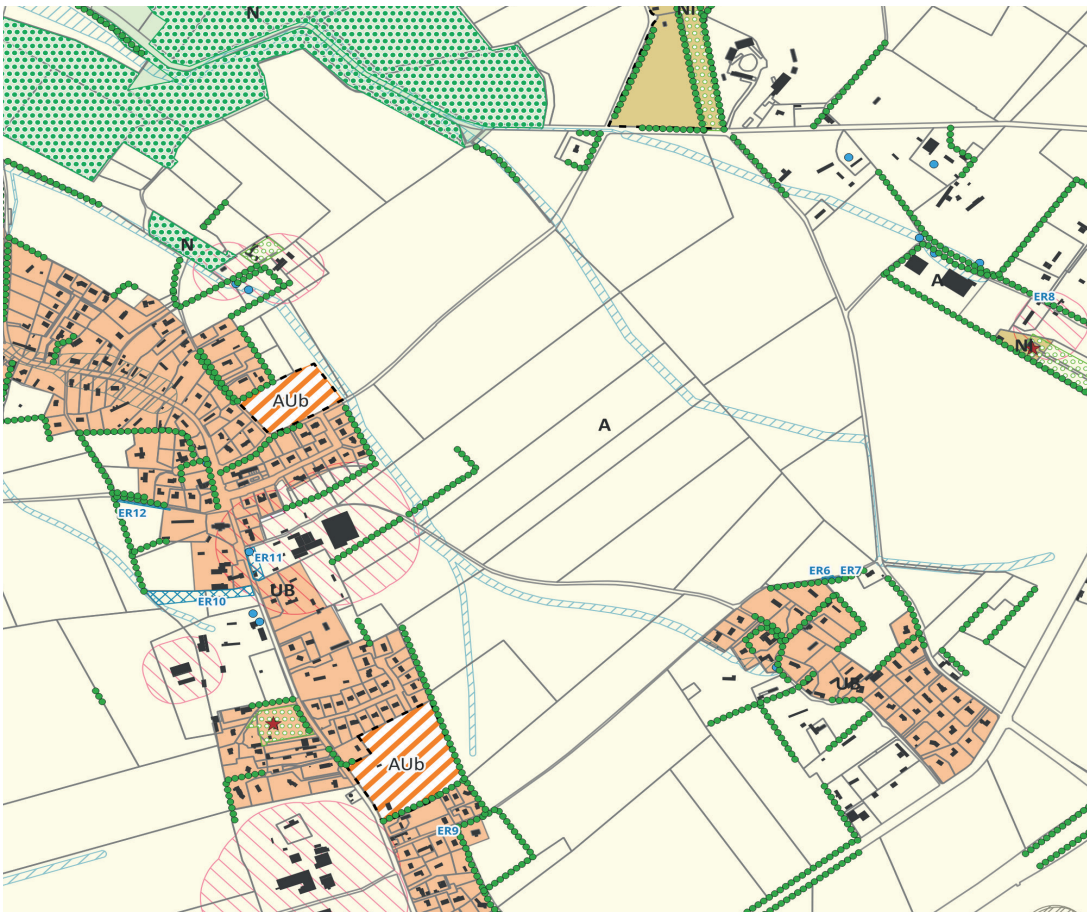
Authieux - Zone AUB



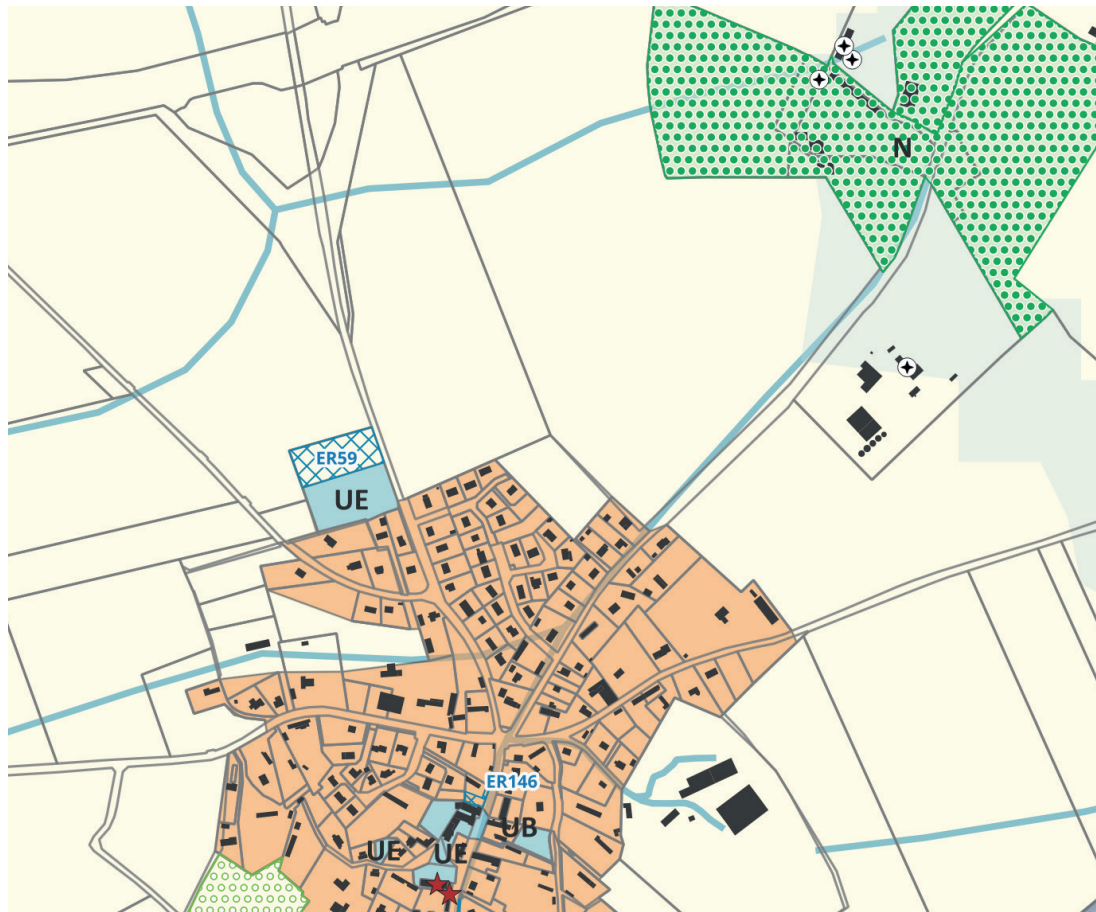
Buchy - Zone AUE



Catenay - Zone A



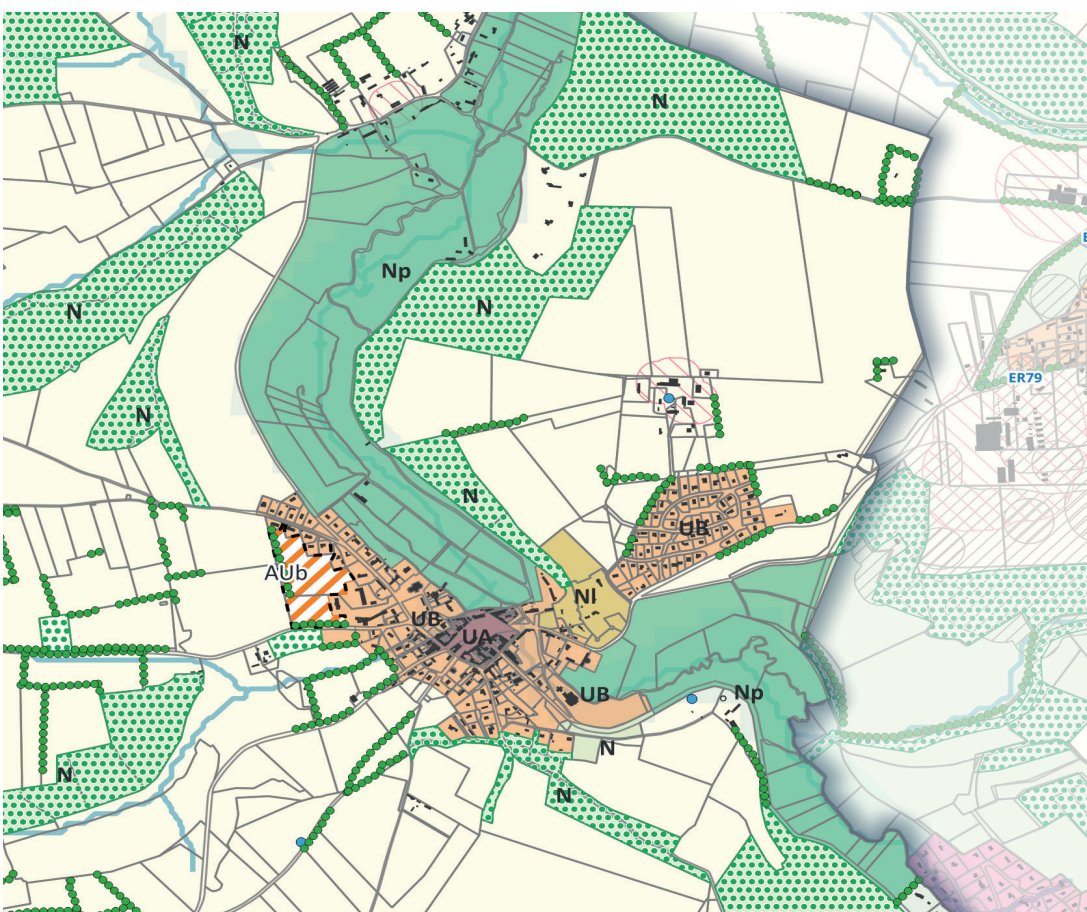
La Rue Saint-Pierre - Zone A



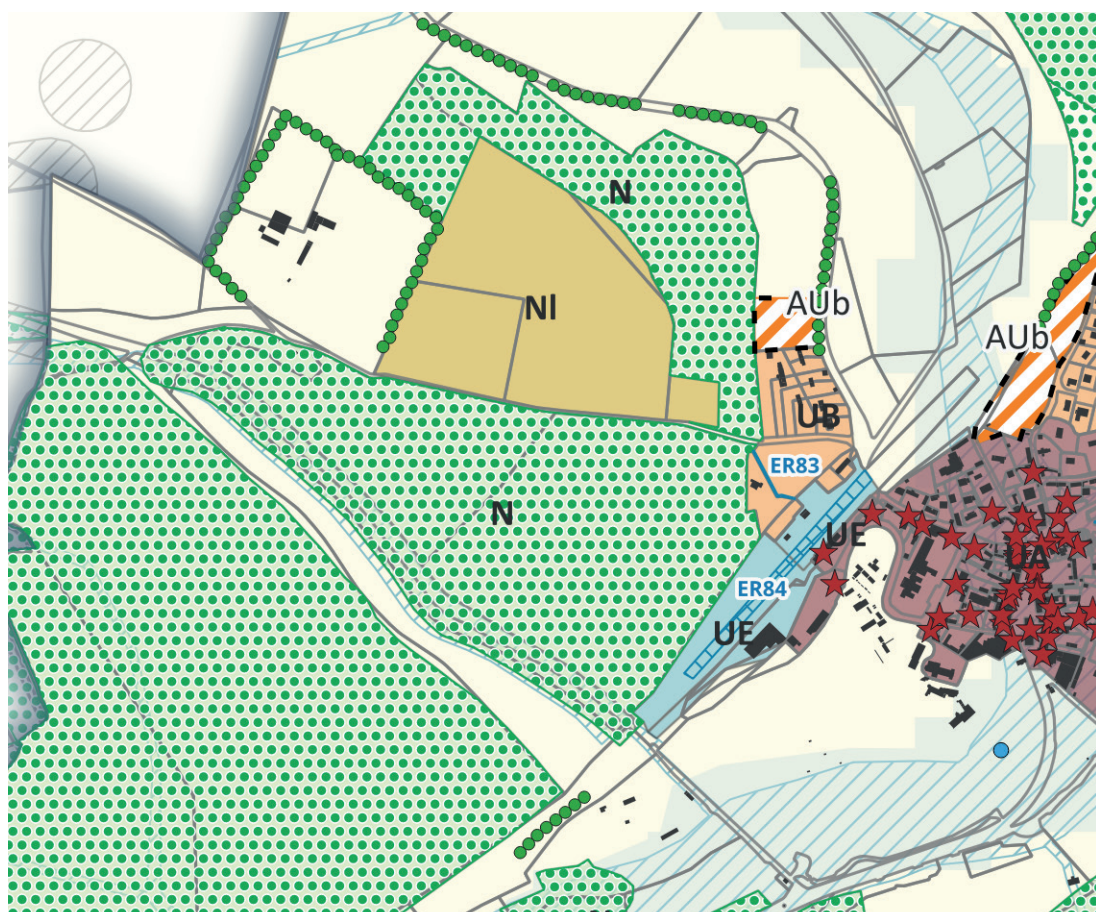
Cottevrard - Zone A



Esteville - Zone N

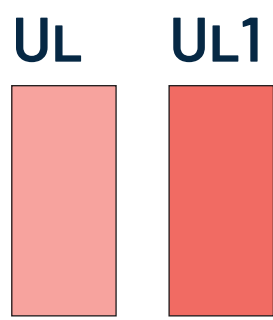


Blainville-Crevon - Zone Np



Clères - Zone NI

Zone urbaine de développement touristique et de loisirs et grande et petite envergure



Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le renforcement des équipements structurants et d'intérêt général.

Zone à urbaniser

Elles correspondent aux espaces d'extension des communes situés dans le prolongement des zones U. Ces secteurs bénéficient de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation.



Encadrer l'aménagement des futures zones à urbaniser

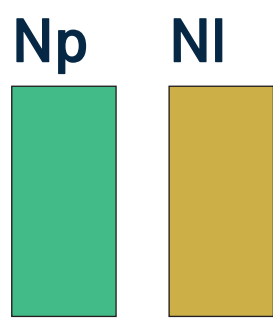
Zone agricole



Préserver l'activité agricole et y encadrer la constructibilité afin de permettre aux exploitations d'évoluer, ou à des exploitations nouvelles de s'installer, tout en préservant le paysage et l'activité agricole.

Zone naturelle

Secteurs équipés ou non, à protéger en raison, de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ...



Préserver ces espaces (qualité du site, milieux naturels, paysages, des ressources naturelles, existence de risque...) et encadrer et gérer les habitations existantes en milieu naturel et leur évolution.