



Sommaire

- 01** Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?
- 02** Synthèse du diagnostic et enjeux
- 03** Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 04** Prochaines étapes

01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

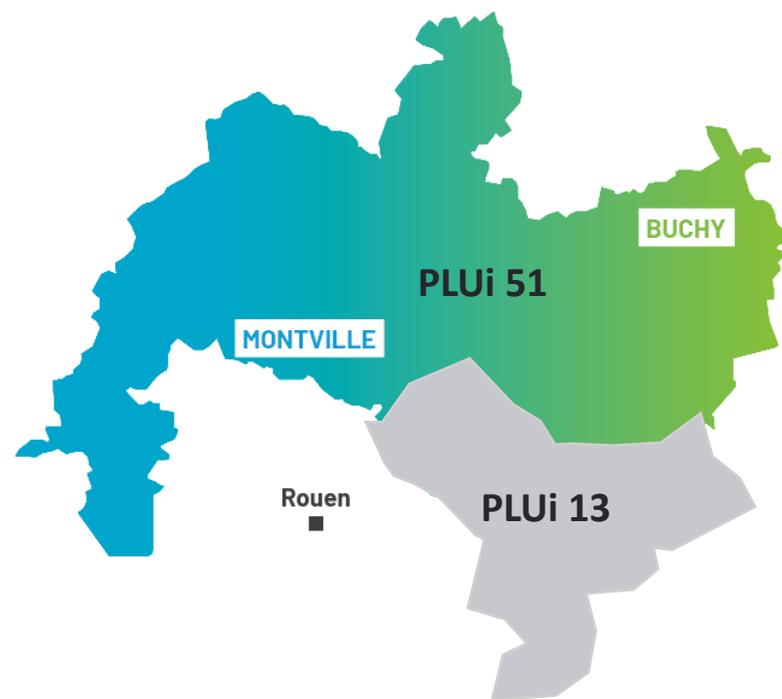
Le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) organise le développement de la commune en fixant des **règles d'urbanisme** et des règles de construction selon un découpage précis en différentes zones.

Il permet d'encadrer rigoureusement les **projets urbains**, leurs styles architecturaux, leurs impacts sur l'environnement collectif et sur le développement durable.

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 **déclaration préalable de travaux**.

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 dernières communes disposant d'ores et déjà d'un PLUi.



01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

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

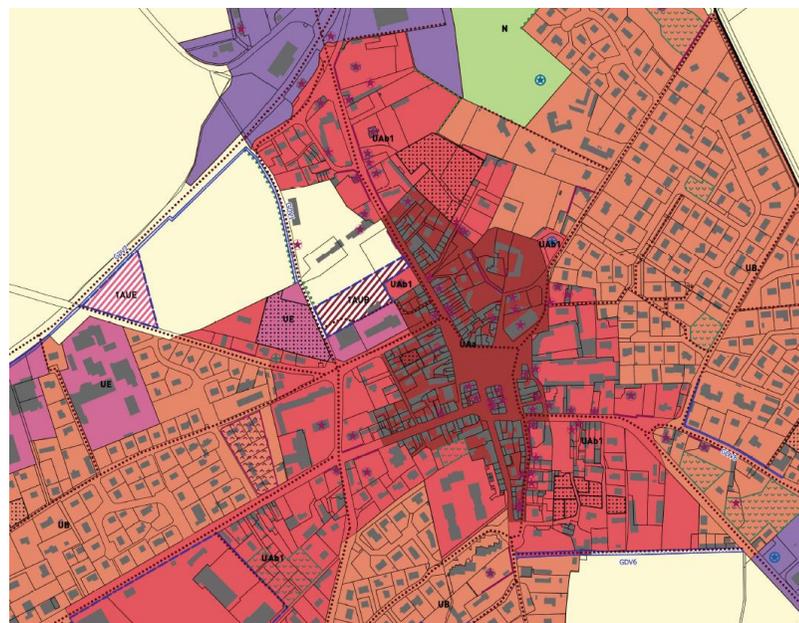
01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Les différentes zones d'un PLUi

Un PLUi est découpé zones. On y trouve les zones suivantes :

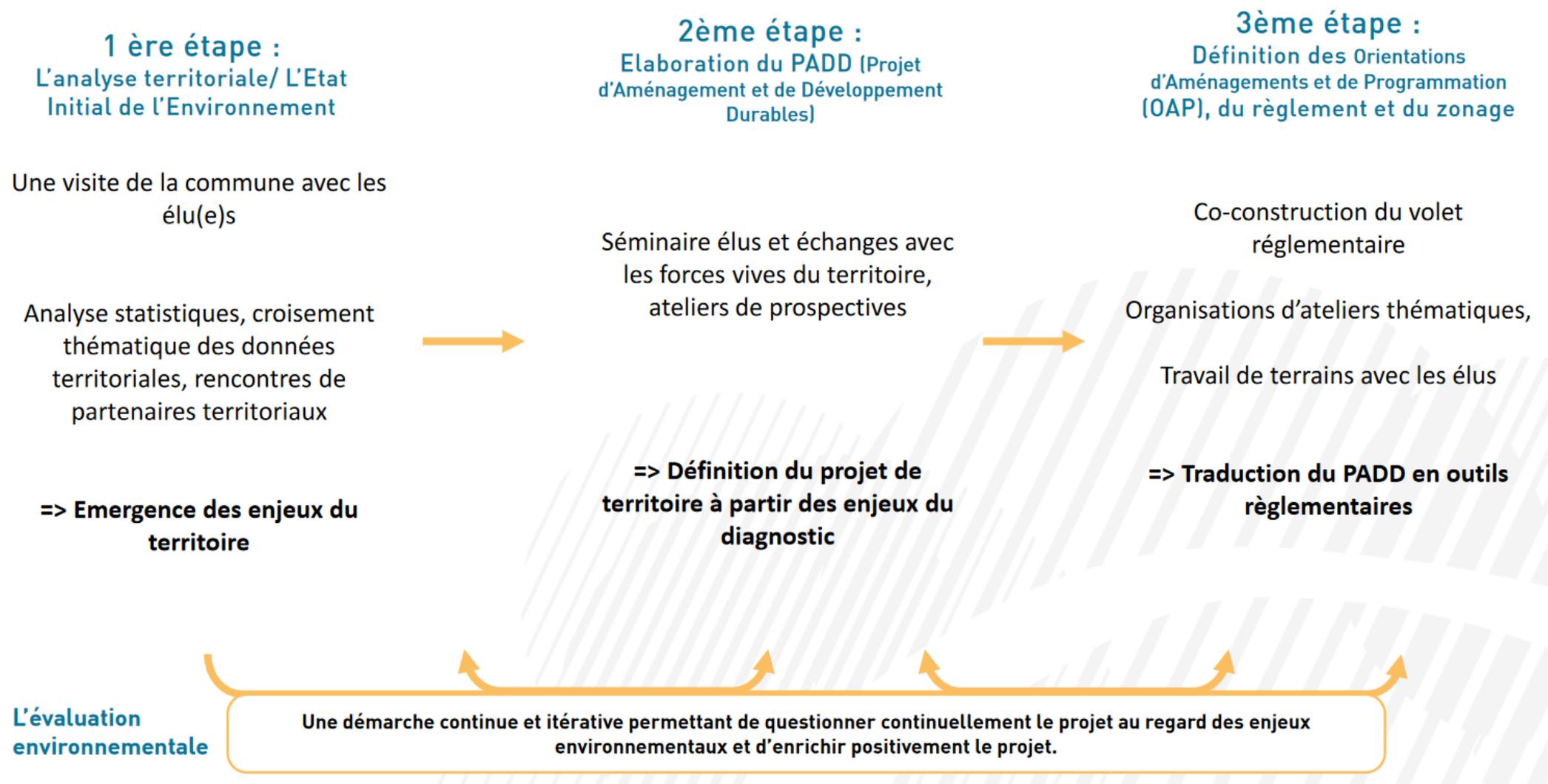
- **Les zones urbaines (zone U)** : zones déjà équipées et urbanisées. L'équipement de réseaux collectifs d'assainissement est suffisant pour accueillir les constructions nouvelles.
- **Les zones à urbaniser (zone AU)** : zones non urbanisées destinées à accueillir de futurs habitants ou de nouvelles entreprises. Cependant, l'urbanisation peut être progressive.
- **Les zones agricoles (zone A)** : elles sont réservées aux activités agricoles et au logement des seuls agriculteurs
- **Les zones naturelles (zone N)** : elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore.

Ces différentes zones U, AU, A, N peuvent être divisées en différentes zones, donnant lieu à des règles spécifiques. **L'objectif d'un PLUi est de rechercher une cohérence de zonage entre les différentes communes du territoire, tout en prenant en compte les spécificités du territoire.**



01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Une élaboration en plusieurs phases



01 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Les principaux documents supra-communaux applicables

- Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** de la région Normandie approuvé le 2 juillet 2020 et dont la dernière modification a été adoptée en mars 2024.
- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de l'Inter Caux Vexin en cours de révision jusqu'en 2025.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté le 23 mars 2022.
- Le **plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Seine-Normandie (2016-2021)** et **3 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**

Et de nombreuses lois à intégrer :

- Loi SRU
- Loi Grenelle I et II
- Loi Alur
- Loi Elan
- Loi Climat et Résilience

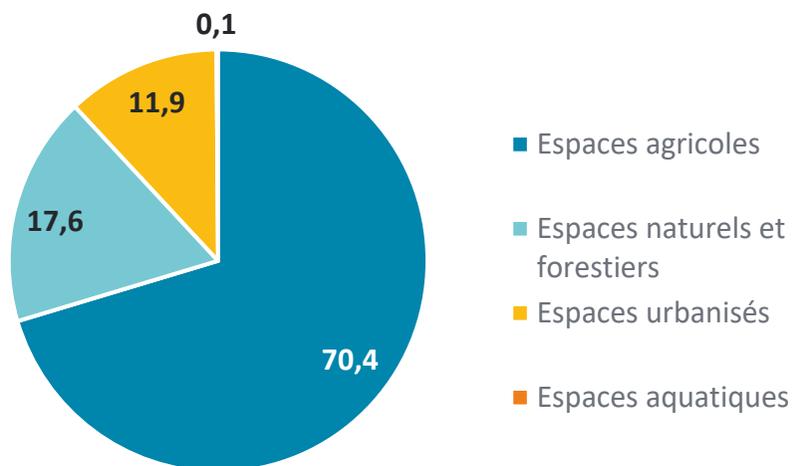
02 Synthèse du diagnostic et enjeux

02 Approche paysagère et spatiale

Occupation et usages du sol

Répartition des usages du territoire

Source : AURBSE 2019



Lotissement en cours de construction à l'interface entre le tissu urbain existant et les espaces agricoles

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

- Une **diversité de paysages qualitatifs**, où se succèdent plateaux et vallées, à l'interface de grandes entités paysagères (vallée de la Seine, Pays de Caux, pays de Bray, Vexin Normand)
- 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*)

02 Approche paysagère et spatiale

Typologies urbaines

Un territoire présentant des formes urbaines relativement homogènes

7 formes urbaines :

- L'habitat dense, continu, en hypercentre
- L'habitat collectif
- L'habitat individuel dense
- L'habitat individuel peu dense
- Les zones commerciales
- Les activités industrielles, artisanales et tertiaires
- Les équipements publics ou privés

L'habitat individuel peu dense



L'habitat individuel dense



L'habitat dense, continu



Les zones commerciales



Les équipements publics et privés



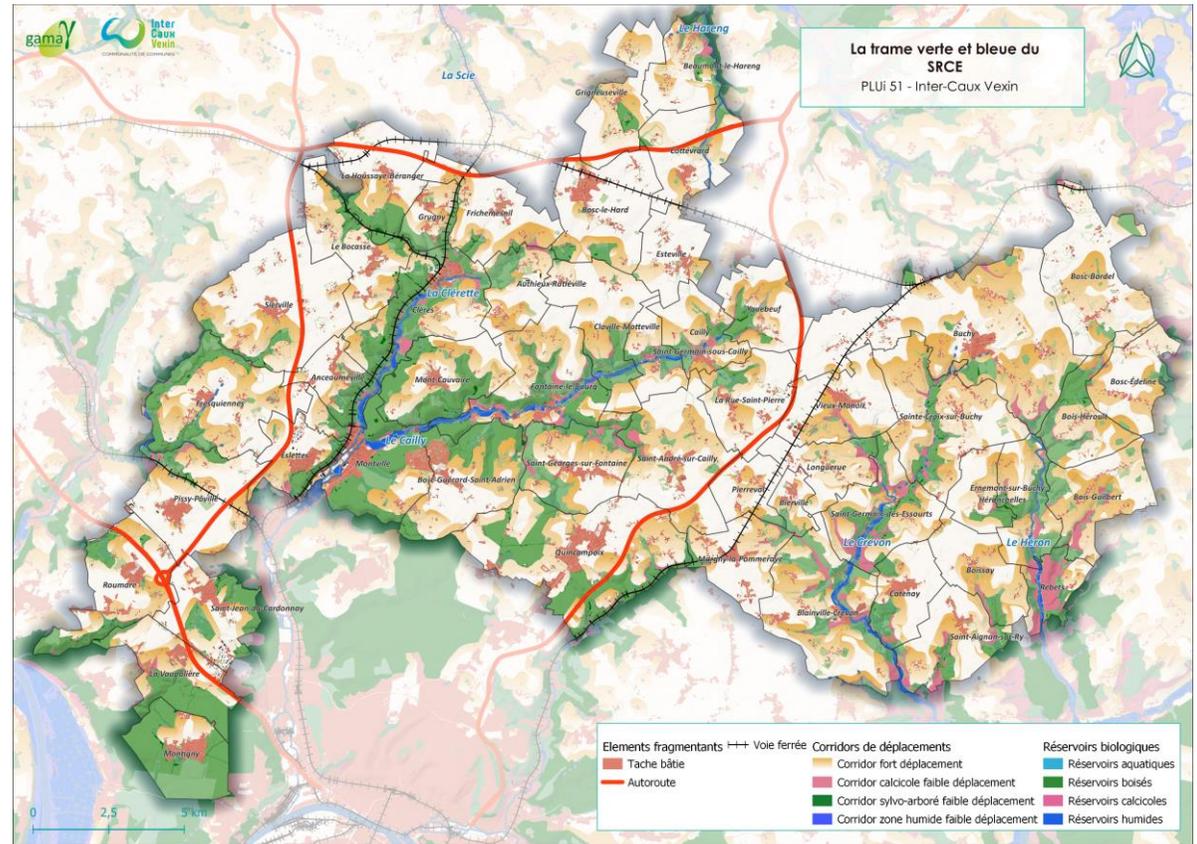
02 Environnement

Les espaces naturels

Une biodiversité qui se concentre dans les vallées

Une grande diversité de milieux naturels :

- **Un quart du territoire** concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique ou Floristique (ZNIEFF), de même que l'existence d'autres sites de protection (Natura 2000...)
- Une **trame verte et bleue** qui **s'articule essentiellement autour des vallées du territoire**
- 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
- Une tendance à la **simplification du paysage**



La Trame Verte et Bleue.

Source : GAMA Environnement.



Grandes cultures et boisements à Ernemont-sur-Buchy.

Source : GAMA Environnement.



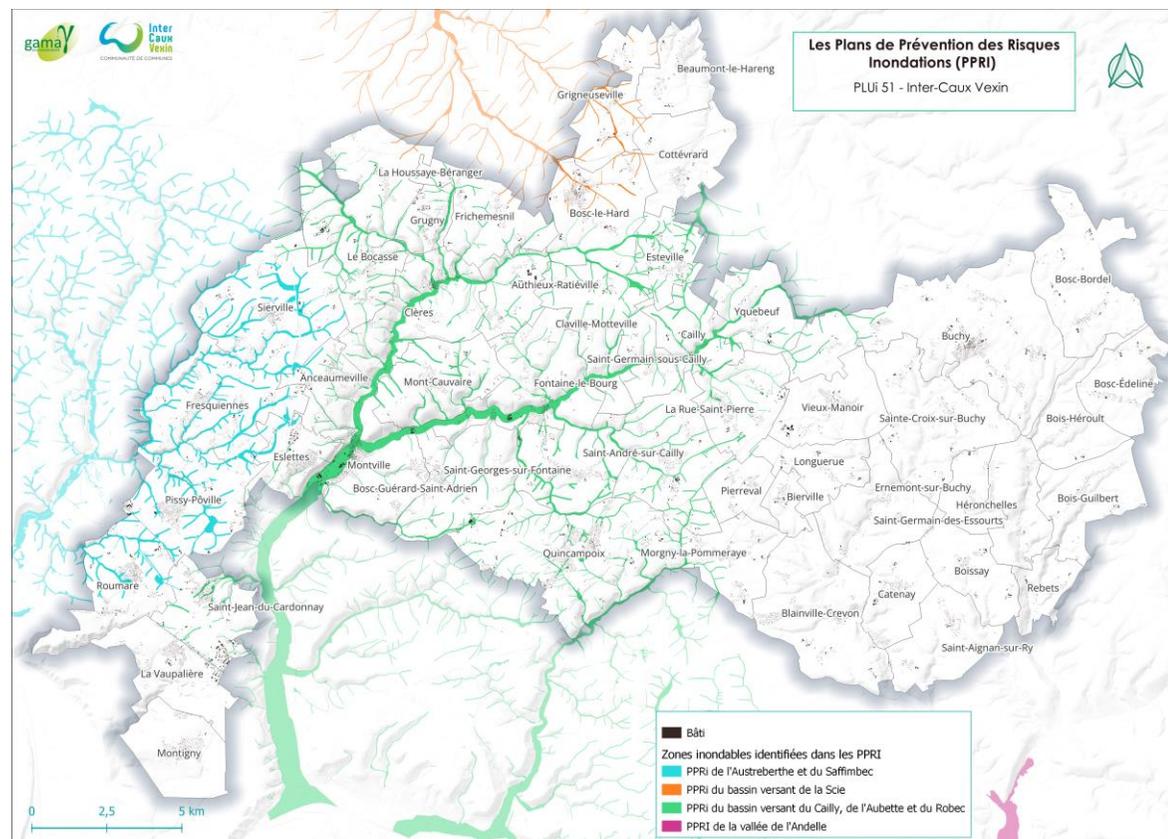
Absence de frange entre l'espace urbain et l'espace bâti à Quincampoix.

Source : GAMA Environnement.

02 Environnement

La prise en compte des risques

- 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 plusieurs cavités souterraines**. Une **étude est en cours** afin de recenser les indices et d'affiner la connaissance sur le territoire.
- Des **mouvements de terrain de type effondrement** ont été identifiés dans plusieurs communes, notamment à l'ouest du territoire
- En termes de **risques technologiques** :
 - 25 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
 - 1 site SEVESO
 - 1 Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) à Montville
 - Des sites et sols pollués en lien avec les activités passées qui peuvent constituer des friches à revaloriser



Les Plan de Prévention du Risque Inondation sur le territoire

Source : GAMA Environnement.



Inondations à Cailly le 22 janvier 2018.

Source : Radio France – Christine Wurtz

02 Population

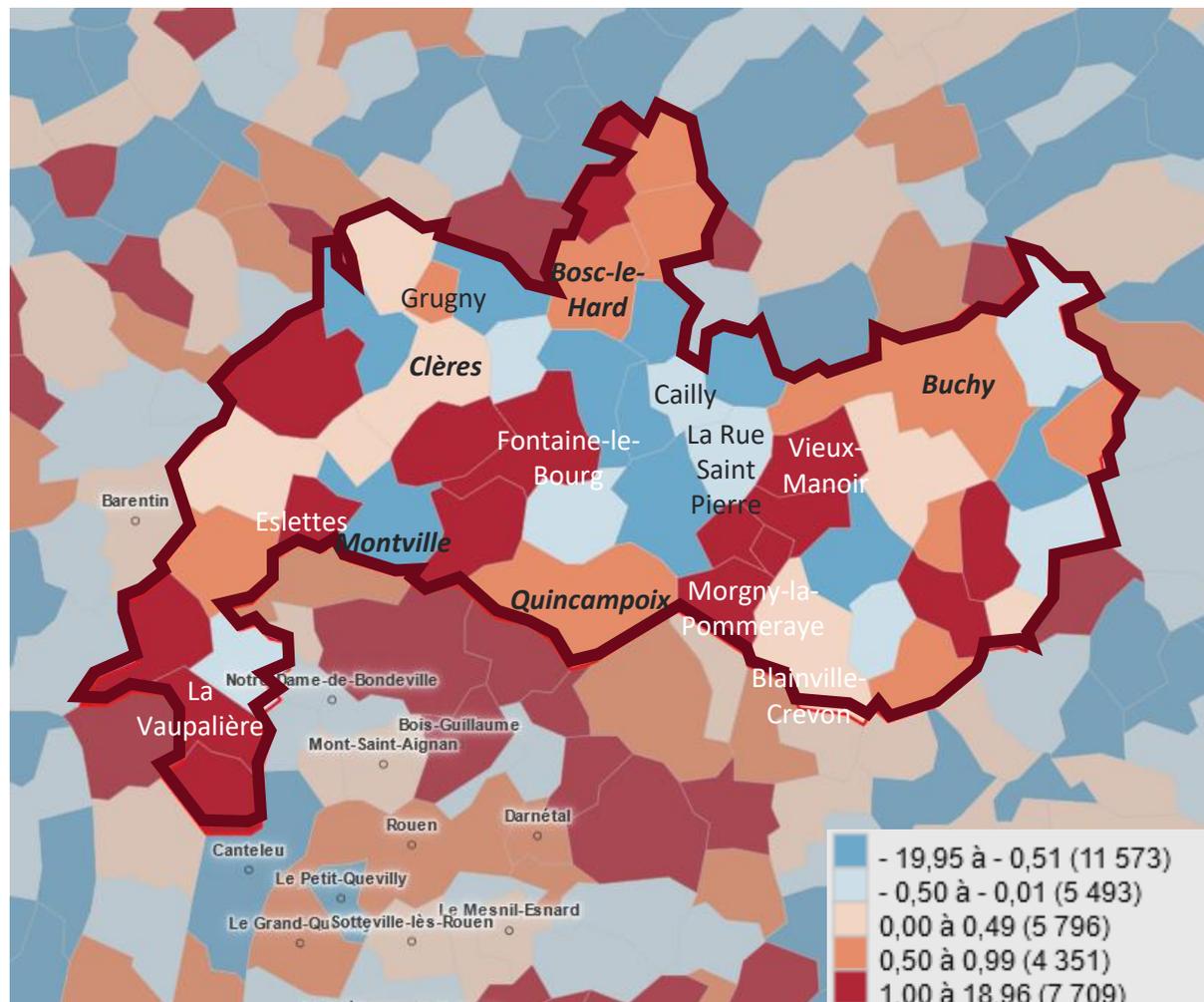
Évolutions démographiques

Une croissance démographique continue, qui tend à ralentir

- **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

Taux d'évolution annuel de la population entre 2014 et 2020 en %

Source : Observatoire des territoires, RP INSEE 2014 et 2020



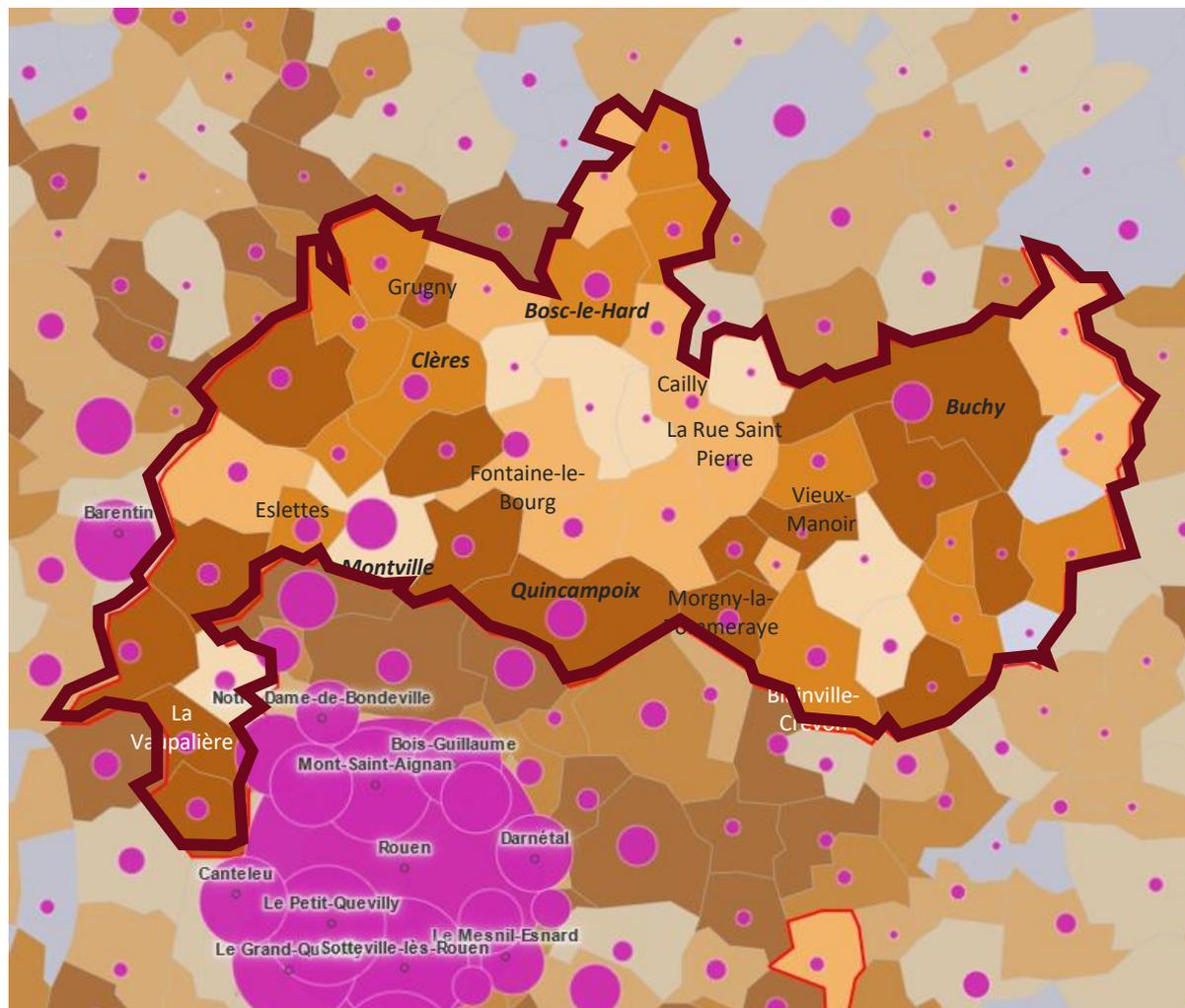
02 Logement

Caractéristique du parc de logements

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** 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

Taux d'évolution annuel et nombre de logements entre 2014 et 2020
Source : Observatoire des territoires



02 Équipements

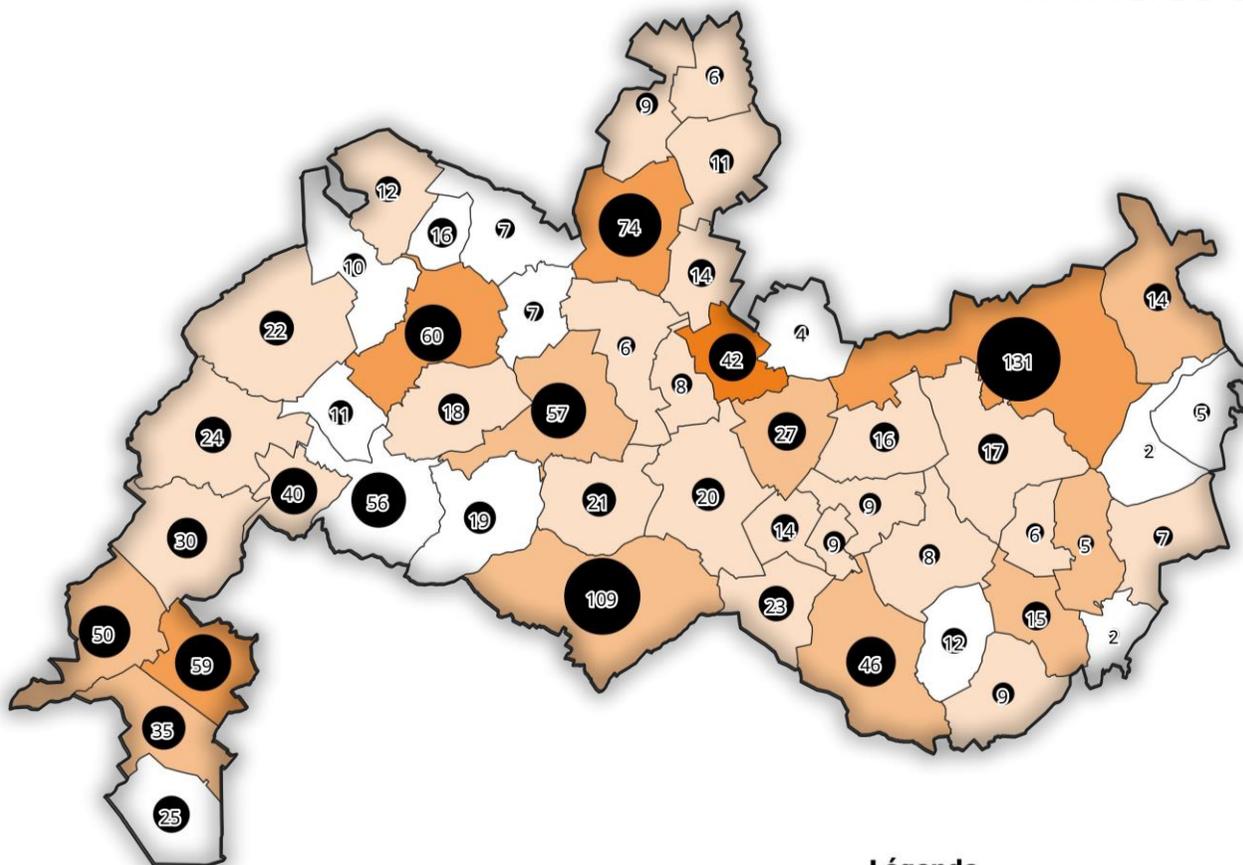
L'offre d'équipements globale

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

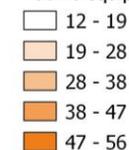
Nombre d'équipements par commune et taux d'équipement pour 1 000 habitants en 2021

Source : BPE 2021



Légende

Taux d'équipement pour 1000 habitants



02 Activités économiques

Un tissu économique local dynamique

Répartition des établissements existants par secteurs en 2020

Secteur d'activité	PLUI 51	Région Normandie	Seine Maritime
Agriculture	11 %	8 %	5 %
Tertiaire	71 %	75 %	79 %
Industrie	5 %	7 %	7 %
Construction	13 %	10 %	9 %

Source : Stock des établissements de l'INSEE 2020

Communes	Nom de la ZAE	Niveau
Eslettes	<u>Polen</u>	MAJEUR
La Vaupalière Saint-Jean-du-Cardonnay	<u>Les Portes de l'Ouest</u>	MAJEUR
La Rue-Saint-Pierre Vieux-Manoir	<u>Le Moulin d'Ecalles</u>	STRUCTURANT
Anceaumeville	<u>Les Cambres</u>	RELAIS
Bosc-le-Hard	Zone artisanale	RELAIS
Buchy	Les Cateliers	RELAIS
Montville	Cardonville	RELAIS
Quincampoix	La Ventelette	RELAIS
Vieux-Manoir	La Gare	RELAIS

Inventaire des ZAE du territoire, AURBSE 2023

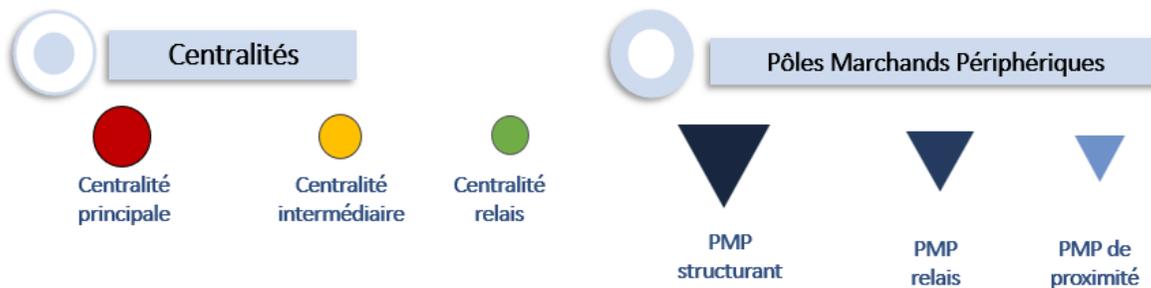
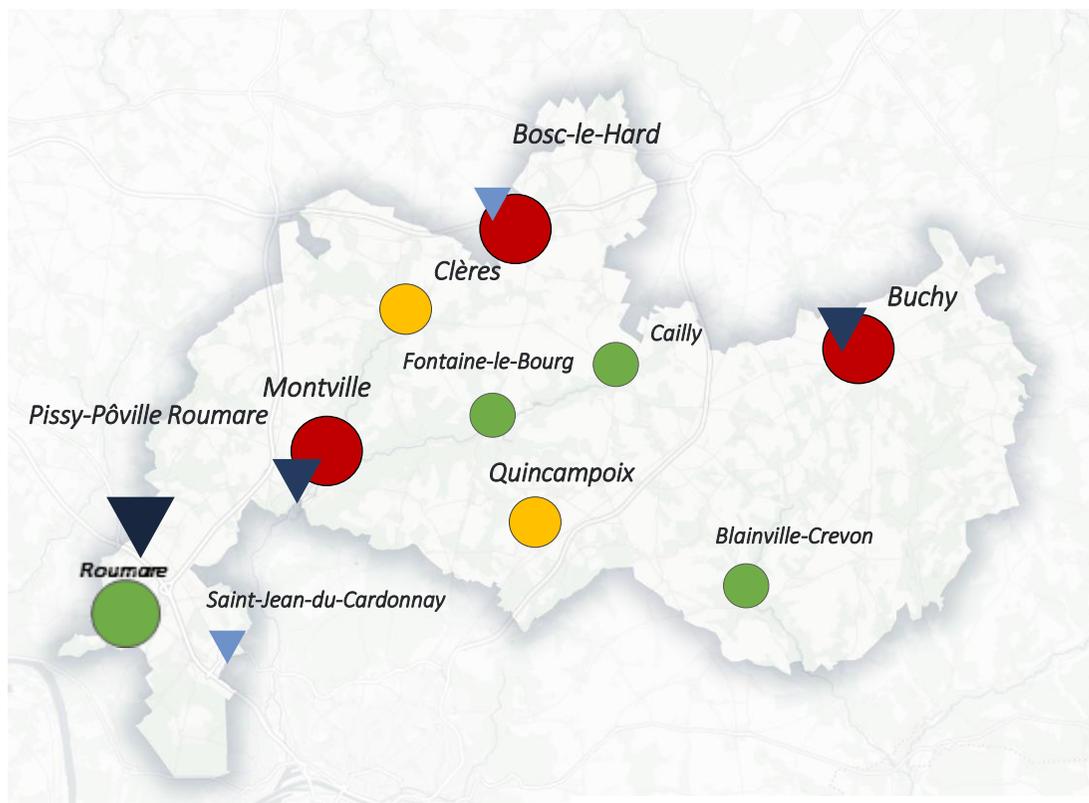
Le tissu économique local

- **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 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 (soulignées), pour une superficie totale d'environ 178 hectares.

02 Commerces

L'armature commerciale du PLUi 51

Centralités commerciales sur le PLUi 51



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

- Une offre en Grandes et Moyennes Surfaces de faible densité, plus concentrée au sud-ouest du territoire
- Une bonne desserte du territoire en commerces alimentaires mais un nombre important de communes sans commerce (14 communes)
- 5 communes ont un marché hebdomadaire, 9 ont 1 à 4 points de vente de produits locaux.

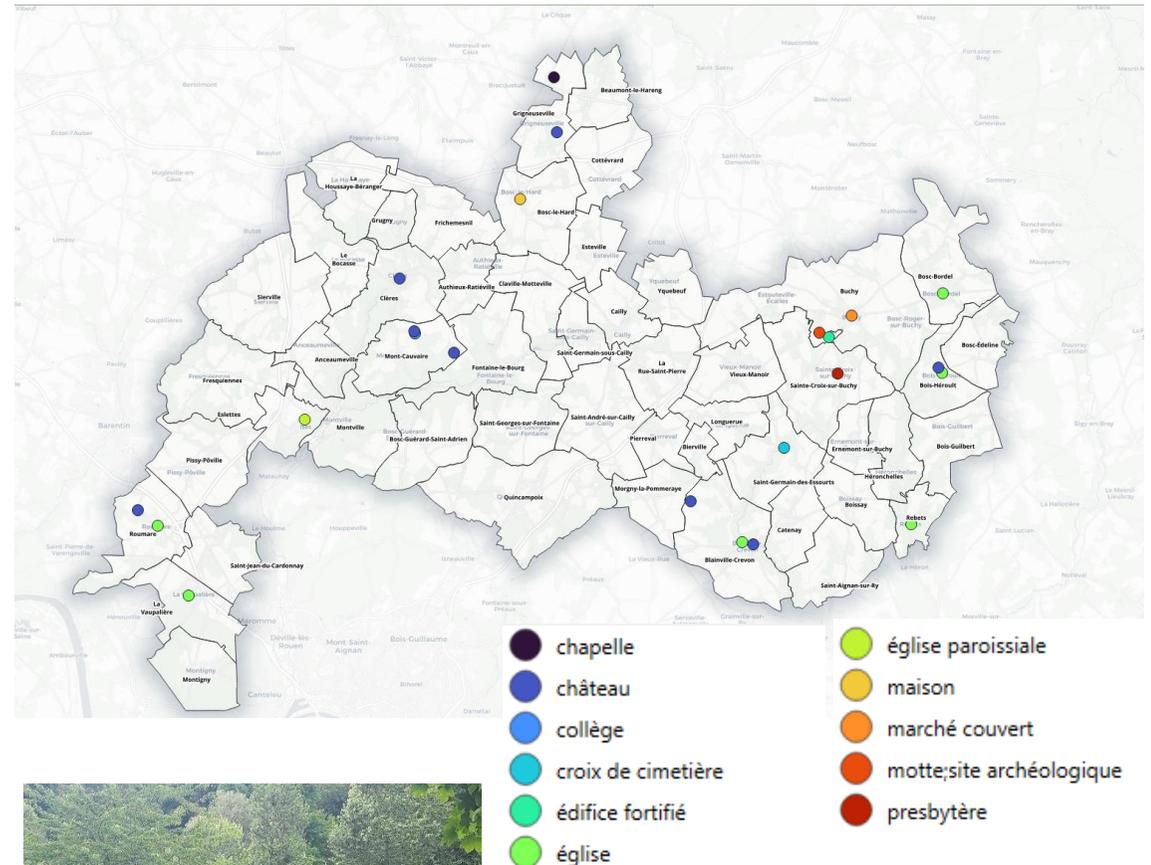
02 Tourisme

De nombreux atouts en matière de tourisme

Un territoire riche par son patrimoine bâti et naturel

- 5 parcs et jardins diversifiés et qualitatifs
- 250 km d'itinéraires de randonnées (sur la communauté de communes) ; territoire traversé par le GR 210
- 23 Monuments Historiques classés sur le territoire, dont :
 - 8 châteaux
 - 6 églises
 - 1 chapelle
 - 1 halle (Buchy)
- Des lieux touristiques à forte fréquentation :
 - Parc du Bocasse (plus de 200 000 visiteurs par an) ;
 - Parc de Clères (plus de 100 000 visiteurs par an)

Localisation des monuments historiques



Le parc animalier de Clères

02 Transports et mobilités

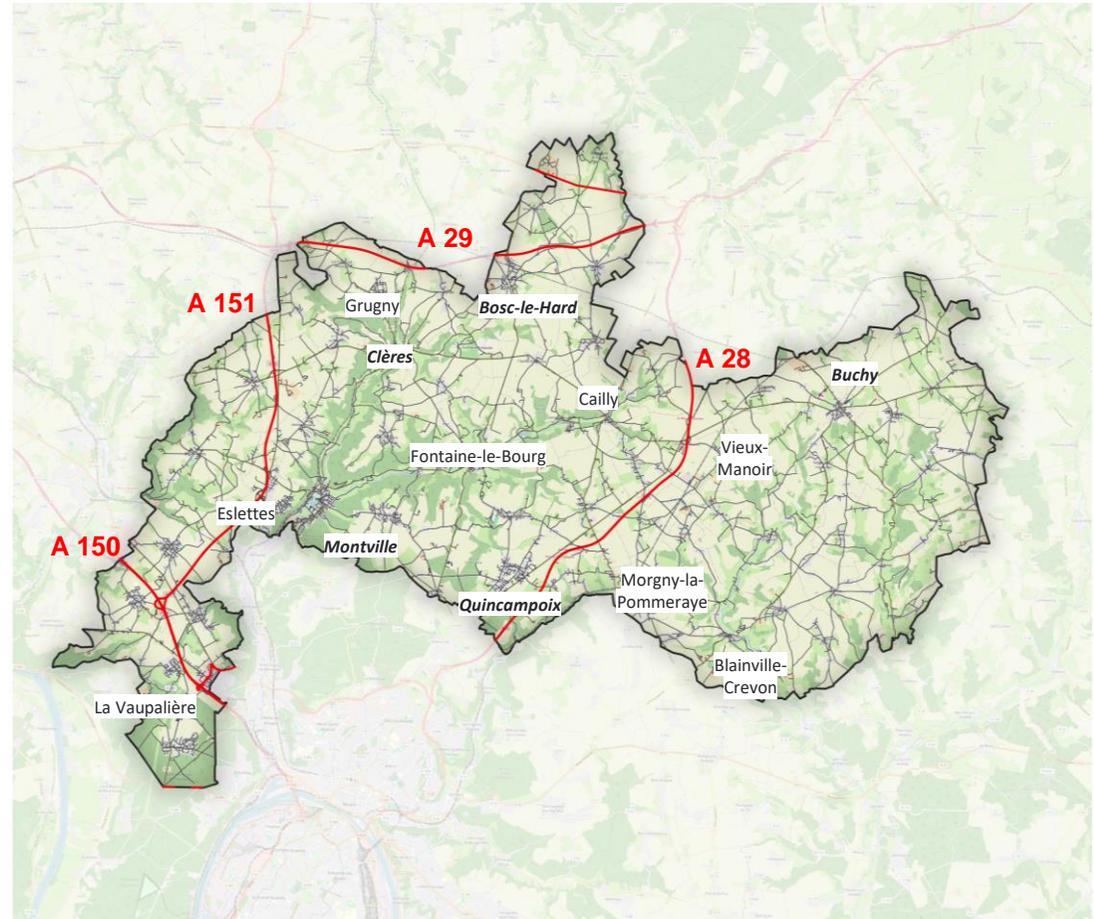
Une excellente accessibilité du territoire mais une forte dépendance à la voiture

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 réseau routier

Source : BD TOPO 2021, OSM, réalisation VE2A 2024



02 Agriculture

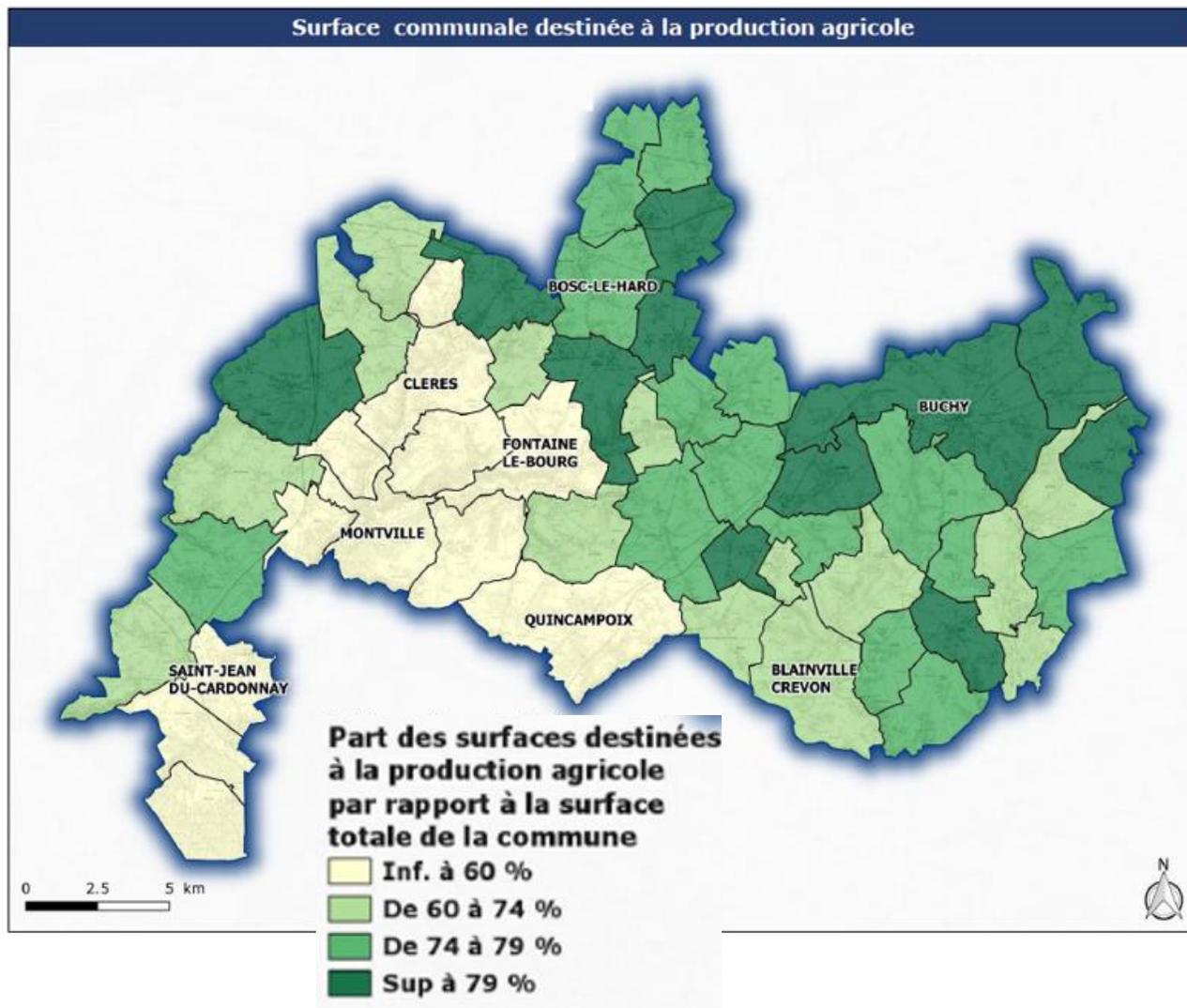
Diagnostic agricole

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**

Surfaces communales destinées à la production agricole

Source : Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime



03 Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

03 Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un PADD en 3 grands axes

Axe 1

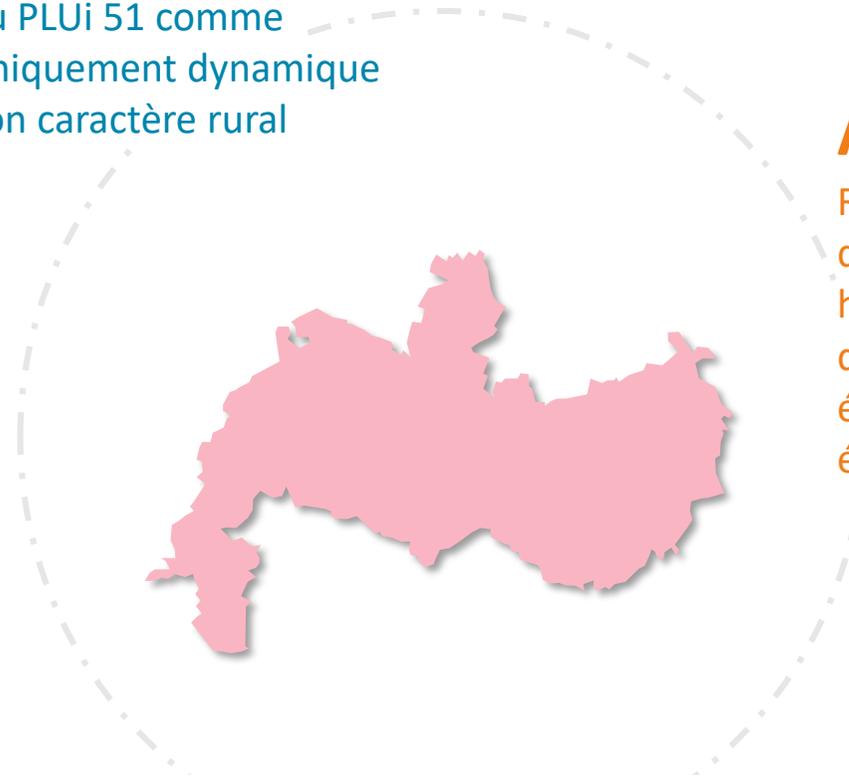
Conforter la place du PLUi 51 comme territoire démographiquement dynamique et respectueux de son caractère rural

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

01 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

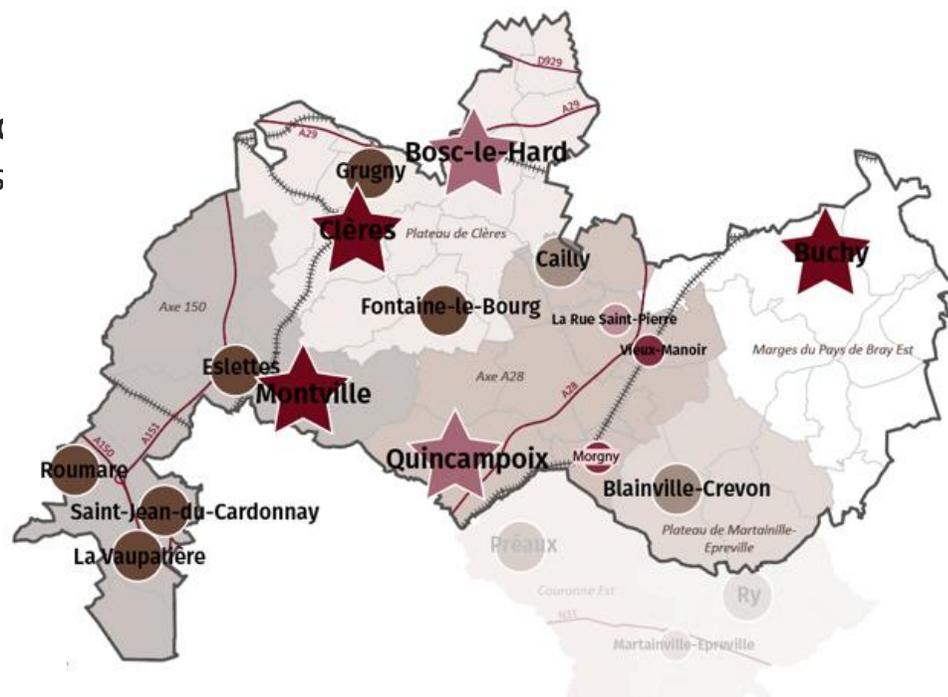
Les principales orientations pour ce sous-axe sont :

Limitier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de manière à lutter contre l'étalement urbain : une réduction de la consommation d'espaces NAF en 2 phases :

- Sur la période **2021-2030** : -53,3% par rapport à la consommation d'espaces enregistrée entre 2011 et 2020, soit : **environ 106 hectares** ;
- Sur la période **2031-2040** : -50% par rapport à la consommation d'espaces enregistrée entre 2021 et 2030, soit : **environ 27 hectares mobilisables sur le temps du PLUi (2035)**.

Maintenir les équilibres existants entre urbanité et ruralité en proposant un **développement cohérent avec l'armature territoriale** (*pôles majeurs, pôles d'équilibres communes stratégiques « emplois-mobilités », villages*)

Faire évoluer les modes de développement des communes sous influence de la Métropole Rouen Normandie et ayant connu un développement périurbain rapide et parfois peu maîtrisé ;



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

1.2 Projeter un développement réaliste et équilibré de la population

Les principales orientations pour ce sous-axe sont :

Projeter, sur le temps du PLUi (2035), un rythme de croissance démographique régulier, encadré et modéré, aux alentours de 0,7% par an de croissance.

Ce taux de croissance permettra d'accueillir environ **335 habitants supplémentaires par an**, soit environ **5 000 habitants à l'horizon 2035**.

Rééquilibrer la croissance démographique entre les communes, en fonction de leurs besoins et en lien avec l'armature territoriale



Longuerue

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

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

Les principales orientations pour ce sous-axe sont :

Adapter le rythme de production de logements aux perspectives démographiques projetées sur le temps du PLUi (2035) : un objectif de production de l'ordre de 240 logements par an, soit environ 3 600 logements supplémentaires à horizon 2035.

Privilégier une production de logements en densification des espaces bâtis existants et en intensification du tissu urbain.

Diversifier le parc de logements du PLUi 51, pour accompagner les évolutions du profil des ménages :

- Accentuer la production de plus petites typologies, plus denses, dans le respect des formes urbaines et de l'identité des communes
- Accompagner le vieillissement de la population par une diversification de l'offre d'habitat à destination des seniors (logements adaptés, maintien à domicile, structures d'accueil spécialisées...)
- Maintenir l'attractivité du territoire pour les familles avec enfants



Quincampoix

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

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

Favoriser la mixité socio-économique du territoire en accentuant la production de logements sociaux dans les grandes polarités et en faveur des parties Est et Nord du PLUi 51

Concilier le développement de nouvelles formes d'habitat plus denses (maisons jumelées, mitoyennes, logements intermédiaires...) avec la recherche de cohérence urbaine et architecturale avec le tissu urbain alentours

Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des logements (accompagnement à la rénovation énergétique, intégration de critères de performance environnementale, approche bioclimatique....)

Valoriser, améliorer et mobiliser le parc de logements existants en priorisant notamment la rénovation énergétique et la lutte contre les logements vacants.



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

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

Les principales orientations pour ce sous-axe sont :

Maintenir le maillage d'équipements au sein des différentes communes, en fonction de leurs besoins et de leur profil :

- Maintien du tissu d'équipements de grande proximité (*Mairie, école, city-stade...*)
- Renforcement de l'offre en équipements et services spécialisés
- Amélioration de l'accès aux grands équipements

Assurer la subsistance des écoles, notamment en poursuivant les actions de revitalisation des centralités urbaines villageoises, et organiser un regroupement scolaire permettant l'emploi des écoles des différentes communes concernées.

Organiser l'optimisation de l'utilisation des équipements existants (mutualisation, rénovation, accessibilité)



Blainville-Crevon



Buchy



Pierreval



Sainte-Croix-sur-Buchy



Yquebeuf

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

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

Les principales orientations pour ce sous-axe sont :

Donner la priorité au renouvellement urbain, la mobilisation des délaissés et la densification des enveloppes urbaines existantes des centre-bourgs et hameaux structurants.

Développer l'attractivité paysagère et la qualité d'usage du centre-bourg : sécurisation des espaces piétons, accessibilité à pied ou à vélo, confort de l'espace public...

Lutter contre le phénomène de vacance des logements.

Encadrer l'évolution du bâti de centre-bourg pour assurer la préservation des qualités architecturales du bâti à caractère patrimonial tout en rendant possible une évolution encadrée de ces constructions, ainsi que pour encourager la rénovation énergétique des logements.

Assurer une meilleure intégration urbaine des opérations (intégration paysagère, liens fonctionnels avec le centre-bourg...)



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

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

Les principales orientations pour ce sous-axe sont :

Sur la mobilité automobile :

Organiser et apaiser les déplacements routiers : limiter les nuisances, apaiser la mobilité en centre-bourg, assurer des capacités de stationnement suffisantes dans les projets et sur l'espace public...

Sur les transports en commun et le co-voiturage :

Accompagner et encourager le recours à la mobilité ferroviaire et la desserte en transports en commun : aménagement des abords des gares, encourager le développement de la fréquence de passage des trains et des bus ainsi que la connexion aux autres réseaux de transport (parcs relais aux terminus Tram et TEOR...).

Encourager et organiser le développement du co-voiturage sur le territoire, par l'entretien des parkings de co-voiturage existants et par l'aménagement de nouveaux espaces.

Sur les mobilités douces :

Faire du développement des mobilités piétonnes et cyclables et de la décarbonation des mobilités un enjeu prioritaire : renforcer le maillage d'itinéraires sécurisés dans une logique de continuités entre les différents pôles, favoriser l'accès aux gares à pied, aménager ou mettre en valeur des cheminements et chemins de randonnée...

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

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

Les principales orientations pour ce sous-axe sont :

Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole :

- Préserver les surfaces dédiées à l'agriculture (et notamment les prairies exploitées) et le bâti agricole ;
- Assurer la cohabitation entre les différentes activités agricoles et d'élevage avec la proximité du tissu d'habitat de manière à limiter les nuisances.

Diversifier les types d'agriculture et d'activités liées présents sur le territoire : accompagner les projets de diversification des agriculteurs, le développement de nouvelles pratiques culturales, de nouvelles filières agricoles...

Favoriser le maintien des exploitants sur le territoire en accompagnant chaque type d'exploitations dans leurs besoins spécifiques en développement ou en diversification

Favoriser le développement des activités situées en amont (fabricants et fournisseurs, services...) ou en aval (coopératives, négociants, industries de transformation des matières premières agroalimentaires) de la production agricole

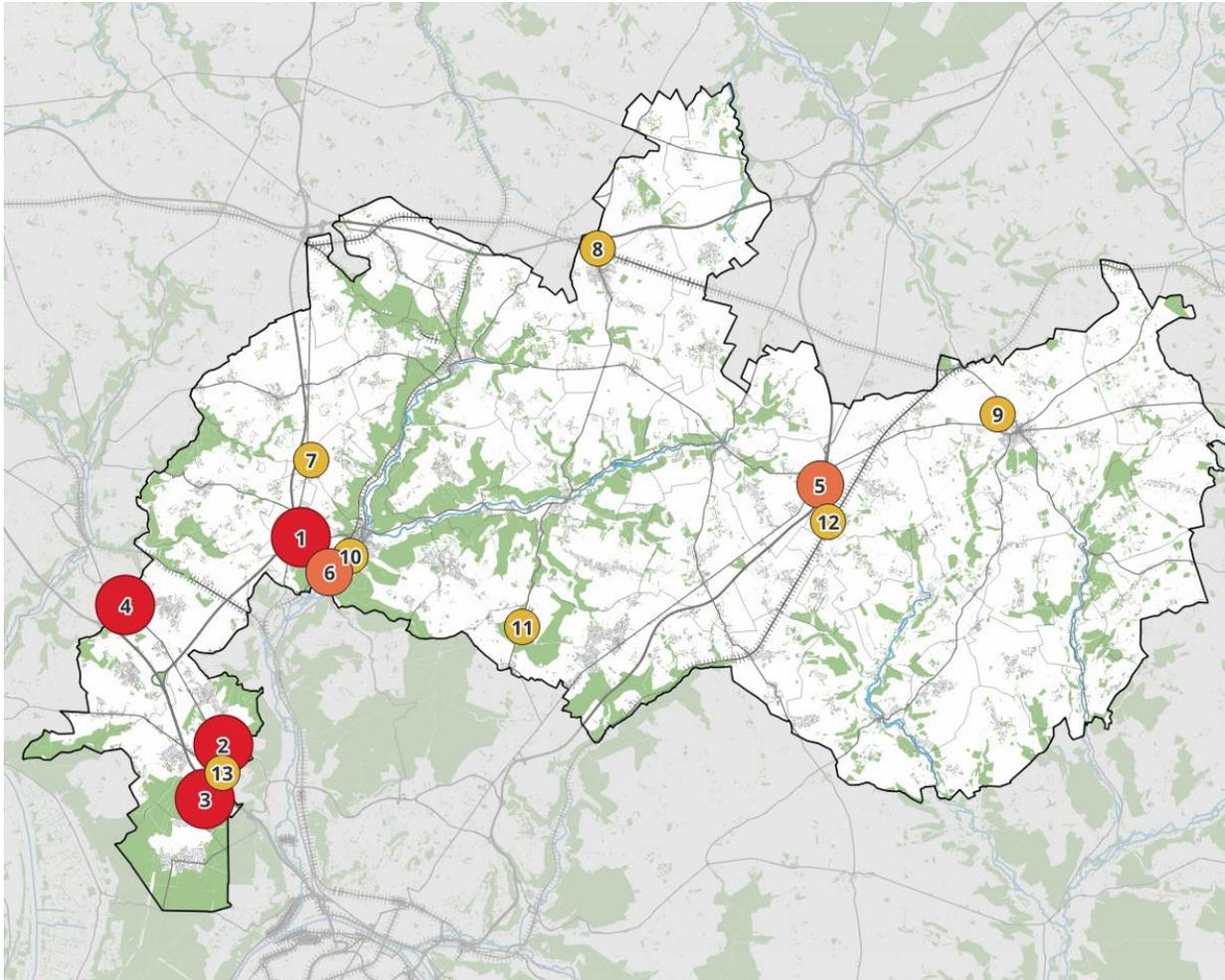
AXE 2

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

02 1. Maintenir et diversifier les fonctions économiques

Armature des zones d'activités économiques du PLUi

Hiérarchisation et armature économique future des ZAE selon leur niveau de structuration et de rayonnement sur le territoire
ZAE en gras souligné : ZAE de gestion intercommunale



Niveau de Polarité : ● Majeur ● Structurant ● Relais

	Communes	Nom de la ZAE	Niveau
<u>1</u>	<u>Eslettes</u>	<u>Polen</u>	<u>MAJEUR</u>
<u>2</u>	<u>La Vaupalière</u> <u>Saint-Jean-du-Cardonnay</u>	<u>Les Portes de l'Ouest</u>	<u>MAJEUR</u>
<u>3</u>	<u>La Vaupalière</u>	<u>Renfeugère (projet)</u>	<u>MAJEUR</u>
4	Pissy-Pôville, Roumare	PMP Pissy-Pôville	MAJEUR
<u>5</u>	<u>La Rue-Saint-Pierre</u> <u>Vieux-Manoir</u>	<u>Le Moulin d'Écalles</u>	<u>STRUCTURANT</u>
6	Montville	PMP Montville	STRUCTURANT
<u>7</u>	<u>Anceaumeville</u>	<u>Les Cambres</u>	<u>RELAIS</u>
8	Bosc-le-Hard	Zone artisanale	RELAIS
9	Buchy	Les Cateliers	RELAIS
10	Montville	Cardonville	RELAIS
11	Quincampoix	La Ventelette	RELAIS
12	Vieux-Manoir	La Gare	RELAIS
13	Saint-Jean-du-Cardonnay	PMP Saint-Jean-du-Cardonnay	RELAIS

02 1. Maintenir et diversifier les fonctions économiques

Les principales orientations pour cet axe sont :

1.1 Identifier et clarifier la vocation des zones d'activités économiques (voir tableau ci-contre)

1.2 Soutenir les filières industrielles et artisanales :

- **Développer des bâtiments** et équipements liés aux **filières courtes de proximité** (transformation, commercialisation)
- **Maintenir le tissu artisanal** et réservant des emprises foncières spécifiques dans les zones d'activités dédiées
- N'accueillir que des **activités compatibles aux spécificités de chaque zone** (garantir le bon fonctionnement de ces espaces et de limiter les nuisances)

Les zones à vocation principale artisanale et industrielle	Les zones à vocation principale commerciale	Les zones mixtes	Projet à vocation spécifique
ZAC Polen (Eslettes)	PMP Pissy-Pôville / Roumare	Les Portes de l'Ouest (La Vaupalière / Saint-Jean-du-Cardonnay)	Renfeugère (La Vaupalière)
Les Cambres (Anceameville)	PMP Saint-Jean-du-Cardonnay	Le Moulin d'Ecalles (La Rue-Saint-Pierre/ Vieux-Manoir)	
Cardonville (Montville)		Les Cateliers (Buchy)	
La Ventelette (Quincampoix)		PMP Montville	
La Gare (Vieux-Manoir)		Zone d'activités de Bosc-le-Hard	

PMP : Pôle Marchand Périphérique

02 1. Maintenir et diversifier les fonctions économiques

1.3 Rationaliser le développement des activités économiques :

- Implanter les activités économiques productives **prioritairement dans les zones d'activités** et encourager la **relocalisation en zone d'activité** des entreprises isolées (Maintien, transfert, transformation...)
- **Pour tout développement, mobiliser prioritairement des espaces** disponibles dans les zones d'activités déjà aménagées, (parcelles non commercialisées, parcelles privées ou non valorisées) de manière à **densifier les zones d'activités**
- **Prévoir l'aménagement du site de Renfeugère autour des thématiques de l'économie circulaire** (production locale d'énergie renouvelable, production agricole innovante...)

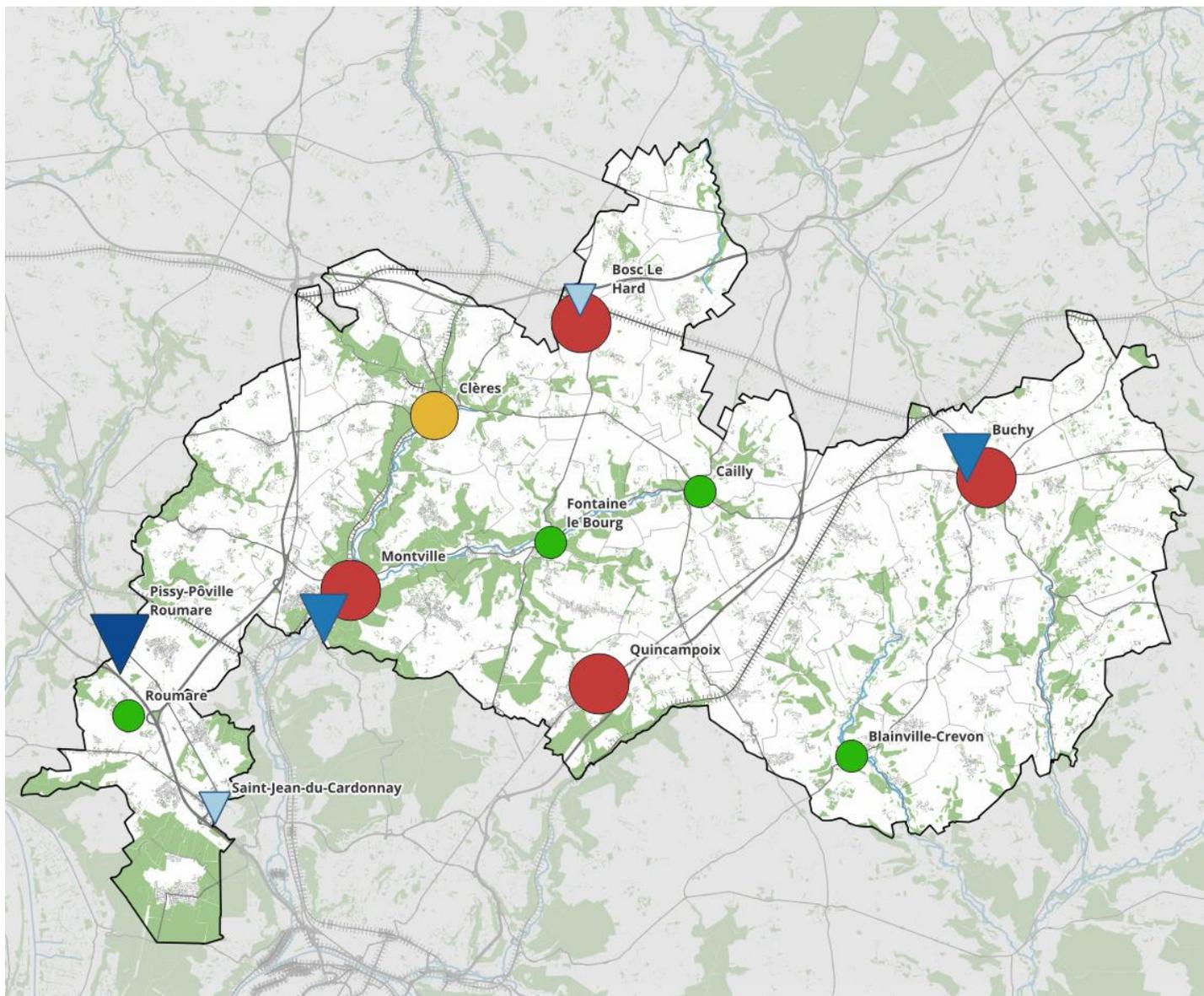
1.4 Soutenir et conforter une économie variée garante d'emplois locaux

- **Favoriser l'implantation des activités économiques dans les centres-villes, bourgs et villages** lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat, et notamment le maintien et développement de l'activité tertiaire
- Prévoit les conditions nécessaires au **développement d'un tissu économique** dynamique

1.5 Valoriser les espaces économiques sur le plan de la qualité et de la fonctionnalité : qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, gestion des interfaces, accessibilité routière, stationnement adapté...

02 2. Garantir la complémentarité de l'offre commerciale et la desserte des besoins

Synthèse de l'armature commerciale du territoire



02 2. Garantir la complémentarité de l'offre commerciale et la desserte des besoins

Les principales orientations pour cet axe sont :

2.1 Conforter l'armature commerciale du territoire :

- Conforter le rôle commercial des quatre centralités principales
- Affirmer et consolider la fonction commerciale sur la centralité intermédiaire
- Maintenir l'offre commerciale présente sur les centralités relais ainsi que sur les autres communes

2.2 Soutenir l'attractivité des centralités en maintenant et diversifiant le commerce de proximité

- Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services de proximité au sein des centralités existantes
- Limiter l'implantation de nouvelles implantations commerciales concurrentes aux centralités, notamment en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers

2.3 Assurer une intégration urbaine qualitative des commerces de centralité : aménagements urbains de qualité, accessibilité, signalétique commerciale, stationnement à proximité, qualité des façades...

2.4 Développer les commerces de périphérie en équilibre avec les centralités :

- Ne permettre l'implantation de nouveaux commerces en zones commerciales que pour les typologies d'activité peu compatibles avec les centralités
- Densifier les zones existantes
- Organiser les fonctions des zones d'activités économiques mixtes

02 3. Renforcer l'offre touristique pour une meilleure attractivité du territoire

3.1 Soutenir le développement et la diversification de l'accueil touristique

Les principales orientations pour cet axe sont :

Permettre l'accueil d'une **offre hôtelière complémentaire** en lien avec le tourisme d'affaires

Renforcer et **diversifier l'offre d'hébergement** touristique en complément de l'offre existante (valorisation du patrimoine, changement de destination de châteaux ou anciens bâtiments agricoles...)

Valoriser et permettre le développement des **activités de loisirs** présentes ainsi que leur **accessibilité par les modes actifs**

Faciliter le développement du **tourisme vert** et des activités sportives de nature (chemins de randonnées, itinéraires vélos, activités de pleine nature...)



Parc du Domaine de Bois-Hérault



Blainville-Crevon



Le parc animalier de Clères

AXE 3

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

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

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

Les principales orientations pour cet axe sont :

Protéger et valoriser les paysages dans leurs diversités

- **Protéger les paysages agricoles** : protection des éléments caractéristiques du territoire (clos-masure, mares, bois et bosquets, haies, talus, vergers), des bâtiments agricoles patrimoniaux...
- **Préserver les paysages bâtis et les formes urbaines** : privilégier l'urbanisation dans le tissu urbain existant, intégrer l'insertion des extensions dans les paysages, le traitement qualitatif des franges...
- **Assurer une urbanisation qui tient compte des diversités paysagères** : règles d'intégration paysagères adaptées aux spécificités (couleurs, volumes...), intégration paysagère des zones d'activités économiques...

Faire valoir et sauvegarder l'identité patrimoniale du territoire au travers du « grand » et du « petit » patrimoine : préservation du patrimoine existant, intégration architecturale des nouvelles constructions, intégration des projets d'énergies renouvelables...



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

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

Les principales orientations pour cet axe sont :

Renforcer les espaces naturels, supports de services écosystémiques essentiels au territoire : préserver les réservoirs de biodiversité, restaurer les corridors écologiques en milieu naturel et urbain

S'appuyer sur la diversité des milieux afin de renforcer la biodiversité du territoire

- Encadrer l'aménagement des vallées (milieux humides et aquatiques, versants boisés, coteaux calcaires...) et la préservation des milieux aquatiques et liés (berges, ripisylves...)
- Préserver et renforcer la biodiversité des plateaux et conforter son rôle face au dérèglement climatique : maintien de la trame prairiale et arborée, préservation et compensation des haies, restauration des mares...

Permettre et encourager la préservation et la reconquête des coteaux calcaires

Assurer le maintien des espaces boisés et forestiers sur le territoire

Limiter les pollutions lumineuses dans les aménagements publics (éclairage public) et sensibiliser les acteurs privés (enseignes lumineuses des entreprises et commerces)

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

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

Protéger la ressource en eau afin de garantir son accès et sa qualité

- Assurer un développement du territoire en cohérence avec les capacités d'alimentation en eau potable des captages
- Lutter contre le risque de pollutions des eaux souterraines et de surfaces : protection des éléments susceptibles de limiter les ruissellements (zones humides, talus, haies, arbres...), conditionner la présence d'activités potentiellement polluantes au prétraitement de leurs rejets...
- S'assurer de la capacité des équipements de traitement des eaux usées (assainissement collectif et individuel)



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

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

Les principales orientations pour cet axe sont :

Orienter le territoire vers le renouvellement urbain

Prioriser le renouvellement urbain et la mobilisation des espaces libres dans l'enveloppe bâtie existante

Savoir préserver des espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie

Veiller à la bonne intégration des projets dans leur environnement (concilier densité et qualité paysagère)

Valoriser le patrimoine bâti existant : favoriser la rénovation et la mise aux normes du bâti ancien, lutter contre la précarité énergétique des ménages en lien avec les aides financières prévues dans le PCAET

Maintenir les espaces « séquestrateurs » de carbone

- Limiter la consommation d'espaces NAF (cf axe 1)
- Insertion des projets dans leur environnement et place du végétal au sein des espaces bâtis
- Renforcement des règles de perméabilisation des sols (coefficient de pleine terre, limiter les terrassements...)



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

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

Les principales orientations pour cet axe sont :

Accélérer la transition énergétique du territoire

- **Encourager le bioclimatisme** : optimiser les apports solaires des constructions, systématiser la végétalisation des projets, encourager le développement des énergies renouvelables à l'échelle individuelle ou le recours aux matériaux écoresponsables
- **Réduire les besoins en énergie** : inciter à la rénovation thermique, promouvoir la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie, promotion d'une mobilité durable...



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

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

Les principales orientations pour cet axe sont :

Concilier le développement des énergies renouvelables avec la préservation de la biodiversité, des paysages et du patrimoine

- Soutenir la **production des énergies renouvelables** ciblées au PCAET :
 - Développer le solaire photovoltaïque sur les friches industrielles et commerciales et encourager les acteurs locaux à investir dans le solaire (toitures)
 - Equiper les zones d'activités, les bâtiments agricoles et les particuliers en solaire photovoltaïque et thermique
 - Contribuer à structurer la filière bois énergie (projets de réseau de chaleur avec chaufferie biomasse)
 - Soutenir les projets de méthanisation en lien avec les activités agricoles locales et la gestion des déchets locaux
- Assurer un **développement des énergies renouvelables qui respecte les enjeux paysagers** : réduire au maximum leurs impacts sur l'environnement et la qualité de vie des habitants, définir un cadre de développement pour l'éolien et le photovoltaïque au sol avec des zones de développement et des zones de non-développement en lien avec les politiques nationales d'accélération des énergies renouvelables

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

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

Les principales orientations pour cet axe sont :

Favoriser l'adaptation du territoire face aux changements climatiques et à l'augmentation des risques

- Anticiper l'augmentation des risques naturels : secteurs inondables, risques de remontées de nappes, anticiper l'aggravation de certains risques naturels (inondation par ruissellements, retrait-gonflement des argiles...), préserver les éléments de paysage jouant un rôle dans la lutte contre les ruissellements...

Adapter le développement du territoire en tenant compte des nuisances en place et à venir

- Limiter les nuisances et anticiper les conflits d'usage au sein de la population : prise en compte des nuisances existantes (sonores, visuelles, olfactives), gestion du risque pollution lors de la revalorisation de friches, amélioration du système d'assainissement pour limiter les rejets de polluants, limitation des pollutions lumineuses...



04 Les prochaines étapes

04 Les prochaines étapes

Calendrier de l'élaboration du PLUi

Fin 2024 – début 2025

Débat du PADD en conseils municipaux et communautaire

Phase 2 : PADD

2025

Elaboration du **dispositif réglementaire** : plan de zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation

Phase 3 : élaboration du dispositif réglementaire

Comment s'informer ?

- Via le **site internet de la Communauté de Communes**

Comment participer ?

- Via les **cahiers** mis en place en Mairies
- Via le **formulaire de contact du site internet de la Communauté de Communes**
- Par **courrier** adressé à la Communauté de Communes
- Lors des **temps de rencontre** (réunion publique...)

D'autres temps de concertations à venir sur le dispositif réglementaire !

MERCI DE VOTRE ATTENTION

