

PLUi Lyons Andelle

Compte-rendu Atelier commun

13.02.2024



Personnes présentes

Élus présents

- Joël Cordier, Amfreville-les-Champs ;
- Roger Colette, Bacqueville ;
- Nadine Doinel, Beauficel-en-Lyons ;
- Sylviane Fouquet, Bosquentin ;
- Philippe Halot, Bourg Beaudouin ;
- Pascal Calais, Charleval ;
- Michel Cramer, Douville-sur-Andelle ;
- Arnaud Godebout, Fleury-la-Forêt ;
- Rémi Vieillard, Fleury-sur-Andelle
- Christophe Cousin, Flipou ;
- Gilles Lebreton, Houville-en-Vexin ;
- Dominique Drony, Le Tronquay ;
- Aline Bachelet, Les Hogues ;
- Valérie Grégoire, Letteguives ;
- Frédéric Herbin, Lisors ;
- Chantal Grouchy, Lorleau ;
- Thierry Plouvier, Lyons-la-Forêt ;
- Dominique Cahagne, Ménesqueville ;
- Laurent Smagghe, Perriers-sur-Andelle ;
- Vincent Quene, Perruel ;
- Valérie Lavigne-Courteux, Pont-Saint-Pierre ;
- Philippe Hébert, Pont-Saint-Pierre ;
- Patrick Minier, Radepont ;
- Corinne Druel, Radepont ;
- Philippe Courtois, Radepont ;
- Gilles Vieillard, Renneville ;
- Jean-Luc Romet, Romilly-sur-Andelle ;
- Pascal Beharel, Rosay-sur-Lieure;
- Sophie Malhaire, Touffreville ;
- Daniel Blavette, Val d'Orger ;
- Pierre Dechoz, Vandrimare ;
- Lionel Bézirard, Vandrimare ;
- Jean-Luc Moëns, Vascoeuil.

Équipe projet

- Trésor Maduma, CDCLA
- Aline Treillard, CDCLA
- Loraine Villaume, CDCLA

Ville Ouverte

- Juliette Robin
- Blaise Kermaal-Seabra



Introduction

L'atelier est introduit par M. Philippe Halot, vice-président de la CDCLA en charge de l'aménagement du territoire et du cadre de vie qui remercie la mairie de Radepont pour l'accueil, ainsi que les participants pour leur présence à cet atelier.

Le bureau d'études Ville Ouverte rappelle ensuite l'avancement de la démarche d'élaboration du PLUi, ainsi que les grands objectifs de la phase de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les premières pistes d'orientations identifiées lors des deux précédents ateliers de PADD sont également présentées aux élus.

L'atelier a pour vocation d'aborder les questions de projection démographique et de production de logement, dans un premier temps, puis l'armature territoriale, dans un second.

Scénarios démographiques et de production de logements

En préambule, les objectifs du travail de scénarisation sont rappelés aux élus :

- Identifier les objectifs d'évolution démographique pour le territoire d'ici à 2040.
- Quantifier le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins, afin d'anticiper le travail de traduction spatiale et de définition des règles applicables qui sera réalisé dans la phase ultérieure du PLUi.

Dans un premier temps, le bureau d'études rappelle aux élus les principaux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic en matière de démographie et de logements :

- Sur la période 2009-2020, le nombre d'habitants sur le territoire a légèrement augmenté (+0.11% par an en moyenne). Cependant sur la période 2014-2020, le territoire perd des habitants (-0.30% par an en moyenne) principalement du fait du départ de certains habitants (données INSEE) ;
- Sur la période 2014-2020, 395 logements ont été construits sur le territoire, alors que 173 auraient théoriquement été nécessaires pour répondre aux besoins de la population (données SITADEL).

Le cabinet d'études rappelle également les obligations qui s'imposent au PLUi et qui devront obligatoirement trouver une traduction dans les pièces du futur document :

- Fixer des objectifs de développement cohérents avec les dynamiques passées, permettant de répondre aux besoins présents et futurs ;
- Fixer des objectifs de développement permettant de respecter une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Compte-tenu de ces dynamiques récentes, l'atelier du jour s'appuie sur les trois grands scénarios présentés lors du premier temps de travail sur le PADD. Trois scénarios prospectifs (dont un avec une variante) sont ainsi présentés par le bureau d'études :

- **L'alternative territoriale**

Selon ce scénario (qui privilégiait un développement local et la coopération avec les territoires de proximité) Lyons Andelle connaîtrait une évolution modérée de sa population à travers deux variantes proposées :



- Une variante dans laquelle on observe une hausse modérée correspondant à l'augmentation connue pendant la période 2009-2020 (variante A),
- Une variante où le territoire connaîtrait la même baisse que sur la période 2014-2020 (variante B).

Dans ce scénario, afin de diminuer le nombre de logements à construire pour répondre aux besoins des habitants, les communes concernées mettraient en place des outils (réglementaires et fiscaux) afin de remettre sur le marché les logements vacants et de réguler la place des résidences secondaires.

- **Jouer la carte du grand territoire**

Dans ce scénario, la population de Lyons Andelle augmenterait du fait de l'attractivité du territoire situé à mi-chemin des deux pôles métropolitains francilien et rouennais. Dans cette configuration, le nombre de logements nécessaires à produire augmenterait à travers un maintien des résidences principales et une augmentation de la part de résidences secondaires. Dans cette hypothèse, une production importante de logements serait donc nécessaire pour maintenir la population tout en tenant compte des obligations s'imposant au territoire en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **L'opportunité du desserrement urbain de la métropole rouennaise**

Pour ce scénario, le territoire Lyons Andelle conforterait sa position en frange de la métropole rouennaise : sa population augmenterait en attirant des habitants originaires de ce territoire. Une production importante de logements serait nécessaire pour accueillir ces ménages tout en tenant compte des obligations s'imposant au territoire en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans cette optique, le parc de résidences secondaires serait partiellement remobilisé pour la création de logements principaux.

Dans tous les scénarios, la capacité d'accueil théorique du tissu urbain (c'est-à-dire le nombre de logements qui pourrait potentiellement être construit sur les dents creuses ou en divisant de grandes parcelles, sans consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la base de données CCF) ne permettrait cependant pas, à elle seule, de répondre aux besoins de la population en termes de logements.

Sur la base des scénarios présentés, il est donc proposé aux élus d'échanger et de se positionner sur le scénario d'évolution démographique et de production de logements qui leur paraît souhaitable pour le futur du territoire et d'identifier les leviers permettant de répondre aux besoins présents et futurs des habitants du territoire en respectant les objectifs de sobriété foncière.

Il est précisé qu'aucun de ces scénarios n'a vocation à apparaître tel quel dans le PADD. Ils ont été constitués pour orienter les débats, raison pour laquelle certaines des propositions sont volontairement décorréées des enjeux pré-identifiés.

Atelier par tables

Pour le temps d'atelier, les élus sont répartis autour de 4 tables par secteurs géographiques : Nord, Sud, Est et Ouest.

Par rapport aux hypothèses démographiques présentées, une majorité d'élus indique se positionner pour un objectif démographique positif. À l'exception de quelques élus, la variante 2 du scénario « L'alternative territoriale » (qui postulait une évolution démographique négative d'ici à 2040) n'a pas été retenue.



En cohérence avec les dynamiques récentes et la nécessité de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, une majorité d'élus se positionne (tables des secteurs nord, sud et ouest) sur la variante 1 du scénario « L'alternative territoriale », qui postule une évolution modérée de la population, cohérente avec la dynamique de la période 2009-2020.

Les élus du secteur Est retiennent quant à eux le scénario de l'alternative territoriale mais avec un objectif démographique d'évolution de la population plus important. Pour les élus de ce secteur, il est en effet nécessaire de s'ouvrir aux territoires voisins et de fixer un objectif démographique correspondant à une dynamique d'attractivité du territoire.

À cet égard, plusieurs élus soulignent que les dynamiques d'évolution démographiques sont différentes selon les communes : certaines communes gagnent des habitants sur la période, signe d'une certaine attractivité, tandis que d'autres perdent des habitants. Les objectifs d'évolution démographique et leur traduction spatiale devront être à même de tenir compte des singularités communales.

Pour la mise en œuvre de ce scénario, certains élus (secteurs nord, sud, est) précisent quelques leviers identifiés pour faire évoluer l'offre de logements sur le territoire : la création de logements de 2/3 pièces pour accueillir de jeunes ménages, des petits collectifs à destination des personnes âgées, des logements familiaux pour maintenir les familles sur le territoire ... à moduler selon les communes et les besoins précis. Selon les élus du secteur Est, ces leviers doivent permettre de contribuer au parcours résidentiel des habitants sur le territoire.

Les élus soulignent par ailleurs que, même en retenant un scénario modéré d'évolution démographique pour le futur du territoire, le nombre de logements à produire induirait systématiquement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il serait donc nécessaire de mobiliser d'autres gisements afin de produire des logements (espaces déjà urbanisés, logements vacants...). Les élus du secteur nord privilégient par exemple la rénovation des logements vacants et la mobilisation des dents creuses afin de produire des logements tout en s'inscrivant dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les élus du secteur sud évoquent cependant les difficultés à agir sur les résidences secondaires et les logements vacants. Pour ces derniers, les élus évoquent le cas des indivisions, de l'état du bâti, des coûts à avancer pour la commune ... Plusieurs élus indiquent par ailleurs que le territoire est inégalement concerné par la présence des résidences secondaires et des logements vacants. Les actions à conduire et les orientations à prendre doivent être calibrées en fonction des spécificités locales et être réalisées de façon localisée.

Pour l'ensemble des élus, le scénario le moins réaliste pour l'évolution future du territoire est celui d'une hausse importante de la population et d'une attractivité forte du territoire vis-à-vis des deux régions métropolitaines. Certains élus expliquent à cet égard que le territoire dispose d'un nombre insuffisant de services pour accueillir une population importante mais que le développement des équipements, services et des commerces de proximité constitue un levier important afin de répondre aux besoins des habitants actuels du territoire.

Restitution des échanges par table

La restitution des échanges par table est organisée sous forme de débat mouvant : il est demandé à trois élus de chaque table (secteur géographique) de se positionner autour des panneaux indiquant le scénario qu'ils souhaitent privilégier pour le futur du territoire.

La première variante du scénario « L'alternative territoriale » est l'hypothèse la plus plébiscitée par les élus chargés de la restitution (6 élus sur 10). Pour rappel, cette variante postule une évolution modérée de la population, cohérente avec les dynamiques observées sur la période 2009-2020. À ce sujet, il est indiqué qu'il faut projeter un scénario réaliste, cohérent avec les dynamiques passées, qui permet une stabilisation de la population tout en essayant de rentrer dans le cadre des



capacités d'accueil du tissu du territoire. Un élu se positionne pour la variante caractérisée par une diminution de la population.

Sur le scénario « Jouer la carte du grand territoire », un élu explique ensuite que cette projection est cohérente avec l'organisation et les dynamiques en cours sur le territoire : l'influence des métropoles de Rouen et de Paris sur le territoire lui paraît indéniable. Il ajoute que de ce fait, il est nécessaire d'agir de façon localisée, selon les enjeux de chaque secteur, sur les logements vacants et de consolider le parcours résidentiel, en prenant un exemple de la réhabilitation d'un ancien corps de ferme en petits logements à Lyons-la-Forêt. Malgré cela, il lui semble important de viser un développement positif de la population et de permettre la construction d'un nombre de logements permettant de poursuivre une politique d'accueil synonyme de croissance pour le territoire, même si elle peut être décorrélée des dynamiques en cours dans certaines des communes et des enjeux de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Deux élus chargés de la restitution se sont positionnés pour le scénario « L'opportunité du desserrement urbain de la métropole rouennaise ». Le desserrement de la métropole rouennaise constitue une opportunité pour le territoire d'accueillir de nouveaux habitants dont il doit se saisir afin d'anticiper son développement futur. Cet argument est cependant à nuancer au regard des dynamiques récentes avec lesquelles le projet devra être cohérent ; des besoins futurs ; des capacités d'accueil du territoire. Par ailleurs, ce scénario est intrinsèquement lié à la desserte du territoire et à la capacité des habitants à avoir accès des moyens transports peu carbonés comme l'ont fait remarquer les élus du secteur Est durant le temps de travail sur table.

A l'issue du temps d'atelier, la majorité des élus se sont donc positionnés en faveur d'un objectif d'évolution démographique positif et de construction de logements permettant de poursuivre la politique d'accueil du territoire tout en tenant compte des enjeux locaux de définir un projet cohérent avec les dynamiques passées et les capacités d'accueil du territoire.

Armature territoriale

Pour le deuxième temps d'atelier, les élus sont invités à s'exprimer sur la proposition d'armature territoriale élaborée par Ville Ouverte, suite aux différents temps de travail.

Pour l'ensemble des tables, la commune de Pont-Saint-Pierre, initialement identifiée comme un « pôle relais » doit être considérée au même niveau que Romilly-sur-Andelle, c'est-à-dire comme un « pôle principal ». La continuité des tissus urbains des bourgs de Pont-Saint-Pierre et Romilly-sur-Andelle explique que les deux communes soient considérées comme une même entité et donc au même niveau.

Il apparaît également que pour la plupart des élus, les aires d'attractivité matérialisées sur la cartographie de l'armature ne correspondent pas exactement à la réalité. Il est expliqué que ces aires d'attractivité n'ont pas été déterminées par le bureau d'études mais sur la base d'un travail effectué par l'INSEE à partir de critères relatifs à la population (nombre et densité) et au nombre d'emplois. Cependant, ces aires seront bien modifiées sur le document final pour correspondre à la réalité vécue sur le territoire.

Plusieurs sujets ont fait débat au sein des tables mais n'ont pas été relayés par l'ensemble des élus :

- Pour la table dédiée au secteur Est, Fleury-la-Forêt souhaite être considéré comme un pôle relais du fait de la présence de certains équipements (agence communale postale notamment).
- Certains élus du secteur Nord estiment que, du fait de sa concentration de commerces de proximité, Vascoeuil pourrait être considérée comme un pôle relais.
- Le secteur Sud estime que Bacqueville constitue un pôle de proximité.



Conclusions de l'atelier

Les deux temps d'atelier sur les scénarios démographiques et l'armature territoriale laissent apparaître plusieurs éléments d'orientations pour le projet politique du territoire.

En termes **d'objectifs démographiques**, le souhait de fixer un objectif positif d'évolution de la population a fait consensus auprès des élus. La majorité des présents a choisi de privilégier un objectif d'augmentation modéré de la population en cohérence avec la dynamique connue sur la période 2009-2020. Plusieurs élus évoquent cependant la nécessité de tenir compte de l'influence des dynamiques métropolitaines sur le territoire et une volonté de poursuivre une politique d'accueil vis-à-vis des ménages rouennais et franciliens.

Tous les élus s'accordent à dire que les objectifs d'évolutions démographique et de production de logements devront trouver une traduction spatiale adaptées en fonction des caractéristiques des communes du territoire (existence de logements vacants, part de résidences secondaires sur le territoire, présence de dents creuses, mais également attractivité de la commune au regard de l'influence des dynamiques métropolitaines, de l'attractivité touristique...).

Au sujet de l'armature territoriale, dont l'objet sera précisément de tenir compte des spécificités des communes et du fonctionnement du territoire dans la traduction spatiale du PADD, la proposition faite par le bureau d'études sera modifiée pour prendre en compte les différents retours des élus.

Le prochain et dernier atelier de la phase de PADD aura lieu le 3 avril prochain et aura pour objectif de traduire spatialement les grandes orientations du projet de territoire. Ce temps permettra justement de nuancer les orientations en fonction des spécificités des différentes parties du territoire.

