



BP 50166
76204 DIEPPE CEDEX
Tel : 02 32 90 20 25
Fax : 02 32 90 92 06

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DIEPPOISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 JUIN 2017

L'an deux mil dix-sept, le vingt-sept juin à dix-huit heures, le Conseil communautaire, légalement convoqué le vingt et un juin deux mil dix-sept, s'est réuni en la commune de Saint-Aubin-sur-Scie, sous la présidence de Monsieur Patrick BOULIER.

Présents : Patrick BOULIER, Gill GERYL, Nicolas LANGLOIS, François LEFEBVRE, Bruno BIENAIME, Daniel LEFEBVRE, Guy SENEAL, Frédéric WEISZ, Annie PIMONT, Jean-Claude GROUT, Emmanuelle CARU-CHARRETON, Maryline FOURNIER, Michel MENAGER, Isabelle DUBUFRESNIL, Patricia RIDEL, Marie-Luce BUICHE, Frédéric ELOY, Jolanta AVRIL, Patrick CAREL, Marie-Catherine GAILLARD, Joël MENARD, Elodie ANGER, André GAUTIER, Annie OUVRY, Jean BAZIN, Bernard BREBION, René DESPREZ, Bérénice AMOURETTE, Bernard MACHEMEHL, Claude PETITEVILLE, Lionel AVISSE.

Absents : Sébastien JUMEL (donne procuration à Nicolas LANGLOIS), Christophe LOUCHEL (donne procuration à Gill GERYL), Marie-Laure DUFOUR (donne procuration à Isabelle DUBUFRESNIL), Sabine AUDIGOUE (donne procuration à François LEFEBVRE), Florent BUSSY (donne procuration à Frédéric WEISZ), Paquita CLAPISSON (donne procuration à Joël MENARD), Lucien LECANU (donne procuration à Marie-Catherine GAILLARD), Isabelle BOUVIER-LAFOSSÉ (donne procuration à Elodie ANGER), Virginie LEVASSEUR (donne procuration à André GAUTIER), Sandra JEANVOINE (donne procuration à Bernard BREBION), Jean-Jacques BRUMENT (donne procuration à Annie OUVRY), Christine GODEFROY, Véronique MPANDOU (donne procuration à Annie PIMONT), Imelda VANDECANDELAERE (donne procuration à René DESPREZ), Odile VILLARD (donne procuration à Claude PETITEVILLE), Franck SOTTOU (donne procuration à Jean BAZIN), Claude FERCHAL.

Secrétaire de séance : Claude PETITEVILLE.

Nombre de membres	
Composant le conseil :	48
En exercice :	48
Présents :	31
Procurations :	15
Votants :	46

AMÉNAGEMENT

Avis sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme d'Arques-la-Bataille

EXPOSE DES MOTIFS

La commune d'Arques-la-Bataille a arrêté son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil municipal du 13 mars 2017.

Dans le cadre du respect de la procédure codifiée dans le code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis aux personnes publiques associées pour avis.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, en qualité de personne publique associée, dispose de trois mois à partir de la transmission du projet de PLU pour donner son avis, à défaut de quoi, celui-ci est réputé favorable.

Pour Dieppe-Maritime, il s'agit de formuler un avis en veillant à ce que selon ses compétences, les projets communautaires ne soient pas entravés.

Présentation de la commune :

3ème commune de l'Agglomération par sa population, Arques-la-Bataille a un solde naturel positif au regard des derniers recensements, mais un solde migratoire déficitaire, ce qui explique la tendance démographique à la baisse.

Arques-la-Bataille est une commune structurellement bien équipée, elle dispose d'équipements scolaires et sportifs ainsi que des commerces et des services de proximité.

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Dieppe-Maritime (PLH) :

Arques-la-Bataille appartient au secteur 2 du PLH: Communes pôles secondaires. Dans le PLH, la commune doit produire 25 logements par an entre 2013 et 2018 soit 150 logements au total.

C'est également la croissance de production de logements retenue sur la durée du PLU (10 ans), ce qui représente 250 logements d'ici à 2027, auxquels s'ajoutent les 60 logements déjà réalisés entre 2012 et 2016.

Cela dynamisera la croissance démographique, soit +421 habitants escomptés, par l'accueil de nouveaux ménages, favorisant ainsi le renouvellement de la population arquaise et la réduction du phénomène de vieillissement.

Le PLU d'Arques-la-Bataille est donc compatible avec le PLH de Dieppe-Maritime, il n'y fait pas obstacle.

	Objectifs de production 2013-2018	Part de la prod. de la commune dans le total Dieppe Maritime	Dont social		Dont privé		Dont accession sociale	
Arques-la-Bataille	150	9%	52	35%	85	57%	13	9%
Hautot-sur-Mer	44	3%	12	27%	27	61%	5	11%
Martin-Eglise	53	3%	4	8%	45	85%	4	8%
Offranville	100	6%	20	20%	75	75%	5	5%
Rouxmesnil-Bouteilles	60	4%	20	33%	40	67%	0	0%
Saint Aubin-sur-Scie	90	6%	32	36%	51	57%	7	8%
Varengeville-sur-Mer	28	2%	6	21%	21	75%	1	4%
Total secteur 2	525	33%	146	28%	344	66%	35	7%

Contenu du projet de PLU

Le Rapport de présentation contient bien :

- les incidences du PLU en termes d'orientations et de dispositions,
- l'analyse de la consommation foncière,
- l'analyse environnementale du PLU,
- les indicateurs de suivi d'application du PLU et les impacts suivis.

Une ambition affichée de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en renouvelant des îlots déjà urbanisés, en recyclant d'anciennes friches industrielles ou en construisant en dents creues.

Le PLU répond à l'enjeu de la ville de demain, alliant cadre de vie et dynamisme socioéconomique qualitatifs.

Il est donc proposé aux membres du Conseil communautaire d'émettre un avis favorable au projet de PLU de la commune d'Arques-la-Bataille.

PAR CES MOTIFS

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son article L123-9,

VU l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2002 modifié portant création de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise,

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise,

VU la délibération de la commune d'Arques-la-Bataille en date du 13 mars 2017 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Arques-la-Bataille n'entrave pas les projets portés par Dieppe-Maritime,

CONSIDERANT la note explicative de synthèse du projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Arques-la-Bataille ci-jointe,

VU l'avis du Bureau communautaire du 20 juin 2017,

SUR le rapport de M. François LEFEBVRE,

APRES en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DECIDE d'émettre un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Arques-la-Bataille.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Pour extrait certifié conforme au registre,



Le Président,

Patrick BOULIER

Acte exécutoire en application de la loi du 2 mars 1982 modifiée.

Déposé en Sous-préfecture le **4 - JUIL. 2017**

Affiché le **- 4 JUIL. 2017**

Notifié le

Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire.

Objet : Avis sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme d'Arques-la-Bataille

La commune d'Arques-la-Bataille a arrêté son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil municipal du 13 mars 2017.

Dans le cadre du respect de la procédure codifiée dans le code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis aux personnes publiques associées pour avis.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, en qualité de personne publique associée, dispose de trois mois à partir de la transmission du projet de PLU pour donner son avis, à défaut de quoi, celui-ci est réputé favorable.

Pour Dieppe-Maritime, il s'agit de formuler un avis en veillant à ce que selon ses compétences, les projets communautaires ne soient pas entravés.

Présentation de la commune

3^{ème} commune de l'Agglomération par sa population, Arques-la-Bataille a un solde naturel positif au regard des derniers recensements, mais un solde migratoire déficitaire, ce qui explique la tendance démographique à la baisse.

Arques-la-Bataille est une commune structurellement bien équipée, elle dispose d'équipements scolaires et sportifs ainsi que des commerces et des services de proximité.

Le tissu économique arquais

En 2011, les 127 entreprises locales offraient 668 emplois, principalement dans les secteurs du commerce et des emplois publics. Ces emplois sont pourvus par des habitants du secteur, qui résident en très grande majorité (80%) à moins de 8 km de leur lieu de travail.

Environ $\frac{3}{4}$ des emplois appartiennent à la sphère présentielle (activités tournées vers la satisfaction des besoins des résidents et des touristes).

Les principales activités sont situées au cœur du bourg :

- Zone REGMA (industries),
- L'Institut Médico-Educatif (IME « Le Château Blanc »),
- ADOP France (industrie plastique).

Le parc de logements

Les rythmes de construction ont été très variables depuis 50 ans.

Entre 1975 et 1982, puis entre 2006 et 2011, la commune a accueilli de nombreuses constructions (aux rythmes respectifs de 21 et 16 logements par an). Cet accueil a permis de compenser les décohabitations des jeunes Arquais par l'arrivée de populations exogènes (solde migratoire positif) et a contribué à la croissance de la démographie durant deux périodes intercensitaires. Les périodes de forte construction coïncident avec les périodes de croissance démographique.

Les autres périodes ont été marquées par une croissance faible voire négative du nombre de logements, associées à des pertes d'habitants (1968-1975, 1982-1990, 1990-1999, 1999-2006).

Si l'on regarde globalement les 50 dernières années, on peut affirmer que le déclin démographique observé est la conséquence de la faiblesse de la production de logements (à l'exception de deux pics de construction à la fin des années 1970 et 2000).

Les logements arquais sont à plus de 90% occupés à titre de résidences principales. La vacance est en progression dans la dernière décennie, mais reste inférieure à la moyenne avec 5,3% du parc.

Arques-la-Bataille montre une remarquable diversification de son parc de logements, que ce soit en matière de :

- typologie, avec environ 70% de maisons et 30% d'appartements ;
- taille, avec une répartition linéaire des résidences principales selon leur nombre de pièces (T1 à T5+) ;
- statut d'occupation, avec environ 60% de propriétaires et 40% de locataires.

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Dieppe-Maritime (PLH) :

Arques-la-Bataille appartient au secteur 2 du PLH: Communes pôles secondaires. Dans le PLH, la commune doit produire 25 logements par an entre 2013 et 2018 soit 150 logements au total.

C'est également la croissance de production de logements retenue sur la durée du PLU (10 ans), ce qui représente 250 logements d'ici à 2027, auxquels s'ajoutent les 60 logements déjà réalisés entre 2012 et 2016.

Cela dynamisera la croissance démographique, soit +421 habitants escomptés, par l'accueil de nouveaux ménages, favorisant ainsi le renouvellement de la population arquaise et la réduction du phénomène de vieillissement.

Le PLU d'Arques-la-Bataille est donc compatible avec le PLH de Dieppe-Maritime, il n'y fait pas obstacle.

	Objectifs de production 2013-2018	Part de la prod. de la commune dans le total Dieppe Maritime	Dont social		Dont privé		Dont accession sociale	
Arques-la-Bataille	150	9%	52	35%	85	57%	13	9%
Hautot-sur-Mer	44	3%	12	27%	27	61%	5	11%
Martin-Eglise	53	3%	4	8%	45	85%	4	8%
Offranville	100	6%	20	20%	75	75%	5	5%
Rouxmesnil-Bouteilles	60	4%	20	33%	40	67%	0	0%
Saint Aubin-sur-Scie	90	6%	32	36%	51	57%	7	8%
Varengueville-sur-Mer	28	2%	6	21%	21	75%	1	4%
Total secteur 2	525	33%	146	28%	344	66%	35	7%

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Arques-la-Bataille présente le projet communal pour les 10 prochaines années, selon les thèmes suivants :

1.Organiser un accueil de population dynamique, porteur de cohésion sociale et respectueux du cadre de vie :

- relancer la dynamique volontariste de production de logements permettant de conforter la place d'Arques la Bataille dans l'agglomération de Dieppe
- lutter contre le vieillissement de la population
- développer l'offre locative à destination des ménages aux ressources modestes souhaitant se maintenir dans le territoire
- réduire la sous-occupation du parc de logements
- limiter la consommation d'espace naturel

2.Coupler cet accueil volontariste avec la création d'emploi :

- accompagner la réhabilitation du site industriel REGMA
- faciliter l'exploitation de l'institut médico-éducatif du Château Blanc
- protéger et développer le commerce de proximité
- protéger l'activité agricole

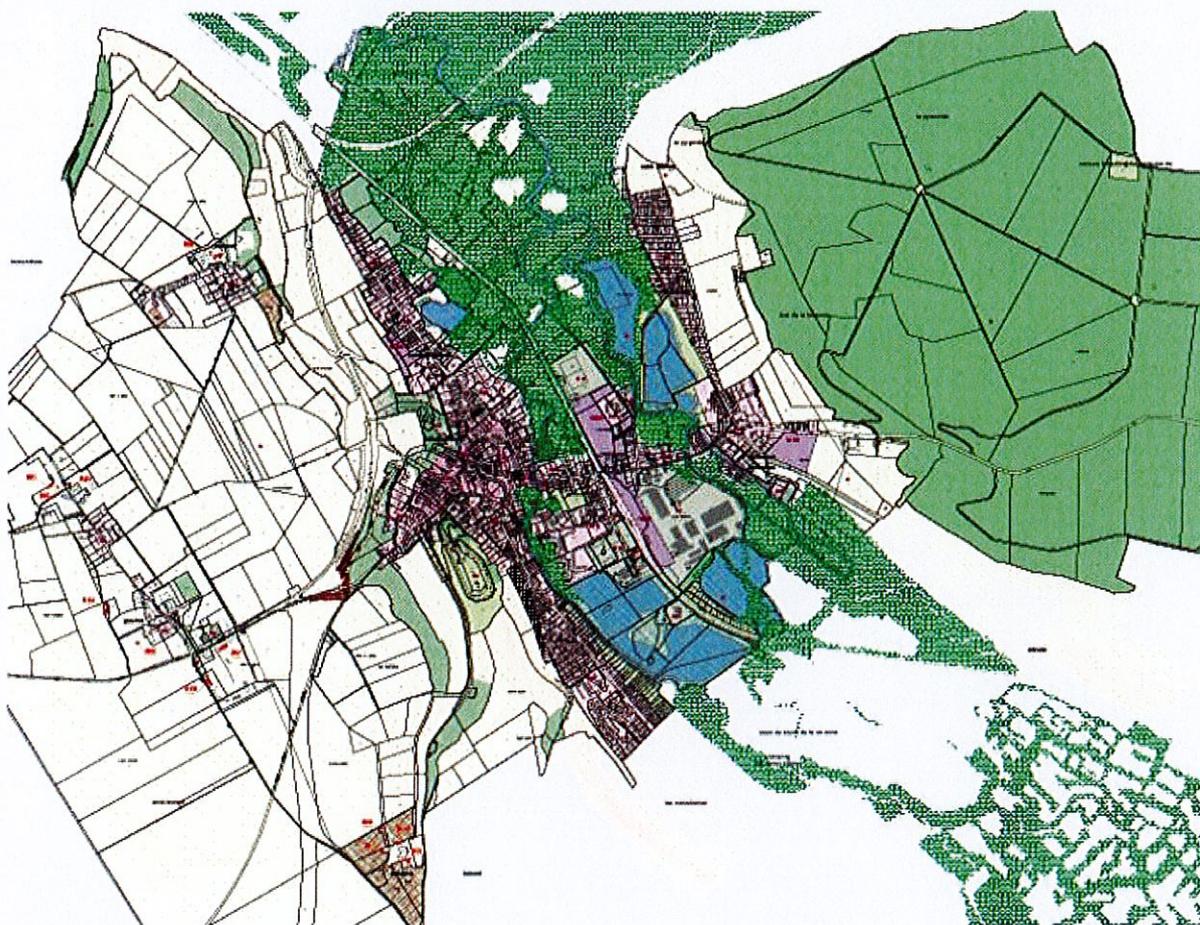
3.Construire une ville adaptée aux attentes de la population :

- localiser les opérations nouvelles de logements dans un rayon de 5 minutes (à pied ou à vélo) du centre-ville et à proximité des dessertes en transport en commun
- accompagner le projet d'extension « 2x2 voies de l'ancienne RN27 »
- développer le réseau de circulations douces
- apaiser la circulation routière en centre-ville, et notamment au droit des lieux d'animation (commerce, école, etc...)
- désengorger le stationnement en centre-ville
- créer une crèche
- créer un équipement à vocation festive, culturelle et sociale
- structurer l'offre médicale

4.Préserver le patrimoine et l'environnement de la cité arquaise pour les transmettre aux générations futures :

- Maintenir la qualité des panoramas spectaculaires ouvrant sur la vallée depuis les coteaux
- Protéger les éléments naturels ayant un intérêt paysager et environnemental
- Renouveler la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager en transformant la ZPPAUP en AVAP
- Traiter les entrées de ville déqualifiées
- Préserver la zone Natura 2000 du bassin de l'Arques
- Valoriser la forêt domaniale d'Arques
- Préserver les sites inscrits et classés
- Limiter les atteintes aux autres milieux remarquables
- Protéger les habitants des risques naturels
- Prendre en compte les risques et nuisances anthropiques

PLAN DE ZONAGE



Légende

Zones urbaines

	Uc1 Centre historique dense
	Uc2 Secteur de protection de la diversité commerciale
	Ur1 Zone résidentielle de la Cité Viscose
	Ur2 Zone résidentielle d'Archelles
	Ur3 Zone résidentielle des faubourgs
	Uh Hameaux
	Us1 Equipements publics (à vocation de loisirs)
	Us2 Equipements publics (institut médico-éducatif)
	Us3 Equipements publics (ancienne station d'épuration)
	Us4 Equipements publics (tourisme, culturel) / commerce
	Uy Zone d'activités

Zones à urbaniser

	1AU.. Vocation mixte / habitat
--	--------------------------------

Zones agricoles

	A Agricole stricte
	Ay STECAL (activité économique)

Zones naturelles

	N Naturelle stricte
	Ns Château

Autres prescriptions

	Zones humides
	Espace boisé classé (L113-1)
	Alignement d'arbres protégés au titre du L151-23
	Arbre isolé remarquable (EBC L113-1)
	Ripisylve protégée au titre du L151-23
	Verger protégé au titre du L151-23
	Mare / plan d'eau protégée au titre du L151-23
	Emplacement réservé
	Bâtiment pouvant changer de destination en zone A ou N

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

- **En lien avec le scénario de développement démographique du PLU** (+250 logements), la commune a déterminé ses zones d'urbanisation future tout en analysant ses capacités de densification et de mutation à l'intérieur de la trame urbaine existante :

- Par densification ou constructions en dent creuse, la création d'environ 47 logements peut être envisagée d'ici 2027,
- Par renouvellement urbain, deux secteurs sont identifiés, sur le site de l'ancienne gare / REGMA* et sur le Pré Saint-Etienne*, soit un potentiel de création d'environ 150 logements à 10 ans (échéance du PLU / horizon 2027), et 200 logements supplémentaires à 20 / 30 ans (horizon 2037 / 2047),
- Par extension urbaine, deux secteurs sont retenus :
 - 1) Les Hauts d'Archelles*, situés entre les routes de Saint-Aubin-le-Cauf et de Saint-Nicolas-d'Aliermont, potentiel de 33 logements sur 2,1 ha,
 - 2) Saint Vilgeforte*, sur le coteau surplombant la rue du 11 novembre 1918, potentiel de 18 logements sur 1,3 ha.

*Les 4 opérations précitées faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) présentées ci-après.

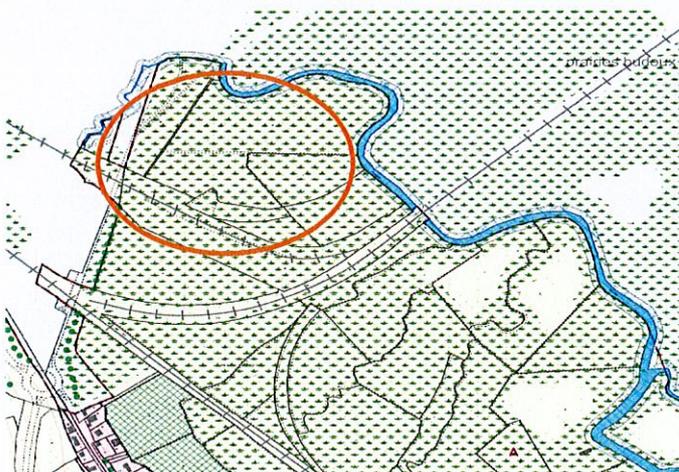
Concernant les sites de l'ancienne gare / REGMA et du Pré Saint-Etienne, ils ont fait l'objet d'une étude de programmation urbaine conduite par l'EPFN, financée par l'EPFN et la Région via le fonds Friches, la commune et Dieppe-Maritime, et à laquelle la CCI a été associée.

Ces deux sites représentent des surfaces respectives de 4,4 ha et 2,8 ha (13 ha pour REGMA), outre leur vocation d'habitat, ils doivent permettre le renforcement de l'armature urbaine tant en activités (commerces, services) qu'en équipements de la ville (culturel, socio-éducatifs), en affirmant la centralité « gare ». La création d'une petite unité commerciale de proximité, d'un équipement culturel, d'ateliers d'artisans, et la relocalisation du service technique communal, ..., y sont notamment envisagés.

- **En matière d'aménagement et de développement économique**, la commune avait au POS un terrain de 10,6ha situé à l'extrémité nord de la commune, au rond-point de Rouxmesnil-Bouteilles, contiguë à la zone industrielle Louis DELAPORTE déclarée d'intérêt communautaire, en bordure de la D154E, au débouché du nouveau barreau de la RN27. Un projet d'implantation commerciale y avait été envisagé, puis abandonné.

Au PLU, ce terrain est reclassé en zone agricole.

Toutefois, dans le cadre de l'étude de la basse Vallée de l'Arques conduite par l'agglomération Dieppe Maritime, qui vise à qualifier et à requalifier certains sites et dont le périmètre englobe ce terrain, la commune souhaite que des pistes de valorisation puissent être envisagées (équipement, activité, service, loisirs, ...), et ce également, en compatibilité avec le SCOT.



Légende :

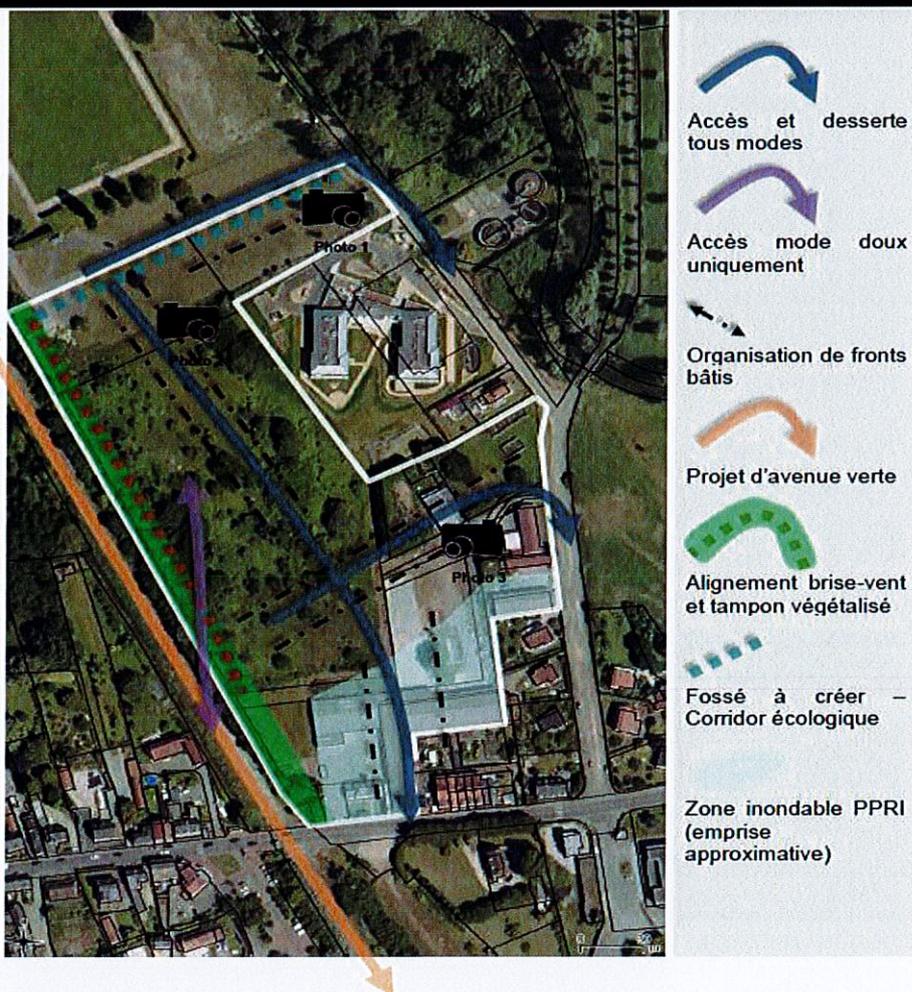
-  A Agricole stricte
-  Zones humides
-  Terrain de 10,6 ha reclassé

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS A OUVRIR A L'URBANISATION

4 secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : 2 en renouvellement urbain et 2 en extension de l'urbanisation.

Deux secteurs de renouvellement urbain

ORIENTATION N°1 : PRE SAINT-ETIENNE



Zone 1AU1 :

Ancienne friche industrielle de 4,4 ha située entre la maison de retraite et le stade de foot, à 300 m de la place Léon Baudelot et à proximité d'un arrêt de transport en commun Stradibus.

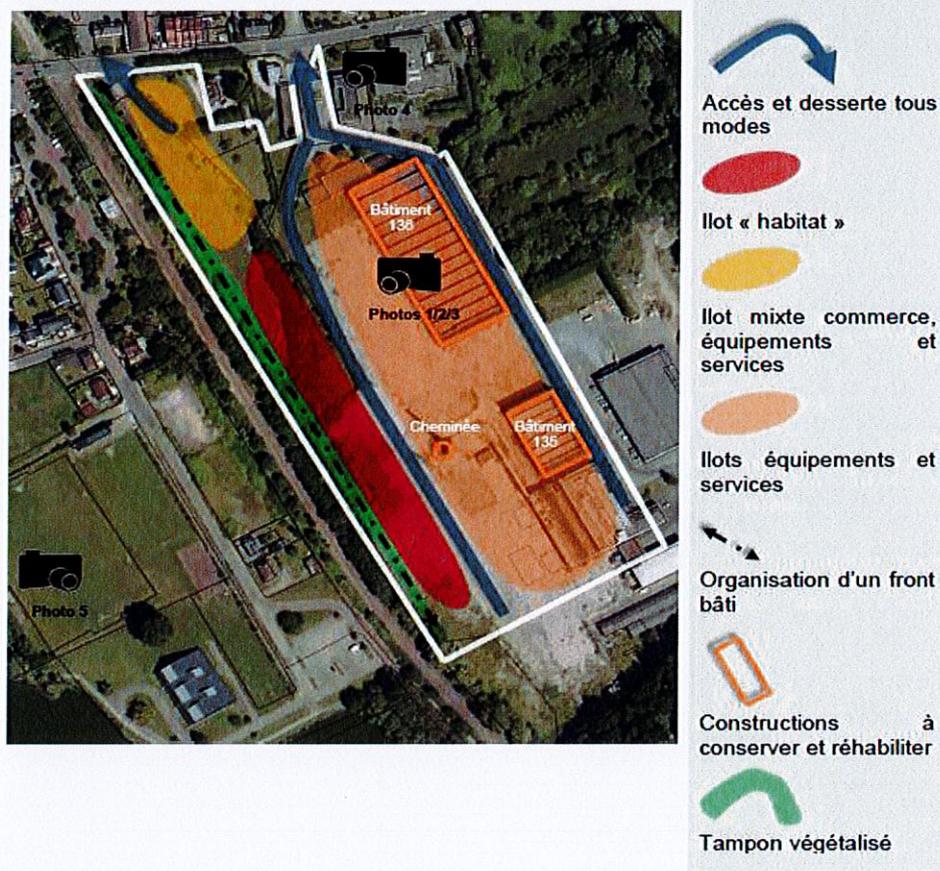
L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Un soin particulier devra être porté à l'urbanisme et à l'architecture pour créer un nouveau pan de ville de grande qualité (un projet de type écoquartier est envisagé) : front bâti, diversification des expressions architecturales, enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de limitation des consommations d'énergie primaire...

Un soin particulier devra être porté sur l'aspect végétal de l'aménagement : alignement brise-vent le long de l'Avenue verte, fossé, espaces verts collectifs...

Programme : création d'habitat avec mixité sociale avec une densité nette d'au moins 40 logements par hectare. Logements collectifs ou intermédiaires.

ORIENTATION N°2 : L'ANCIENNE GARE



Zone 1AU2 :

Ancienne friche industrielle et ferroviaire de 2,7 ha rue Verdier Monetti, à 300 m de la place Léon Baudelot et à proximité d'un arrêt de transport en commun Stradibus.

L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Un soin particulier devra être porté à l'urbanisme et à l'architecture pour créer un nouveau pan de ville de grande qualité (un projet de type écoquartier est envisagé) : les bâtiments à sheds (135 et 136) seront conservés et réhabilités, la cheminée sera conservée et mise en valeur pour témoigner de l'histoire industrielle du lieu, front bâti à créer, enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de limitation des consommations d'énergie primaire...

Un soin particulier devra être porté sur l'aspect végétal de l'aménagement : tampon végétal entre la zone et la voie ferrée, espaces verts collectifs, haies, ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers...

Freins à l'opération :

- Maîtrise foncière (différents propriétaires)
- Relogement des occupants (services techniques et salle de ping pong)
- Dépollution des terrains
- Financement à trouver pour un coût global élevé

Programme mixte :

- création d'habitat avec mixité sociale avec une densité nette d'au moins 40 logements par hectare ;
- commerce ;
- équipements ou services.

A l'horizon 2027, potentiel de 150 logements pour les zones 1AU1 et 1AU2.

A l'horizon 2037/2047, potentiellement 200 logements supplémentaires.

Deux secteurs d'extension urbaine

ORIENTATION N°3 : LES HAUTS D'ARCHELLES



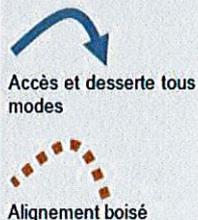
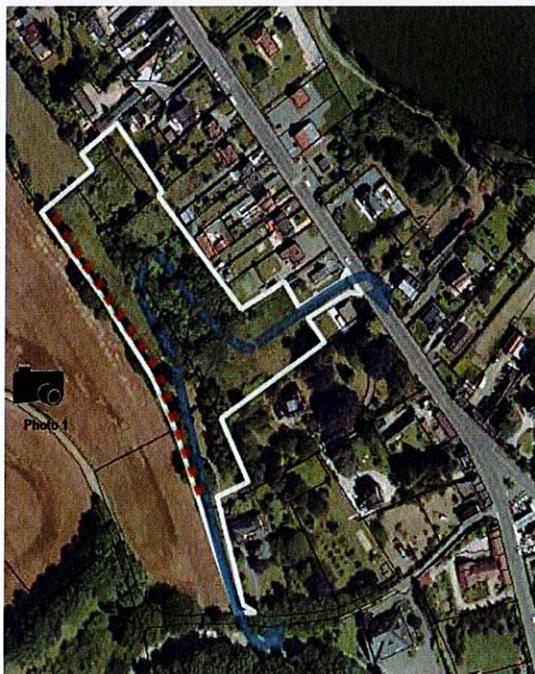
Zone 1AU3 :

Surface : 2,07 ha actuellement agricoles, situés à Archelles entre les routes de St Aubin le Cauf et de St Nicolas d'Aliermont, à proximité d'un arrêt de transport en commun Stradibus.

Un soin particulier devra être porté à la requalification de cette entrée de ville : haie brise-vent à l'Est de la zone ; alignement le long de la route de St Aubin le Cauf, alignement des constructions pour créer une ambiance urbaine. Un soin particulier devra être porté sur l'aspect végétal de l'aménagement : espaces verts collectifs, haies, ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers...

Programme : création d'habitat individuel en accession avec une densité nette d'au moins 20 logements par hectare soit environ 33 logements.

ORIENTATION N°4 : SAINT-VILGEFORTE



Zone 1AU4 :

Surface : 1,33 ha actuellement naturels, en surplomb de la rue du 11 novembre 1918, sur le coteau menant à Calmont, à 400 m de la place de Lombardie et à proximité d'un arrêt de transport en commun Stradibus.

Un soin particulier devra être porté à la topographie : adapter les constructions au terrain naturel, réalisation d'accès extérieurs de plain-pied à différents niveaux des bâtiments...

Un soin particulier devra être porté sur l'aspect végétal de l'aménagement : alignement boisé à l'Est de la zone, espaces verts collectifs, haies vives...

Programme : création d'habitat individuel en accession avec une densité nette d'au moins 20 logements par hectare soit environ 18 logements.

Contenu du projet de PLU

Le Rapport de présentation contient bien :

- les incidences du PLU en termes d'orientations et de dispositions,
- l'analyse de la consommation foncière,
- l'analyse environnementale du PLU,
- les indicateurs de suivi d'application du PLU et les impacts suivis.

Une ambition affichée de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en renouvelant des îlots déjà urbanisés, en recyclant d'anciennes friches industrielles ou en construisant en dents-de-scies.

Le PLU répond à l'enjeu de la ville de demain, alliant cadre de vie et dynamisme socioéconomique qualitatifs.

En conclusion au présent rapport, il est proposé :

- d'émettre un avis favorable au projet de PLU de la commune d'Arques-la-Bataille.