Communes de Breux-sur-Avre et des Barils
Elaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion n° 9 du 6 Janvier 2017

Présents

M. Philippe OBADIA	Maire des Barils
M. Patrick PAUCHET	Adjoint – Les Barils
M. Patrick JOUBERT	Adjoint – Les Barils
M. Alain RATTIER	Conseiller municipal – Les Barils
M. Joël ADRIAN	Maire de Breux-sur-Avre
M. Alain PIERREGROSSE	Adjoint – Breux-sur-Avre
M. Didier LECESNE	Conseiller municipal – Breux-sur-Avre
M. Gaëtan MILET	Urbaniste – Environnement Conseil
M. Emerik CLEE	Urbaniste – Environnement Conseil

Excusé

Mme Marie-Pierre MC AULIFFE	Conseillère municipale de Breux-sur-Avre

Ordre du jour

- Présentation des outils réglementaires du PLU et travail sur le zonage

Présentation des échanges

Cette réunion mutualisée à l'échelle des 2 communes avait pour objet la présentation des outils réglementaires du PLU.

Présentation des différentes zones :

- Zonage : il est indiqué d'être vigilant au principe d'équité dans le découpage du zonage si celui-ci ne respecte pas la limite des parcelles.
- Zone U : Elle comprend l'ensemble des espaces bâties et des dents creuses. Les réseaux doivent être amenés au droit à la parcelle par la commune.
- Zone AU : La zone AU détermine les secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat, équipement). il est indiqué d'être vigilant vis-à-vis de la mise en place de zone AU en raison de la législation actuelle : obligation de prévoir une révision du PLU pour les ouvrir à l'urbanisation au-delà de 9 ans. Il est indiqué la possibilité de créer un secteur agricole protégé (Ap) pour éviter l'installation d'activités agricoles avec périmètre de protection sur des secteurs stratégiques pour l'urbanisation à long terme. Concernant le choix des zones d'extension, il doit être privilégié les secteurs de moindre d'impact par rapport à la préservation des espaces agricoles et naturels, les risques naturels, la biodiversité présente...
- Réseaux et Taxe d'Aménagement : la commune doit amener les réseaux jusqu'au droit de la parcelle pour les zones U et AU. Pour les secteurs AU, les travaux de viabilisation au sein de la parcelle privé sont à la charge du propriétaire. Il peut être possible de faire financer l'extension des réseaux seulement pour des distances inférieures à 100 mètres et si cette extension ne desservira que ce projet. La Taxe d'aménagement peut être sectorisée notamment pour des secteurs de projet et avoir un taux entre 5 à 20 %.
- Zone Agricole : Elle regroupe l'ensemble des bâtiments et des terres agricoles. Il est indiqué d'être vigilant au zonage des exploitations agricoles pérennes et à leur cheminement d'accès. Concernant l'aspect des nouveaux bâtiments, il est possible de définir des prescriptions spécifiques pour le règlement.
- Zone Ah : Zone agricole d'habitat. Ce sous-secteur permet de reconnaitre la présence d'habitat, tout en rendant le secteur inconstructible aux nouvelles constructions.

- Zone N : La zone N est un secteur de protection stricte. Toutefois, il peut être défini des sous-secteurs pour des occupations différentes. Par exemple, un camping est généralement classé en zone naturelle de loisirs.
- Secteur isolé : Les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) permettent de prévoir de nouvelles constructions sur un secteur isolé. S'il n'y a pas de nouveaux projets de prévu, il peut être défini dans le règlement un principe d'extension limitée des constructions existantes. Ces principes doivent être présentés à la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers).
- Changement de destination : il est possible de prévoir l'évolution d'anciens corps de ferme par un changement de destination. Ce principe peut être mis en place soit sur l'ensemble des bâtiments ou soit seulement sur un bâtiment. Ce principe doit également être présenté à la CDPNAF en zone A ou à la CDNPS en zone N. A noter que les réseaux ne sont pas à la charge de la collectivité que l'on soit en zone A ou N.

  Il est souligné l'enjeu majeur que peut jouer le changement de destination sur les deux communes. En effet, plusieurs exploitants arriveront à la retraite d'ici 10 ans. La possibilité de créer une location ou des hébergements touristiques leur permettrait un complément de revenus. Il existe par ailleurs quelques granges de nos jours sans activité qui pourraient changer de destination.
- Règles graphiques : il est possible de mettre en place des règles graphiques complémentaires, par exemple pour protéger des lisières boisées, des fonds de jardin… et limiter une urbanisation en drapeau. Sur les secteurs naturels de jardin Nj, il est indiqué que localement, il y a peu de contestation ou de recours de la part des propriétaires par rapport à ce principe.
- Emplacements réservés : Ils peuvent être mis en place pour des secteurs ayant vocation à accueillir de futurs aménagements publics. Ce dispositif permet de geler la constructibilité du terrain. Cependant, le propriétaire du terrain en conserve la jouissance et la disposition. Il faut par ailleurs souligner qu'il ne s'agit pas d'un droit de préemption urbain (peut être en mis place sur les zones U et AU).
- Loi Paysage : Dispositif permettant de protéger les éléments du petit patrimoine bâti et naturel. Les éléments identifiés comportent des dispositions particulières en fonction du type d'élément. Il est précisé qu'il n'y a pas intérêt d'utiliser la loi Paysage sur les Monuments Historiques.
- Espaces Boisés Classés : il est possible de mettre en place une protection des espaces boisés en interdisant leur défrichement et en soumettant à déclaration les coupes pour entretien. Ce dispositif peut également servir à recréer de nouveaux espaces plantés.
- Les liaisons douces : Il peut être identifié les liaisons douces sur le plan de zonage afin d'éviter leur destruction.
- Périmètre d'attente : sur certains espaces, il peut être défini un secteur d'attente qui fige le terrain pendant 5 ans. Cela permet d'avoir un temps de réflexion sur le devenir de ces terrains.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : il s'agit de secteur spécifique (habitat et équipement notamment) avec des dispositions particulières permettant de mettre en cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Les OAP sont accompagnées de schémas de mises en situation.
- Evaluation environnementale au cas par cas : Les deux communes sont concernées par cette procédure qui consiste à déposer un dossier d'examen auprès de la DREAL afin de demander à l'Autorité Environnementale si la commune est soumise à une évaluation environnementale. En Normandie, ce formulaire est envoyé après l'établissement du zonage. L'AE a deux mois pour se prononcer.

La suite de la réunion va faire l'objet d'un premier travail sur le zonage et notamment sur la définition des logements potentiels (dents creuses, divisions parcellaires, changement de destination) ainsi que la réflexion sur la délimitation de la zone urbaine.

Prochaines dates

Les prochaines réunions sont les suivantes :

- Vendredi 27 Janvier : 9h30 à Breux-sur-Avre, 14h aux Barils : Travail sur le zonage
- Vendredi 24 Février : 9h30 à Breux-sur-Avre, 14h aux Barils : Pour la commune des Barils, il est proposé d'inviter la direction de Center Parcs et la commune voisine de Pullay pour faire un point global sur le secteur de Center-Parcs (projet, zonage, règlement…)
- Vendredi 17 Mars : 9h30 à Breux-sur-Avre, 14h aux Barils
- Vendredi 21 Avril : 9h30 à Breux-sur-Avre, 14h aux Barils

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Breux-sur-Avre et des Barils

Réunion du 6 janvier 2017
Présentation des outils du zonage et des OAP

1. Diagnostic
2. PADD
3. Plans de zonage
4. Orientations d'Aménagement
5. Règlement

La procédure

PHASE 1 : Travail et réflexion

Concertation

Réunions du **groupe de travail**

- → Élaboration du diagnostic
- → Définition des objectifs
- → Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- → Travail sur le zonage et le règlement

Présentation du projet de PLU aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées

→ **Bilan de la concertation et Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal**

PHASE 2 : Consultation

- → Consultation des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées (3 mois)
- → Consultation de la population = **Enquête publique** (1 mois)

Le groupe de travail analyse et tire le bilan de la consultation
Il apporte les éventuelles modifications.

→ **Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal**

- → Mesures de publicité dans les journaux
- → Contrôle de légalité du Préfet

Le PLU est alors opposable aux tiers. Il s'appliquera donc à toute demande et autorisation d'urbanisme.

Les plans de zonage

- Pourquoi ?

Ils permettent de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces

- Comment ?

En définissant sur l'ensemble du territoire communal les différentes zones.

Ces zones sont au nombre de 4 :

- zone urbaine (U),
- zone à urbaniser (AU – anciennes zones NA du POS),
- zone agricole (A- anciennes zones NC du POS),
- zone naturelle (N- anciennes zones ND du POS).

Des sous-secteurs sont déterminés en fonction des particularités et des règles constructibles que l'on souhaite voir être définies

Des dispositifs juridiques peuvent être utilisés : Espace Boisé Classé, emplacement réservé, loi Paysage…

Des prescriptions y sont référencées : zones à risque, zones faisant l'objet d'OAP…

Les plans de zonage

2 échelles de représentation

Un plan d'ensemble

Un plan sur les zones bâties

4 types de zones

U : zone urbaine

AU : zone à urbaniser (extension)

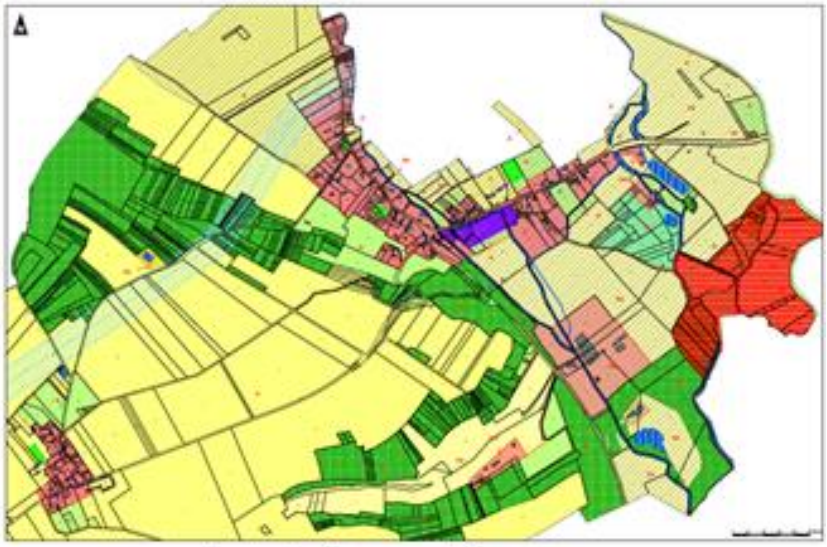
1AU : urbanisable sur le court et moyen terme

2AU : urbanisable sur le long terme (réserves foncières) :

Les zones AU nécessitent une révision du PLU pour être urbanisées au-delà de 9 ans après l'approbation du PL

A : zone agricole

N : zone naturelle



La traduction graphique, le zonage, un rendu sous SIG

Les zones du PLU

La zone U :
Elle englobe l'ensemble des constructions bâties et les dents creuses. Les constructions sont desservies par les réseaux, à la charge de la commune, au droit de la parcelle.

Elle peut suivre globalement les limites parcellaires ou un principe de profondeur équivalente.

La zone AU :
Elle détermine les futurs secteurs d'urbanisation (habitat, équipement) les réseaux sont à la charge de l'opérateur.

Les points d'attention liés à l'application du contexte législatif (Grenelle – ALUR, SCOT) :

- Etalement urbain - Consommation agricole – compacité - continuité
- Prise en compte des risques
- Non urbanisation dans les secteurs naturels, rupture de continuité écologique
- Notion du choix du moindre impact

Les zones du PLU

Les zones du PLU

La zone A :

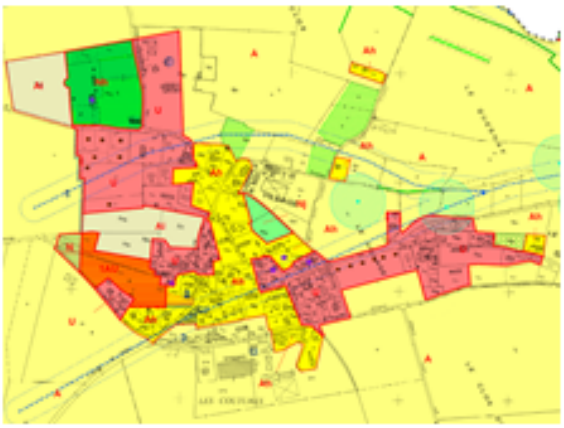
La zone Agricole regroupe les bâtiments et l'ensemble des terres agricoles (cultures, prairies…).

L'objectif est de créer de vastes ensembles fonctionnels. Il s'agit de prendre en compte les données PAC.

Les exploitations pérennes ne doivent pas être enclavées, les cheminements doivent restés accessibles.

Une attention particulière à avoir pour les abords des exploitations, notamment pour les élevages

Une possibilité d'établir une zone agricole protégée (Ap) reconnaissant la valeur agronomique des terres mais inconstructibles pour de nouveaux bâtiments d'exploitation



Les zones du PLU

La zone N :

La zone N couvre les secteurs paysagers et naturels sensibles (boisements, espaces non agricoles). Sa détermination permet de maintenir les zones de corridors écologiques identifiés. L'objectif est ici de protéger ces zones particulières de toute urbanisation afin de mettre en valeur leur spécificité naturelle et écologique.

Les plans de zonage

Les constructions en zone isolée, la définition de STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Pourquoi ?

Pour donner un droit à construire mais de façon maîtrisée dans des secteurs qui ne sont pas le bourg (équipements, transports…)

- Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage un sous-secteur particulier de la zone A ou N, en précisant les conditions d'implantation dans le règlement, en validant auprès de la CDPENAF ce principe.

Secteur de loisirs, camping

Hameaux

Les sous-secteurs en zone A et N

L'habitat en zone isolée, les extensions, les annexes

- Pourquoi ?

Pour éviter l'étalement urbain, pour mieux maîtriser l'urbanisation dans des secteurs isolés, éloignés, non ou moins équipés, de petite taille, de caractéristiques paysagères, patrimoniales, urbaines particulières.

- Comment ?

En précisant les conditions d'implantation dans le règlement, en validant auprès de la CDPENAF ce principe.

Une obligation de réglementer :

- La zone d'implantation des annexes,
- La densité (emprise au sol maximale)
  - Pour les annexes : 40 m²
  - Pour les abris de jardin : 20 m²
  - Pour les extension, 30% de l'emprise existante dans un maximum de 50m²
- La hauteur
- L'implantation.

Les sous-secteurs en zone A et N

L'habitat en zone isolée, le changement de destination

- Pourquoi ?

Pour éviter l'étalement urbain, pour permettre l'évolution de bâtiments et éviter ainsi la formation de zone abandonnée.

- Comment ?

En pastillant sur le zonage ces bâtiments, en justifiant du non impact sur l'activité agricole, en validant auprès de la CDPENAF (zone A) ou CDNPS (zone N) ce principe
Le règlement indique le changement est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il peut préciser que les bâtiments identifiés répondent à des critères cumulatifs (hauteur, architecture…)

Les règles graphiques du PLU

- Pourquoi ?

Pour spatialiser des conditions d'implantation particulières (retrait vis-à-vis d'(une lisière boisée, protection des fonds de jardin, implantation pour maintien d'un front de rue cohérent…)
Evitement de sous-secteurs et de règles non adaptées dans le règlement écrit

- Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage finement les secteurs concernés

Protection de lisière boisée (bande inconstructible de 15 m)

Bande d'implantation (30 mètres maximum depuis la voie publique)

Les emplacements réservés

- Pourquoi ?

Un emplacement réservé peut être défini pour préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Il permet ainsi de figer un terrain, c'est-à-dire d'empêcher une constructibilité pouvant remettre en cause le projet d'intérêt public
L'emplacement réservé n'est pas le droit de préemption (zone U et AU – approbation)

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	12 727 m²	Création d'équipements scolaires et de loisirs	Commune
ER n°2	1249 m²	Elargissement du chemin et plantation d'une haie	Commune
ER n°3	628 m²	Elargissement du chemin et plantation d'une haie	Commune
ER n°4	2437 m²	Extension du cimetière	Commune

- Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage les zones où vont être localisées les projets d'intérêt public et en précisant la destination, le bénéficiaire, et la surface de l'ER
Référence réglementaire : art. L.123-1-8
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- *Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.*
- *N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter (la collectivité a alors 1 an pour le faire). En cas de désaccord, les domaines sont saisis.*

La loi Paysage

- Pourquoi ?

Pour protéger un élément du petit patrimoine bâti, c'est-à-dire définir des prescriptions visant à préserver des éléments architecturaux, patrimoniaux, paysagers ayant un intérêt local pour la commune, son cadre de vie, sa mémoire.
Les règlementations ne doivent pas se superposer, cet article est à utiliser sur les éléments qui ne bénéficient aujourd'hui d'aucune protection
Son intérêt est de pouvoir intervenir sur des éléments privatifs. *Cela signifie que la commune s'autorise un droit de regard sur ces éléments lors de leur transformation, restauration (travaux soumis à déclaration préalable)*

Elément identifié au titre de l'article L151-19 du CU (église, mairie, portail,...)

- Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage les éléments sur lesquels on souhaite porter cette protection et en précisant les prescriptions réglementaires qui vont s'appliquer

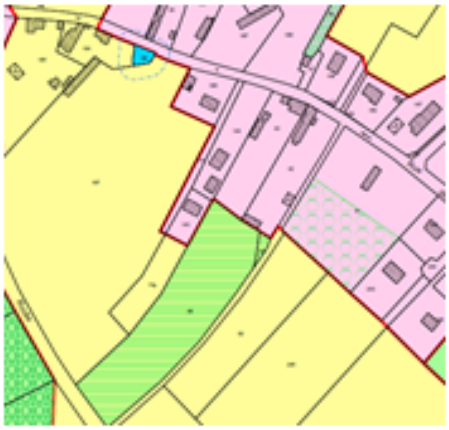
La loi Paysage

• Pourquoi ?

Pour protéger un élément du petit patrimoine naturel, c'est-à-dire définir des prescriptions visant à préserver des éléments patrimoniaux, paysagers ou naturels ayant un intérêt local pour la commune, son cadre de vie, sa mémoire.

Les règlementations ne doivent pas se superposer, cet article est à utiliser sur les éléments qui ne bénéficient aujourd'hui d'aucune protection

Son intérêt est de pouvoir intervenir sur des éléments privatifs. *Cela signifie que la commune s'autorise un droit de regard sur ces éléments lors de leur transformation, restauration (travaux soumis à déclaration préalable)*



Elément identifié au titre de l'article L151-23 du CU (parc)

Elément identifié au titre de l'article L151-23 du CU (mare)

Elément identifié au titre de l'article L151-23 du CU (verger)

• Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage les éléments sur lesquels on souhaite porter cette protection et en précisant les prescriptions réglementaires qui vont s'appliquer

LES EBC

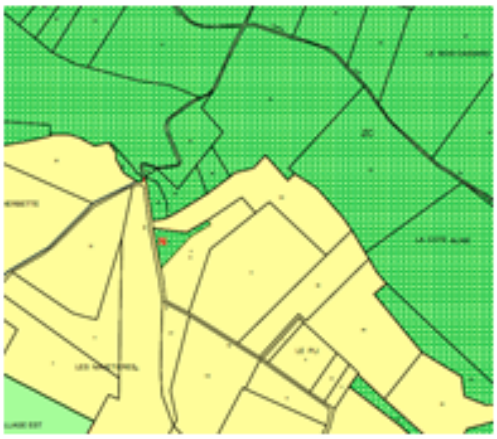
• Pourquoi ?

Pour éviter le défrichement des grandes masses boisées, pour recréer de nouveaux espaces plantés (espace boisé à conserver / à créer)

• Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage les éléments sur lesquels on souhaite porter cette protection et en précisant les prescriptions réglementaires qui vont s'appliquer

Nota : Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.



Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU

Extrait réglementaire : L. 113-1

« Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :
Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
Les défrichements sont interdits,
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable »

La diversité de logements

- Pourquoi ?

Pour autoriser une mixité sociale

Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage les éléments sur lesquels on souhaite porter cette protection et en précisant les prescriptions réglementaires qui vont s'appliquer

Extrait réglementaire : L151-15

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le linéaire commercial

- Pourquoi ?

Pour Identifier et délimiter les secteurs dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage les éléments sur lesquels on souhaite porter cette protection et en précisant les prescriptions réglementaires qui vont s'appliquer

Extrait réglementaire : L151-16

«Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»

Les liaisons douces

- Pourquoi ?

Pour Identifier les secteurs préférentiels dédiés à la circulation des vélos et piétons (affirmer leur existence, éviter leur déstructuration, permettre des liaisons continues)

Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage les éléments sur lesquels on souhaite porter cette protection et en précisant les prescriptions réglementaires qui vont s'appliquer

Extrait réglementaire : L151-38

«Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.»

Le périmètre d'attente

- Pourquoi ?

Pour se donner un temps de réflexion sur une emprise qui est amenée à évoluer à moyen terme (fige le projet pour une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'ensemble)

Comment ?

En déterminant sur le plan de zonage le secteur sur lequel cette prescription s'applique (fige le projet pour une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'ensemble)

Extrait réglementaire : L151-41, 5°

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
«Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes..»

Les orientations d'aménagement et de programmation

Article R151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser [...] garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD

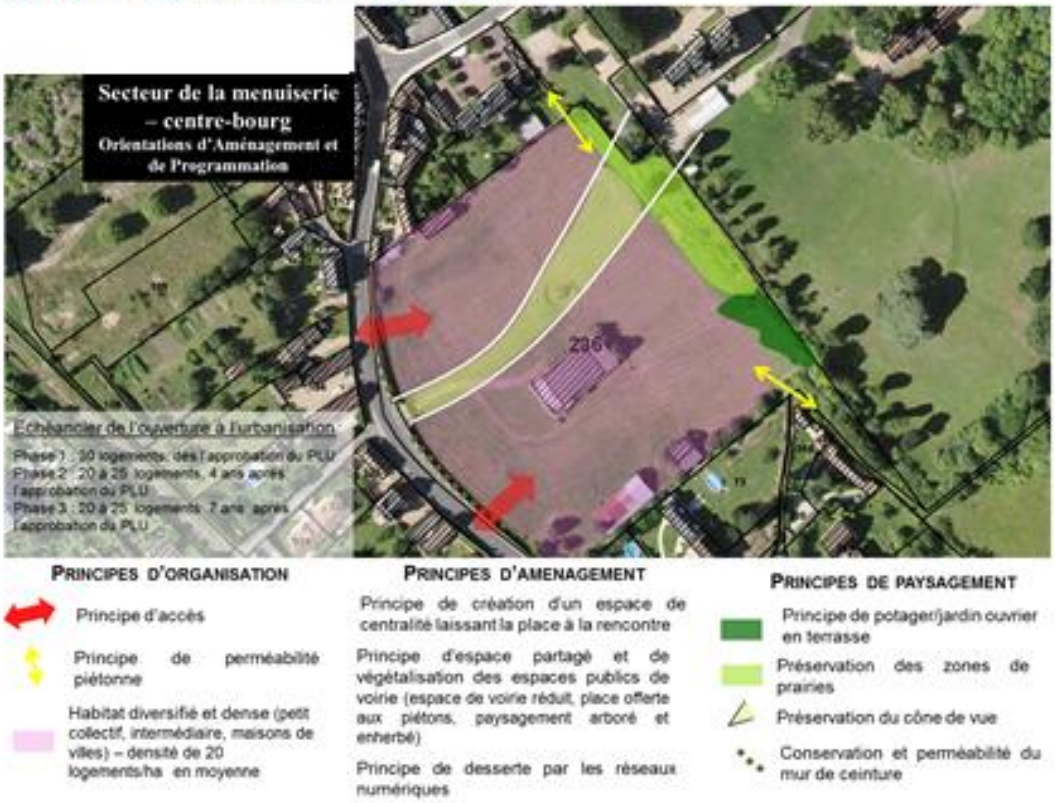
Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

Nota : les OAP sont obligatoires sur les secteurs à urbaniser (AU)

Exemple d'OAP pour un quartier d'habitat



Exemple d'OAP pour de l'habitat

PRINCIPES D'ORGANISATION

Principe de desserte via placette et accès mutualisés

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe d'habitat diversifié – densité de 10 logts/ha en moyenne

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant et vers la frange agricole

Exemple d'OAP pour de l'habitat avec transformation d'un corps de ferme

PRINCIPES D'ORGANISATION

Principe de desserte commune via placette et accès mutualisés – gabarit de voirie étroit et non rectiligne

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe d'habitat diversifié – densité de 12 logts/ha en moyenne

Principe de réhabilitation des bâtiments existants uniquement

Au moins 3 logements doivent être de type locatif et/ou adaptés aux personnes âgées

Principe de respect des caractéristiques architecturales et de l'alignement

Principe d'utilisation possible en stationnement des RDC des bâtiments en front de rue sous réserve de non ouverture sur rue

Principe de création d'un espace vert et potager

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

Principe de préservation des haies en limites séparatives avec l'existant et avec la frange agricole

Principe de création de haies bocagères avec la frange agricole

Principe de zone tampon avec l'habitat existant (3m)

Principe de maintien du fonctionnement en cour et jardin et utilisation de matériaux visant l'infiltration à la parcelle

Exemple d'OAP pour la création d'un espace de loisirs

PRINCIPES D'ORGANISATION

- Principe d'élargissement de la voie et du carrefour
- Principe de déplacement des poteaux
- Principe de perméabilité piétonne
- Principe de sécurisation du carrefour et amélioration de l'arrêt dépôt

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Principe d'espaces en herbe et de prairie jalonnés de banc, table, parcours de santé et de quelques arbres
- Principe d'aires de jeux ou de sport
- Principe de stationnement perméable

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

- Principe d'espace messicole avec potager médiéval et point compost
- Principe de verger conservatoire
- Principe de création d'une mare

Merci de votre attention