### Breux-sur-Avre / Les Barils - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Compte-rendu de la réunion du 2 juin 2017

#### Présents

M. Philippe OBADIA Maire – Les Barils
M. Joël ADRIAN Maire – Breux-sur-Avre

M. Alain PIERREGROSSE
M. Alain RATTIER

Adjoint au Maire - Breux-sur-Avre
Conseiller Municipal - Les Barils

M. Patrick JOUBERT Adjoint au Maire

M. Christian PERRON Vice-Président de l'INSE27 Mme Julie DONNEFOY CCI des Portes Normandes

M. Mathieu DEWULF Chambre de l'Agriculture de l'Eure Mme Rozenn TREDAN Chambre de l'Agriculture de l'Eure

M. Serge SOUCHAY Maire de Pullay Mme Alicia MOMPION DDTM de l'Eure

M. Philippe DECOUVELEARE Adjoint – Tillières–sur–Avre

M. Jean-Pierre BREBION Conseil départemental - Unité de Conches

M. Gaëtan MILET Urbaniste – Environnement Conseil

### **Invités - Excusés**

Mme France POULAIN ABF de l'Eure

Mme Marie-Thérèse BUCHOU Unité Départementale de l'architecture et du Patrimoine

M. Thomas AUBERT INSE27

Communauté d'Agglomération Evreux-Porte-Normande

### **Invités - Non excusés**

Chambre des métiers et de l'artisanat

Communes voisines de Breux-sur-Avre : Acon, Droisy, l'Hosme, Dampierre-sur-Avre, Bérou-la-Mulotière

Communes voisines des Barils ayant demandé à être associées : Bourth

EPCI voisins: Communauté de Communes du Pays de Conches, Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, Communauté de Communes Bernay Terres de Normandie, Communauté de Communes des Forêts du Perche, Communauté de Communes du Pays de l'Aigle et de la Marche, Communautés de Communes du Haut Perche

### Ordre du jour

 Présentation des documents réglementaires (zonage, OAP, règlement écrit) du PLU aux Personnes Publiques Associées

### Présentation des échanges

M. Les Maires et M. Milet ont exposé les projets de PLU à l'ensemble des personnes présentes dans le but de recueillir les différentes remarques. Il en ressort les principaux échanges et décisions suivantes.

### PADD de Breux-sur-Avre:

• Légende de la carte : la DDTM fait remarquer que deux orientations ont le même symbole. Il est expliqué que ce symbole matérialise l'ensemble du territoire communal et que cela signifie que les deux orientations s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

### **Zonage:**

 Consommation foncière: Il est souligné les efforts faits par les deux communes en matière de gestion économe du foncier. Seule une extension de l'urbanisation est signalée sur la commune de Breux-sur-Avre au niveau du Haut-Brigault, en raison d'une opération déjà engagée pour deux logements. Le propriétaire a obtenu des CUb encore valides et les terrains sont mis en vente. Il est précisé qu'en l'absence de

- permis de construire actant définitivement l'urbanisation des parcelles, cette extension pourra être remise en question, notamment par la CDPENAF et qu'il convient d'expliquer très clairement la situation dans le rapport de présentation.
- Corps de ferme : un examen de chaque corps de ferme est effectué avec la chambre de l'agriculture. Il est expliqué qu'au niveau de la Haute-Folie (Breux-sur-Avre), une petite exploitation (élevage de chevaux et production de pommes) n'apparait pas pérenne (exploitant proche de la retraite et sans repreneur identifié). En conséquence, l'habitation et un bâtiment ancien de caractère pouvant être transformé en logement ont été inclus dans la zone urbaine. Sur les Barils, un bâtiment au niveau de la Forêt a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination car l'exploitation n'est pas pérenne (exploitant proche de la retraite et sans repreneur identifié. La chambre de l'agriculture indique qu'au regard des éléments présentés, être favorable aux deux projets; le zonage apparait en effet pertinent vis-à-vis des corps de ferme viables et favorise leur maintien et développement en évitant toute urbanisation dans leur direction.
- Légende : une remarque est effectuée sur la formulation de la légende concernant les périmètres de protection des manières. La correction sera effectuée.
- Zone naturelle Nh : il est expliqué que la zone Nh n'ont pas le même contenu entre les deux communes :
  - Pour Breux-sur-Avre, seul le secteur du Haut-Brigault fait l'objet d'un tel classement. L'objectif est de permettre un développement modéré de ce secteur en permettant la densification par division parcellaire. La zone inclut le projet en cours.
  - o Pour les Barils, la zone Nh est davantage étendue et englobe les principaux hameaux : ces derniers n'ont pas été inclus dans la zone urbaine car leur faible densité actuelle (grands terrains) offrent de nombreuses potentialités pour de nouvelles constructions, incompatible avec l'objectif d'une modération du développement démographique sur le commune. Cette zone spécifique permet cependant le changement de destination pour de l'habitat, des activités artisanales et touristique afin de favoriser la réhabilitation du bâti ancien (existence de plusieurs anciennes fermettes qui constituent un petit patrimoine rural qui convient de pérenniser).

### Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP de la Haute-Folie (Breux-sur-Avre) : L'OAP ne fait pas l'objet de remarques particulières.
- OAP de la zone Ne (Les Barils): L'OAP ne fait pas l'objet de remarques particulières. Il est indiqué que la commune a récemment clôturé les deux bassins.

#### Règlement:

Aucune remarque particulière n'est effectuée sur le règlement. Seuls les sujets suivants ont été évoqués au cours de la réunion

- <u>Changement de destination en zone agricole :</u> il est expliqué que les règles suivantes ont été mises en place :
  - Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont autorisés :
    - Dans le cadre d'exploitation en activité, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.),
    - En l'absence d'activité agricole sur le corps de ferme, le changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement touristique rural (gite, chambres d'hôtes...) ou l'économie artisanale dans la mesure où leur réfection et adaptation préservent les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti existant.

Ce principe permet ainsi de ne pas compromettre l'activité agricole tant que l'exploitation est en fonctionnement. Par ailleurs, afin de protéger l'activité agricole,

- la législation en vigueur prévoit que tout projet de changement de destination soit soumis, lors de l'examen du permis de construire, à la CDPENAF avec avis conforme.
- <u>Center-Parcs</u>: la CCI interroge la commune des Barils sur les prises de contact avec Center-Parcs pour l'élaboration du PLU. Une rencontre a eu lieu en février au niveau du zonage. Par ailleurs, la commune les a récemment rencontrés. Concernant le projet de règlement, une version leur a été transmise par le BE, il y a plusieurs semaines. Un échange a eu lieu pour confirmer que les documents avaient bien été réceptionnés mais aucun retour n'a encore été fait. Il est précisé d'être vigilant par rapport à l'emprise au sol (fixée à 15%, identique au POS de la commune).
- <u>STECAL</u>: Le règlement doit obligatoirement préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des constructions autorisées pour le STECAL. Les projets de règlement est complets.
- <u>Activités en zone urbaine</u>: La commune de Tillières-sur-Avre interroge sur les conditions d'implantation d'activités économiques dans la zone urbaine. Il est expliqué qu'elles sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances ou risques incompatibles avec le caractère de la zone et de garantir les conditions de sécurité routière et le stationnement au sein de la parcelle. Il est précisé qu'il est difficile de préciser davantage les conditions en matière de nuisances ou de risques au regard de la diversité des activités.

#### Divers:

- Entreprise à Breux-sur-Avre: la CCI interroge la commune sur la localisation de l'entreprise SOGAP (appartenant à Jean-Claude Le Bonté) spécialisée dans les revêtements de sol industriel. Il est expliqué que seul un dépôt et le siège social sont présents sur place et que l'activité principale est effectuée directement chez les clients. L'entreprise est incluse dans la zone Up du village. Il est convenu que la CCI vérifie le contenu du règlement pour savoir si celui-ci est adapté à l'activité.
- <u>CUb</u>: le maire des Barils indique qu'un CUb a été délivré récemment pour deux logements sur une parcelle qui sera rendue inconstructible dans le PLU. Les CU relève des dispositions de l'article 410-1 du code de l'urbanisme:

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain; b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### Calendrier

Prochaine étape : une réunion publique

9 juin à 18h : Breux-sur-Avre9 juin à 20h30 : les Barils.

Par ailleurs, il est envisagé un arrêt du PLU lors du prochaine conseil communautaire qui aura lieu le 27 juin 2017.

### **Annexes**

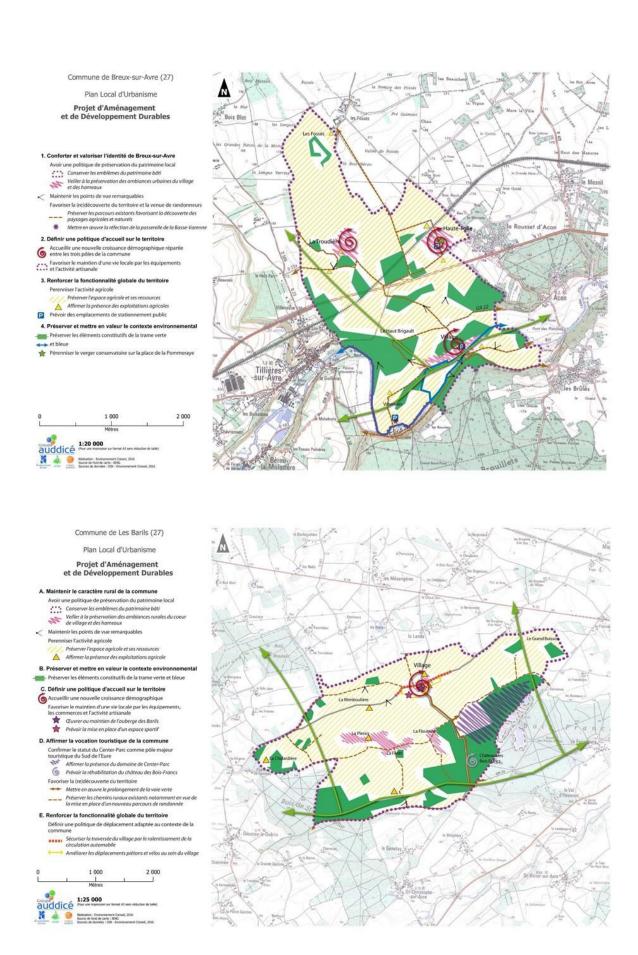
# Elaboration des Plan Local d'Urbanisme de Breux-sur-Avre et des Barils





Réunion du 2 Juin 2017 Présentation aux Personnes Publiques Associées

- Rappel des objectifs des élus
- Plans de zonage
- OAP
- Règlement



# Quelques données chiffrées

### Evolution démographique de la commune :

- Les Barils: Un lent déclin suivi d'une croissance rapide à partir de 2007 (+ 46 hab entre 2007 et 2012),
- Breux-sur-Avre : une population en constante hausse depuis 1968 avec un pic de croissance dans les années 1990,
- Objectif : accueillir de nouveaux habitants pour maintenir la vitalité du territoire mais de manière modérée en cohérence avec leur statut de communes rurales :
  - Breux-sur-Avre: 0,6% par an, soit <u>environ 15 logements</u> à construire d'ici 10 ans Les Barils: 0,8% par an, soit <u>une dizaine de logements</u> à construire d'ici 10 ans

### Objectifs en modération de la consommation foncière :

- POS de Breux-sur-Avre: un potentiel constructible d'environ 26,1 ha (habitat, activités économiques commerciales et artisanales, réserves foncières...)
  - Bilan 2005-2015 : Total de 1,93 ha dont 0,74 ha en extension, pour une densité moyenne de 5,7 logements/ha
- POS des Barils : un potentiel constructible d'environ 35,9 ha (habitat, équipements touristiques, réserves foncière...)
  - Bilan 2005-2015 : 2,90 ha dont 1,6 ha en zone à urbaniser en extension, densité moyenne de 10 logements/ha
- · Objectif en matière de consommation d'espaces agricoles et naturels
  - o Priorité à la densification du tissu urbain existant,
  - Densité: tendre vers 12 logts/ha en moyenne.

- Rappel des objectifs des élus
- Plans de zonage
- · OAP
- Règlement

Une majorité du territoire en zone naturelle ou agricole

Utilisation des EBC sur les massifs forestiers et bosquets

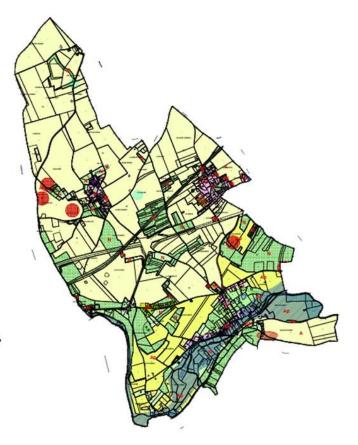
Mise en place d'une zone agricole protégée sur les secteurs de fond de vallée (vallée de l'Avre, à l'exception de l'exploitation existante)

Une déclinaison des zones urbaines

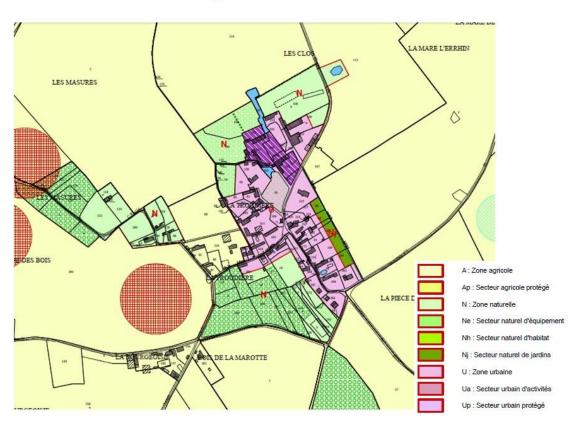
- Ua: Secteur urbain d'activités
- Up: Secteur urbain protégée

Une déclinaison des zones naturelles

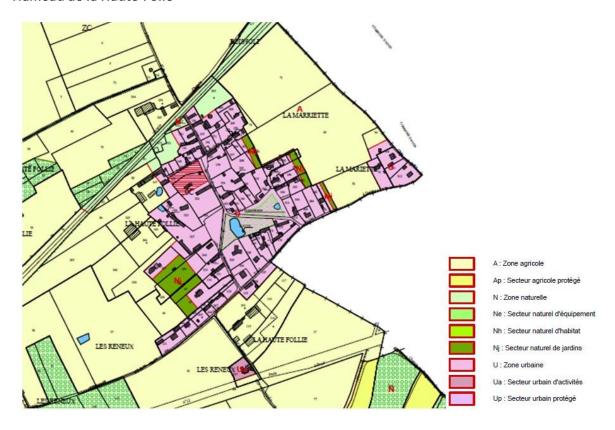
- Ne : Secteur naturel d'équipement,
- · Nh : Secteur naturel d'habitat,
- Nj: Secteur naturel de jardins.



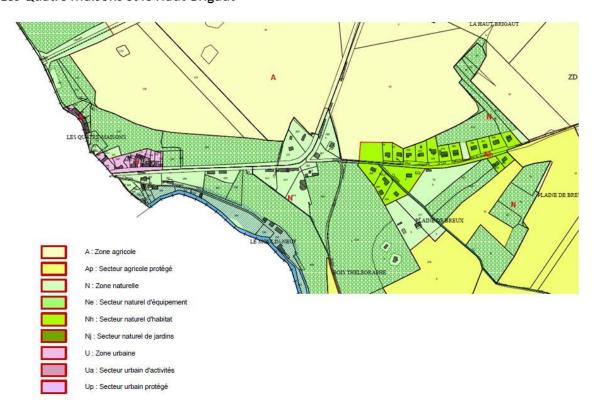
### Secteur de la Troudière et de la Bourgeoisie

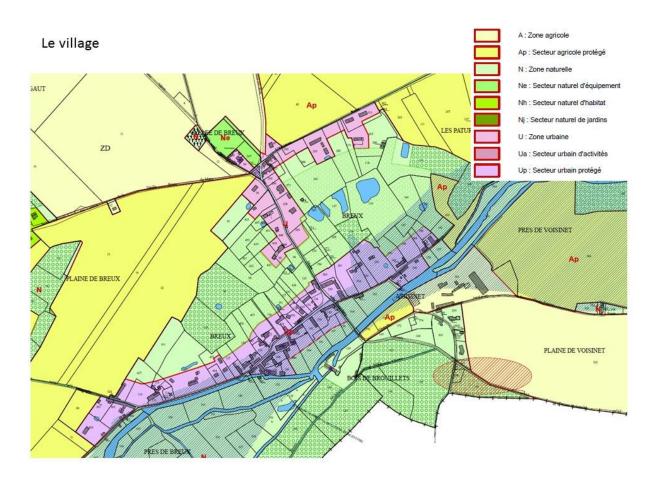


### Hameau de la Haute-Folie

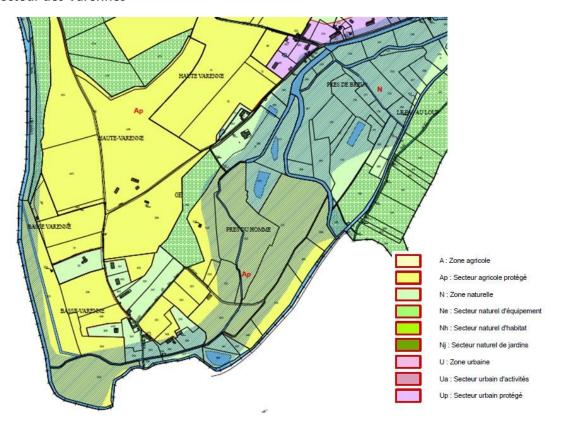


### Les Quatre Maisons et le Haut-Brigaut



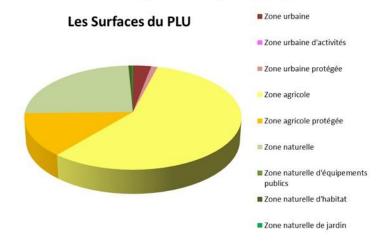


### Le secteur des Varennes



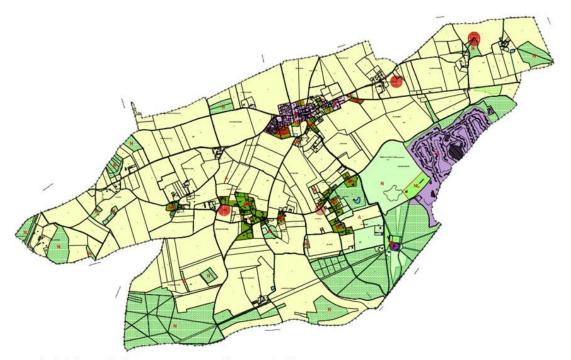
# Les superficies du PLU

	m²	ha	%
Zone urbaine	217443	21,7	3,02%
Zone urbaine d'activités	1903	0,2	0,03%
Zone urbaine protégée	74251	7,4	1,03%
Zone agricole	4106086	410,6	57,06%
Zone agricole protégée	971306	97,1	13,50%
Zone naturelle	1769174	176,9	24,59%
Zone naturelle d'équipements publics	7001	0,7	0,10%
Zone naturelle d'habitat	34453	3,4	0,48%
Zone naturelle de jardin	13865	1,4	0,19%
Total	7195482	719,5	100%



# Synthèse des potentialités du PLU

Туре	Bourg	Haut- Brigaut	Troudière	Haute- Folie	Total	Avec rétention foncière
Nombre potentiel de logements en dents creuses	1	/	1	2	3	2
Nombre potentiel de logements en division parcellaire	3	1	1	5	10	5
Nombre potentiel de logements en réhabilitation	/	/	1	2	3	2
Nombre potentiel de logements dans les secteurs de projet en comblement	/	1	1	4	4	3
Nombre de logements en cours (PC, CUb valide)	1	2	1	3	5	5
Total	4	1	2	13	25	17



Une majorité du territoire en zone naturelle ou agricole

Utilisation des EBC sur les massifs forestiers et bosquets

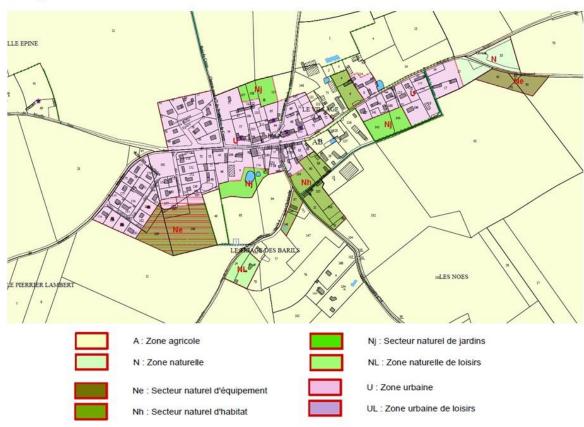
Une déclinaison des zones urbaines

· UI: Secteur urbain de loisirs

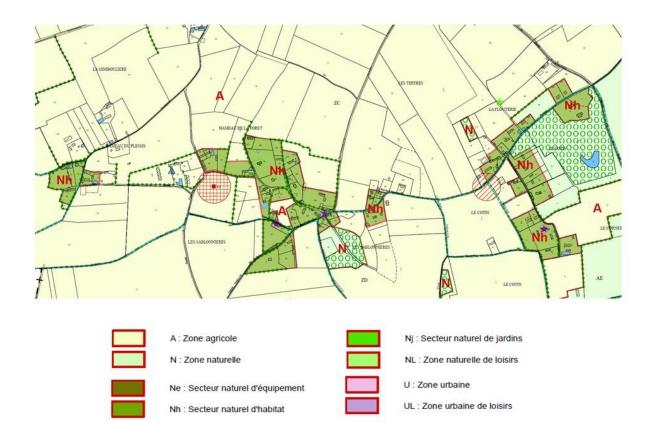
Une déclinaison des zones naturelles

- · Ne : Secteur naturel d'équipement,
- Nh : Secteur naturel d'habitat,
- Nj : Secteur naturel de jardins,
- NI: Secteur naturel de loisirs.

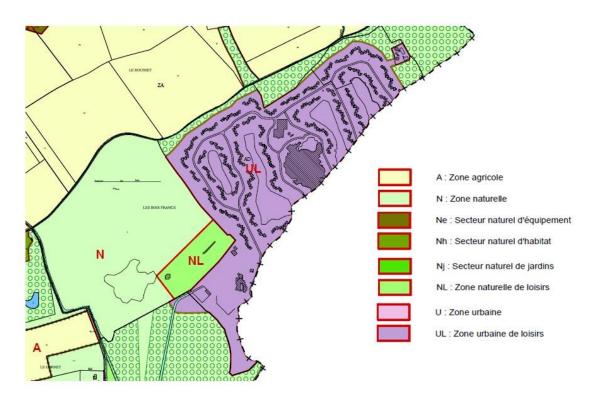
### Le bourg



### Hameaux de la Forêt et du Plessis

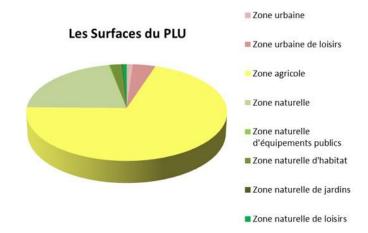


### Domaine des Bois Francs



# Les superficies du PLU

	m²	ha	%
Zone urbaine	103785	10,4	1,09%
Zone urbaine de loisirs	380986	38,1	3,99%
Zone agricole	6700125	670,0	70,19%
Zone naturelle	2056805	205,7	21,55%
Zone naturelle d'équipements publics	19855	2,0	0,21%
Zone naturelle d'habitat	200863	20,1	2,10%
Zone naturelle de jardins	13127	1,3	0,14%
Zone naturelle de loisirs	69940	7,0	0,73%
Total	9545486	954,5	100%



# Synthèse des potentialités du PLU

Туре	Bourg	Hameaux	Total	Avec rétention foncière
Nombre potentiel de logements en dents creuses	/	1	1	1
Nombre potentiel de logements en division parcellaire	3	/	3	2
Nombre potentiel de logements en réhabilitation en zone Nh	1	5	5	3
Nombre potentiel de logements en réhabilitation (changement de destination)	/	4	4	2
Nombre de logements en cours (PC, CUb valide)	5	/	5	5
Total	8	9	17	12

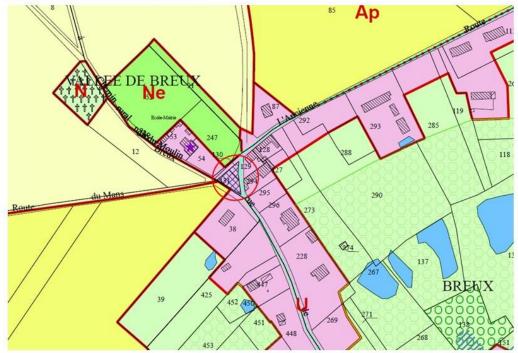
# La loi paysage

Objectif : Protéger les éléments emblématiques de la commune :

- Patrimoine bâti (article L151-19 du CU) :
  - 8 éléments identifiés (église, Hostellerie du Bois Joly, ancien presbytère...) sur Breux-sur-Avre
  - 12 éléments identifiés (mairie, château des Bois Francs, maison de caractère, calvaire...) aux Barils
- Patrimoine naturel et paysager (article L151-23 du CU): haies, mares, arbres isolés remarquables, parcs privés paysagers, vergers...

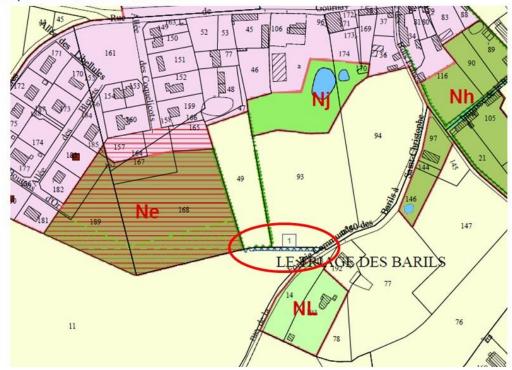


# Les emplacements réservés



Breux-sur-Avre : 300 m² prévu pour le réaménagement du carrefour

# Les emplacements réservés



Les Barils: 212 m² prévu pour la réalisation d'un cheminement

- Rappel des objectifs des élus
- Plans de zonage
- OAP
- Règlement

### Localisation des OAP

### 1 OAP sur Breux-sur-Avre

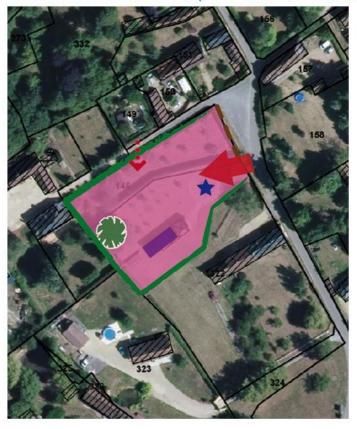
### 1 OAP sur Les Barils



Breux-sur-Avre : Mise en place d'OAP sur les sites identifiés pour le développement de la commune dans les années à venir (opération cohérente avec le caractère de la commune)

Les Barils : Mise en place d'une OAP afin de mêler opération d'habitat et espace récréatif de rencontre

## OAP de Breux-sur-Avre (Hameau de la Haute-Folie)



### PRINCIPES D'ORGANISATION



Principe d'accès regroupé pour les logements desservis depuis la rue du Vieux Pressoir



Principe d'un éventuel accès individuel autorisé sur l'impasse des Reneux pour un deuxième logement sur la parcelle 146

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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



Principe de réhabilitation du bâtiment



Principe de préservation du pressoir

### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT



Principe de traitement végétal en limites séparatives avec l'existant

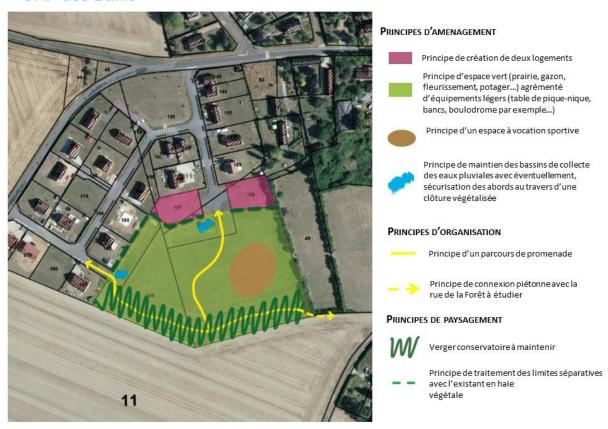


Principe de réhabilitation du muret et des piliers en briques



Arbre à conserver sauf en cas de maladie

### **OAP** des Barils



- · Rappel des objectifs des élus
- Plans de zonage
- · OAP
- Règlement