Commune des Barils
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion publique n° 2 du 9 juin 2017

Compte-rendu de la réunion publique n°2

Une réunion d'information à la population a eu lieu le vendredi 9 juin à 20h30. Environ 25personnes étaient présentes suite à l'invitation de la communauté de communes et de la municipalité (invitation dans les boîtes aux lettres).

En introduction, Monsieur le Maire a rappelé que le projet est en cours d'étude et a suivi différentes étapes d'élaboration : diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientation d'Aménagement et de Programmation, Zonage, règlement... Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2017, le nouvel EPCI, à savoir l'Interco Normandie Sud Eure (INSE27) est devenu compétent en matière de documents d'urbanisme du fait que la CC du Canton de Rugles était déjà doté d'un PLUI. En conséquence, depuis cette date, la CC s'est substituée de plein droit à la commune dans les actes et délibérations afférents à la procédure.

Il est précisé que l'élaboration du PLU répondait initialement à une volonté de mise en conformité du document avec le nouveau contexte législatif et de pallier à la caducité du POS effective depuis le 27 mars 2017 afin de conserver la maîtrise de l'urbanisme

Il est rappelé que le document doit respecter la législation actuelle et tenir compte des documents supra-communaux. Ainsi, l'élaboration du document et les choix de la commune sont fortement encadrés et doit répondre aux objectifs des lois Grenelle et ALUR qui accordent une grande importante à la limitation de l'étalement urbain et à la maîtrise de la consommation foncière et du mitage.

Un point spécifique est fait sur la situation du Center-Parcs. Monsieur le Maire indique qu'une réflexion concernant une extension du village vacance est en cours. Une partie de ce projet devrait prendre place sur le territoire des Barils. Néanmoins, ce projet n'est pas suffisamment abouti pour être intégré dès maintenant dans le document d'urbanisme. Il est précisé que lorsque celui-ci sera davantage précisé, une mise en compatibilité du PLU pourra être déclenchée.

Il est souligné que la réunion présente l'état d'avancement actuel du projet de PLU. Ainsi, les documents ne sont pas définitifs puisque la procédure n'est pas encore finalisée. Avant l'approbation du document, Plusieurs étapes doivent encore être réalisées : arrêt du PLU, consultation des Personnes Publiques Associées, Consultation des Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers, enquête publique, etc. Elles conduiront à apporter des modifications aux documents.

La présentation par M. MILET et Monsieur le Maire s'est déroulée en plusieurs temps et s'est poursuivie avec un échange avec les participants. En fin de séance, les différents documents ont été mis à disposition du public afin que les participants puissent prendre connaissance plus amplement de leur contenu.

- Rappel de la démarche effectuée et des objectifs de la commune,
- Présentation du zonage, des OAP et de la traduction réglementaire,
- Rappel du fonctionnement de la concertation et de la suite de la procédure.

Voir présentation ci-après.

Des questions et remarques d'ordre général ou plus particulier sont posées. Elles concernent plus particulièrement :

- L'identification des haies à protéger : une personne indique que l'élément linéaire repéré sur sa parcelle correspond à un roncier n'ayant pas d'intérêt paysager. La suppression de la protection est demandée.
- L'identification des mares à protéger : plusieurs mares ne sont pas identifiées sur plan.

- Le projet de 2 terrains à bâtir sur le Cottin (CUb accordé en application du RNU) : M. le Maire précise que la commune étant soumise au RNU depuis le 27 mars 2017, il doit respecter l'avis de l'Etat en matière d'autorisation d'urbanisme. Un CUb permet de garantir les droits à bâtir pendant 18 mois, même en cas d'application d'un nouveau droit d'urbanisme. Il est signalé la présence d'une mare et d'une haie à protéger sur la parcelle. Ces éléments seront identifiés sur plan.
- Vérandas : des dispositions ont été prises dans le règlement pour faciliter ce type de projet.

En conclusion, il est rappelé que les documents de travail réalisés à ce jour sont consultables en mairie. Un cahier de concertation est également disponible. Chacun pourra venir y inscrire ses doléances ou remarques. Le but étant de les prendre en compte avant l'arrêt du projet prévu dans les prochaines semaines.

Annexe : diaporama

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique n°2
9 Juin 2017 – Les Barils

1. Rappel des démarches effectuées et objectifs des élus

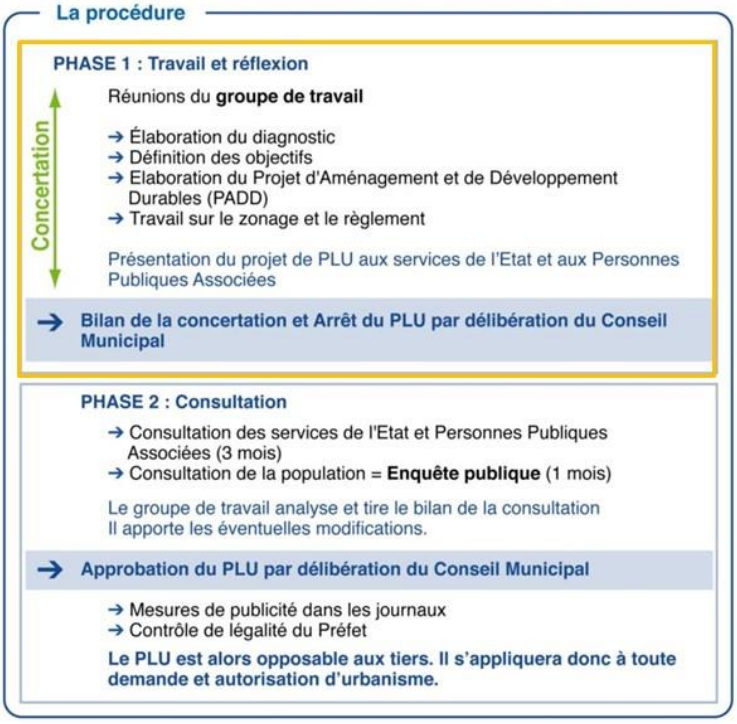
2. Présentation du projet de PLU

3. Suite de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme

- Une démarche commencée en 2015, début des études en 2016 dans le cadre d'une démarche mutualisée avec Breux-sur-Avre,
- Depuis le 1er janvier 2017, une procédure poursuivie par l'Interco Normandie Sud Eure en coopération avec la municipalité
- Une première réunion publique en décembre 2016 pour présenter la procédure, les modalités de concertation, les conclusions du diagnostic & le PADD.
- Une association des Personnes Publiques Associées pour prendre en compte leurs observations et assurer la cohérence avec le contexte législatif actuel
- Un registre de concertation disponible en mairie pendant la phase de travail et réception des demandes par courrier
- Une analyse des prescriptions, des contraintes, des atouts du territoire, un travail sur les objectifs pour le futur : une traduction réglementaire de ce travail

Le PLU est un document qui s'élabore dans le temps

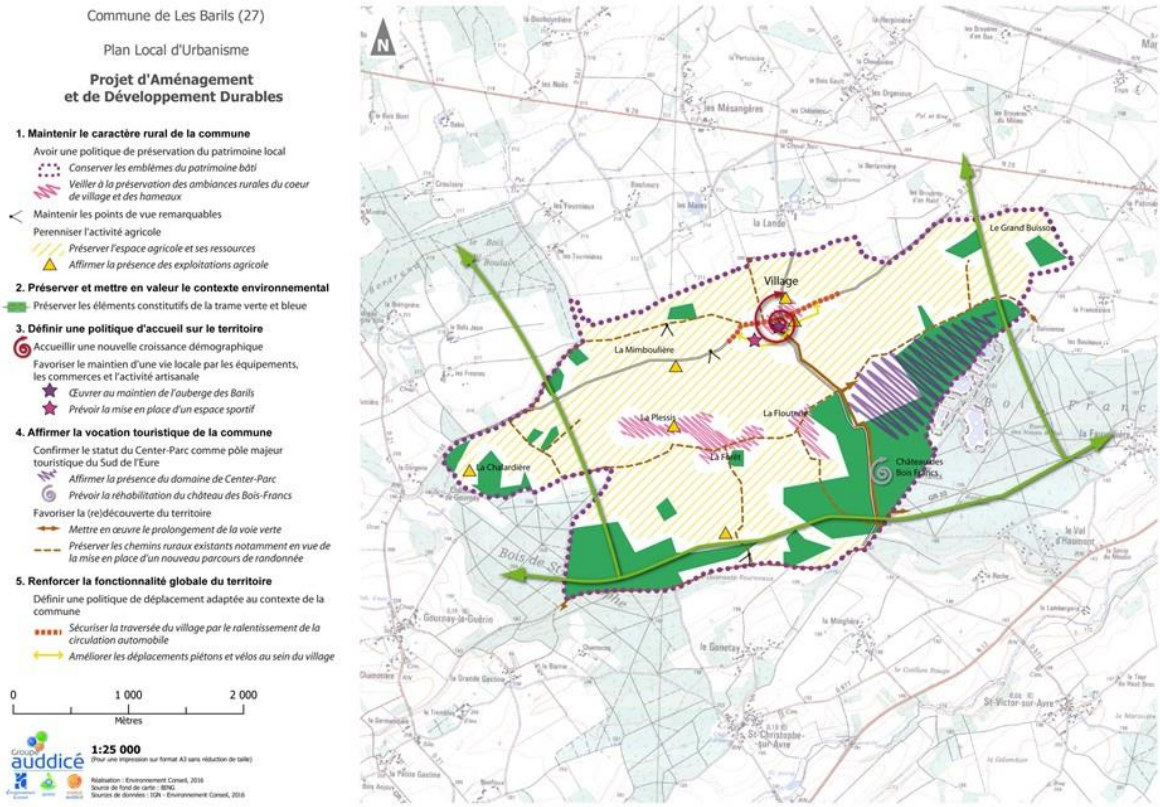


CONTEXTE DE LA DEMARCHE D'ELABORATION

- Un document d'urbanisme relativement ancien (dernière modification du POS en 2004) offrant des perspectives de développement importantes
- Des prescriptions à respecter avec les documents supra-communaux et un document à mettre en cohérence avec le nouveau contexte législatif (éviter la consommation foncière, limiter l'étalement urbain, densifier les bourgs …)

Une nécessité d'organiser le territoire avec une volonté :

- De se mettre en compatibilité
- De prioriser l'urbanisation :
  - sur les espaces de renouvellement urbain, afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles ou naturels,
  - au sein du bourg, afin de renforcer sa fonction centrale et de limiter l'éclatement de l'urbanisation sur le territoire
- De maintenir et prévoir le développement des activités existantes (agricoles, évolution des corps de ferme, modernisation des infrastructures existantes de Center-Parcs),
- D'intégrer la protection patrimoniale et de préserver les caractéristiques locales
- De prendre en compte les risques et de protéger l'environnement



- Plans de zonage
- OAP
- Règlement

LES PLANS DE ZONAGE

3 types de zone et des sous-secteurs

- Les zones agricoles
- Les zones naturelles
- Les zones urbaines

A : Zone agricole

N : Zone naturelle

Ne : Secteur naturel d'équipement

Nh : Secteur naturel d'habitat

Nj : Secteur naturel de jardins

NL : Zone naturelle de loisirs

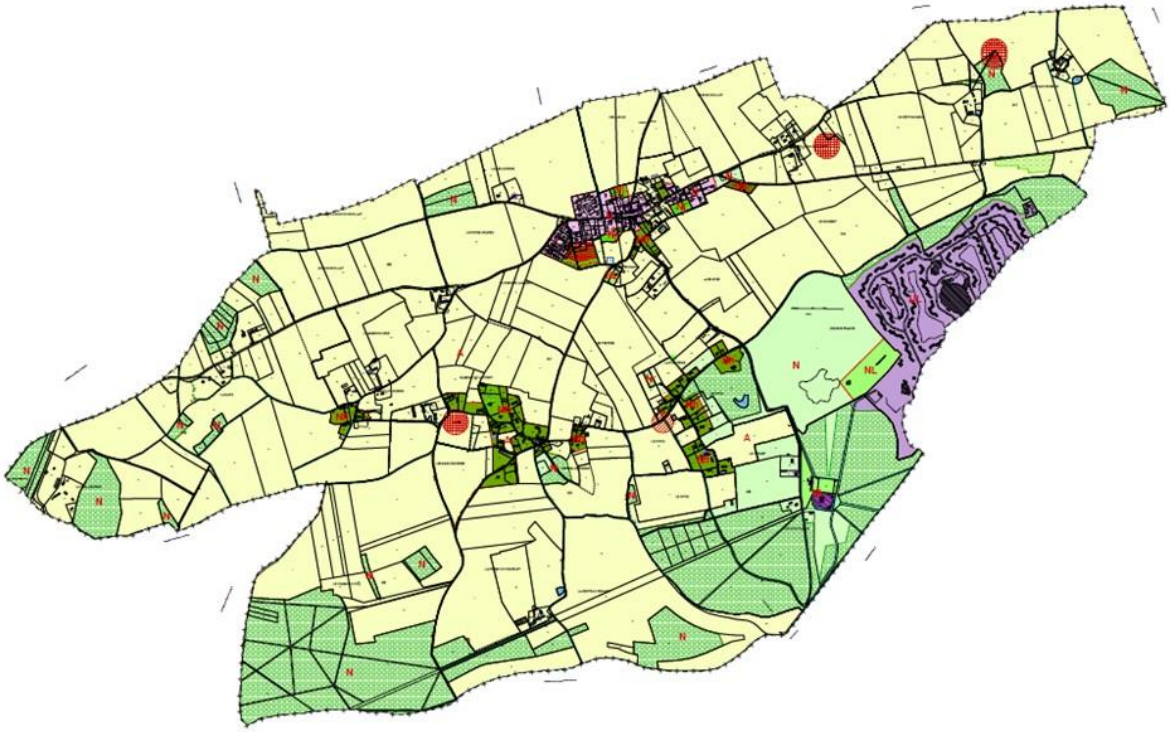
U : Zone urbaine

UL : Zone urbaine de loisirs

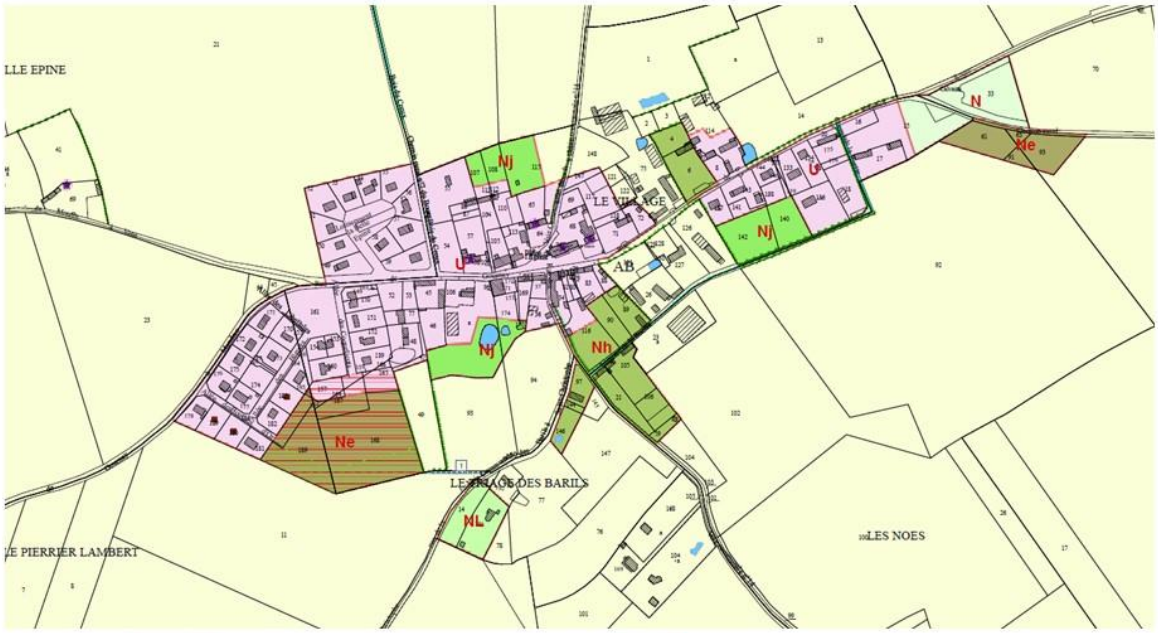
LES PLANS DE ZONAGE

- Identification des secteurs soumis à des contraintes particulières (risques de cavités souterraines)
- Secteurs faisant l'objet de dispositions spécifiques (OAP, emplacements réservés…)
- Localisation des éléments ou emprises faisant l'objet de protections

- Carrière souterraine
- Carrière souterraine
- Périmètre de sécurité déterminé selon la commune (75 m)
- Habitation manquante
- Bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti et petit patrimoine)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre remarquable)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie...)
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (verger...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti et petit patrimoine)
- Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le bourg

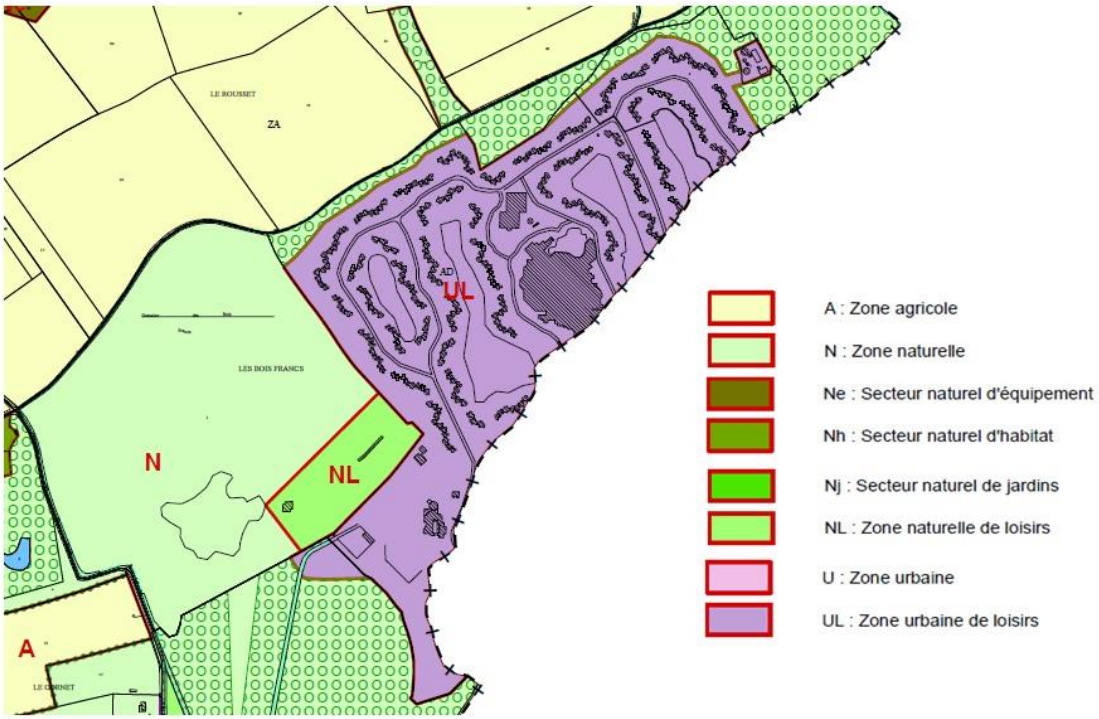


A : Zone agricole
N : Zone naturelle
Ne : Secteur naturel d'équipement
Nh : Secteur naturel d'habitat
Nj : Secteur naturel de jardins
NL : Zone naturelle de loisirs
U : Zone urbaine
UL : Zone urbaine de loisirs

Hameaux de la Forêt et du Plessis

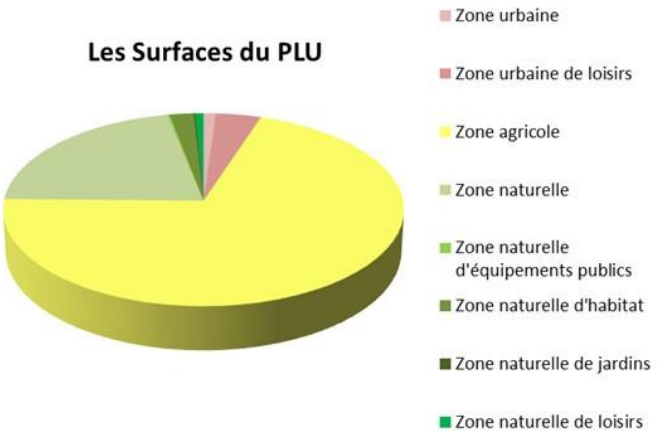
A : Zone agricole
N : Zone naturelle
Ne : Secteur naturel d'équipement
Nh : Secteur naturel d'habitat
Nj : Secteur naturel de jardins
NL : Zone naturelle de loisirs
U : Zone urbaine
UL : Zone urbaine de loisirs

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%



La loi paysage

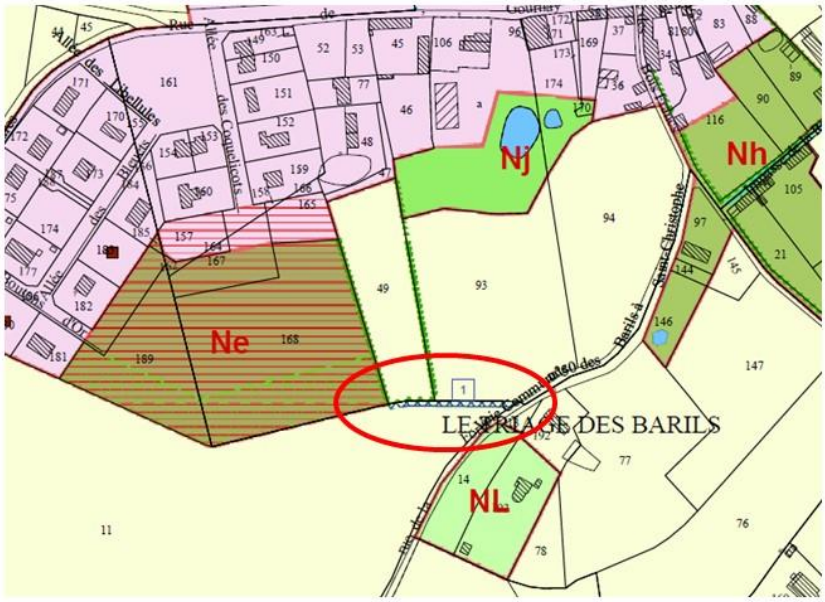
Objectif : Protéger les éléments emblématiques de la commune :

- Patrimoine bâti (article L151-19 du CU) : 12 éléments identifiés (mairie, château des Bois Francs, maison de caractère, calvaire, mur de clôture…)
- Patrimoine naturel et paysager (article L151-23 du CU) : haies, mares, arbres isolés remarquables, parcs privés paysagers, vergers...

Incidence : Préservation de ce qui fait leur intérêt paysager ou architectural (matériaux, ouvertures par exemple). Il ne s'agit pas de la réglementation des MH. Les projets sont soumis à déclaration.

Les emplacements réservés

Objectifs : Prévoir les emprises nécessaires pour des projets d'intérêt public.



212 m² prévu pour la réalisation d'un cheminement (en lien avec la prairie de loisirs)

- Plans de zonage
- OAP
- Règlement

Présentation de l'OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Principe de création de deux logements
- Principe d'espace vert (prairie, gazon, fleurissement, potager...) agrémenté d'équipements légers (table de pique-nique, bancs, boulodrome par exemple...)
- Principe d'un espace à vocation sportive
- Principe de maintien des bassins de collecte des eaux pluviales avec éventuellement, sécurisation des abords au travers d'une clôture végétalisée

PRINCIPES D'ORGANISATION

- Principe d'un parcours de promenade
- Principe de connexion piétonne avec la rue de la Forêt à étudier

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

- Verger conservatoire à maintenir
- Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant en haie végétale

- Plans de zonage
- OAP
- Règlement

Les prescriptions réglementaires

- Un règlement pour chacune des zones, des spécificités selon l'usage des constructions
- Un objectif de lisibilité des règles. Des prescriptions plus ou moins souples pour à la fois encadrer et favoriser l'évolution du bâti existant
- Des règles spécifiques selon le type de fonctions et les caractéristiques des zones:
  - Zone UL (Domaine de Center Parcs) : favoriser le développement de l'activité touristique dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
  - Zone Ne (secteur de la Prairie et station d'épuration) : permettre l'implantation d'un espace à vocation sportive, de loisirs et de convivialité, ainsi que l'évolution de la station d'épuration en cas de besoin.
  - Zone Nh (les hameaux principaux) : reconnaissance de la valeur d'habitat, changement de destination du bâti existant autorisé mais pas de constructions neuves pour l'habitat.
  - Zone Nj (espace de jardins sur le bourg) : proscrire l'urbanisation de ces emprises pour maintenir des espaces végétalisés, permet l'implantation d'abris de jardin.
  - Zone Nl (Center Parcs et Cabane Perchée) : permettre le développement touristique des ces espaces avec néanmoins certains principes à respecter pour garantir une bonne organisation des activités et la qualité architecturale.

Les prescriptions réglementaires

- En zone U, vocation résidentielle prédominante mais implantation possible d'activités compatibles avec l'habitat (pas de nuisances…)
- Des règles spécifiques sur les espaces libres (40% maximum d'emprise au sol, 60% minimum d'espaces non imperméabilisés, essences locales…), ou le stationnement (définition d'un nombre de place en fonction de la surface bâtie – 1 place par 60m²…)
- Des règles d'implantation en zone U :
  - Voies et emprises publiques : en alignement ou en retrait de 4 m minimum,
  - Limites séparatives : implantation en limite ou en retrait de 2 m minimum.
- Des règles de hauteur : RDC + 1 étage + combles
- Des prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions (liste d'interdictions, clôtures, matériaux et teintes de façades, toitures…),
- Des annexes du règlement détaillées offrant quelques conseils (couleur de façades, liste d'essences locales…)
- Une anticipation de l'arrivée des réseaux de télécommunication.

1. Rappel des démarches effectuées

2. Présentation du projet de PLU

3. Suite de la procédure

Comment réagir au projet ?

- Courriers, registre d'observation jusqu'à l'arrêt du projet (envisagé fin Juin/début juillet)
- Enquête publique (prise en compte des demandes sous contrôle d'un commissaire-enquêteur puis réunion d'examen des remarques)

↳ Concertation possible jusqu'à l'arrêt du projet et pendant l'enquête publique

Les effets de la concertation

Au vu des remarques recueillies tout au long de l'élaboration du projet :

- Le conseil municipal tirera le bilan de la concertation
- Eventuel réexamen de certaines orientations du projet de PLU avant son arrêt par le CM et le passage en enquête publique

Les grandes lignes du calendrier

- Arrêt à venir
- Consultation des personnes publiques associées : courant été 2017
- Enquête publique : automne 2017 (dates non définies)
- Approbation : après enquête publique.