

**Communes des Barils et de Breux sur Avre  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Compte-rendu de la réunion n° 1 du 20 avril 2016**

### **Présents**

---

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| M. Joël ADRIAN          | Maire de Breux-sur-Avre           |
| M. Philippe OBADIA      | Maire des Barils                  |
| Mme Anne-Laure BRISSARD | Urbaniste - Environnement Conseil |

### **Excusés**

---

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| M. Gaëtan MILET | Urbaniste - Environnement Conseil |
|-----------------|-----------------------------------|

### **Ordre du jour**

---

- Prise de contact,
- Présentation de la procédure de PLU,
- Organisation de la mission.

### **Présentation de la procédure de PLU**

---

#### **PLU et contexte législatif**

Il est signalé que le PLU est fortement encadré par la législation (loi SRU, loi UH, Loi Grenelle, loi ALUR). Les questions de limitation de l'étalement urbain, de moindre consommation des espaces agricoles et naturels, de densité ainsi que de reconstitution des trames vertes et bleues sont des éléments majeurs qui doivent guider les réflexions. Les prescriptions supra-communales doivent également être respectées et notamment les prescriptions du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton en cours d'élaboration (rapport de compatibilité obligatoire). Il est mentionné la possibilité d'établir une programmation de l'urbanisation (échelonnement dans le temps des constructions via un phasage).

#### **Procédure et objectifs des réunions de travail :**

- Elaboration du diagnostic, détermination des enjeux,
- Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Travail sur le zonage et le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal incluant le bilan de la concertation,
- Consultation des services (3 mois),
- Enquête publique (1 mois pour l'enquête, 1 mois pour la remise du rapport),
- Modifications mineures (uniquement en lien avec les remarques des PPA et issues de l'enquête publique),
- Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal.

#### **Il est indiqué :**

- L'importance du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), tant au niveau de son contenu que de son portage politique. le PLU rend compte des choix politiques des élus en cohérence et compatibilité avec les documents supra-communaux. C'est à partir de ce document clé que sont constituées les pièces réglementaires du PLU. C'est à partir de ce document que peut être décidé le type de procédure à mettre en place pour faire évoluer le PLU.

#### **Pour information, il est également précisé :**

- L'importance des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce document a vocation à déterminer les principes d'aménagement des futures zones ouvertes à l'urbanisation : principe de déplacement, principes paysagers, orientations des

constructions, etc. La programmation de l'opération peut permettre aux élus d'étaler dans le temps l'urbanisation (mise en place d'un phasage de la constructibilité et/ou des équipements (type réseaux) nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants).

- L'importance de la phase de travail (élaborée en concertation avec les PPA, les habitants...) et permettant de faire évoluer le dossier de PLU. A contrario la phase administrative (consultation) issue de l'arrêt du projet ne peut permettre qu'une évolution minimale du projet (modifications uniquement en lien avec les remarques des PPA et/ou des habitants). En cas de modification trop importante de l'économie générale du projet, une nouvelle consultation serait nécessaire.
- La procédure de PLU est jalonnée par des prises de délibérations du Conseil Municipal au moment du PADD (débat sur ses orientations), de l'arrêt du projet et de son approbation. Il est souligné qu'en aucun cas les services de l'Etat et Personnes Publiques Associées ne doivent être consultés en fin de course, soit au moment de la phase administrative. Les PPA reçoivent, au fur et à mesure de l'élaboration, les comptes rendus de réunion, sont associés aux réunions de travail et aux réunions dites PPA (au moment du PADD et avant l'arrêt). Ces dispositions permettent d'intégrer les remarques au fur et à mesure de la démarche.

## Organisation de la démarche

---

### Personnes référentes

- Au sein du bureau d'étude, le suivi du dossier sera assuré par un binôme composé de Mme BRISSARD et M. MILET. Des cartographes, infographistes, juristes et écologues seront mobilisés selon les besoins de l'étude.
- Les personnes référentes au sein des communes seront M. les Maires.

### Organisation des réunions, envoi et validation des comptes-rendus

**Constitution de la commission urbanisme.** La commission urbanisme est représentée par certains membres du conseil municipal. Un travail en chambre avec le conseil municipal est nécessaire aux différentes étapes de la procédure (état d'avancement – validation des points nécessaires à la poursuite de la procédure – délibération...). La commission urbanisme doit ainsi régulièrement informer le conseil municipal sur la démarche d'élaboration du PLU. Les documents de travail en cours (compte-rendu, pièces du PLU...) peuvent être tenus à disposition du conseil.

**Envoi et validation des comptes rendus.** Le bureau d'étude indique que chaque réunion fait l'objet d'un compte-rendu envoyé sous quinzaine à la commune. A l'issue d'une semaine sans retours d'observations, le compte-rendu est considéré comme validé par la commune et transmis au reste du groupe de travail.

**Destinataires des comptes rendus.** Les comptes rendus des réunions de travail sont à destination de la mairie et du groupe de travail.

**Commission urbanisme.** Il appartiendra à la commune de les transmettre à l'ensemble des personnes constituant la commission urbanisme.

**Groupe de travail.** Les comptes rendus feront l'objet d'envoi numérique au groupe de travail avec convocation à la prochaine réunion. Seront ainsi informés de la tenue de l'ensemble des réunions de travail et de présentation : la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la chambre d'agriculture, la DREAL, le Conseil Départemental...

**PPA.** Outre le groupe de travail, la chambre des Métiers, la CCI, les acteurs économiques comme Center Parcs, les associations en ayant fait la demande ainsi que les communes voisines en ayant fait la demande sont associées aux réunions PPA.

**Réunion.** Le BE prépare les différents documents de présentation et les envoie en amont au groupe de travail quand des réflexions ou examens sont nécessaires. Il sera toujours indiqué les points de calendriers nécessaires (date des prochaines réunions, date de remise des documents...)

### Concertation

Les modalités de concertation ont être fixées dans la délibération de lancement du PLU et doivent être respectées puisqu'elles font l'objet d'un examen au moment de l'arrêt du projet.

La commune des Barils a indiqué dans sa délibération les modalités suivantes :

- Information régulière des habitants et consultation lors de réunions publiques et par voie de presse,

- Information fournie sur le site internet de la commune et par le bulletin municipal,
- Dossier disponible en mairie,
- Permanences des élus le mardi et vendredi.

La commune de Breux sur Avre doit préciser les modalités de concertation retenues. Une nouvelle délibération sera peut-être nécessaire.

Pour la consultation des documents d'information relatifs au PLU (compte-rendu, documents de travail...) à la mairie (aux heures d'ouverture habituels), il est déconseillé de permettre les photocopies de documents (il s'agit de documents de travail destinés à évoluer) jusqu'à l'approbation du projet. Il est possible de mettre en ligne certains documents, la mention document de travail doit cependant toujours apparaître. Pour information, au moment de l'enquête publique, les administrés pourront faire la demande du dossier complet. Celui-ci leur sera alors transmis, à leur frais.

Il est prévu dans le marché la rédaction d'articles pour le bulletin municipal et deux réunions publiques (phase PADD et arrêt du projet).

Le BE a transmis une page de garde et une page explicative pour le registre de concertation qui peut d'ores et déjà être mis en place dans chacune des communes.

### Plans et autres documents

- Une partie des documents demandés est fournie pour la commune des Barils : POS actuel, délibération, quelque courrier PPA, Porter à connaissance, les derniers bulletins municipaux...
- La commune de Breux a fourni les derniers bulletins municipaux et préparera les éléments pour le 20 mai prochain.
- Les documents manquants seront préférentiellement transmis par voie électronique (étude assainissement, photos aériennes et anciennes de la commune...). Les communes sont alertées sur les difficultés parfois à obtenir les plans de réseaux AEP et d'assainissement, il leur est conseillé d'alerter dès maintenant leur gestionnaires sur ces demandes.
- Le BE se chargera de récupérer les cadastres numérisés.
- Le BE a transmis à la commune un questionnaire (constructions réalisées ces 10 dernières années, fonctionnement des équipements, du tissu économique, des déchets, des défenses-incendies...). Il est demandé de bien vouloir le compléter pour la prochaine séance.
- Analyse de la consommation foncière : Il est demandé à la commune de faire l'inventaire des PC sur la commune sur la période 2005-2015 ainsi que des CU valides et les successions récentes.

### Lexique

---

- ALUR Loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové
- CDPENAF commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- CDNPS Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites
- DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- MH Monument Historique
- OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PAC Porter à Connaissance
- PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- PCT Plan Climat Territorial
- PLU Plan Local d'Urbanisme
- PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- PMR Personnes à Mobilité Réduite
- POS Plan d'Occupation des Sols
- PPA Personnes Publiques Associées
- RLP Règlement Local de Publicité
- SCOT Schéma de Cohérence Territoriale

- SDAGE Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
- SRCAE Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
- SRCE Schéma régional de cohérence écologique
- SRU Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- STECAL Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
- TVB Trame Verte et Bleue
- ZH Zone Humide
- UH Loi Urbanisme et Habitat
- ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique.

### **Calendrier / Prochaines réunions**

---

Le planning de réunions pour établir le diagnostic est le suivant :

- Diagnostic thématique : vendredi 20 mai
  - Breux-sur-Avre : Diagnostic agricole avec les exploitants agricoles et diagnostic foncier avec les élus : vendredi 20 mai à 8h 45 en mairie de Breux sur Avre – prévoir 15 minutes par exploitant. Le BE transmettra un questionnaire à envoyer avec la convocation
  - Les Barils : Diagnostic agricole avec les exploitants agricoles et diagnostic foncier avec les élus : vendredi 20 mai à 14h en mairie des Barils – prévoir 15 minutes par exploitant. Le BE transmettra un questionnaire à envoyer avec la convocation
- Réunion de présentation du diagnostic avec les PPA : vendredi 17 juin à 14h à la mairie des Barils.
- Démarrage de la phase PADD en juillet. Il est proposé le 1<sup>er</sup> juillet à 9h30 à Breux et à 14h aux Barils.

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

## Les Barils, Breux sur Avre



Réunion n°1 du 20 avril 2016

### PLU, évolutions législatives, quelles différences ?

Le PLU permet une réflexion aboutie :

Il prend une **dimension supra-communale** : association des PPA, des communes voisines, compatibilité avec les documents de planification de niveau intercommunal (SCOT, PLH...)

Il va permettre d'élaborer **une stratégie de territoire** à travers la définition d'un projet politique, le PADD. En découle ensuite les outils réglementaires

Il porte une attention à la localisation et la capacité des **réseaux**. Il permet la mise en place d'une **programmation** et de principes d'aménagement plus détaillés

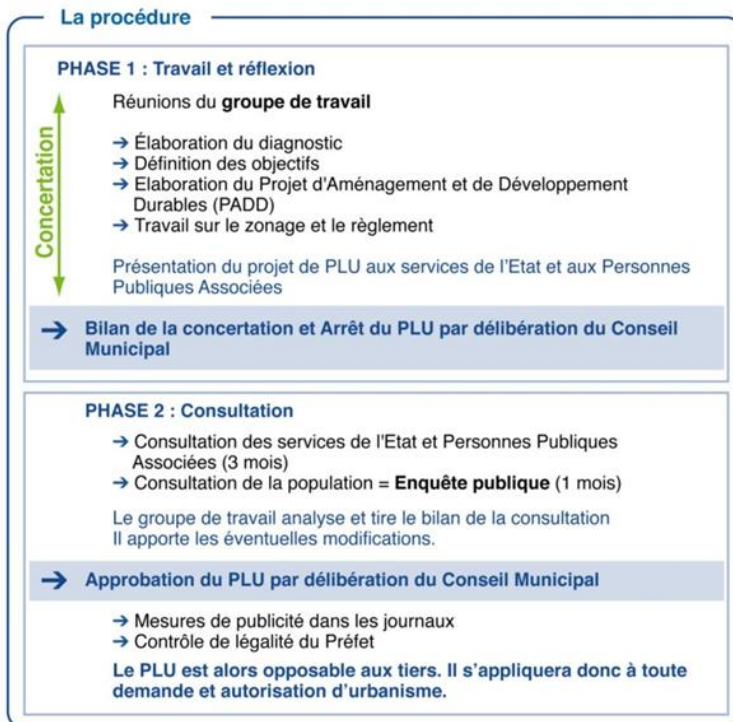
Il met l'accent sur la planification, **l'analyse des besoins** et la prévision des intentions futures

Il a pour objectif de **maîtriser l'espace et de prendre en compte l'environnement** (ressource en eau, déchets, risque, biodiversité...), **le paysage**, ainsi que la question de la **consommation agricole**.

## PLU, évolutions législatives, quelles différences ?

- **Rapport de présentation**
  - Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
  - Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides, électriques, et de vélos et de parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités
  - Analyse de la consommation des espaces doit porter sur une période de 10 ans
- **PADD**
  - Intégration des politiques du paysage dans ses orientations générales
  - Chiffrage des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- **OAP**
  - Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en fixant un % destiné à la réalisation de commerces
  - Obligatoire pour ouvrir une zone à l'urbanisation.
- **Zonage**
  - Dans les zones N ou A, possibilité de délimiter dans le règlement du PLU, à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF des STECAL ou « pastilles »
- **Zone 2AU**
  - 9 ans pour être ouvertes à l'urbanisation (rebasculement en zone naturelle)
- **Règlement**
  - Modification de l'organisation du règlement
  - Suppression des articles 5 et 14 (obligations), Renforcement des articles 12 (obligation), 13 et 15 (possibilités)
  - Modification de la dénomination de la loi Paysage.

## Le PLU est un document qui suit une procédure



### Possibilités d'évolution

- Révision,
- Révision simplifiée,
- Modification

### Contenu du PLU

- Le Rapport de Présentation
- Le PADD
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les plans de zonage
- Le règlement

### La procédure : pense-bête

- **PADD** : valider le document en conseil municipal au moins 2 mois avant l'arrêt. Convocation et délibération spécifiques à prévoir
- **Arrêt** : impératif de faire et tirer le bilan de la concertation (ne pas faire qu'énumérer ce qui a été fait (réunions, cahier), mais présenter l'objet des remarques et comment elles ont été prises en compte)

Les documents du PLU sont évolutifs jusqu'à l'arrêt

Le PLU n'est plus modifiable entre l'arrêt et la fin de l'enquête publique

Suite arrêt : consultation des services (3 mois + avis sur le dossier)  
suivi de l'enquête publique

Suite approbation : application du contrôle de légalité. Le dossier fait l'objet d'une ultime relecture.

## Concertation : pense-bête

**Concertation avec la population** : respect des objectifs fixés par la délibération

Pour les Barils :

- Information régulière des habitants et consultation lors de réunions publiques et par voie de presse
- Information fournie sur le site internet de la commune et par le bulletin municipal
- Dossier disponible en mairie
- Permanences des élus le mardi et vendredi

Pour Breux Sur Avre :

- Registre et mise à disposition des documents,
- réunions publiques,
- ??



**Les réunions publiques** avec les habitants

- Au nombre de 2 : au niveau du PADD puis avant l'arrêt du projet,
- Information par boitage (environ 2 semaines avant la réunion) + site internet, bulletin municipal

**Arrêt : impératif de faire et tirer le bilan** de la concertation (ne pas faire qu'énumérer ce qui a été fait (réunions, cahier), mais présenter l'objet des remarques et comment elles ont été prises en compte)

### Démarrage de la procédure, mise en place du DIAGNOSTIC

- Recherches bibliographiques
- Travail de terrain
- Travail d'analyse (échelle supra-communale/échelle communale)

⇒ Sollicitation des élus pour documentation existante

⇒ Envoi d'éléments pour vérification des données

• Attention plus particulière portée :

- Bilan POS
- Analyse de la consommation foncière
- Analyse du potentiel mutable
- Diagnostic agricole
- Organisation et le fonctionnement du territoire (forme urbaine, forme architecturale)
- Point d'intérêt (patrimoine bâti, perceptions paysagères, structures végétales...)

• Attention plus particulière portée :

- Traduction de la trame verte et bleue
- L'organisation de la mobilité
- Les risques
- Les grands projets



## Documents

- **SCOT réceptionné** par le bureau d'études
- **Délibération de prescription** : à récupérer pour Breux sur Avre
- **Liste des PPA (et des associations, notamment environnementales)** ayant demandées à être associées - fournir les courriers de réponse / tableau par la collectivité
- **Plans cadastraux numérisés** : effectué par le BE
- **POS (y compris SUP)** : à fournir par la collectivité
- **PAC** : téléchargement effectué par le BE pour la commune des Barils (non disponible pour Breux sur Avre)
- **Plans des réseaux (AEP, EU)** : à fournir par la collectivité
- **Existence de photos vues du ciel/photos anciennes?**
- **Schéma d'assainissement (rapport STEP), étude hydraulique, de bassin-versant ?**
- **Etudes existantes sur le territoire** (économique, inventaires naturalistes, étude logement...): Com Com à solliciter ?
- **Brochure de présentation de la commune ?**
- **Questionnaires transmis par le BE** (constructions réalisées ces 10 dernières années, fonctionnement des équipements, du tissu économique, des déchets)
- **Concertation** avec la population à lancer (registre à mettre en place, réalisation d'une page de garde par le BE pour le registre)

## Les réunions

### PHASE 1 – Diagnostic

Une réunion de lancement

Deux réunions thématiques : diagnostic agricole, diagnostic thématique (foncier + visite de la commune).

Une réunion de présentation commune avec les PPA

### PHASE 2 – PADD

Trois réunions de travail sur les scénarii et le PADD

Une réunion de présentation commune avec les PPA

Une réunion publique pour chaque commune

### PHASE 3 : Volet opérationnel et réglementaire

1 réunion commune de présentation des outils réglementaires

6 réunions de travail (2 OAP, 2 zonage, 2 règlement)

Une réunion de présentation avec les PPA pour chaque commune

Une réunion publique pour chaque commune

### PHASE 4 : Mise au point pour approbation

Une réunion d'examen des avis des PPA et de l'enquête publique

## Organisation retenue

- Personnes référentes : Binôme Mme BRISSARD & M. MILET / M. Les Maires, les membres du BE restent à la disposition du MOA
- La commission urbanisme suivent les réunions de façon régulière : étapes à valider en CM
- Fourniture des documents par le BE (*compte-rendu, plans, documents de travail...*)
- Envoi du CR sous quinzaine avec convocation à la prochaine réunion (envoi du CR à l'ensemble du groupe de travail, précision de l'objet de la réunion, la commune a en charge l'envoi à la commission communale)
- Au sein d'EC, sollicitation des cartographes, infographistes et écologues selon les besoins de l'étude.

## Prochaines étapes / projet de calendrier

- Réunions thématiques : fin avril/Mai 2016
  - diagnostic thématique :
    - diagnostic agricole / diagnostic foncier ale : groupé sur une journée :
      - Vendredi 13 mai ou 20 mai :
        - Exploitants agricoles : 9h
        - Élus : 13h30
- Réunion de présentation du diagnostic avec PPA : juin 2016
  - Mercredi 15 ou jeudi 16 juin
- Rendu : juillet 2016
- Démarrage de la phase PADD : juillet, fin août ou septembre 2016 ?