

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Réunion de présentation du projet de PLU aux habitants
9 mars 2016

LE PLU, contexte de la démarche

- Une démarche commencée en 2013 : 1^{er} PLU arrêté le 10 octobre 2013, des réunions publiques organisées, une enquête publique suspendue le 24 mai 2014.
- Suite à l'arrivée de la nouvelle équipe municipale, souhait de définir un nouveau projet, porté et compris par les élus, une poursuite des études.
- Une **association des PPA** pour prise en compte de leurs observations et de la cohérence avec le contexte législatif actuel
- Une **association des habitants** pour prise en compte de leurs observations

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation de l'état d'avancement du projet
4. Suite de la procédure

Un document d'urbanisme pour ...

- Se **mettre en cohérence avec la législation** : Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, SCOT...
- Maîtriser le développement de **l'habitat** en y intégrant les besoins de toutes les catégories de population
- Intégrer les **enjeux environnementaux** (biodiversité, gestion de l'eau et de l'énergie) et préserver les **caractéristiques rurales et paysagères**
- Pendre en compte **les risques** naturels et technologiques

Un document d'urbanisme pour ...

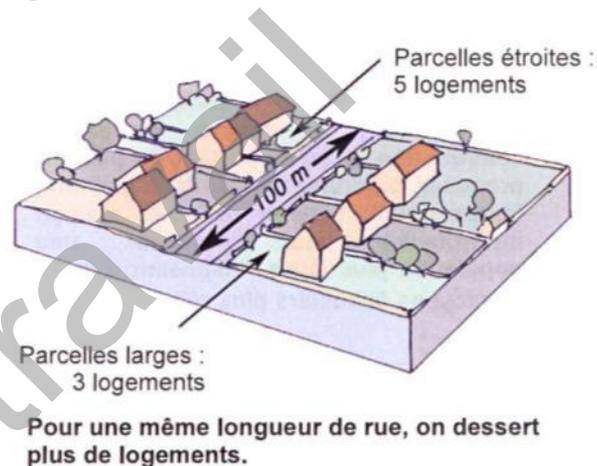
Partager – Projeter – Programmer – Protéger

Le PLU permet une réflexion sur le devenir du territoire :

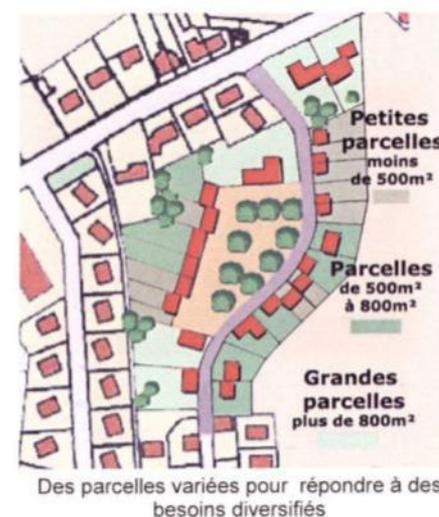
- Il prend une **dimension supra-communale** : association des PPA, des communes voisines, compatibilité avec les documents de planification de niveau intercommunal
- Il permet d'élaborer **une stratégie de territoire** à travers la définition d'un projet politique, le PADD. En découle ensuite les outils réglementaires (zonage, règlement...)
- Il met l'accent sur la planification, **l'analyse des besoins** et la prévision des intentions futures
- Il permet la mise en place d'une **programmation** et de principes d'aménagement plus détaillés
- Il a pour objectif de **maîtriser et de protéger l'espace**

Le PLU est un document réglementaire qui doit prendre en compte le contexte législatif

- La loi SRU (13 décembre 2000) puis la loi UH (2 juillet 2003)
 - > **Densité et étalement urbain** : économiser l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles, réduire les coûts en matière de réseaux et déplacements
 - > **Mixité sociale et fonctionnelle** : diversifier l'offre de logement, équilibre entre l'emploi et l'habitat, gestion optimisée des équipements
 - > **Environnement** : prendre en compte les risques, les caractéristiques locales
- Le Grenelle de l'Environnement (12 juillet 2010)
 - > Renforcement de l'**intercommunalité**
 - > Prise en compte des **Trames Vertes et Bleues**
 - > Priorité à la **gestion économe** de l'espace, à la densification
 - > Intégration des **enjeux énergétiques et climatiques**
- La loi ALUR
 - > Densifier en **zone urbaine**, pour construire là où sont les besoins
 - > Lutter contre l'**étalement urbain**



Limiter l'étalement urbain



Diversifier l'offre en logement

Le PLU est un document qui suit une procédure

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.

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

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?

2. Modalités de concertation

3. Présentation de l'état d'avancement du projet

4. Suite de la procédure

Document de travail

Une concertation tout au long de l'élaboration

- La concertation est ouverte à tous
- Une occasion pour la population de s'informer et d'échanger
- La recherche d'une vision partagée autour d'un projet d'intérêt général



Quelles modalités particulières retenues ?

- Affichage de la délibération
- Documents disponibles en mairie
- Registre disponible
- Réunion publique

Comment réagir au projet ?

- Courriers, registre d'observation
- 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



Quels effets de la concertation

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

- Réponses de la mairie
- 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

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
- 3. Présentation de l'état d'avancement du projet**
4. Suite de la procédure

CONTEXTE DE LA DEMARCHE D'ELABORATION

- Un document d'urbanisme ancien, offrant des possibilités d'urbanisation importantes
- Un document d'urbanisme à mettre en conformité avec le SCOT, des prescriptions à respecter (potentiel d'ouverture à l'urbanisation, direction d'urbanisation, principe de densité moyenne...)
- Un document d'urbanisme à mettre en conformité avec le PPRI
- Un document à mettre en cohérence avec le nouveau contexte législatif (éviter la consommation foncière, limiter l'étalement urbain, tenir compte de l'environnement...)

Une nécessité d'organiser le territoire et le développement urbain et économique avec une volonté :

- D'offrir des possibilités de logements en lien avec le rôle de pôle secondaire de la commune et de la cohérence du développement démographique avec la présence des petits commerces, services et transports :
 - Objectif d'accueillir 130 habitants nécessitant 70 logements dont 35 nouveaux logements
- De prévoir le développement potentiel des activités existantes
- D'intégrer la protection patrimoniale et de préserver les caractéristiques architecturales locales
- De prendre en compte les risques et de protéger l'environnement

LE PADD

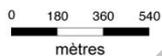
Il s'agit de l'une des pièces cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il traite le territoire dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable

Il permet à la commune de fixer un cadre, une sorte de guide définissant les objectifs politiques que la commune se fixe. Pour asseoir ces principes, les autres pièces du PLU vont traduire de manière réglementaire ces objectifs.

Commune de Houlbec-Cocherel
 Plan Local d'Urbanisme
**Projet d'Aménagement
 et de Développement Durables**



- Protéger et valoriser les milieux et le paysage**
- Prendre en compte les risques
 - Protéger les paysages et les espaces agricoles
 - Sièges d'exploitations agricoles
 - Massifs Forestiers
 - Préserver et restaurer les continuités écologiques
 - Valoriser les hameaux boisés et les îlots verts comme support de la trame verte
- Mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie de la commune à travers :
- Trame végétale
 - Bâti caractéristique
- Mettre en oeuvre une politique de développement limitant l'étalement urbain**
- Donner des limites à l'urbanisation
 - Maîtriser et encadrer le développement urbain
 - S'inscrire dans les prescriptions du SCoT
 - Avoir une exigence de qualité des opérations
 - Favoriser une typologie variée de logements
- Accompagner ce développement**
- Renforcer les pôles d'équipements, commerces et services
 - Valoriser les espaces récréatifs
 - Développer le réseau de circulation douce
 - Développer les points d'arrêts de transport collectif



LE ZONAGE

Il permet 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

DEMARCHE POURSUIVIE POUR DETERMINER LES SECTEURS D'EXTENSION

1. Etude et analyse

- Des possibilités de renouvellement urbain existantes (répondant à la notion de moindre impact : situation des réseaux, accessibilité, périmètre agricole, occupation du sol actuelle, intégration dans le paysage, risque, enjeux environnementaux...) mais en nombre insuffisant (une quinzaine) pour répondre à l'objectif démographique.
- Un renouvellement du parc sur lui-même, prise en compte des logements vacants et secondaires
- Des projets récemment réalisés sur le bourg
- La prise en compte de la problématique du risque inondation et d'effondrement ainsi que la protection des secteurs protégés pour leur qualité environnementale (zone N2000 – protection des coteaux calcaïques)
- L'obligation de concentrer le développement sur le bourg (commerces, équipements, transports) et de favoriser un développement maîtrisé des hameaux, dont l'évolution est définie dans le SCOT

2. Une nécessaire ouverture à l'urbanisation.

- ⇒ Un projet visant le renforcement de la centralité du bourg en lien avec le SCOT (Deux directions d'urbanisation définies au SCOT – densité de 15 logts/ha) et le PLH
- ⇒ Un seul secteur de projet afin d'éviter une densification trop massive du territoire et une mise en péril des équipements et infrastructures du territoire

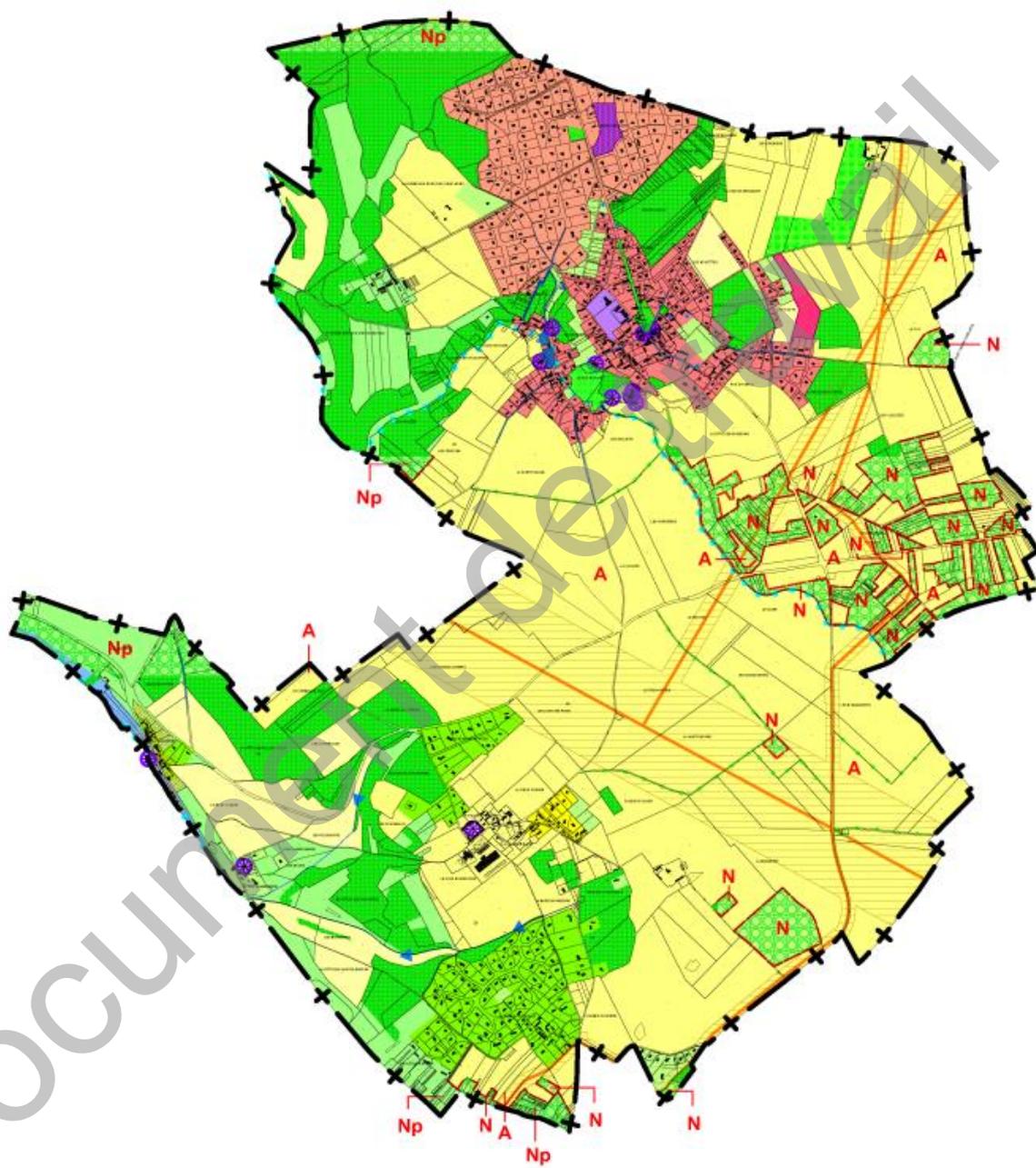
Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extensions limitées	Hameau ne pouvant faire l'objet de densification ni d'extensions limitées
Houlbec Cocherel	Cocherel Le Bois des Pointes	La Grande Fortelle La Cailleterie	La Fortelle Ferme des Bois La Moinerie Eglise de Cocherel Les Champs Marie



Légende

-  Limite de zone
-  Limite de secteur
-  Espace boisé classé
au titre de l'article L113-1 du Code d'Urbanisme
-  Construction nouvelle ou en cours n'apparaissant pas au
cadastre en date d'avril 2015
-  Protection du patrimoine bâti
au titre de l'article L151-16 du Code d'Urbanisme
-  Protection du patrimoine naturel (verger, mare)
au titre de l'article L151-23 du Code d'Urbanisme
-  Axe de ruissèlement
-  Protection du patrimoine naturel (haie)
au titre de l'article L151-23 du Code d'Urbanisme
-  Protection du patrimoine naturel (cours d'eau)
au titre de l'article L151-23 du Code d'Urbanisme
-  ① Emplacement réservé
-  Secteur sur lequel s'applique des orientations
d'aménagements
-  Secteur sur lequel s'applique l'article L151-41.5°
interdisant les constructions pour une durée de cinq ans à
compter de l'approbation du PLU et dans l'attente de
l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement
global
-  Zone soumise au risque inondation - Application du Plan
Prévention des Risques Inondation de l'Eure moyenne
(Source : DDTM de l'Eure)
-  Zone soumise à un risque d'effondrement (falaise)
-  Servitude I3 relative à établissement des canalisations de
distribution et de transport de gaz et d'hydrocarbures
-  Zone de risque technologique lié à la présence d'une
canalisation de transport de gaz (périmètre de risque
DN150 = 30m et DN600 = 245m) et d'hydrocarbures
(périmètre de risque = 225m et 47m)

- | | |
|--------------|---|
| Zone U | Zone urbaine |
| Secteur Ue | Secteur urbain d'équipement |
| Secteur Uf | Secteur urbain forestier |
| Zone 1AU | Zone d'urbanisation future (court terme) |
| Secteur 1AUa | Secteur d'urbanisation future (court terme) à vocation
d'activités |
| Zone 2AU | Zone d'urbanisation future (long terme) |
| Zone A | Zone agricole |
| Secteur Ah | Secteur agricole d'habitat isolé |
| Secteur Ai | Secteur agricole inconstructible |
| Zone N | Zone naturelle |
| Secteur Nh | Secteur naturel d'habitat isolé |
| Secteur Np | Secteur naturel protégé |



Commune de Houllbec-Cocherel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°2/4
1/2 000

"Ce plan est annexé à l'arrêté de la commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme"
Par le Houllbec-Cocherel
Le Maire.

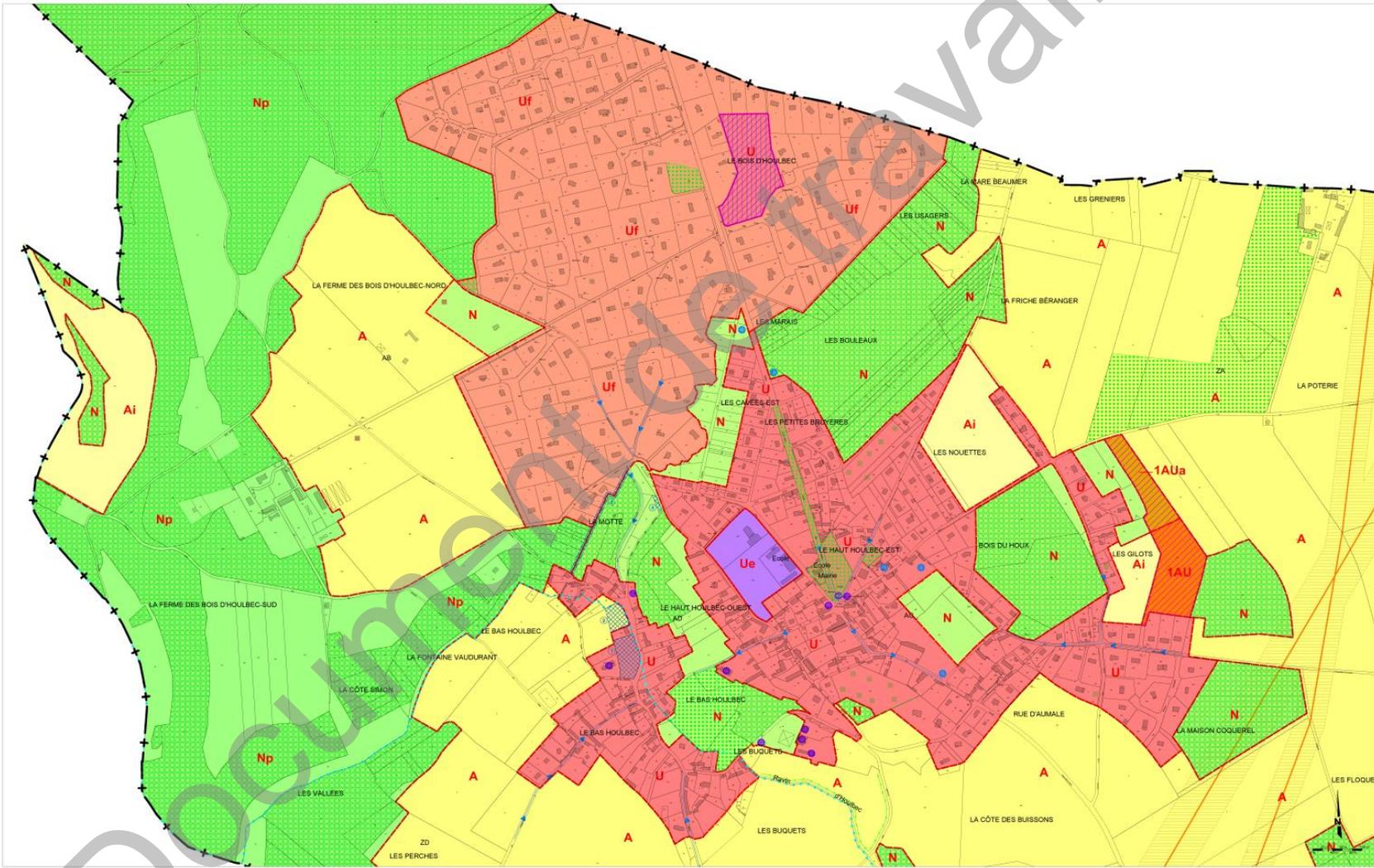


Légende

- Ligne de zone
- Ligne de secteur
- Espace rural (classé au titre de l'article L151-1 du Code l'urbanisme)
- Construction nouvelle ou en cours n'appartenant pas au cadastre en date d'adoption 2015
- Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-10 du Code l'urbanisme
- Protection du patrimoine naturel (terger, mare) au titre de l'article L151-23 du Code l'urbanisme
- Axe de déplacement
- Protection du patrimoine naturel (haies) au titre de l'article L151-23 du Code l'urbanisme
- Protection du patrimoine naturel (zones d'haies) au titre de l'article L151-23 du Code l'urbanisme
- Emplacement réservé
- Secteur sur lequel s'applique des orientations d'aménagement
- Secteur sur lequel s'applique l'article L151-11 5° entraînant les constructions pour une durée de cinq ans à compter de l'approbation du PLU et dans l'attente de l'approbation par le conseil municipal d'un projet d'aménagement global
- Zone soumise au régime de ventilation - Application du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Eure agglomération (Source : DDTM de l'Eure)
- Zone soumise à un régime d'indemnité (haies)
- Secteurs 13 relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz et d'hydrocarbures
- Zone de servitude technologique de la distribution, zones caractérisées de transport de gaz (sauf zones de risque élevé) - voir art D3001-2016 et D3001-2016 (permis de construire) - 2016 et 2016 (permis de construire) - 2016 et 2016

Zone U	Zone urbaine
Secteur Ua	Secteur urbain d'équipement
Secteur Uf	Secteur urbain fonctionnel
Zone 1AU	Zone d'urbanisation future (zone d'attente)
Secteur 1AUa	Secteur d'urbanisation future (zone d'attente) à vocation d'habitat
Zone 2AU	Zone d'urbanisation future (zone d'attente)
Zone A	Zone agricole
Secteur Aa	Secteur agricole d'habitat rural
Secteur Ab	Secteur agricole commercial
Zone N	Zone naturelle
Secteur Na	Secteur naturel d'habitat rural
Secteur Nb	Secteur naturel protégé

N	Surface	Objet	Intitulé
ER n°1	0,400 m²	Aménagement d'un espace public	Commune
ER n°2	1,800 m²	Aménagement d'un espace public	Commune
ER n°3	0,100 m²	Aménagement d'un espace public	Commune
ER n°4	0,200 m²	Création d'un espace de circulation doux	Commune



vail

Commune de Houllbec-Cocherel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan des emplacements réservés 1 / 1 000

"Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtént les dispositions du Plan Local d'Urbanisme."

Fait à Houllbec-Cocherel
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

REPARTIMENT DE
LEURE

Plan local d'urbanisme

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agencement
SAC du Développement
3 rue des Aulniers
50000 Houllbec-Cocherel
Tél. 02 33 27 88 30

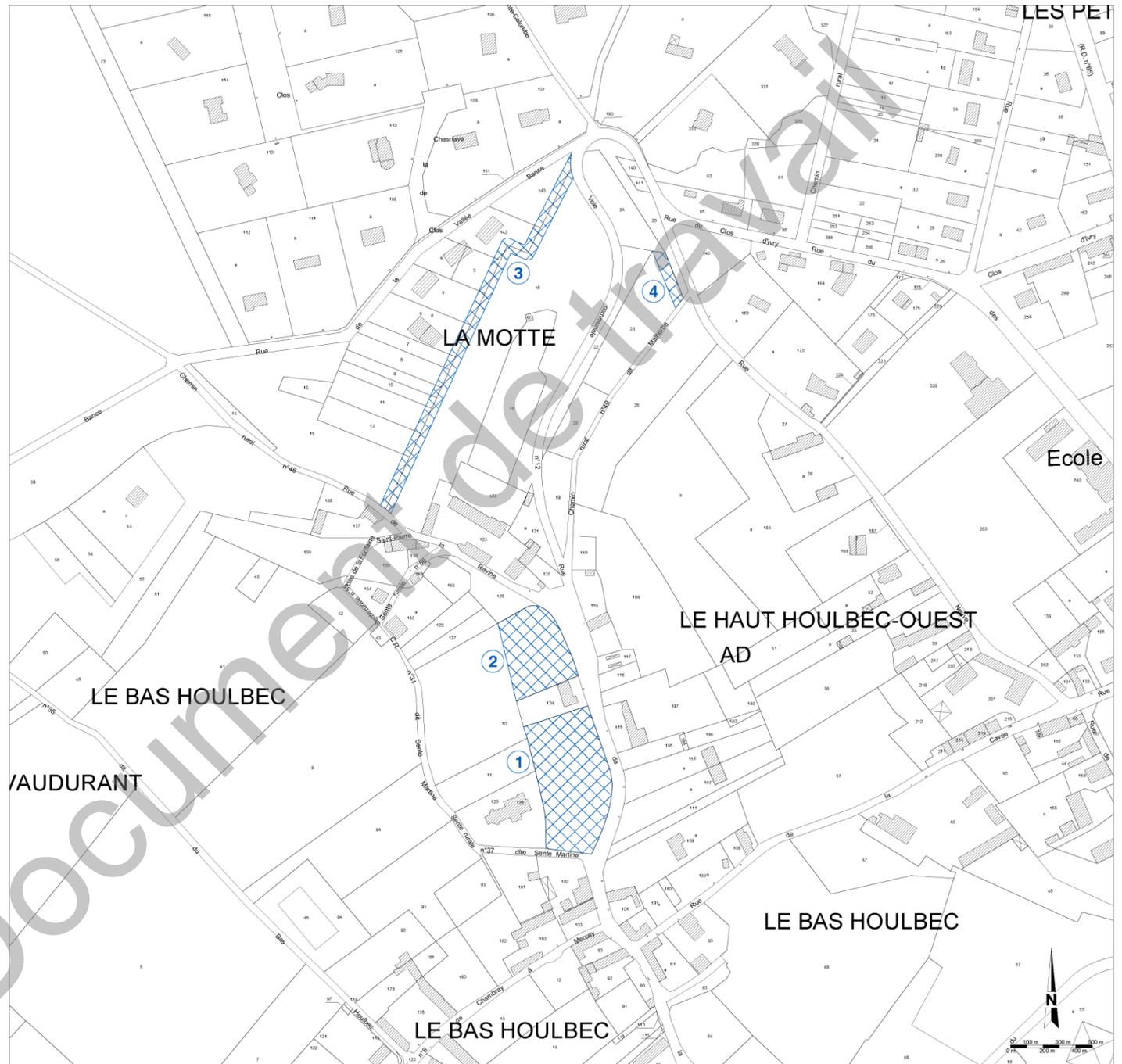
Groupement
audicé

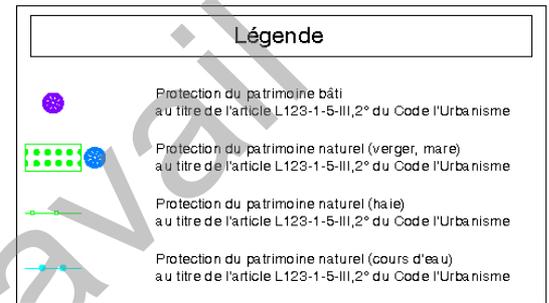
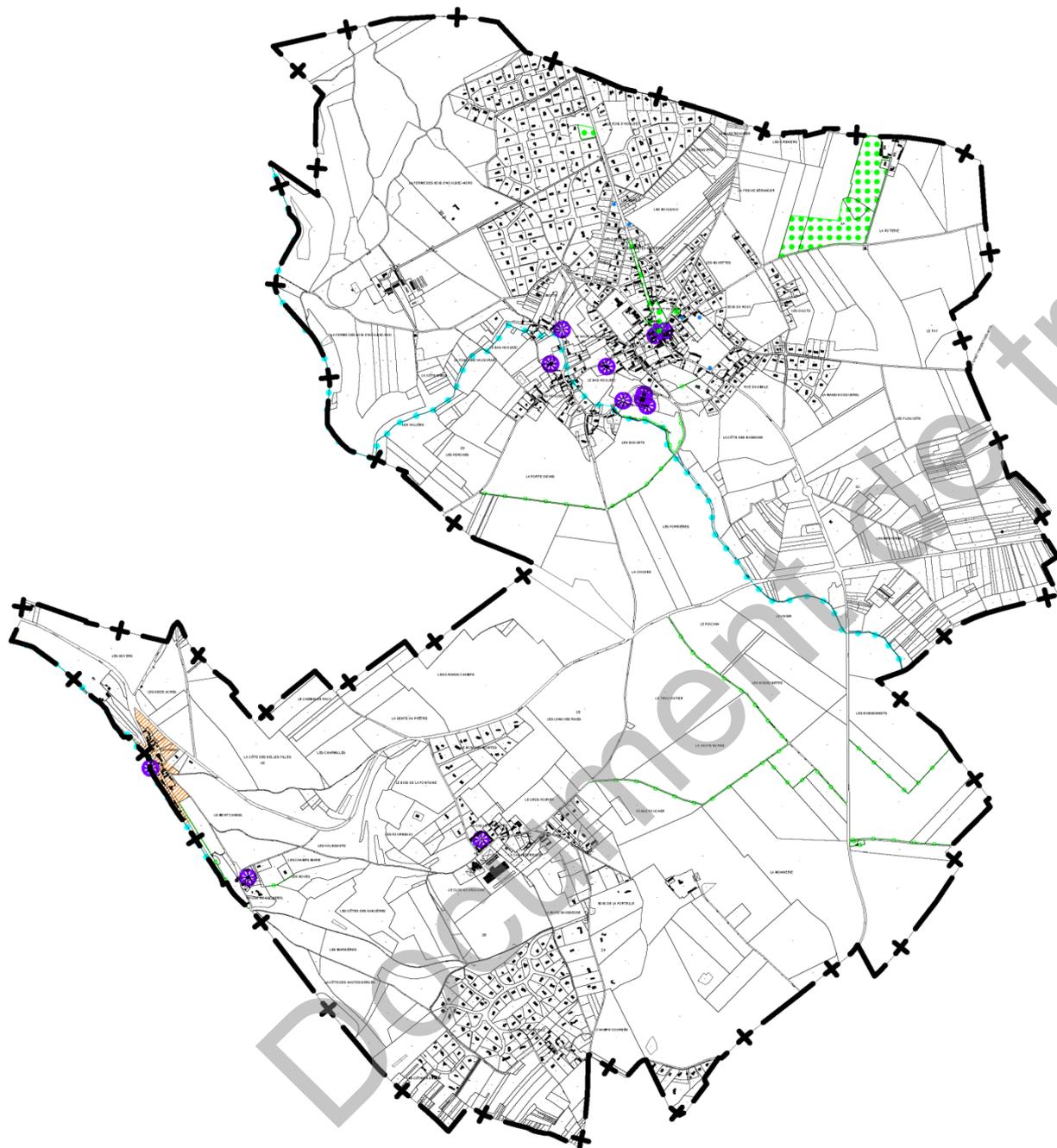
agence conseil
Rue d'Archeres La Longue Croix
381 rue Colbert Adm. B.P. 21
27000 La Motte
Tél. 02 33 25 23 20

www.audicé.com

 ① Emplacement réservé

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n° 1	3 403 m²	Amenagement d'un espace public	Commune
ER n° 2	1 809 m²	Amenagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales	Commune
ER n° 3	2 025 m²	Amenagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales	Commune
ER n° 4	235 m²	Création d'un espace de circulation douce	Commune





Une vingtaine
d'éléments identifiés :
Statues, calvaires,
lavoirs, églises,
château et son parc,
colombier, domaine
de la Grange du lavoir,
haies, mares, ru,
fossés, vergers, arbres
d'alignement, Eure et
ses berges....

LES OAP

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier (définir les garde-fous, conserver une maîtrise de l'aménagement, fixer un échéancier de l'urbanisation)

Les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit

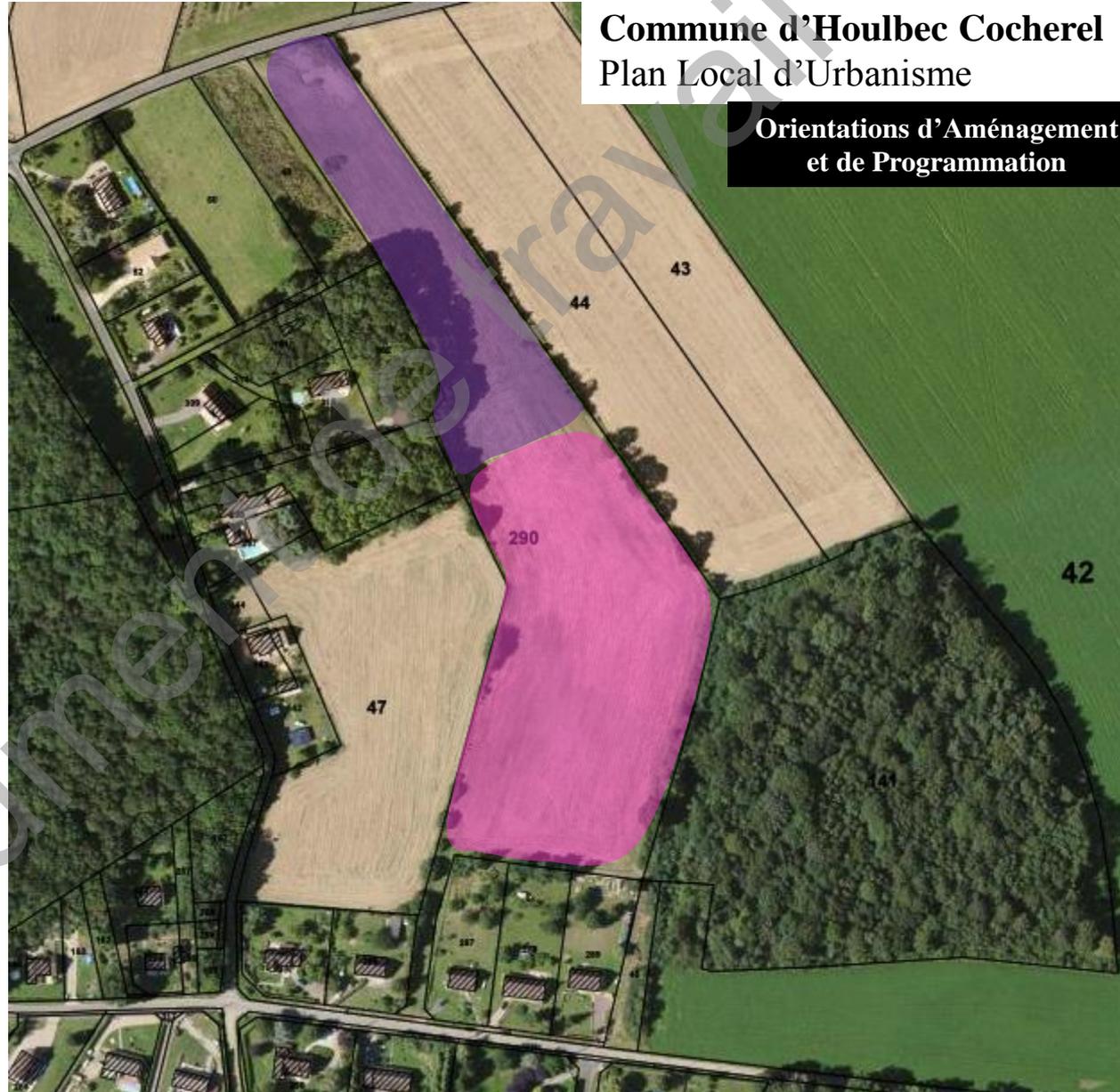
Commune d'Houlbec Cocherel

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Principe d'habitat à court terme

 Principe d'activités artisanales et commerciales



PRINCIPES D'ORGANISATION

Principe d'accès

-  (voie non rectiligne, voie partagée - abords de voirie arborés et enherbés)

Principe de liaisons entre opérations d'habitat via espace public



Principe de perméabilité piétonne



Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne



Principe d'habitat mitoyen (avec implantation en front de rue)



Une dizaine de logements minimum doit être de type locatif aidé

Principe de local en RDC pouvant accueillir des équipements, services et commerces



Principe d'aire mutualisée de collecte des déchets

Principe de desserte par les communications numériques

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

Principe de zone tampon (5 m) Avec la lisière boisée



Principe de transition paysagère



Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant

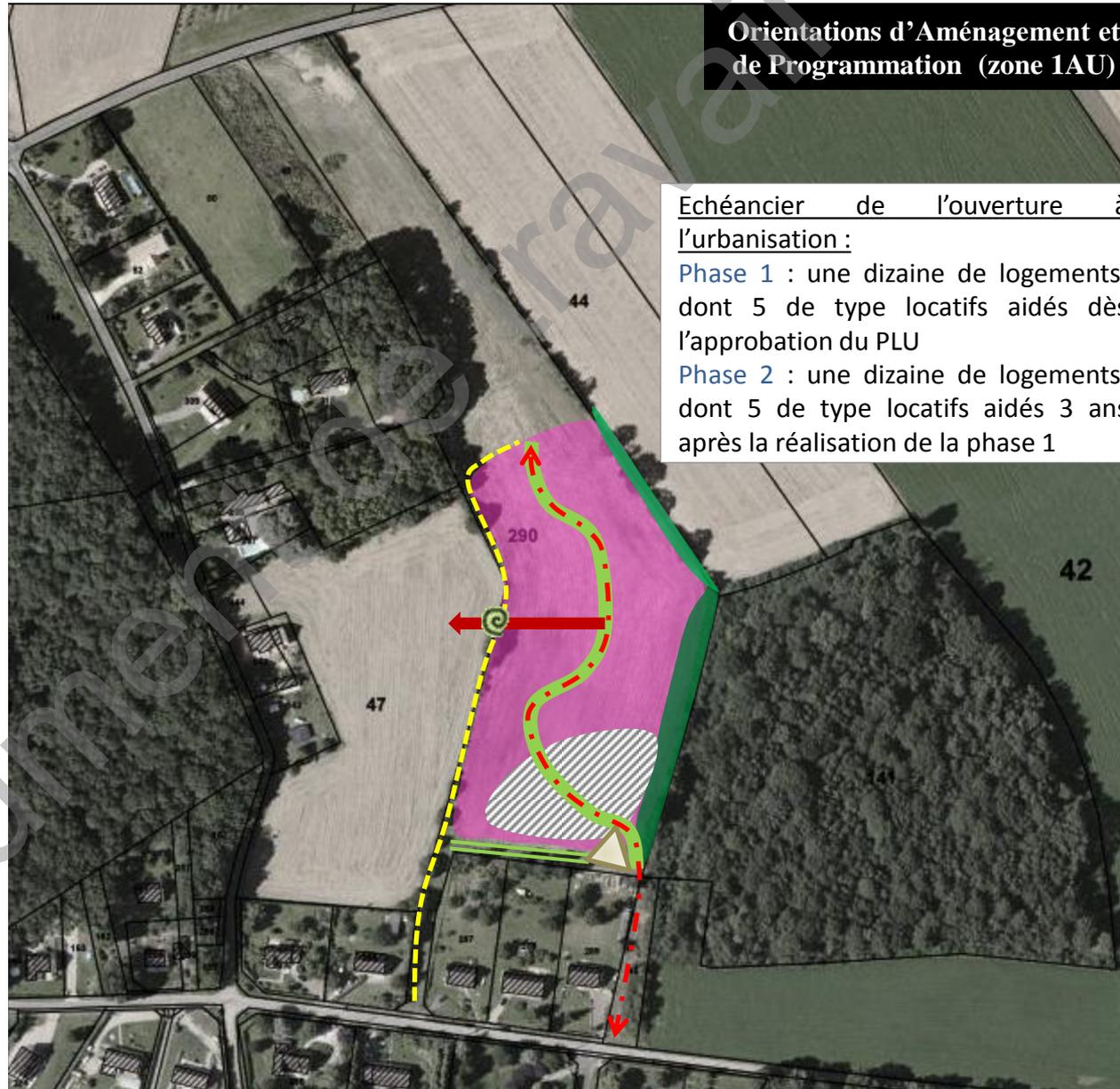


Orientations d'Aménagement et de Programmation (zone 1AU)

Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : une dizaine de logements, dont 5 de type locatifs aidés dès l'approbation du PLU

Phase 2 : une dizaine de logements, dont 5 de type locatifs aidés 3 ans après la réalisation de la phase 1



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès
-  Principe de perméabilité piétonne
-  Zone de stationnement
-  Principe de localisation de l'activité
-  Principe de localisation des activités de stockage

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de zone tampon
-  Principe de traitement des limites séparatives avec l'existant
-  Principe d'espaces libres non bâti
-  Principe de gestion des eaux pluviales
-  Principe de gestion des eaux d'assainissement



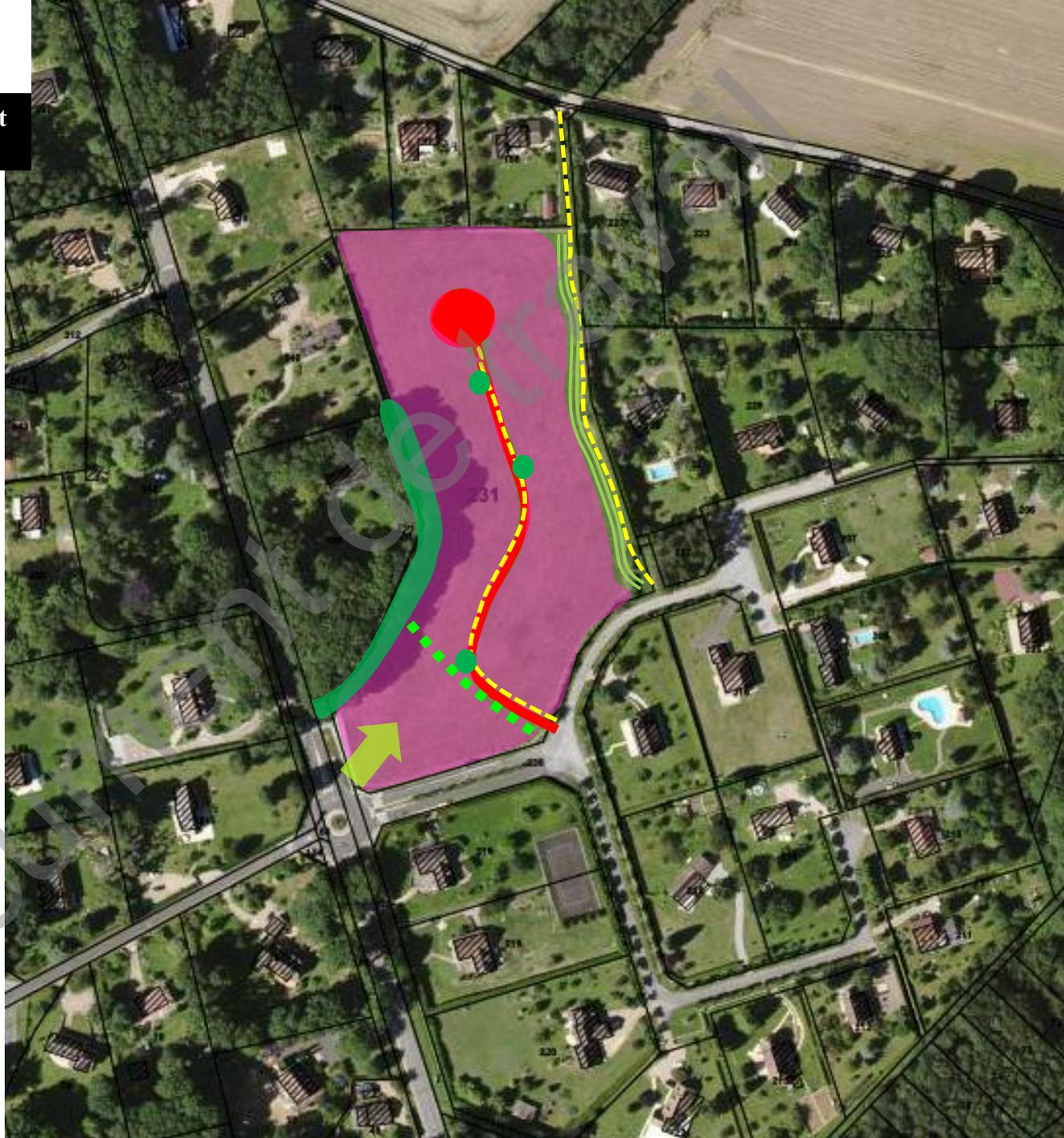
Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès avec aire de retournement
-  Principe de perméabilité piétonne
-  Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de maintien d'une ouverture visuelle
-  Principe de création d'une haie (3m minimum)
-  Principe de linéaire arbustif le long de voie
-  Principe de plantation le long de la voie piétonne
-  Principe de zone tampon (5 m) Avec la lisière boisée



LE REGLEMENT

Il permet de déterminer les règles d'occupations des sols de chacune des zones (U, AU, A, N) de son territoire

• Quelques exemples de 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 mais également prévoir l'évolution
- Des interdictions qui visent à protéger la fonction résidentielle mais qui autorise sous conditions la mixité
- Des règles d'implantation : alignement ou retrait de 10 m minimum depuis les voies publiques pour gérer le stationnement et la bonne circulation des piétons, implantation en limite séparative ou en retrait, des retraits imposés en cas d'habitation formant la limite ou avec les bras de l'Eure ou les espaces boisés
- Des règles de hauteur : R+1+Comble , une hauteur à l'égout de 6,50m et 9m au faîtage pour les habitations individuelles, 12m au faîtage pour les implantations économiques et les équipements ou constructions agricoles
- Des prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions (liste d'interdictions, clôtures, façades, toitures...), des annexes détaillées offrant quelques conseils (couleur de façades, liste d'essences locales...)
- Des règles spécifiques sur les espaces libres (essences locales, perméabilité des emprises , 50% de la surface boisée maintenue pour les lotissements forestiers...), ou le stationnement (entrée charretière en cas de construction en retrait...)
- Une anticipation de l'arrivée des réseaux de télécommunication

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation de l'état d'avancement du projet
4. Suite de la procédure

Les grandes lignes du calendrier

- Arrêt à venir (juin 2016)
- Enquête publique durant l'été prochain
- Approbation pour fin 2016

- Courriers, registre d'observation jusqu'à l'arrêt du projet (juin 2015)
- Enquête publique (prise en compte des demandes sous contrôle d'un commissaire-enquêteur puis réunion d'examen des remarques)

