

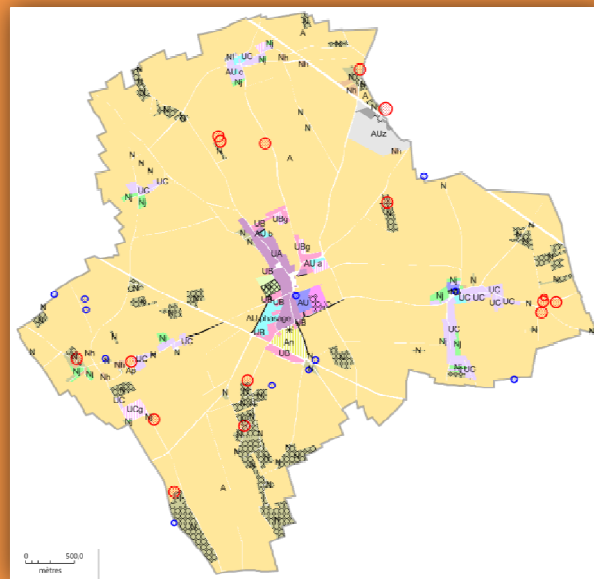
Commune de Claville

Plan local d'urbanisme

Réunion publique de concertation

Mardi 13 novembre 2012, 19 heures, Salle des Fêtes

Le zonage



Du PADD aux documents du règlement

Le PADD : la clé du voûte du PLU

Document non opposable

Les documents du règlement doivent être compatibles avec le PADD

Les documents du règlement

Pièces graphiques et écrites : opposables

Les documents du règlement doivent être compatibles avec le PADD

Possibilité d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation

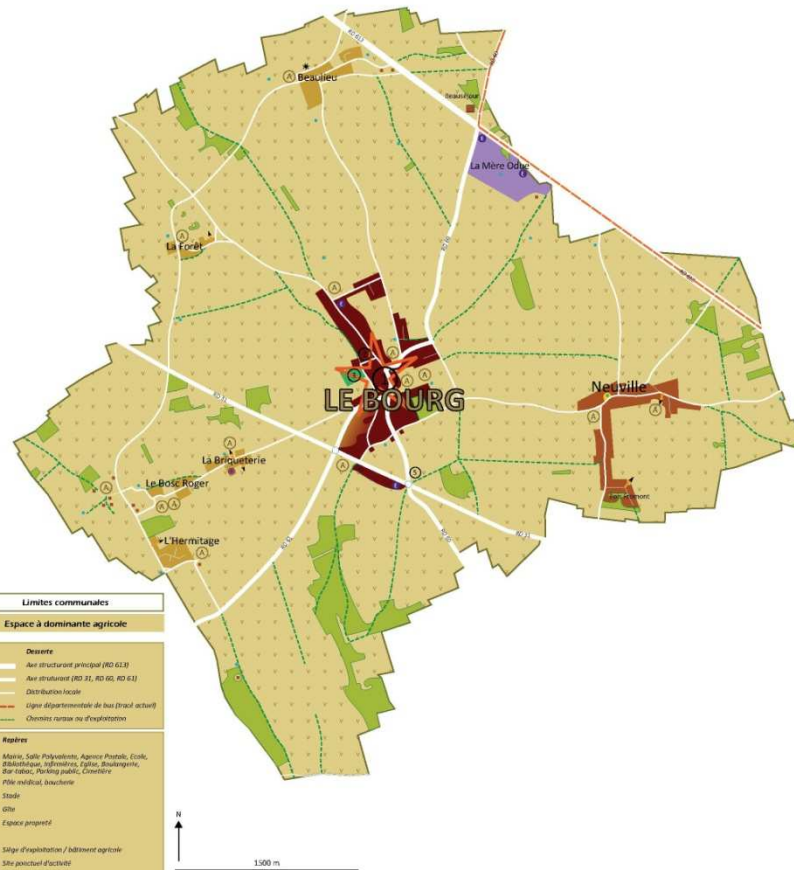
Le PADD : rappel

« Principe d'organisation générale du territoire »

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Commune de CLAVILLE

ORGANISATION GENERALE ET MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



A. CONFORTER UNE POSITION DE BOURG-RELAIS ET PROMOUVOIR UNE ORGANISATION URBAINE EQUILIBREE DE L'ESPACE BATI A DOMINANTE RESIDENTIELLE, QUI PRIORISE LE BOURG ET RENFORCE SES FONCTIONS DE CENTRALITE

> LE BOURG : Pôle d'habitat principal > Dynamiser les possibilités de réalisation d'un parcours résidentiel au Bourg.

- Favoriser la densification du Bourg (dents creuses, divisions, formes urbaines plus compactes...).
- Permettre son extension raisonnée et progressive, dimensionnée au plus près des besoins.
- Renforcer ses fonctions d'animation et garantir son attractivité et accessibilité.

> NEUVILLE : Pôle d'habitat secondaire.

- Admettre une densification pondérée au sein du tissu bâti, demeurant cohérente avec la structure paysagère.
- Envisager un espace public planté à vocation récréative aux abords de la Grand Mare.

> BEAUJEU, LA FORET, LA BRIQUETERIE, LE BOSQ ROGER, L'HERMITAGE : Hameaux principaux.

- Mobiliser les possibilités résiduelles de densification, tout en préservant l'identité rurale et agricole.

> L'HABITAT ISOLE ET DIFFUS

- Garantir le maintien et l'évolution mesurée du parc existant.

B. SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

> L'ACTIVITE AGRICOLE

- Protéger les sièges d'exploitation et bâtiments pérennes ; garantir leurs possibilités de développement.
- Préserver l'espace à forte valeur agronomique.
- Garantir la permanence des accès agricoles enclavés dans l'espace bâti.

> LES ACTIVITES NON AGRICOLES

- Protéger les sites ponctuels d'activité et garantir leur développement sur leur emprise foncière.
- Permettre la réalisation d'une zone d'activités d'envergure communautaire.

> FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES DANS L'ESPACE BATI A DOMINANTE RESIDENTIELLE

- Préserver et encourager le développement d'activités, services et commerces de proximité au Bourg.
- Disposer de moyens adaptés pour la promotion du commerce de proximité au centre Bourg.
- Permettre la présence d'activités compatibles avec le tissu bâti environnant.
- Envisager une reconversion cohérente de la friche présente à La Briquetterie.

C. CONSERVER ET PROMOUVOIR L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

> PRESERVER ET VALORISER L'ESPACE A DOMINANTE AGRICOLE ET SES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

- Le protéger du mitage et souligner ses éléments d'animation visuelle (alignements, bosquets, mares...)
- Imposer un traitement paysager soigné à la future ZAC communautaire.
- Résorber les points noirs paysagers.
- Permettre la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, gîte rural...)

> PROTEGER ET VALORISER LES ELEMENTS FIXES DU PAYSAGE, NOTAMMENT :

- Les bois et bosquets, ainsi que leurs lisières.
- Le réseau des mares.

> L'ESPACE BATI ET SES INTERFACES

- Préserver et mettre en valeur l'identité locale (matériaux, structure parcellaire, végétalisation...).
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations.
- Soigner la qualité des lisières, silhouettes et enveloppes bâties (ceintures "vertes", qualité des entrées, ...).
- Préserver et valoriser la qualité paysagère de la Place Bance et de l'Eglise

Le PADD justifie la mise en œuvre de documents réglementaires



Les documents réglementaires doivent être compatibles avec le PADD

Le contenu du document graphique réglementaire

Le contenu du document graphique réglementaire

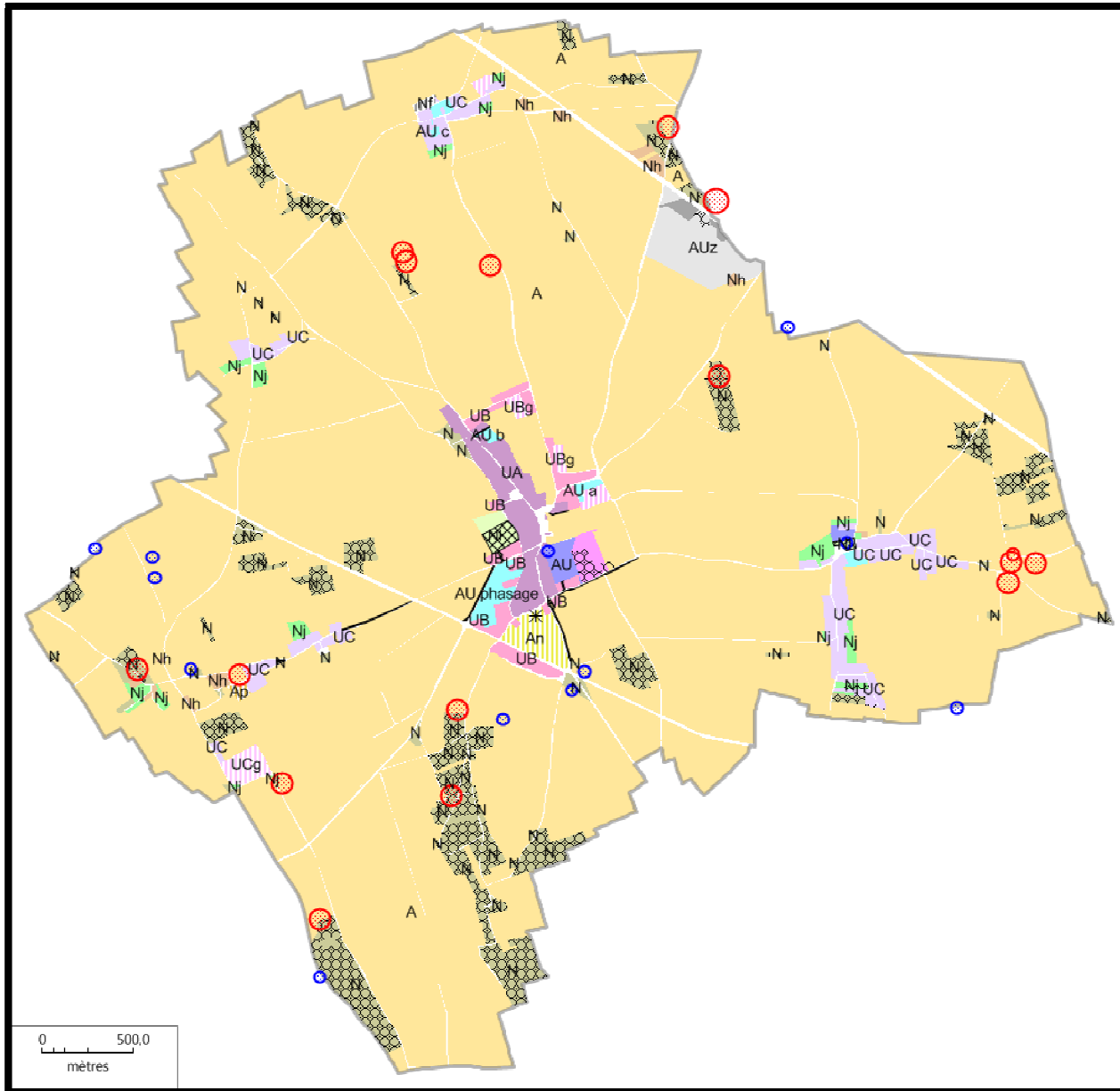
1. Les zones : U – AU – A – N

2. Les espaces boisés classés (EBC)

3. Les risques : le risque « cavités souterraines »

4. Les emplacements réservés (ER)

5. Les dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme



1.

Les zones :

U – AU – A – N

Article R.123-4 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

Article R.123-11 du code de l'urbanisme

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

4 types de zones correspondant à 2 typologies :

Les zones de renouvellement et développement urbain

- **U** : zone urbaine
- **AU** : zone à urbaniser

Les zones de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

Justification de la définition de zones au PLU :

- ✓ **Pour rendre compte de la diversité des espaces du territoire communal**
- ✓ **Pour traduire l'ambition du PADD**
- ✓ **En tant que de besoin, une zone peut être composée de secteurs spécifiques pour préciser le PADD**

Les zones U du PLU de Claville

Article R.123-5 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UA, UB, UC : Zones urbaines mixtes,
à caractère principalement résidentiel

UZ : Zone urbaine spécialisée,
dédiée au développement économique

UA, UB, UC : Zones urbaines mixtes, à caractère principalement résidentiel :

UA Le cœur de bourg et ses prolongements immédiats

UB Les extensions du bourg, sous forme pavillonnaire

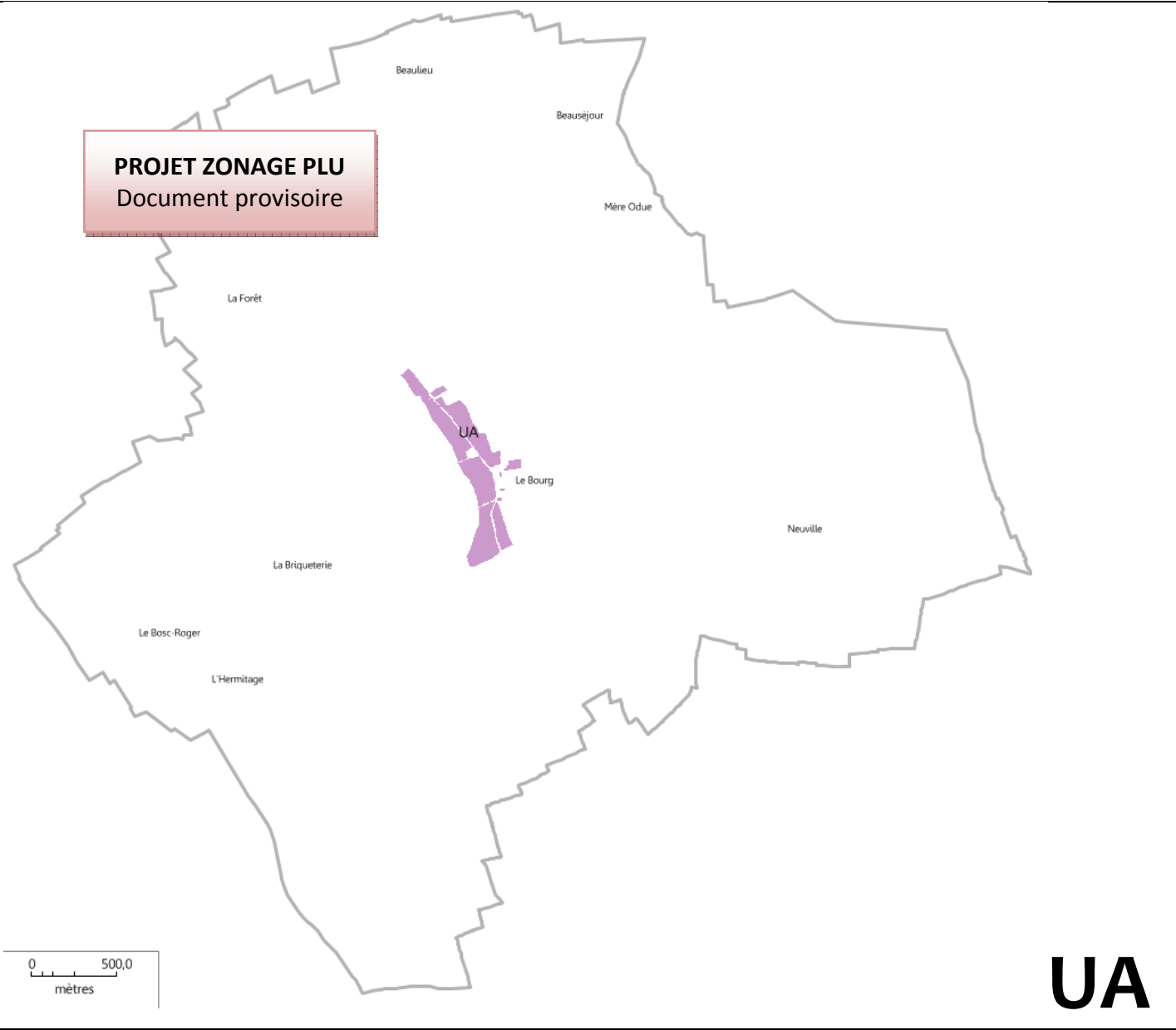
UC Les principaux hameaux constitués

Indice « g » : Secteurs UAg, UBg, UCg : Espaces bâtis sous forme organisée avec voirie de desserte interne

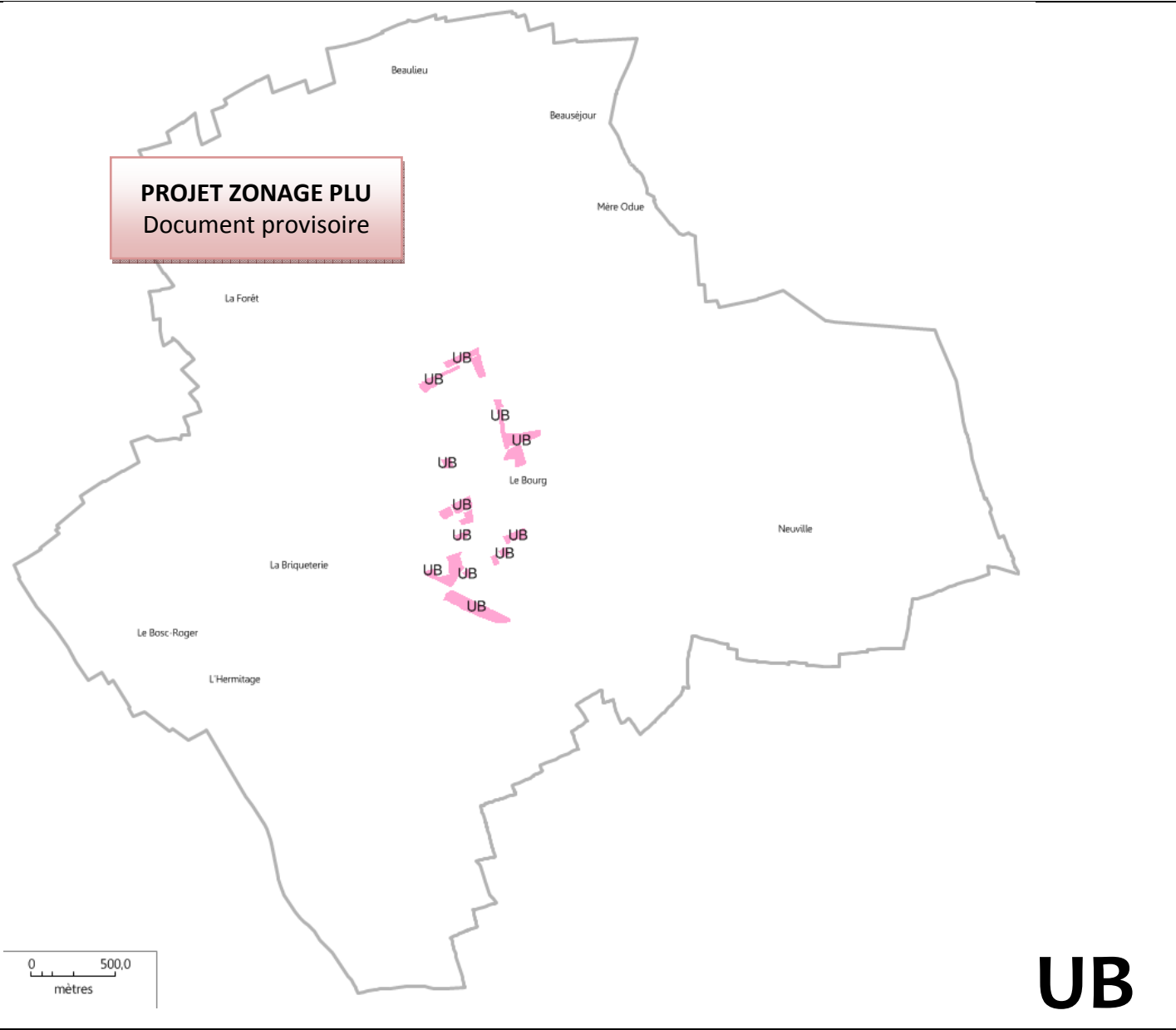
Indice « f » : Secteur UCf : Nécessité de reconversion compatible avec le site et l'environnement (ancien garage – La Briqueterie)

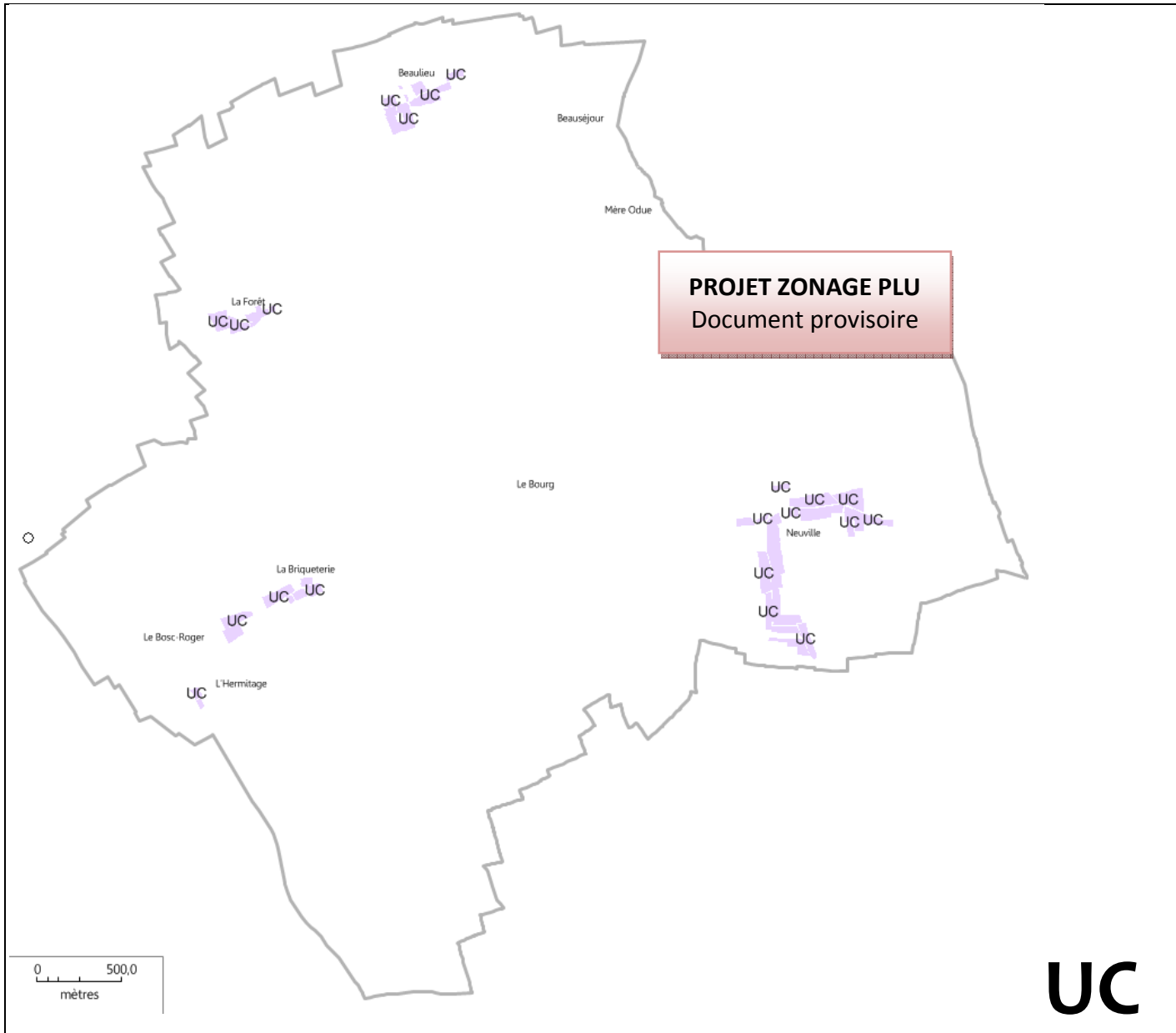
Indice « ch » : Secteur UBch : Site du « Château de La Salle »

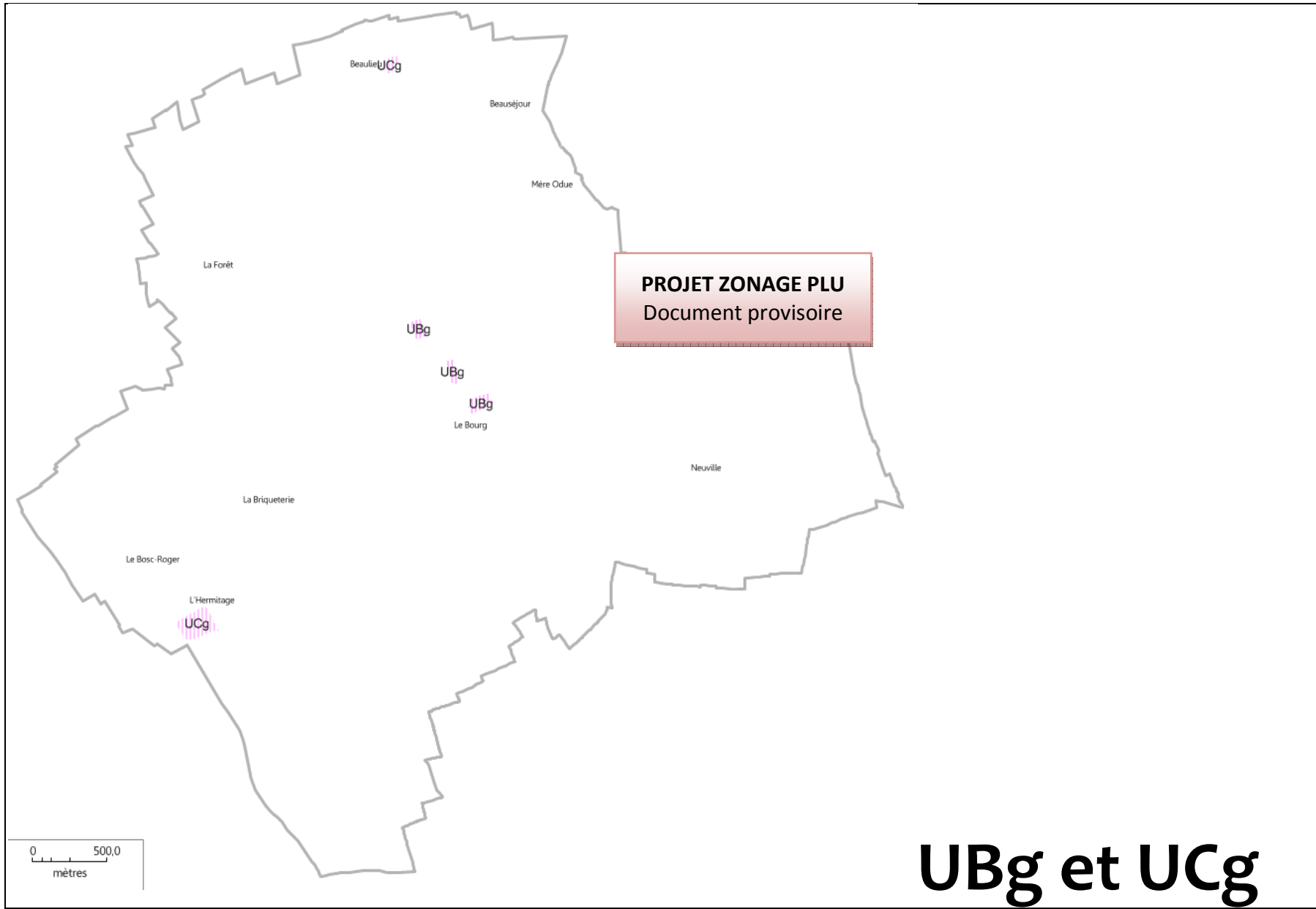
PROJET ZONAGE PLU
Document provisoire

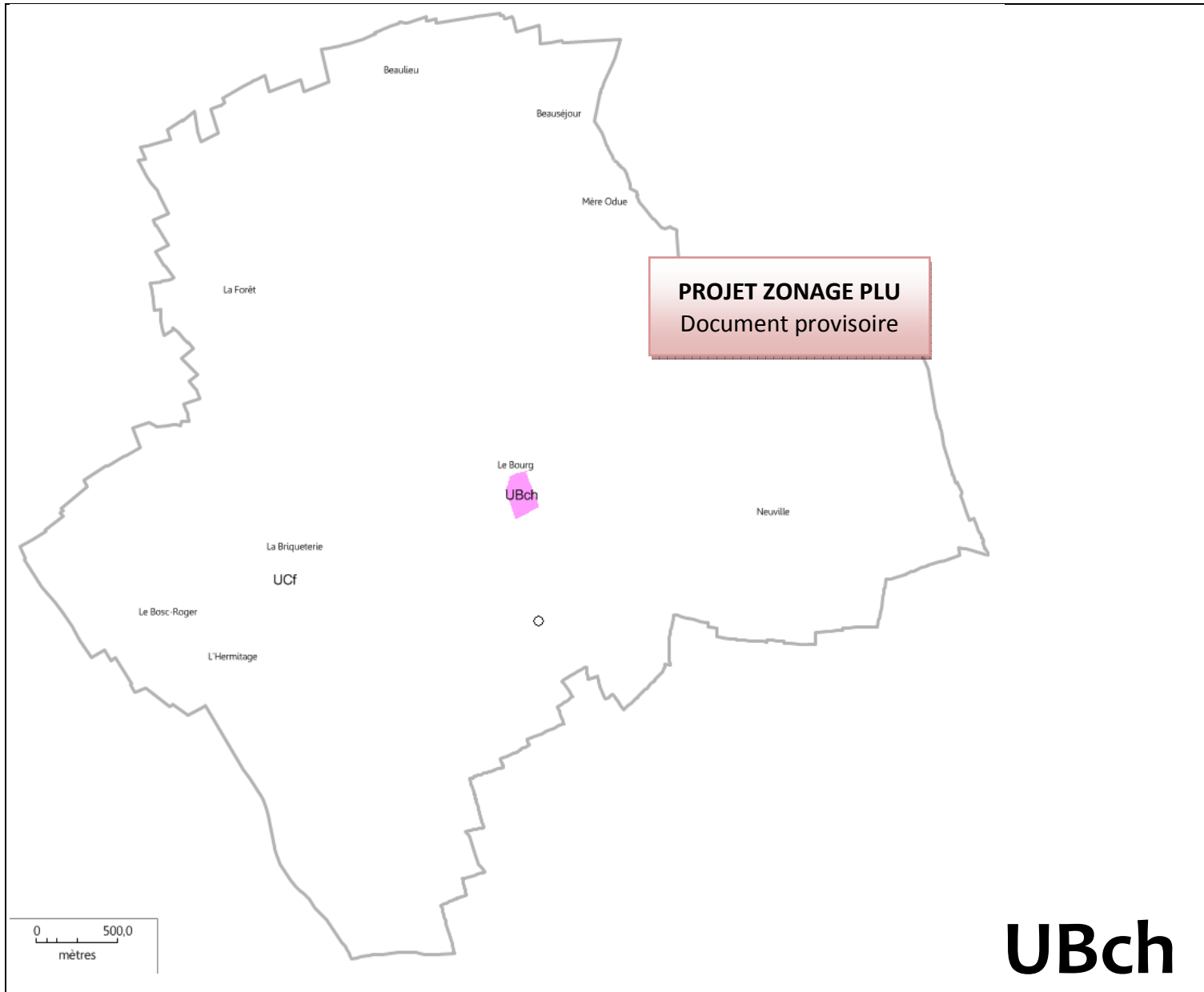


PROJET ZONAGE PLU
Document provisoire



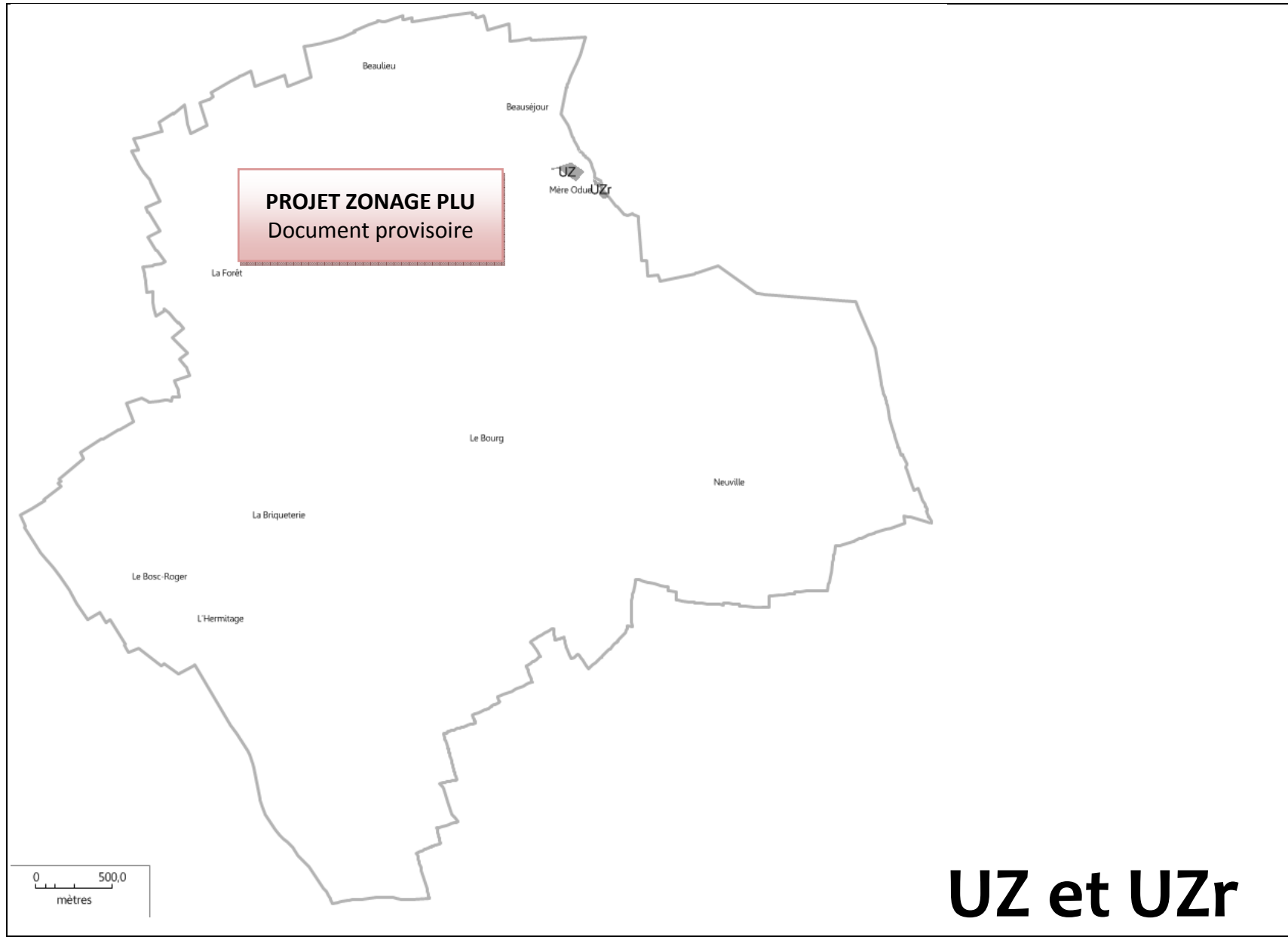






UZ : Zone urbaine spécialisée,
dédiée au développement économique :
Activités déjà en place le long de la RD613.

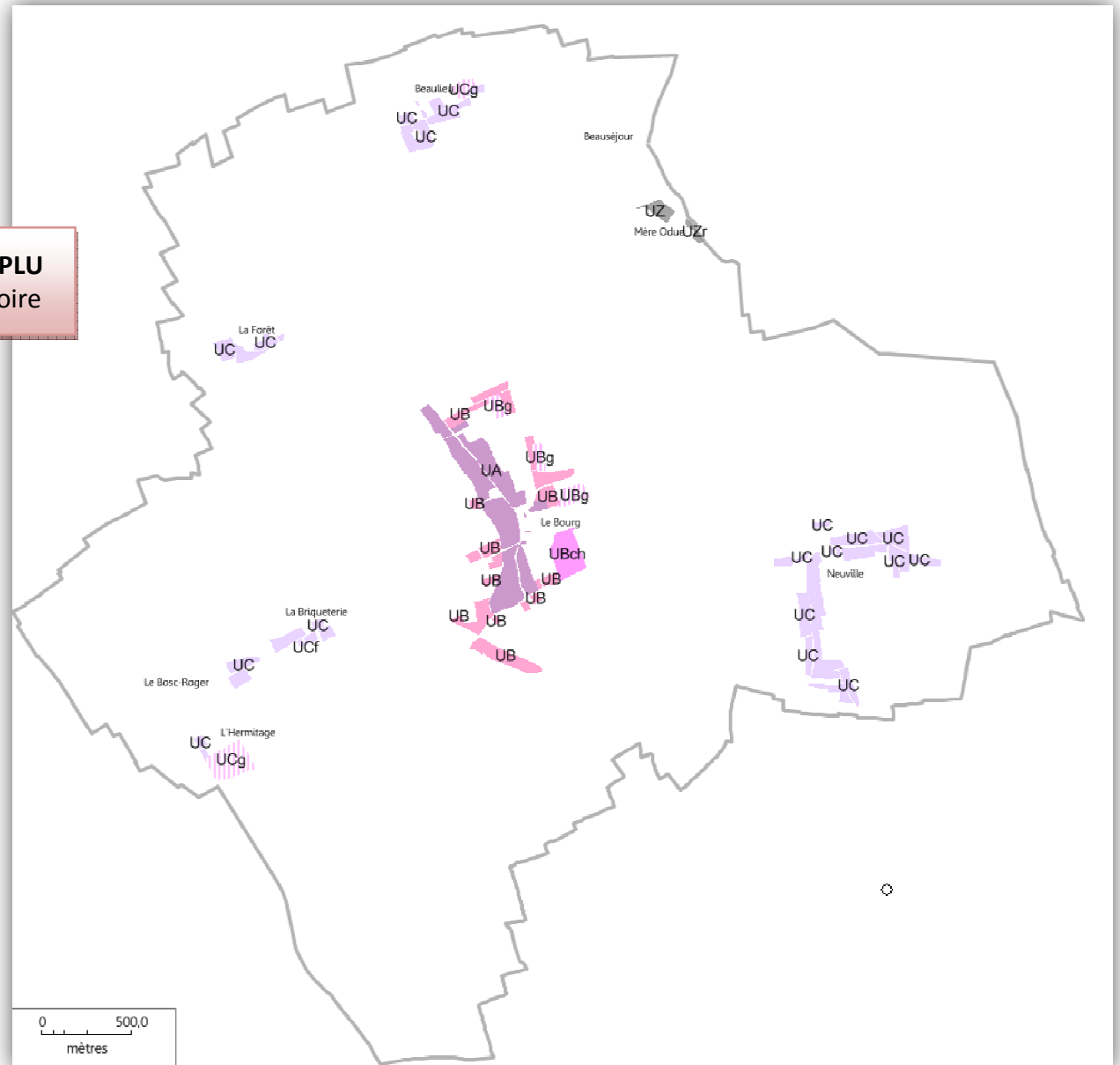
Indice « r » : Secteur Uzr : Secteur spécifique au sein de la zone
UZ, où l'extension des activités de restauration sont autorisées.



Synthèse des zones urbaines :

Zones U

PROJET ZONAGE PLU
Document provisoire



Les zones AU du PLU de Claville

Article R.123-6 du code de l'urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

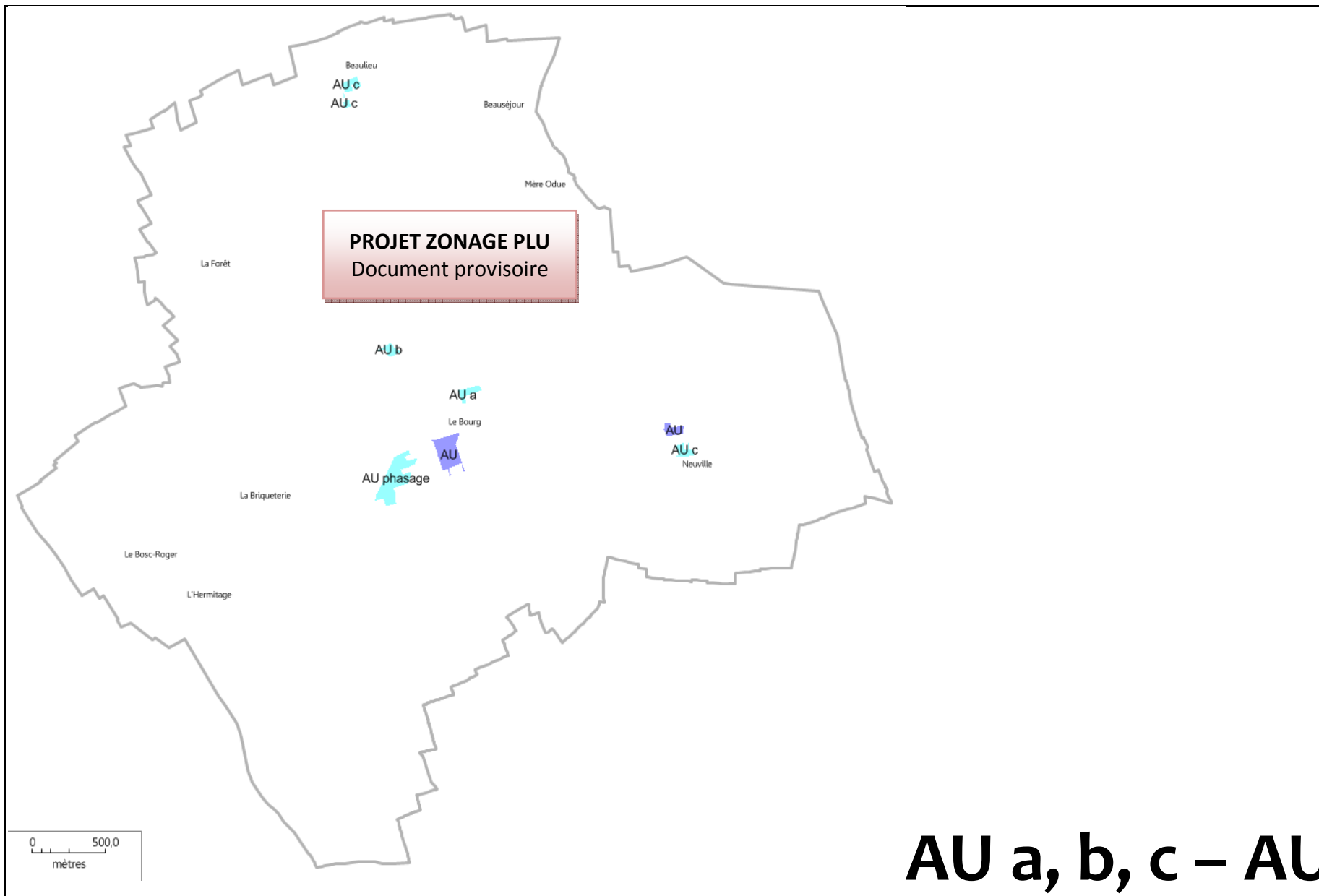
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones AU mixtes à vocation résidentielle

AU indicées Destinées à une urbanisation à court / moyen terme, sous réserve d'orientations d'aménagement et de programmation → Lotissements autorisés récemment, dents creuses en zones U

AU Stricte à ce jour, pourra être ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du PLU



AU a, b, c – AU

La zone AU dévolue au développement économique

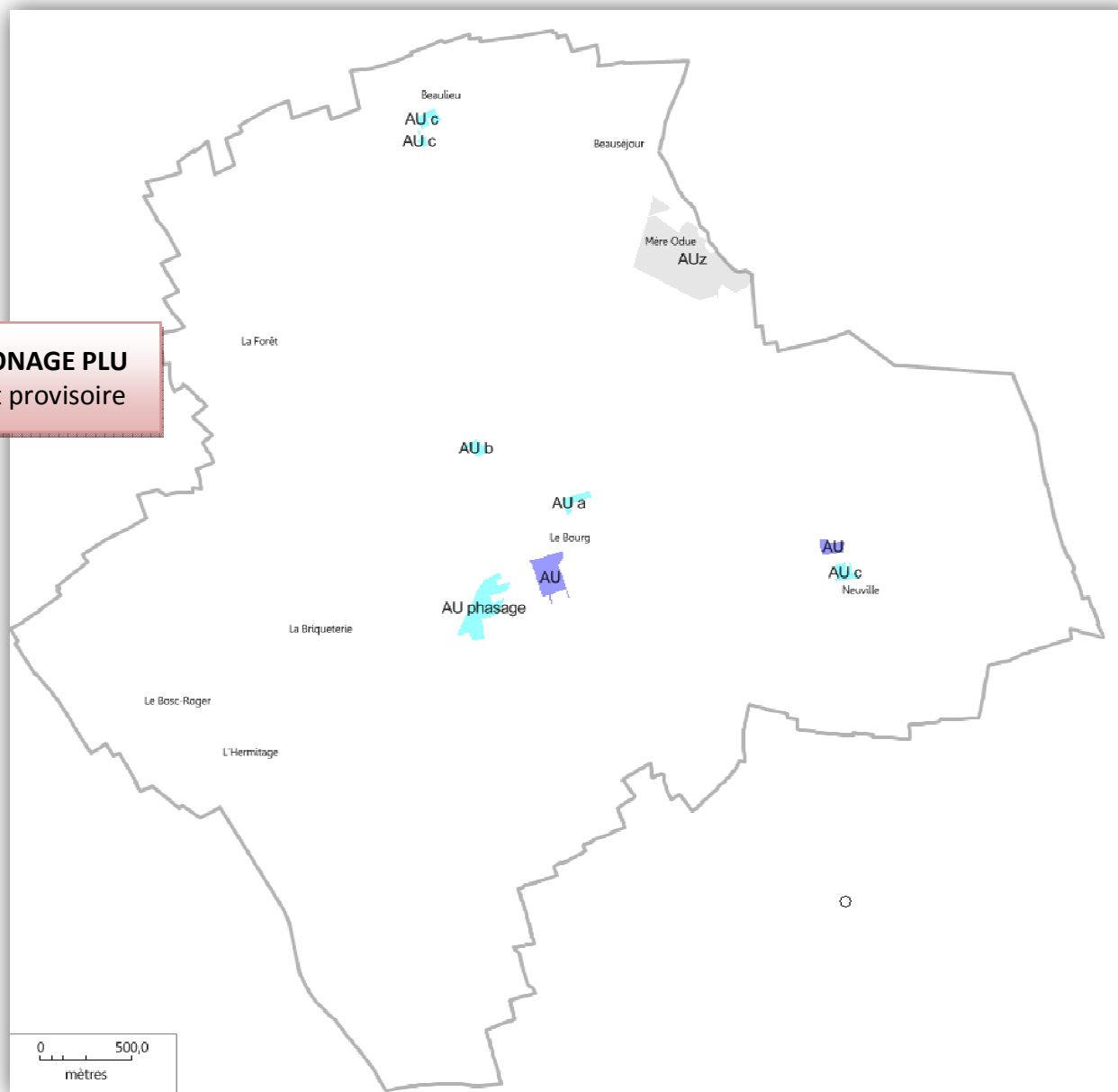
AUz Stricte à ce jour, pourra être ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du PLU



Synthèse des zones à urbaniser :

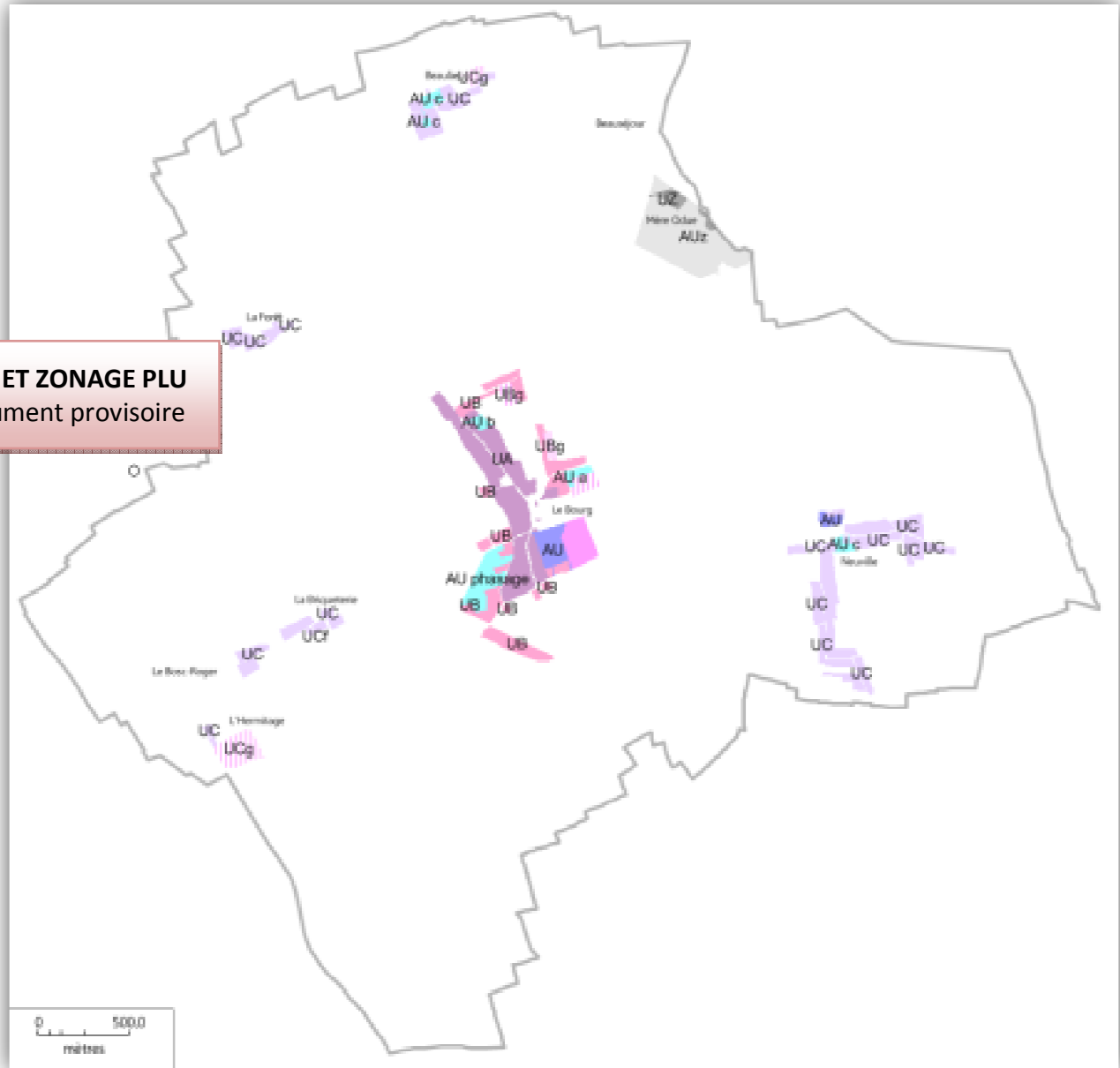
Zones AU

PROJET ZONAGE PLU
Document provisoire



Synthèse des zones urbaines et à urbaniser : Zones U et AU

PROJET ZONAGE PLU
Document provisoire



La zone A du PLU de Claville

Article R.123-7 du code de l'urbanisme

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

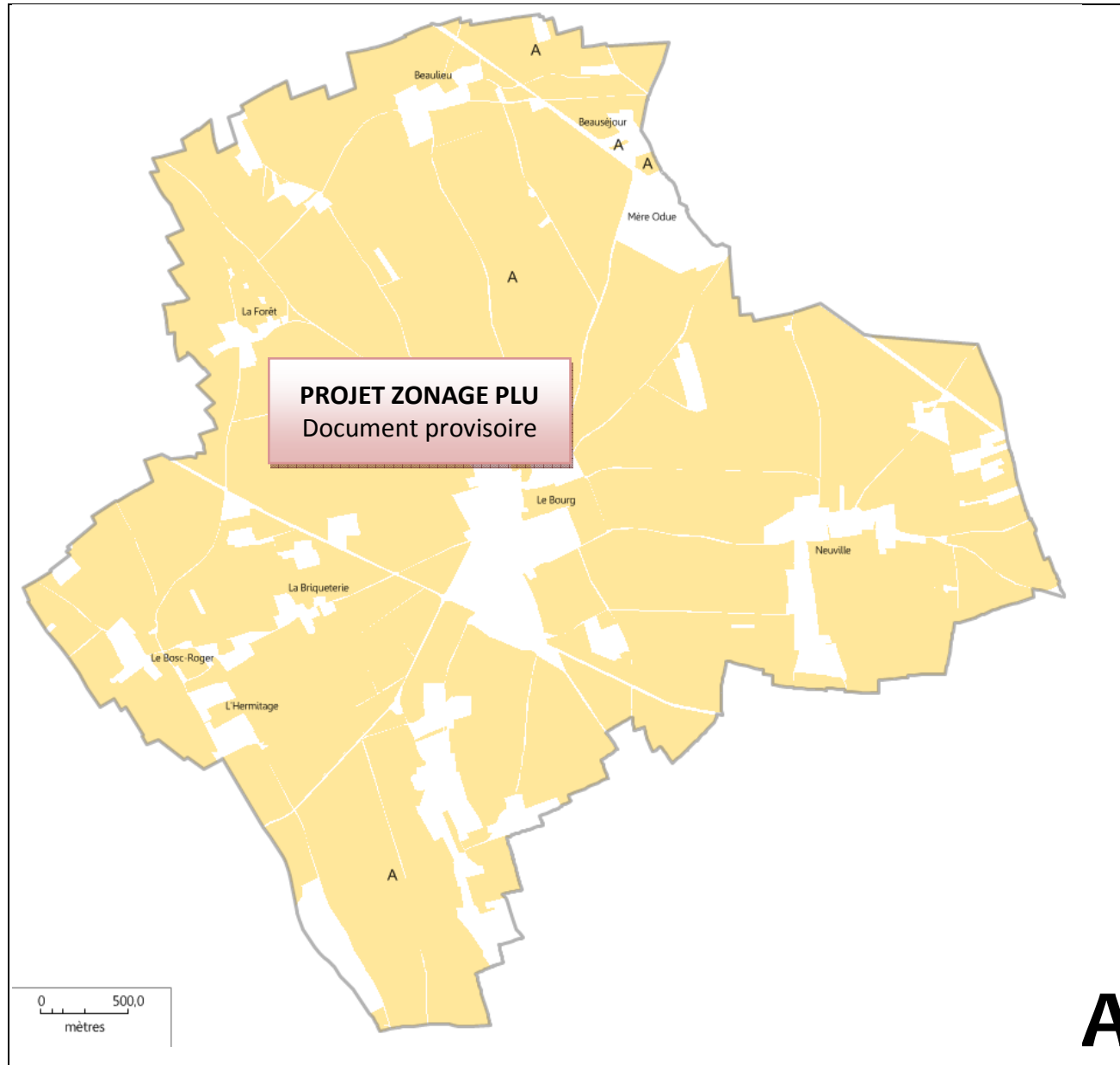
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

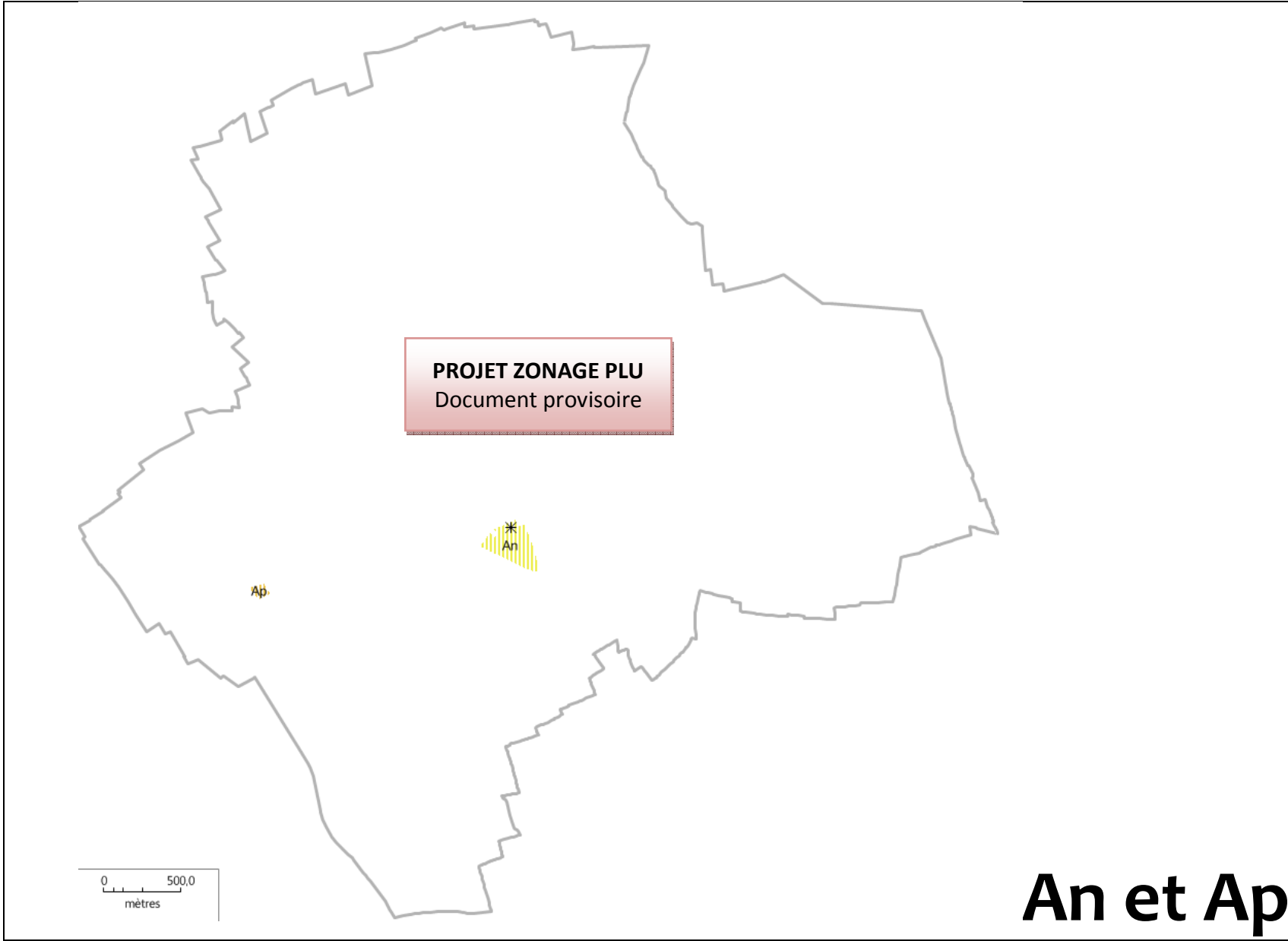
A Surface agricole utile, bâtiments et exploitations agricoles pérennes à préserver

Indice « n » : Secteur An : Secteur correspondant à l'enjeu de préservation de secteurs sensibles : ruissellement et qualité des entrées du bourg

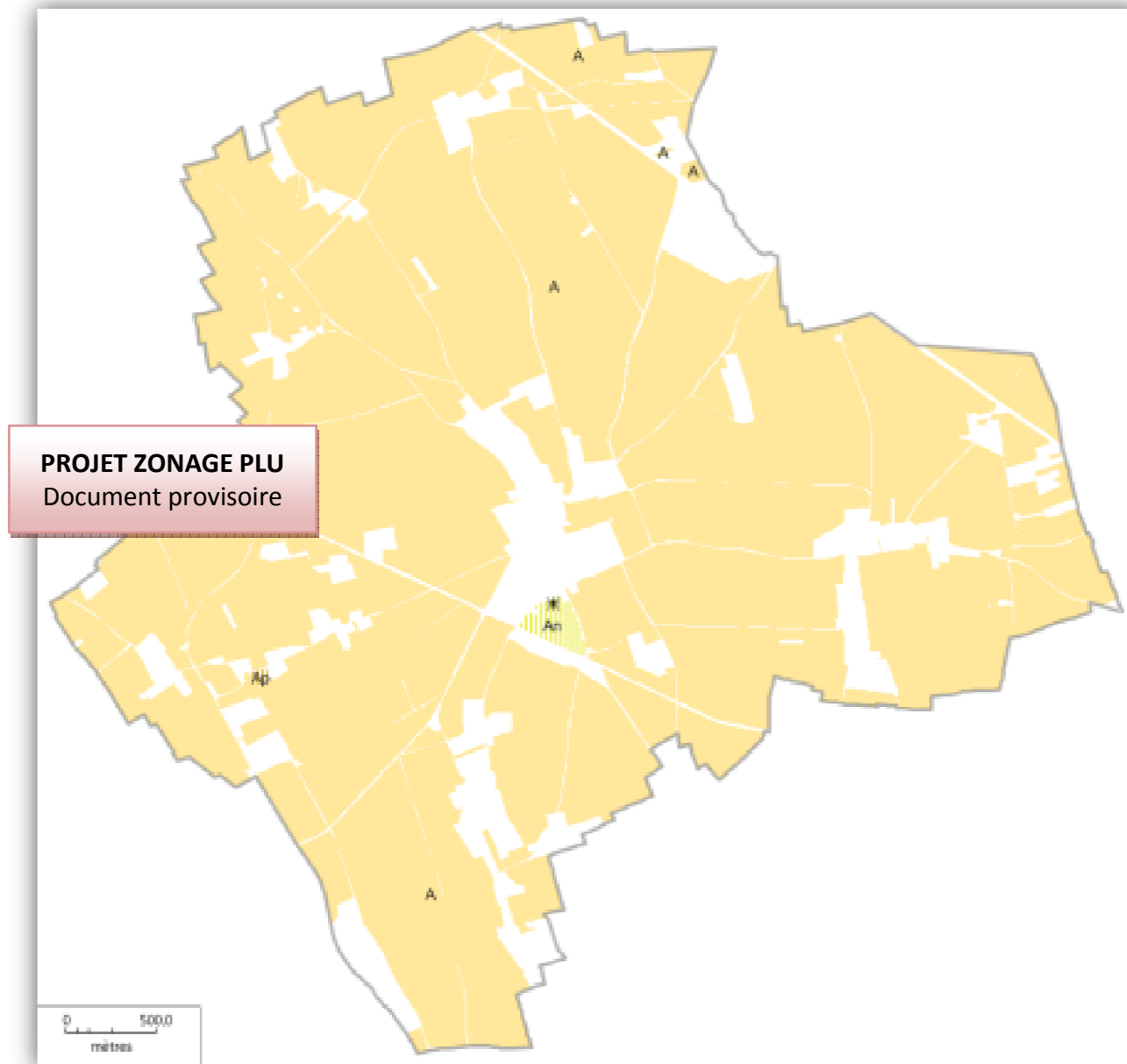
Indice « p » : Secteur Ap : Correspond à des activités de paysagiste (hameau du Bosc-Roger)

Le pastillage « * » : Bâtiment agricole dont le changement de destination est permis au titre de l'article (R.123-7 et R123-12).





**Synthèse de la
zone agricole :
Zone A**



La zone N du PLU de Claville

Article R.123-8 du code de l'urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. (...).

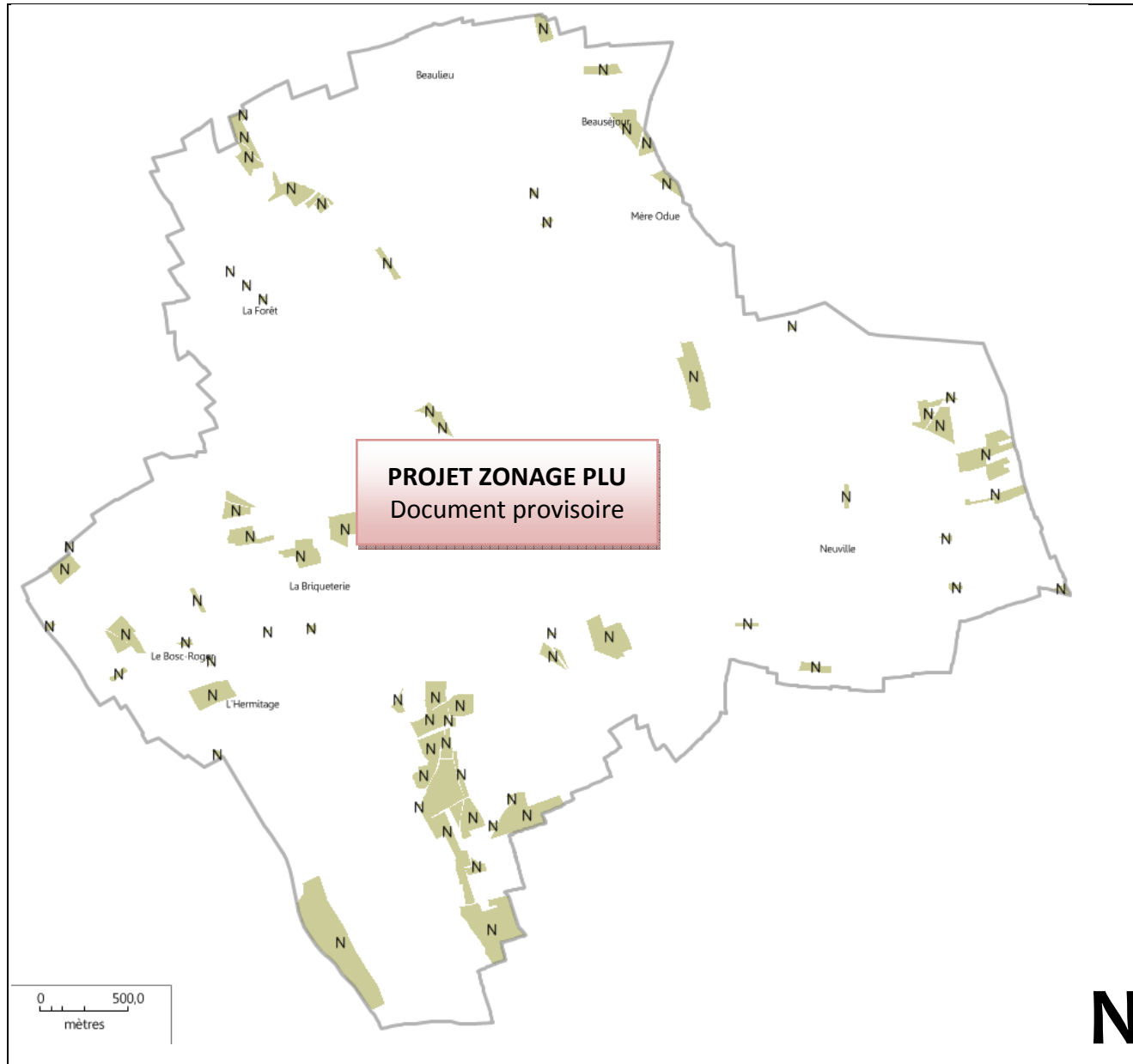
N Ensemble des espaces naturels et forestiers à préserver, et espaces très peu densément bâtis

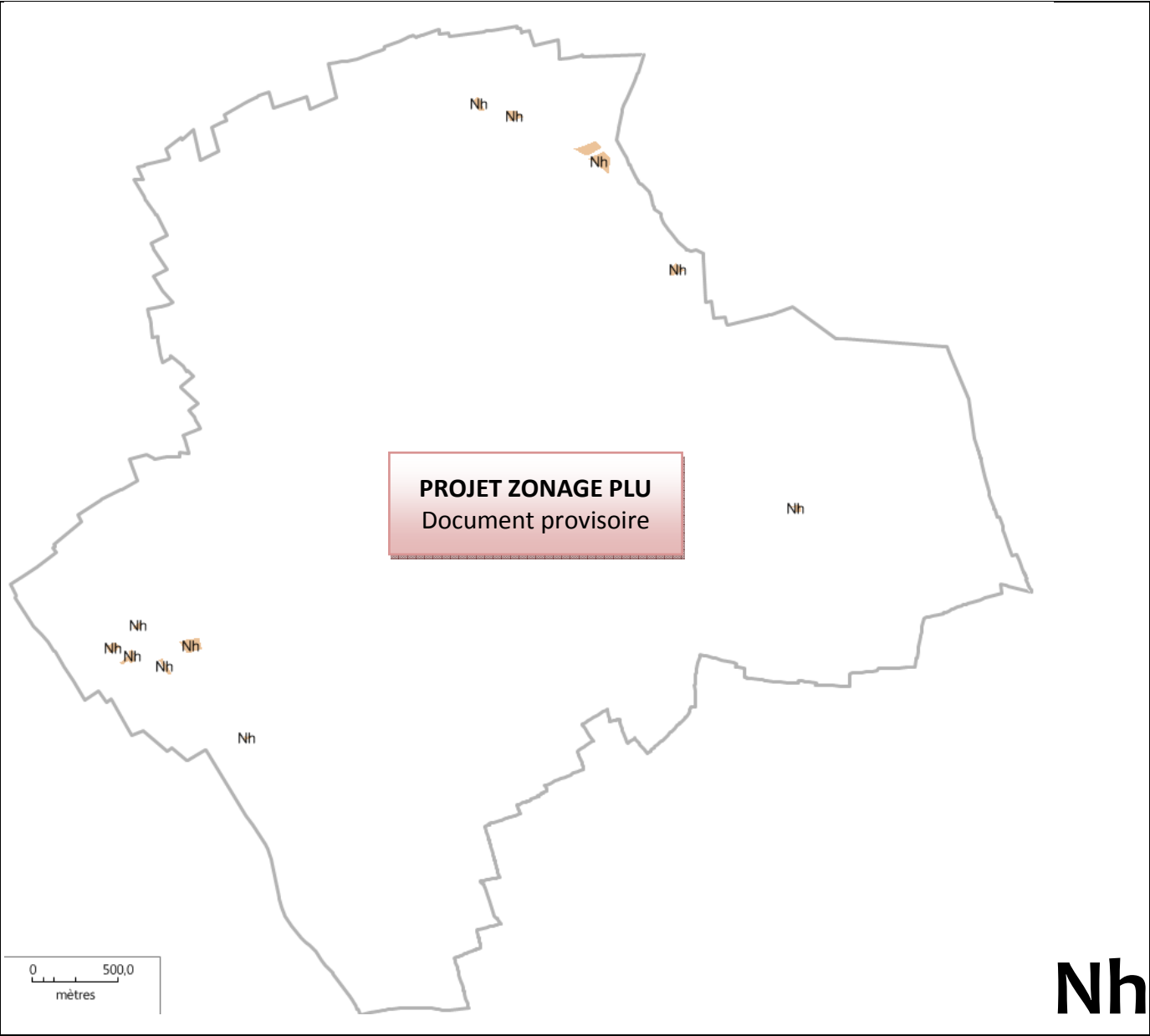
Indice « h » : Secteur Nh : Espaces très peu densément bâtis, n'ayant pas vocation à être densifiés.

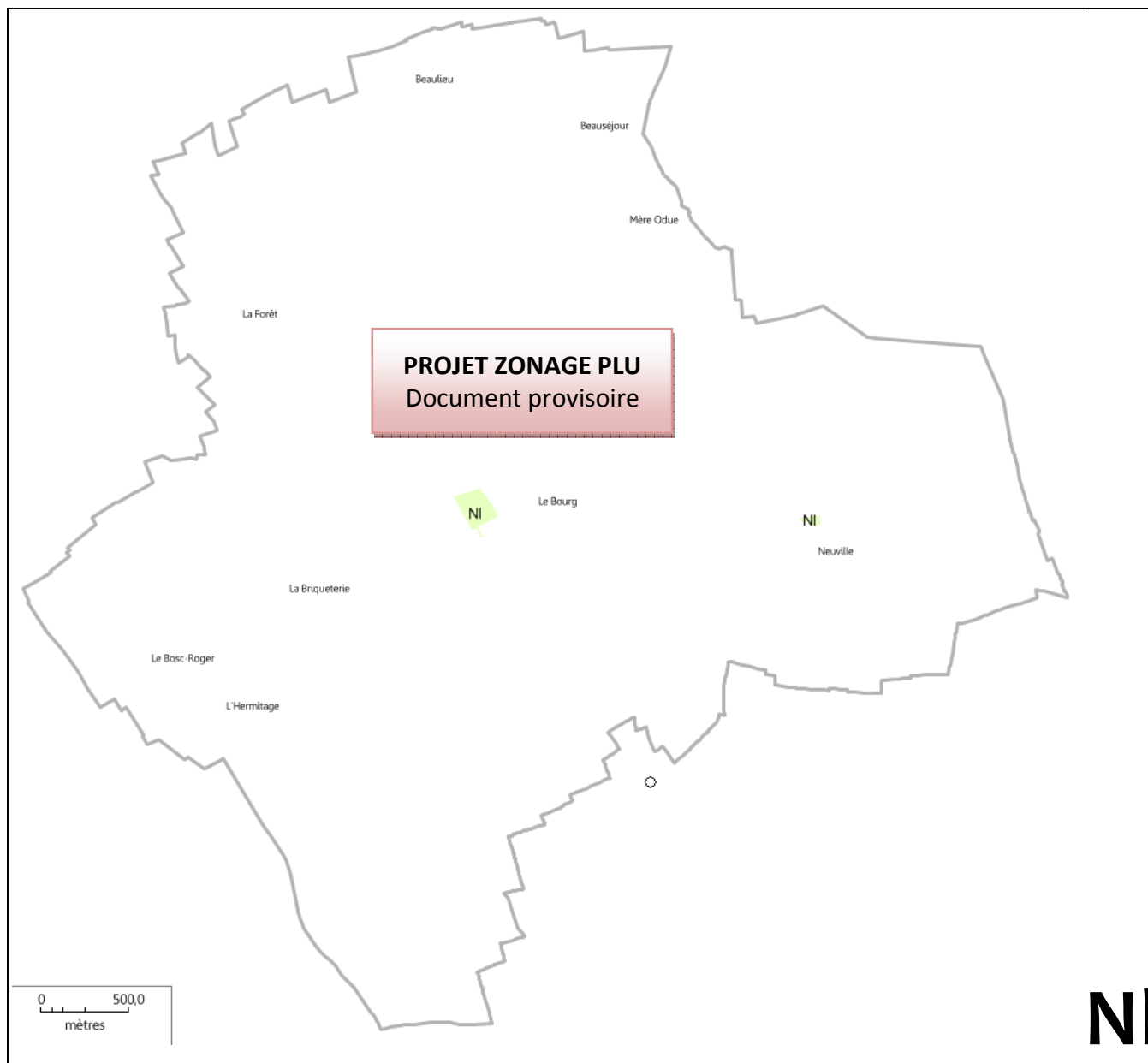
Indice « l » : Secteur Nl : Espaces publics à vocation sportive et/ou récréative.

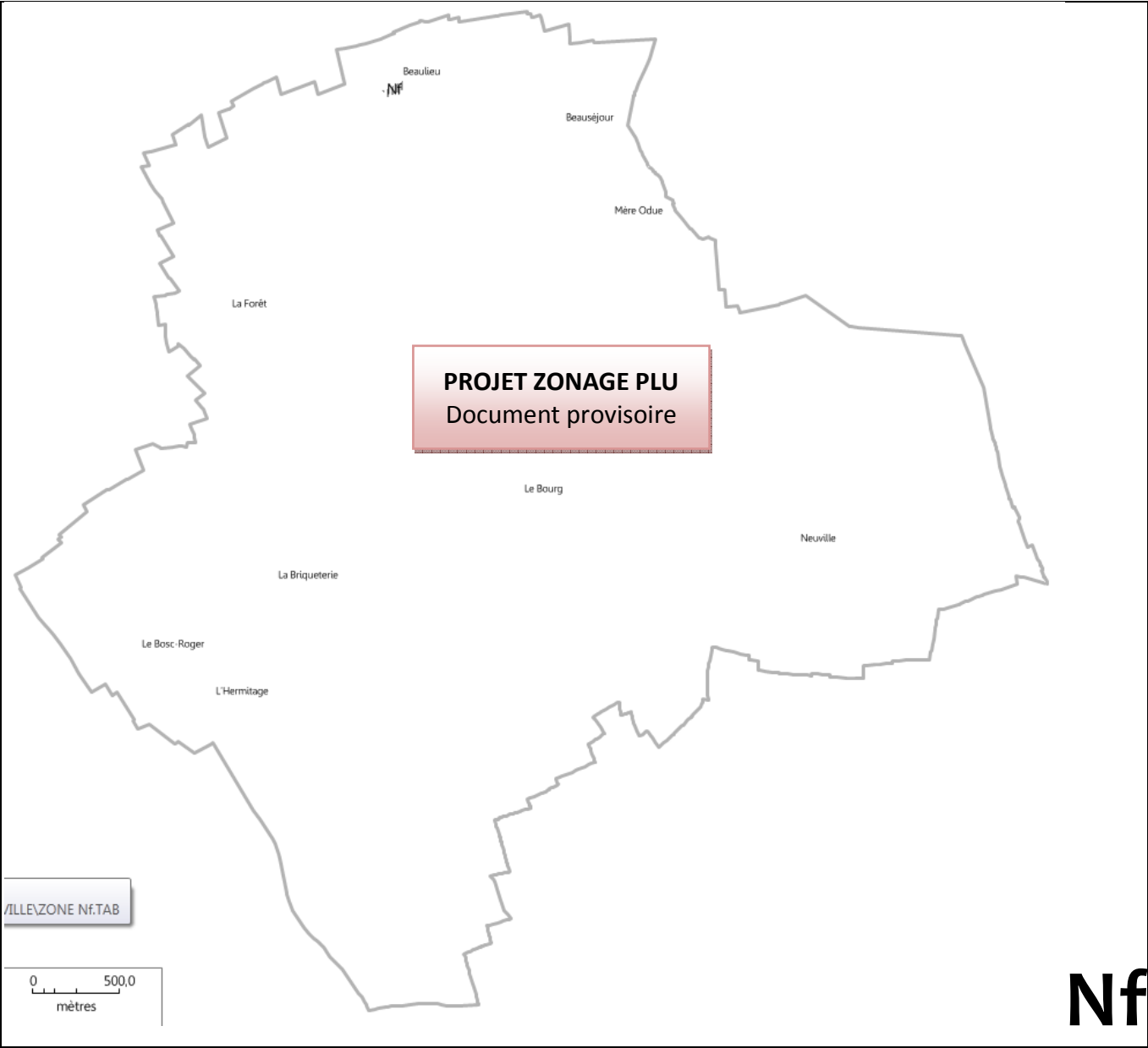
Indice « f » : Secteur Nf : Friche agricole à requalifier d'un point de vue paysager

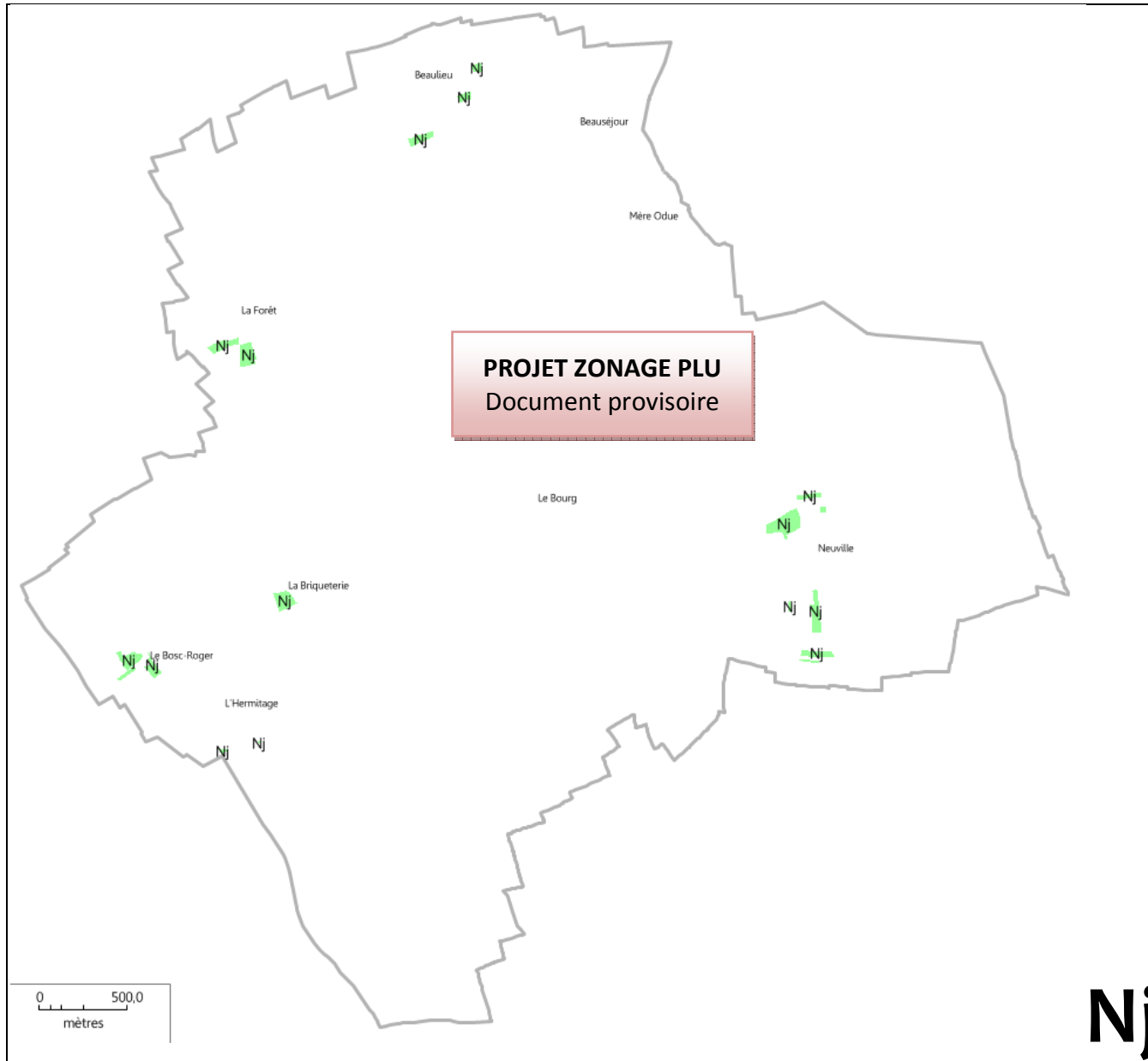
Indice « j » : Secteur Nj : Secteurs essentiellement plantés et/ou jardinés, notamment situés dans l'espace privé, et présentant un intérêt paysager et/ou écologique.



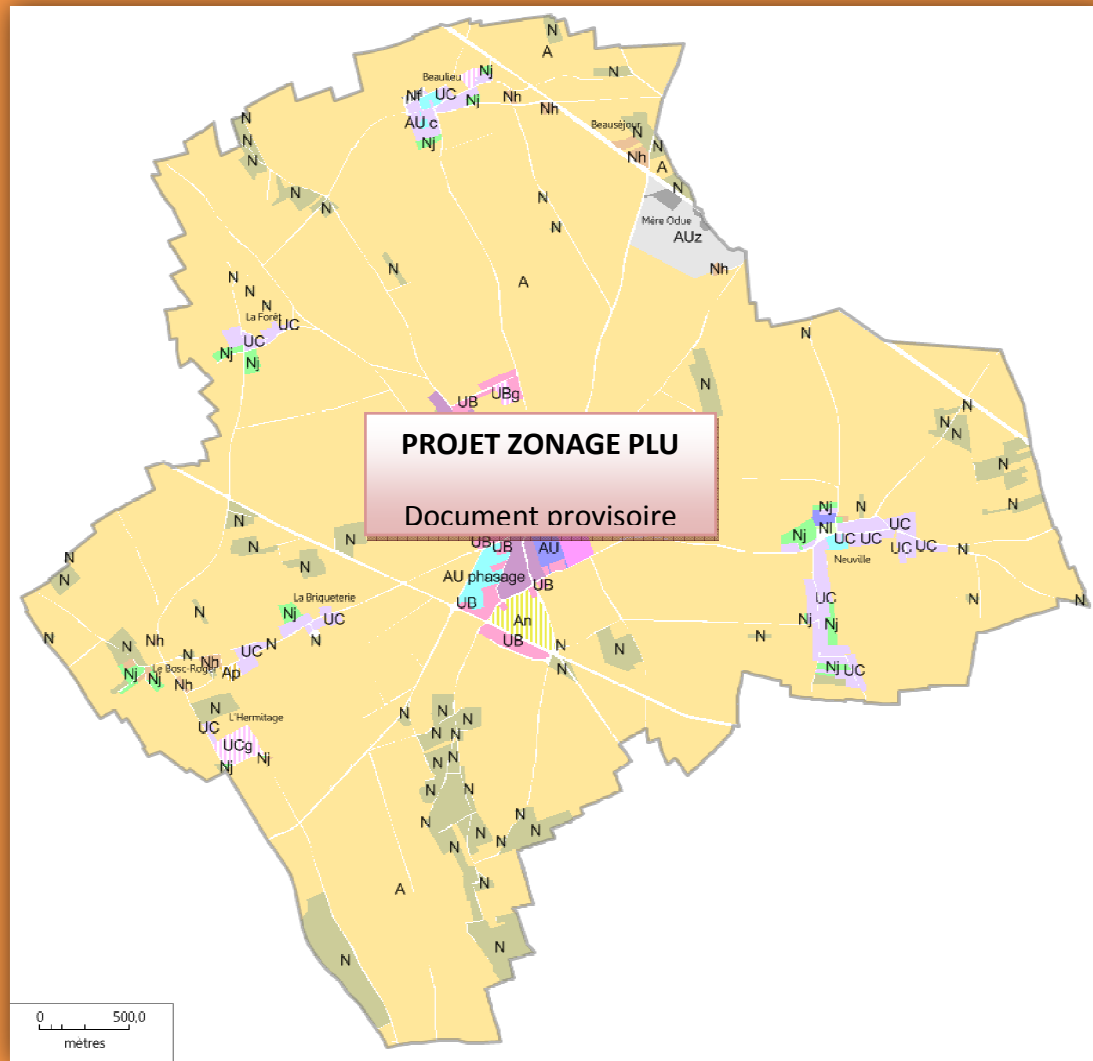








Synthèse du zonage



2.

Les espaces boisés classés (EBC)

Article R.123-11 du code de l'urbanisme

(...)

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ; (...)

Article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. (...)

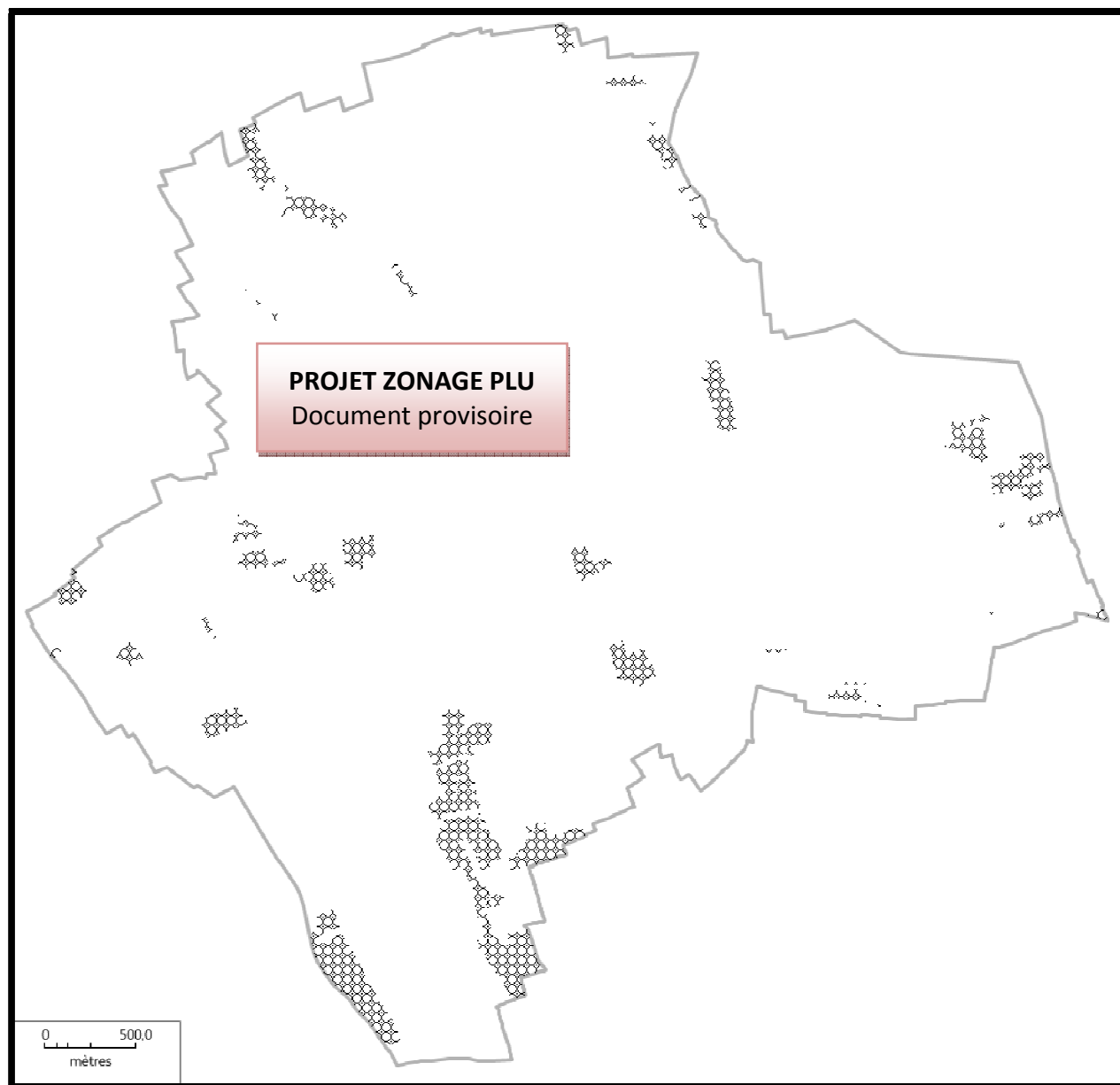
Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les EBC au PLU de Claville

**Concernent
les principaux
boisements et
bosquets du
territoire**



3.

Les risques : le risque

« cavités souterraines »

Article R.123-11 du code de l'urbanisme

(...)

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : (...)

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; (...)

Le risque avéré de cavités au PLU de Claville

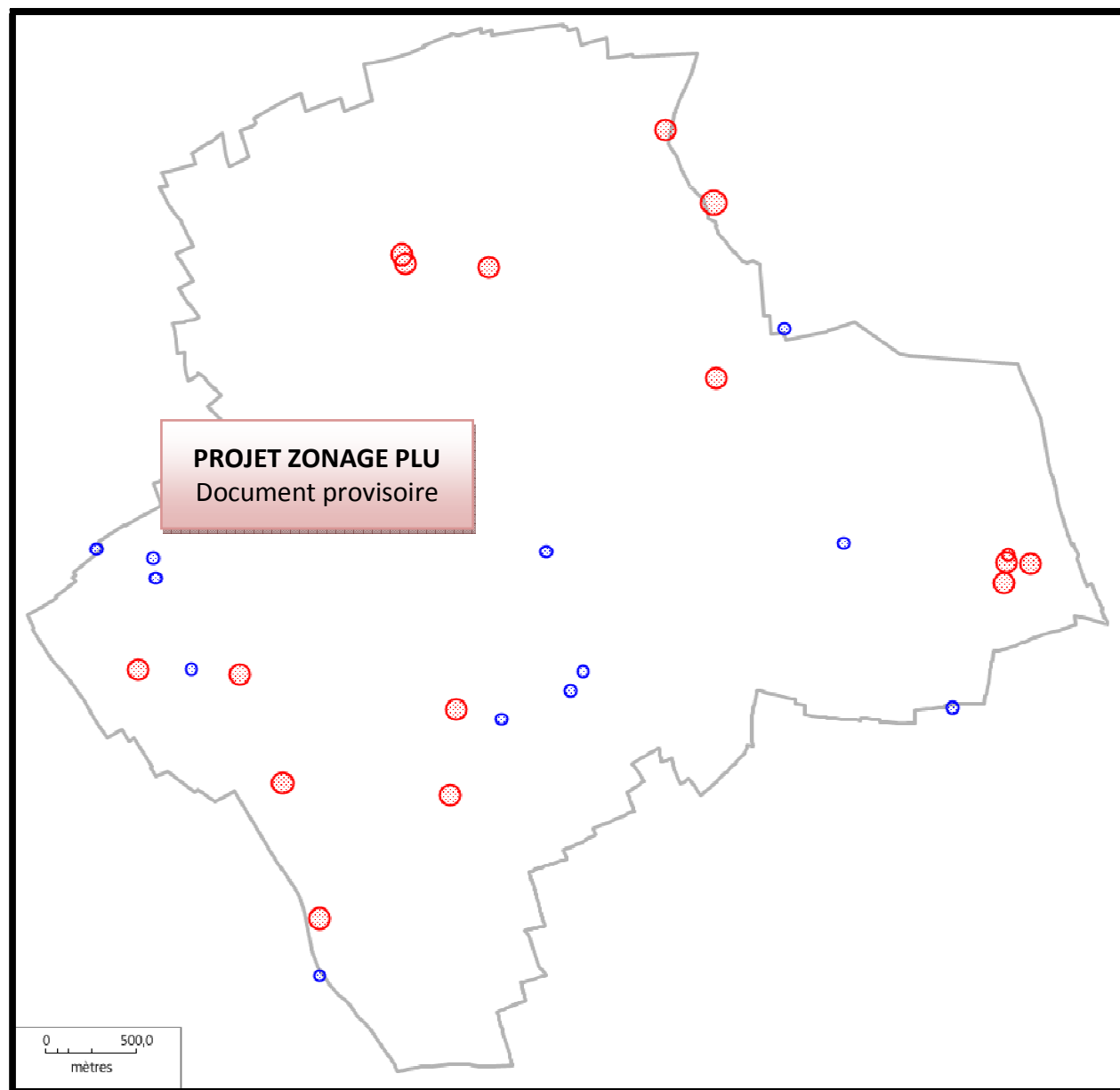
Au sein d'espaces
bâties et non bâties
du territoire

Cavités :

R=60 mètres

Bétoires :

R=35 mètres



4.

Les emplacements réservés (ER)

Article R.123-11 du code de l'urbanisme

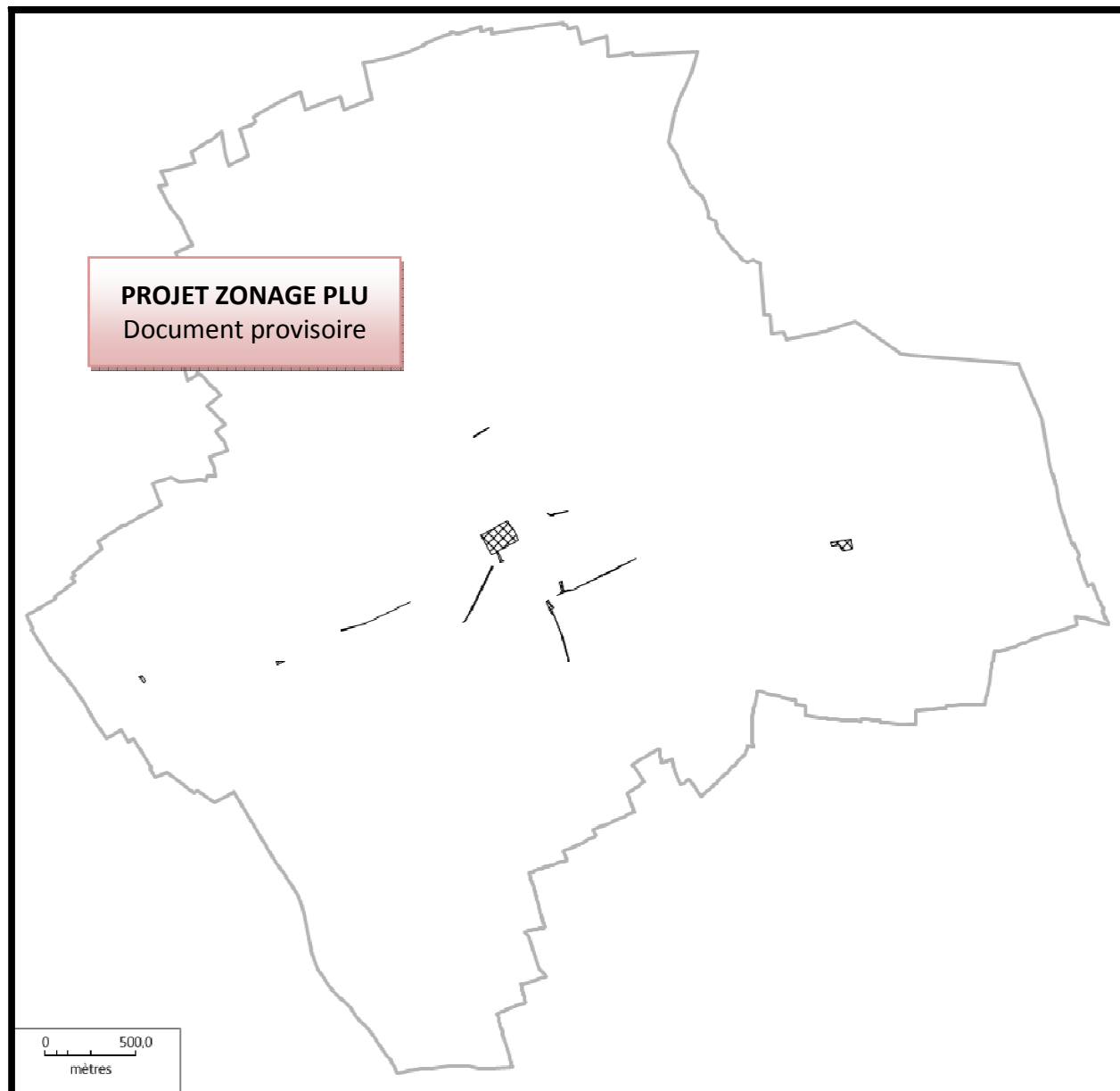
(...)

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : (...)

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; (...)

Les ER au PLU de Claville

Bénéficiaire :
commune de
CLAVILLE



Équipements

- Extension du stade (2ha)
- Aménagement qualitatif des abords de la mare de Neuville (0.5 ha)

Création / amélioration des liaisons douces : au bourg et vers le bourg

- LFE / Mare Pétro : sur 3 m de largeur, en zone A
- RD31 / entrée de La Briqueterie : sur 3 m de largeur, en zone A
- Le Bourg / Beaulieu : emplacement à préciser : sur 3 m de largeur
- Entrée du stade par la rue Dupont de l'Eure
- Depuis la déchèterie jusqu'à l'angle de la rue de la Salle

Amélioration du réseau viaire

- Rectification de virage angle Rue St-Martin / Rue de la Salle
- Extension bande roulante Rue de la Salle : sur 3 m
- Création de voirie depuis la rue de la Mare en Ville

Régularisation de situations

- Placette de retournement des OM (Le Bosc Roger) ;
- Transformateur installé sur propriété privée (Le Bosc-Roger) : ?

5.

**Les dispositions de l'article
L.123-1-5 7° du code de
l'urbanisme**

Article R.123-11 du code de l'urbanisme

(...)

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

(...)

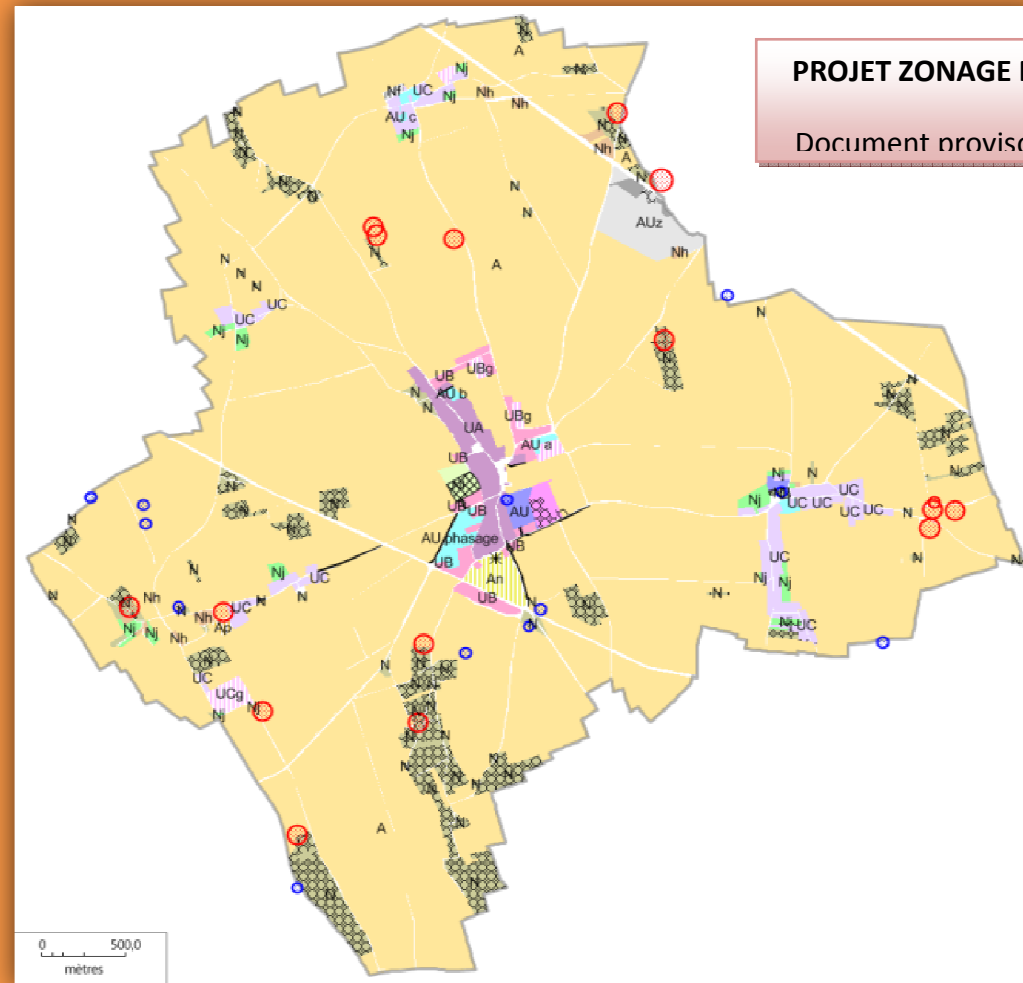
Au PLU de Claville :

Inventaire en cours

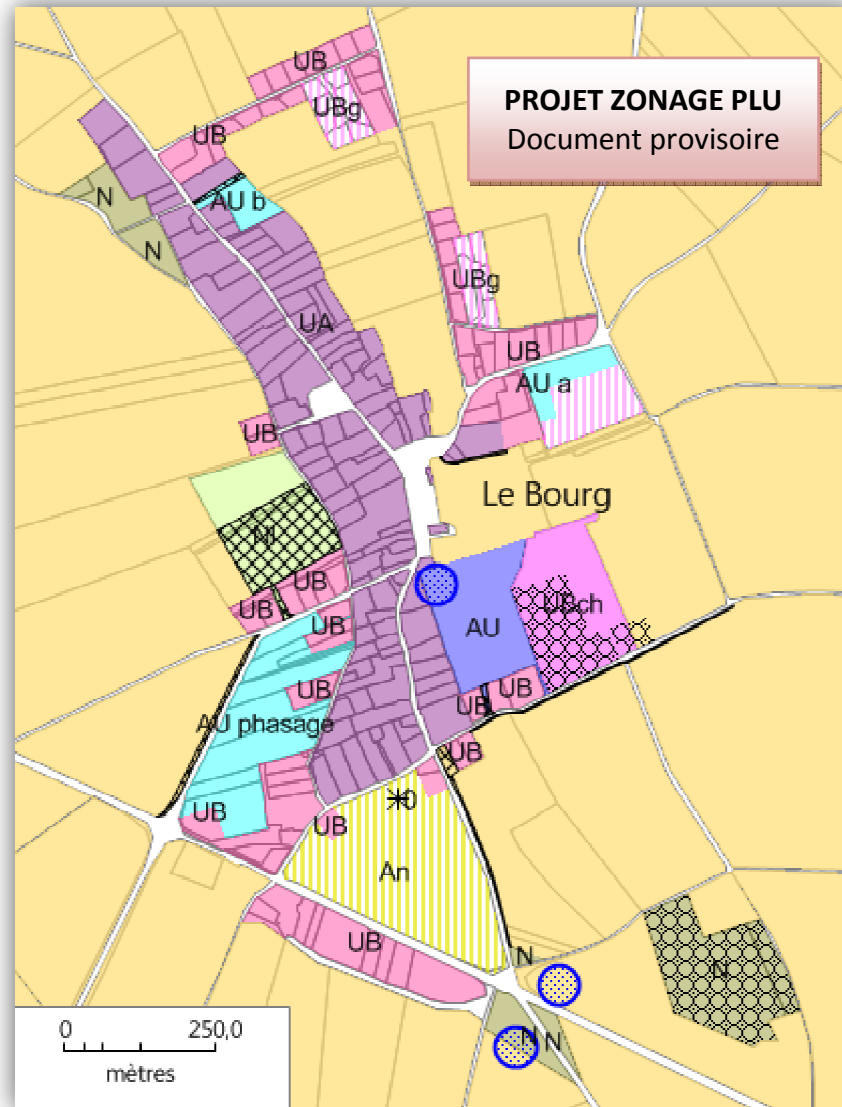
Exemples :

- Les mares
- Le Château de La Salle et son parc arboré
- La maison « Dupont de l'Eure »

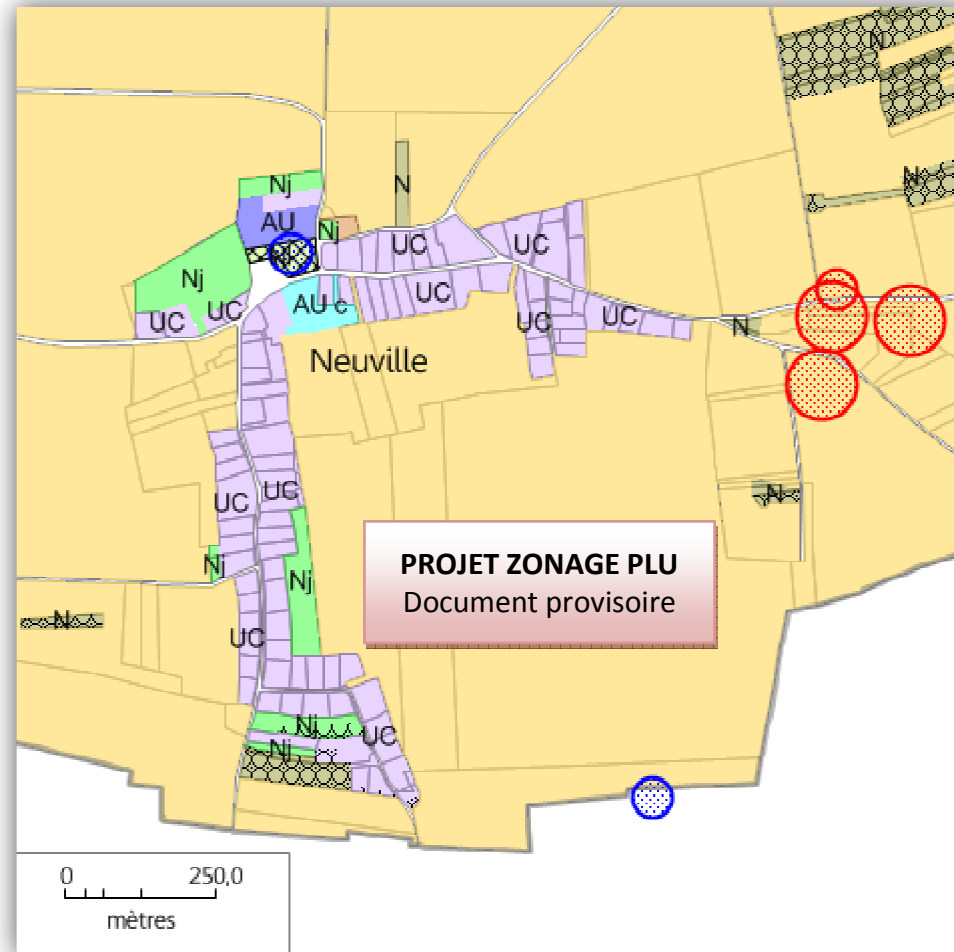
Le zonage : ensemble & par secteur



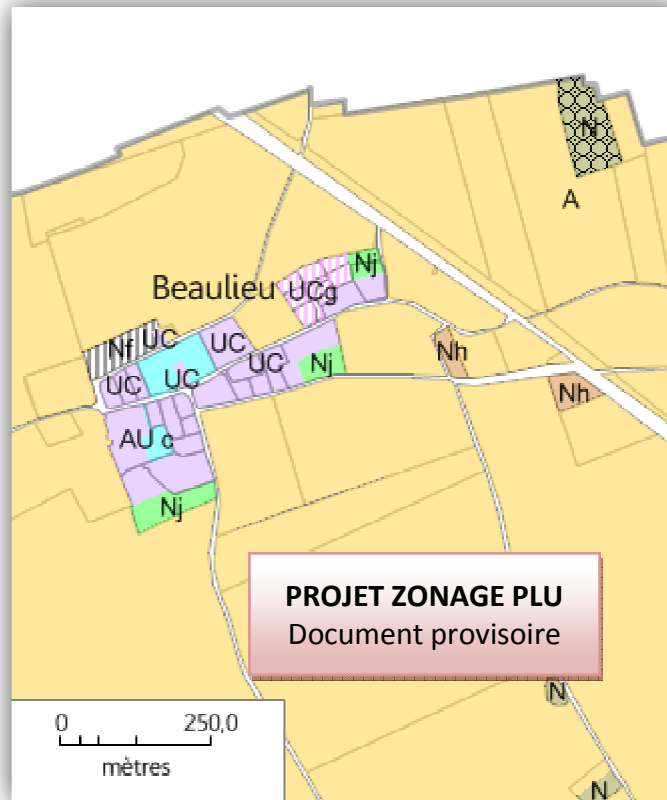
Le bourg



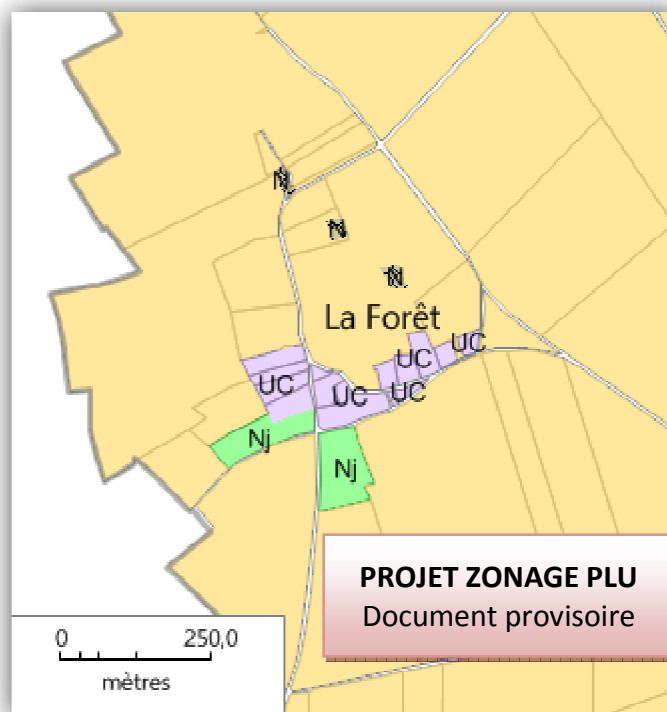
Neuville



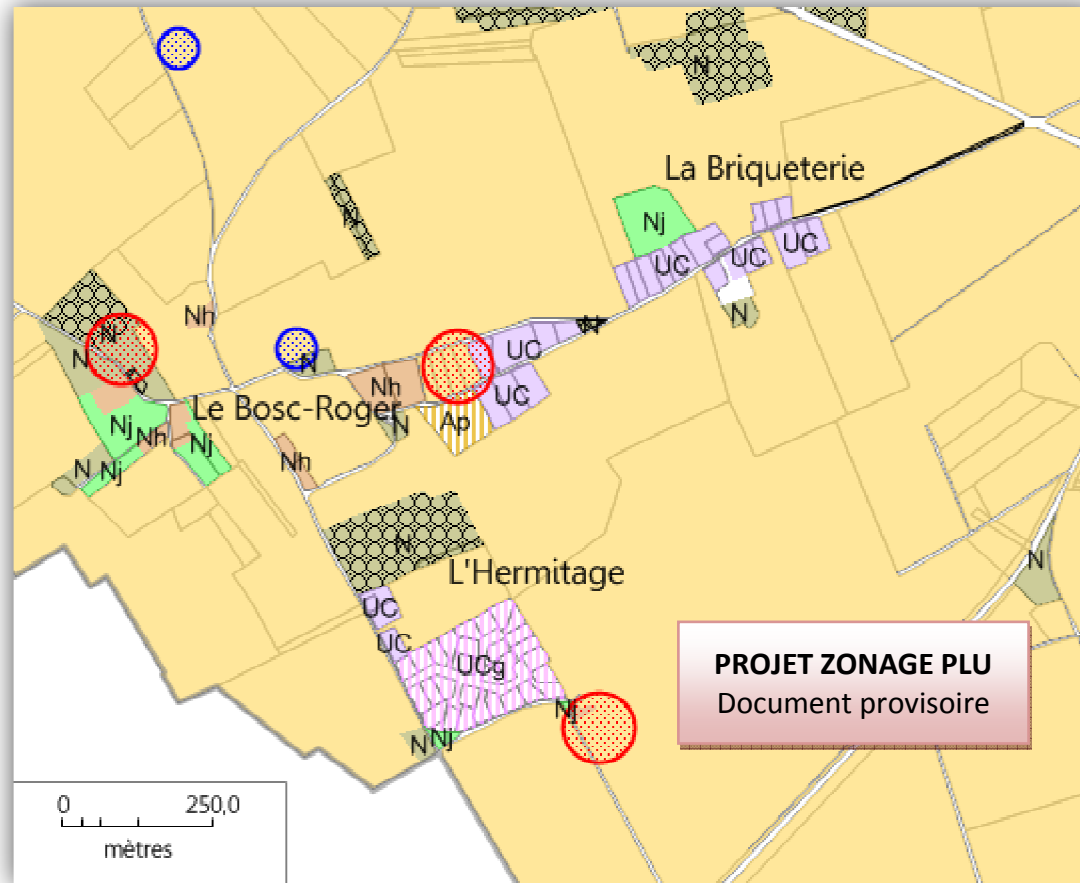
Beaulieu



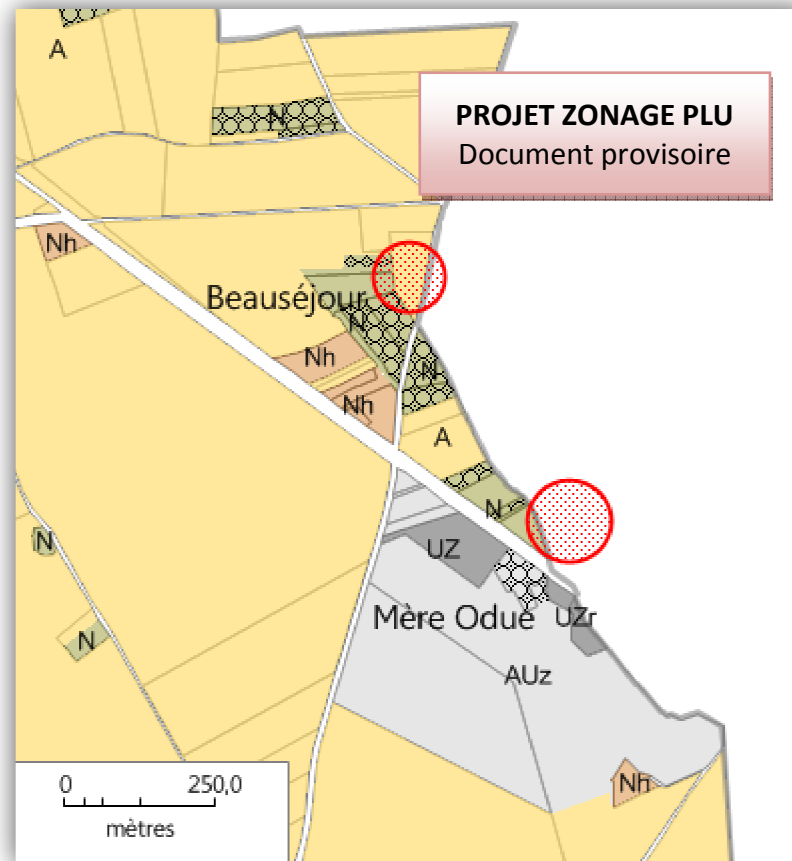
La Forêt



La Briqueterie – Le Bosc Roger – L’Hermitage



La Mère Odue – Beauséjour



Les étapes à venir

Rédaction des pièces écrites et des OAP du règlement

- **Règles obligatoires** : les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives.
- **Règles facultatives** : hauteur, emprise au sol, aspect extérieur des constructions, stationnement, traitement des espaces libres
COS...

Arrêt du projet de PLU

**Projet soumis à avis des personnes publiques
associées (3 mois)**

**Enquête publique sur le projet de PLU
(1 mois)**

Merci pour votre attention.

**Les plans d'ensemble et de détail
sont affichés dans la salle
(fond utilisé : orthophoto)**

**Nous sommes à votre disposition
pour répondre à vos questions.**

PROJET ZONAGE PLU
Document provisoire

