

Commune de Bourth
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion publique n° 1 du 05 Décembre 2016

Compte-rendu de la réunion publique n°1

La réunion d'information à la population a eu lieu le Lundi 5 Décembre 2016 à 19h dans la salle communale de Bourth. Une quinzaine de personnes étaient présentes suite à l'invitation de la commune (distribution dans les boîtes aux lettres).

En introduction, M. le Maire a indiqué la démarche en cours d'élaboration du PLU. Il rappelle que le projet est en cours d'étude. L'étude étant en cours, l'objet de cette réunion n'est pas de présenter le zonage ou règlement. Seul le diagnostic du territoire et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont à l'ordre du jour de cette réunion publique.

La commune devra prochainement réfléchir à la traduction réglementaire du projet de PADD présenté pendant la réunion. Le but de la concertation avec la population est de prendre en compte d'éventuelles remarques le plus en amont possible. Des points de concertation seront organisés de manière régulière au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Plusieurs outils de communication sont à cet effet mis en place : réunions publiques, bulletin municipal, affichage en mairie...

La commune devra par la suite finaliser son projet du PLU pour l'arrêt du document. Cette délibération déclenchera la partie administrative de la procédure qui comprend la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique. L'aboutissement de cette seconde phase permettra d'approuver le document après analyse des différentes remarques qui seront faites à la commune. Il est précisé que l'enquête publique durera environ un mois et plusieurs permanences du commissaire-enquêteur seront programmées. Chaque remarque sera analysée dans le cadre des bilans de la concertation qui seront effectuées à l'arrêt puis à l'approbation du PLU

La présentation par M. MILET et M. le Maire s'est déroulée en trois temps avec des échanges à l'issue de chaque partie et un débat plus particulier sur les orientations du PADD.

- présentation générale du PLU et rappel de la démarche (documents supra-communaux, législation, phases de la procédure...),
- point sur les modalités de concertation,
- présentation du diagnostic, du PADD.

↳ *Voir présentation ci-après.*

Présentation des échanges avec les habitants

Les habitants ont fait part de plusieurs remarques sur différents thèmes :

- Assainissement : Les habitants émettent le souhait de mettre en place un assainissement collectif pour le hameau de Beaufour. La problématique vient de la zone de protection de captage à proximité et d'un rapport hydraulique réalisé dans les années 1990 qui n'était pas favorable à cette mise en place. Une demande va être faite afin de recommencer les études. (Il est à noter qu'environ 90% des habitations ne sont pas en normes dans leur assainissement collectif).
- Construction : Le Maire indique que sur les deux dernières années, 15 permis de construire ont été délivrés.
- Hameaux : La limitation des constructions dans les hameaux posent question. Il est indiqué que la législation en vigueur demande aux communes de concentrer l'urbanisation sur les entités urbanisées et de limiter le développement des hameaux les plus petits. Par ailleurs, la densification du bourg est un enjeu majeur sur le territoire afin de maintenir le fonctionnement de l'école et la présence de commerces et services de proximité. En outre, la demande se fait au niveau du bourg comme le montre la difficulté de vendre les terrains du Val d'Iton. Les potentialités des hameaux seront étudiées et seront priorisées. Néanmoins, la priorité est la densification du bourg. Il est indiqué que seul le hameau du Minerai fait l'objet de demande de permis de construire. Pour respecter le cadre réglementaire, ce choix a été effectué par la commune de Bourth. Les extensions des constructions existantes sont cependant possibles.
- Aire de jeux : La problématique soulevée est le délabrement de ces aires et le maintien de ces aires dans un bon état. Les élus indiquent ce problème dépend avant tout de la civilité des usagers.
- Gymnase : Il s'agit d'un projet de la commune sur le long terme, faute de moyens à l'heure actuelle. Il faut d'abord savoir que cette compétence revient à la nouvelle intercommunalité. Les élus soulèvent néanmoins l'idée de mettre en place une aire sportive de type « city-stade ».
- Activité économique : Il est à souligner que la commune maîtrise la compétence économique concernant l'implantation de petites entreprises, activités artisanales... En revanche, cette activité économique ne doit pas être trop développée sous peine de devenir une zone d'activités et donc de dépendre de la CCPV. Il est souligné que l'usine SCOTTS projette de créer un laboratoire.
- Station-service : 1750 voitures passent en moyenne sur la route de Verneuil, d'où le projet de mettre en place une station-service. Il est soulevé la problématique de la concurrence avec les stations des grandes surfaces de Verneuil et de L'Aigle.

En conclusion, il est rappelé que les comptes rendus des réunions sont consultables à la mairie. Une seconde réunion publique aura lieu dans les prochains mois. Un cahier de concertation est également disponible à la mairie. Chacun peut y inscrire ses doléances ou remarques. Le but étant de les prendre en compte avant l'enquête publique.

Révision du Plan Local d'Urbanisme Bourth



5 décembre 2016
Réunion publique n°1

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?
2. Modalités de concertation
3. Présentation des conclusions du diagnostic et du PADD

Le PLU permet une réflexion sur le devenir du territoire :

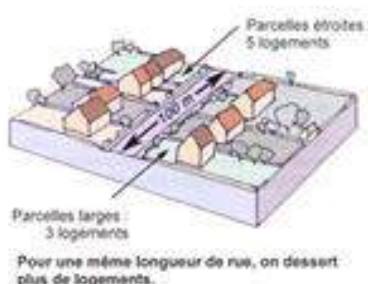
- Il prend une **dimension supra-communale** : association des PPA, des communes voisines, compatibilité avec les documents de planification de niveau intercommunal
- Il permet d'élaborer **une stratégie de territoire** à travers la définition d'un projet politique, le PADD. En découle ensuite les outils 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**

Un document d'urbanisme pour ...

- Se **mettre en cohérence avec la législation** : Schéma de Cohérence Territoriale – Grenelle de l'environnement, loi ALUR....
- Préserver les **caractéristiques locales**, rurales et paysagères, impactant le cadre de vie
- 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...)
- Prendre en compte **les risques** naturels et technologiques

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



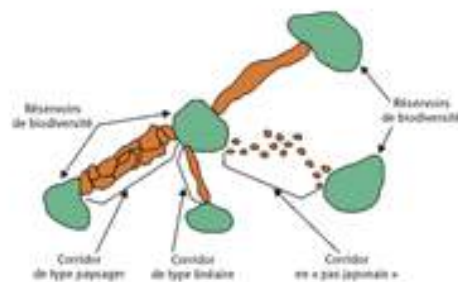
Limitier l'étalement urbain



Diversifier l'offre en logement

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 (1 & 2) de l'Environnement (12 juillet 2010)
 - > Renforcement de **fintercommunalité**
 - > 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**



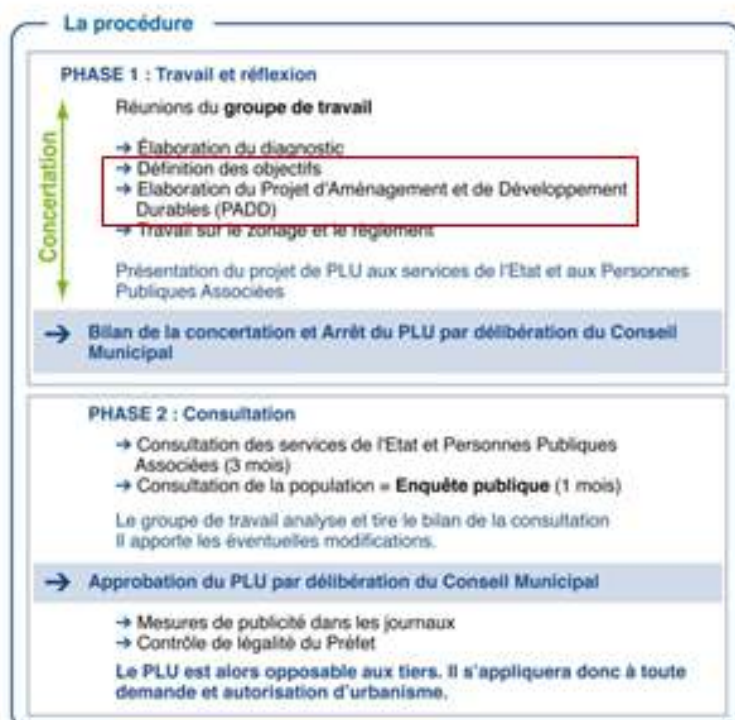
Trame verte et bleue

Prescriptions s'appliquant sur le territoire



- Des orientations supra-communales à respecter :
 - SDAGE Seine-Normandie
 - Respect des orientations liées à la gestion de l'eau (pollution, ressource, inondation...)
 - Document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure et la Charte pour une gestion économe de l'espace eurois
 - Objectif de limitation de l'étalement urbain sur les espaces agricoles
 - Objectif de prise en compte de l'activité agricole
 - SRCE de Haute-Normandie
 - Schéma régional de cohérence écologique
 - Identification des réservoirs et des corridors écologiques
 - SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton (en cours d'élaboration)
 - Orientations en matière d'urbanisme (forme urbaine, densité, nombre de logements), et en matière de politiques environnementale et agricole...

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



Contenu du PLU

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

Possibilités d'évolution

- Révision,
- Révision simplifiée,
- Modification

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?

2. Modalités de concertation

3. Présentation des conclusions du diagnostic et du PADD

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



Comment s'informer et réagir sur le projet ?

- Bulletins municipaux,
- Information sur le site internet et voie de presse,
- Affichage,
- Réunions avec les associations et les groupes économiques
- Tenue de réunions publiques,
- Mise à disposition des documents et d'un registre de concertation,
- Publication des comptes-rendus.

Comment réagir au projet ?

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



Les effets de la concertation

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

- Réponses de la mairie au travers des compte-rendus
- 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 après le passage en enquête publique.

1. Pourquoi et comment élaborer un PLU ?

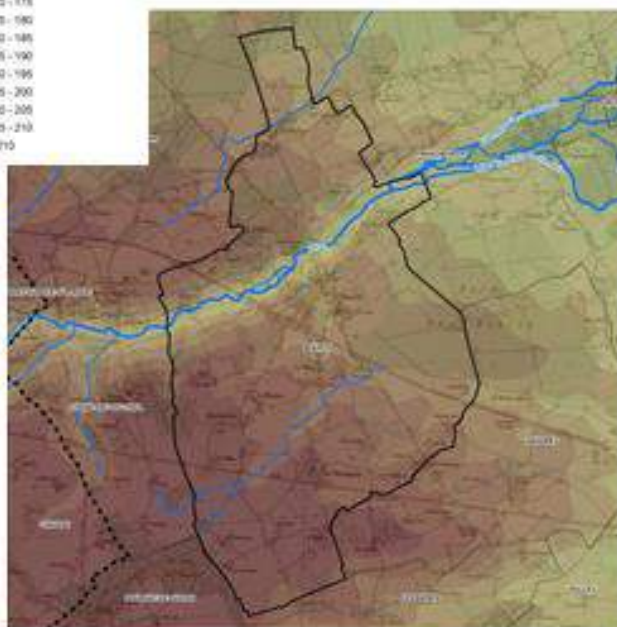
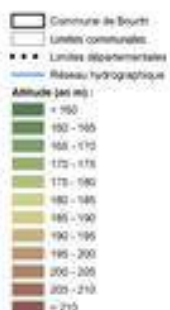
2. Modalités de concertation

3. Présentation des conclusions du diagnostic et du PADD

Deux premières pièces du PLU définies :

- **Le diagnostic.** Objectif : à partir d'une analyse multithématique, identifier les atouts et menaces du territoire, pour déterminer les capacités de développement du territoire
- **Le PADD.** Objectif : à partir des enjeux identifiés, mise en avant des choix politiques pour le territoire, définition d'un fil conducteur pour l'évolution du territoire

Topographie et hydrographie



Une topographie marquée par **quelques ondulations ponctuelles** (vallée de l'Iton)

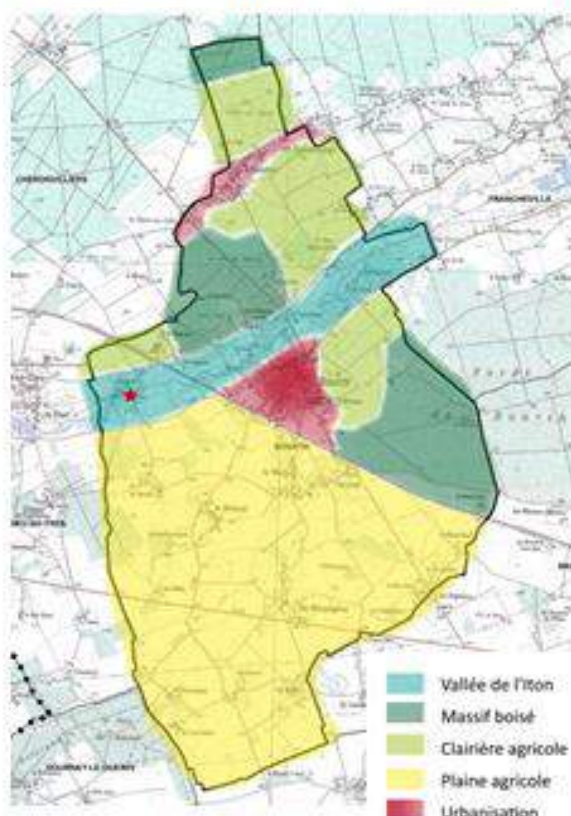
Un point haut à **217 mètres** d'altitude.

Une appartenance de l'Unité Hydrographique de l'Iton situé au Nord du Bourg

Une hydrographie présente : **quelques fossés** et de nombreuses **mares**



Quelle caractérisation du territoire ? Le paysage



Les clairières agricoles



Vallée de l'iton



La plaine agricole



Les milieux naturels rencontrés

- **Les boisements,**

Forêt de Bourth essentiellement mais également de petits boisements épars dans la plaine. Ils représentent environ 20% du territoire. Nombreuses espèces d'arborés : chênes, bouleaux, châtaigniers, charmes, pins et sapins.

- **Les espaces agricoles**

Les espaces agricoles, représentant 75% de la superficie communale, sont composés principalement de grandes cultures céréalières assez pauvre en biodiversité. Des prairies sont présentes, notamment en vallée de l'iton

- **Les espaces de jardins**

Présence de jardins, de vergers, haies arbustives constituant des micro-habitats au sein du tissu urbanisé.

- **Les cours d'eau et milieux humides**

Un site très sensible : le fond de vallée de l'iton avec présence de zones humides recensées :

>> *Des milieux à fort potentiel écologique avec une faune et flore spécifique servant notamment d'étape migratoire, de lieu de reproduction et/ou d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau et de poissons..*

Présence de nombreuses mares sur le territoire.

Il est à noter l'existence d'une ZNIEFF de type 1 « La lisière entre Beaufour et les Hautes Landes »



Le patrimoine bâti

Le Becquet, un ouvrage hydraulique emblématique – MH.

Un patrimoine bâti important, reflétant la riche histoire de la commune



Les risques technologiques

Présence de canalisations de transport de matières dangereuses.

Un site SEVESO (usine SCOTT'S)

10 sites répertoriés dans les bases de données BASIAS et 1 dans BASOL.

- Forte problématique sur le site des anciennes forges

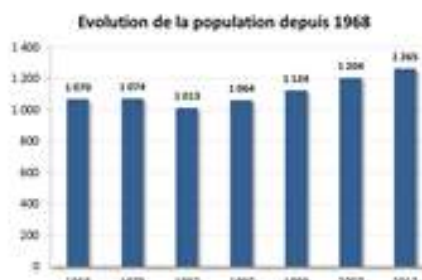


Les nuisances sonores

La RD926 est classée en catégorie 3, soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la voirie.

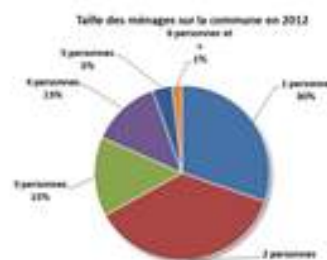
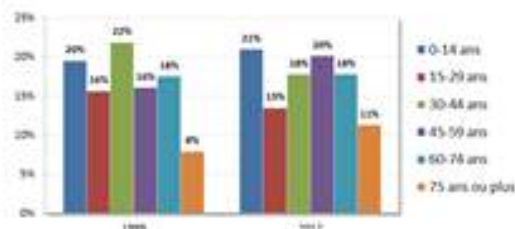
Une hausse constante de la population depuis les années 80

- Perte d'habitants dans les années 1970
- Augmentation régulière avec un taux de croissance qui s'accroît depuis les années 2000
- Une dynamique démographique plutôt forte
- Une population s'approchant de 1300 habitants
- Le solde migratoire est le principal moteur de la croissance, le solde naturel est lui fluctuant.



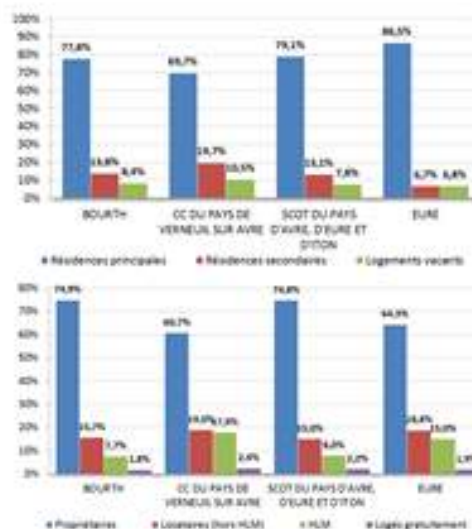
Une population en évolution

- Une population le cadre péri-urbain/rural recherché : **prédominance des actifs et des plus jeunes**
- Des **évolutions marquées** depuis 1999 : augmentation des plus anciens, des actifs plus âgés.
- Un **desserrement des ménages** (diminution constante du nombre de personnes par ménage)
- Des **petits ménages majoritaires** : Taille de ménages majoritairement composée à la fois de personnes seules (20%) ou en couples (42%)

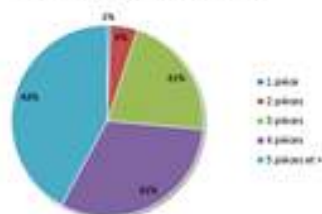


Un parc de logements en évolution

- Parc de logements principalement composé de **logements individuels**
 - Majorité de résidences principales (78%) mais 14% de résidences secondaires,
 - Parc constitué de résidences en accession à la propriété (75%),
 - Présence d'une offre de **logements locatifs** dans le privé (15,7%) et dans le social (taux en augmentation).
 - Parc constitué de grands logements
- ↳ Adapter l'offre de logements aux besoins, varier les typologies de logement et les statuts d'occupation afin de favoriser les différents parcours résidentiels
- ↳ Optimiser les espaces de renouvellement urbain pour limiter la consommation foncière



Nombre de pièces des logements en 2012



L'organisation urbaine : des densités contrastées

- Un **bourg structuré** autour d'un cœur historique dense et mixte, des lotissements en périphérie avec des densités variables, un pôle d'équipements
- Un **habitat très dispersé** avec de nombreux hameaux – une urbanisation linéaire le long des chemins ruraux, des densités bâties faibles
- Une **dispersion des activités économiques** sur l'ensemble du territoire

Centre-bourg
25 à 30 log/ha



lotissements
10 à 12 log/ha



Maisons groupées
20 à 25 log/ha



Hameaux
2 à 4 log/ha



Pourquoi venir s'implanter sur le territoire ?

- Un territoire rural recherché pour sa quiétude, son cadre de vie et son accessibilité,
- Un **cadre de vie agréable** : des espaces de nature (bois, vallée de l'Iton, mares...), un patrimoine bâti témoin de l'histoire de la commune...
- Un parc immobilier attractif, notamment pour les familles et les résidences secondaires
- Une **situation géographique attractive** :
 - Proximité immédiate de Verneuil-sur-Avre (service et équipements...),
 - Des emplois à proximité (Verneuil-sur-Avre, L'Aigle),
 - Une bonne desserte par les réseaux routiers (RD926)
- Une **offre en équipements et services de proximité**. Cependant, une fragilité dans l'offre commerciale



↳ *Des atouts du territoire pour l'implantation résidentielle, à maintenir pour ne pas aller vers la banalisation du territoire*

Un territoire uniquement résidentiel ?

- Une vocation économique affirmée avec la présence de **nombreuses entreprises artisanales, industrielles et commerciales**.
- Une **activité agricole** encore dynamique avec la présence de plusieurs exploitations pérennes (production céréalière et élevage),
- Les commerces de proximité existent au niveau du centre-bourg et participent à la vie sociale de la commune.
- Les lieux de vie collective et équipements sont existants et permettent d'accueillir **une vie locale**
- Une problématique forte avec le devenir des anciennes forges.



↳ *Le PLU doit encourager le maintien des activités et des équipements existants, facteur de dynamisme local*

↳ *Protéger l'activité agricole (exploitation et surfaces nécessaire à la viabilité des activités), vecteur de maintien des paysages et de la vie locale*

↳ *Le PLU doit prendre en compte les projets de développement*