

COMMUNE DE YQUEBEUF

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Synthèse du zonage et du règlement

Réunion publique du 25 Juin 2013

Espac'urba - Etudes et conseils en urbanisme
DLVR- Paysagiste

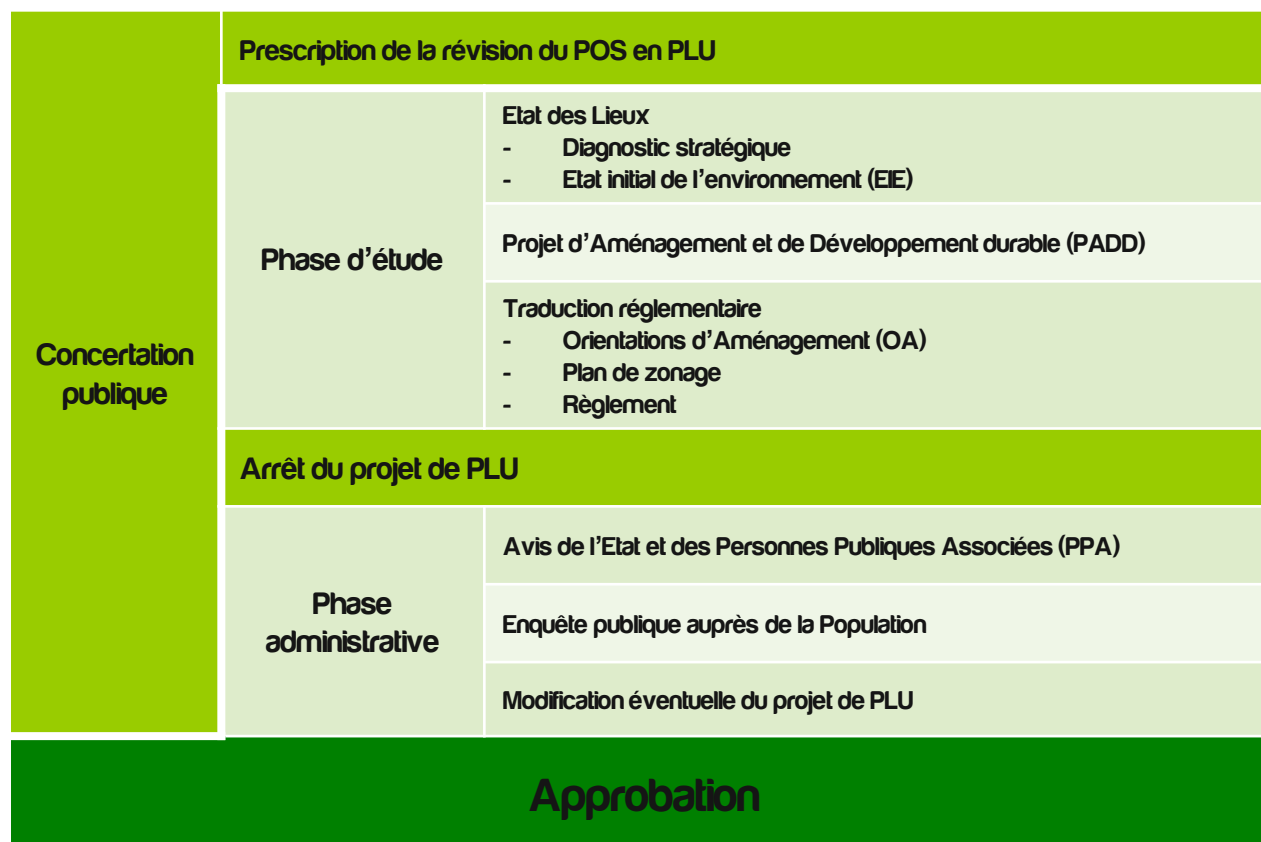
QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

- Le PLU est un document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal.
- Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme.
- Il se compose :
 - d'un rapport de présentation,
 - du projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - des orientations d'aménagement,
 - d'un ou plusieurs documents graphiques (plans), d'un règlement,
 - des annexes.



Un document d'urbanisme :

- De planification urbaine à moyen terme et de maîtrise du droit des sols (il remplace le POS)
- Qui intègre les contraintes supra communales :DTA, SDAGE, PPRI...
- Susceptible d'évoluer après son approbation (procédure de modification ou de révision simplifiée)



AVANCEMENT DU PROJET

- Plusieurs réunions de travail, ainsi que des visites de terrain ont été organisées avec les élus.
- 2 réunions ont permis d'échanger sur le projet communal avec les services de l'Etat.
- Avis informel des services de l'Etat / Avril 2013
- Avis du Pays Entre Seine et Bray dans le cadre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme / Juin 2013

LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

Les contraintes et les enjeux



OBJECTIFS COMMUNAUX



PLUSIEURS ÉLÉMENTS DOIVENT ÊTRE PRIS EN COMPTE :

- La loi SRU, solidarité et renouvellement urbain de décembre 2000,
 - La loi Urbanisme et habitat de juillet 2003,
 - La loi de modernisation de juillet 2010,
 - Les lois de Grenelle 1 et 2,
 - ...
-
- Les codes de l'urbanisme, de l'environnement, de la construction, ...



○ 5 axes prioritaires de réflexion :

- accueil modéré de nouveaux habitants,
- répartition des nouvelles constructions sur l'ensemble des 2 pôles principaux afin de garantir une meilleure intégration de ces dernières.
- « lutter contre la banalisation urbanistique et paysagère » en préservant une cohérence du patrimoine bâti et naturel,
- préserver et améliorer le cadre de vie, notamment à travers une protection du patrimoine architectural et paysager et un renforcement des déplacements doux,
- pérenniser l'ensemble des activités économiques, existantes et à venir.

Ces 5 thématiques sont ensuite déclinées en plusieurs thèmes repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



- **1 - Renouvellement urbain des 2 pôles construits principaux et des constructions isolées :**
 - Préservation des caractéristiques architecturales et morphologiques des pôles principaux,
 - gestion cohérente du tissu bâti existant grâce aux réhabilitations : évolution du parc de logements existants,
- **2 - Développement modéré d'Yquebeuf et de Colmare**
 - poursuite du développement de la population en respect du diagnostic,
 - urbanisation des dents creuses dans un principe de densification,
 - accueil de zones à urbaniser pour l'habitat,
- **3 - Gestion et développement des équipements publics**
 - pérennisation et développement des équipements publics,
- **4 - Pérennisation des activités économiques**
 - pérennisation des activités artisanales existantes,
 - permettre l'accueil de nouvelles activités, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec un tissu bâti,
- **5 - Pérennisation des exploitations agricoles,**
 - protection des sièges d'exploitation suivant l'enquête agricole réalisée,
 - protection des terres attenantes aux corps de ferme en activité,

- **6 - Mise en valeur et développement des cheminements piétonniers :**
 - mise en valeur et confortement des sentiers de randonnée,
 - création de liaisons douces au sein de 2 principaux pôles construits mais aussi afin de desservir le « pôle d'équipements »,

- **7 - Protection du patrimoine et du cadre de vie :**
 - protection d'éléments caractéristiques du paysage d'YQUEBEUF : les masses boisées, les alignements d'arbres remarquables, les arbres isolés présentant une forte valeur patrimoniale, le vallon remarquable marquant une coupure entre Colmare et Yquebeuf,
 - protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales : bâtiments agricoles présentant une valeur patrimoniale, église, ...

- **8 - Gestion des entrées de commune :**
 - en terme de limite d'urbanisation,
 - gestion de l'interface zone bâtie / zone,

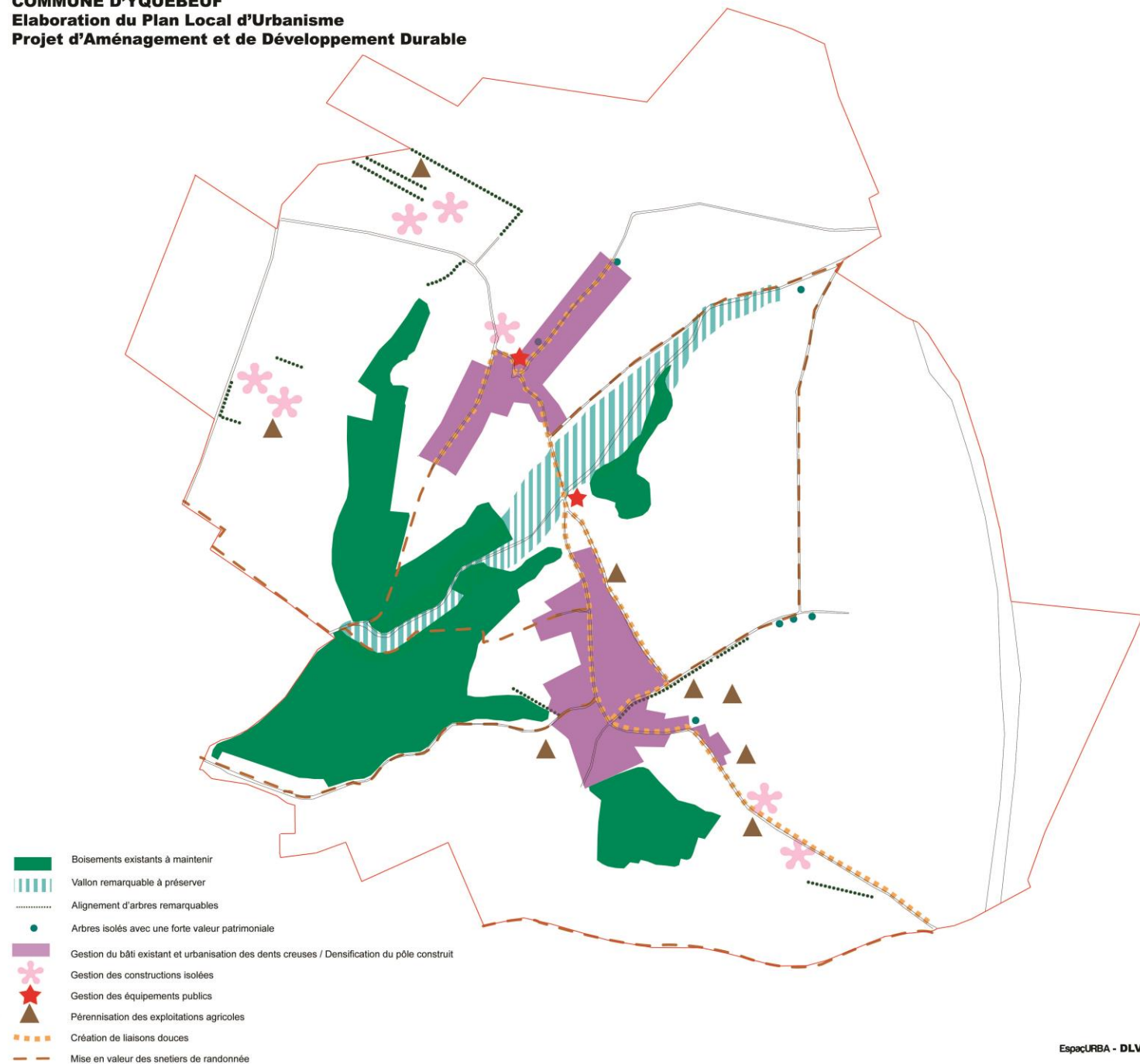
- **9 - Prise en compte des risques naturels :**
 - les axes de ruissellements,
 - les cavités souterraines,

- **10 - Prise en compte des techniques s'inscrivant dans un principe d'habitat durable et économe en énergies.**

- **11 – Prise en compte du développement des communications numériques**
 - mise en place d'une opération pilote sur le département intitulée « Internet pour tous » = partenariat entre la commune et le Département pour l'équipement de tous les ménages de la commune d'un ordinateur et d'une formation adaptée,

- **12 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**
 - Définition de limites d'urbanisation : interdire toute nouvelle construction au-delà de la dernière habitation existante,
 - Règlementation de la constructibilité au niveau des écarts = pas de nouvelle construction d'habitation.

COMMUNE D'YQUEBEUF
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Projet de zonage

TYPOLOGIE DES DIFFÉRENTES ZONES

○ Les zones urbaines

- UA : Elle correspond aux zones urbanisées des 2 pôles construits principaux (Yquebeuf et Colmare).

○ Les zones à urbaniser

- 1AU : Elle est destinée à un développement urbain à court et moyen terme.

○ Les zones agricoles

- Zone A : Ce secteur reprend les secteurs présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zone Aa : Elle reprend les constructions isolées et excentrées mais aussi des grandes parcelles présentant des caractéristiques morphologiques spécifiques, dans un principe de gestion du bâti existant (modifications, extensions mesurées et réalisation d'annexes), mais sans possibilité de réaliser de nouvelles habitations.

○ Les zones naturelles

- Zone N : Elle reprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, (...) soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

LE PLAN DE ZONAGE

VOIR PARTIE CENTRALE A L'ECHELLE 1/3000ème - PLAN B

MUNICIPALITE DE YQUEBEUF

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Modification suite à
la réunion du 29 mai 2013

4

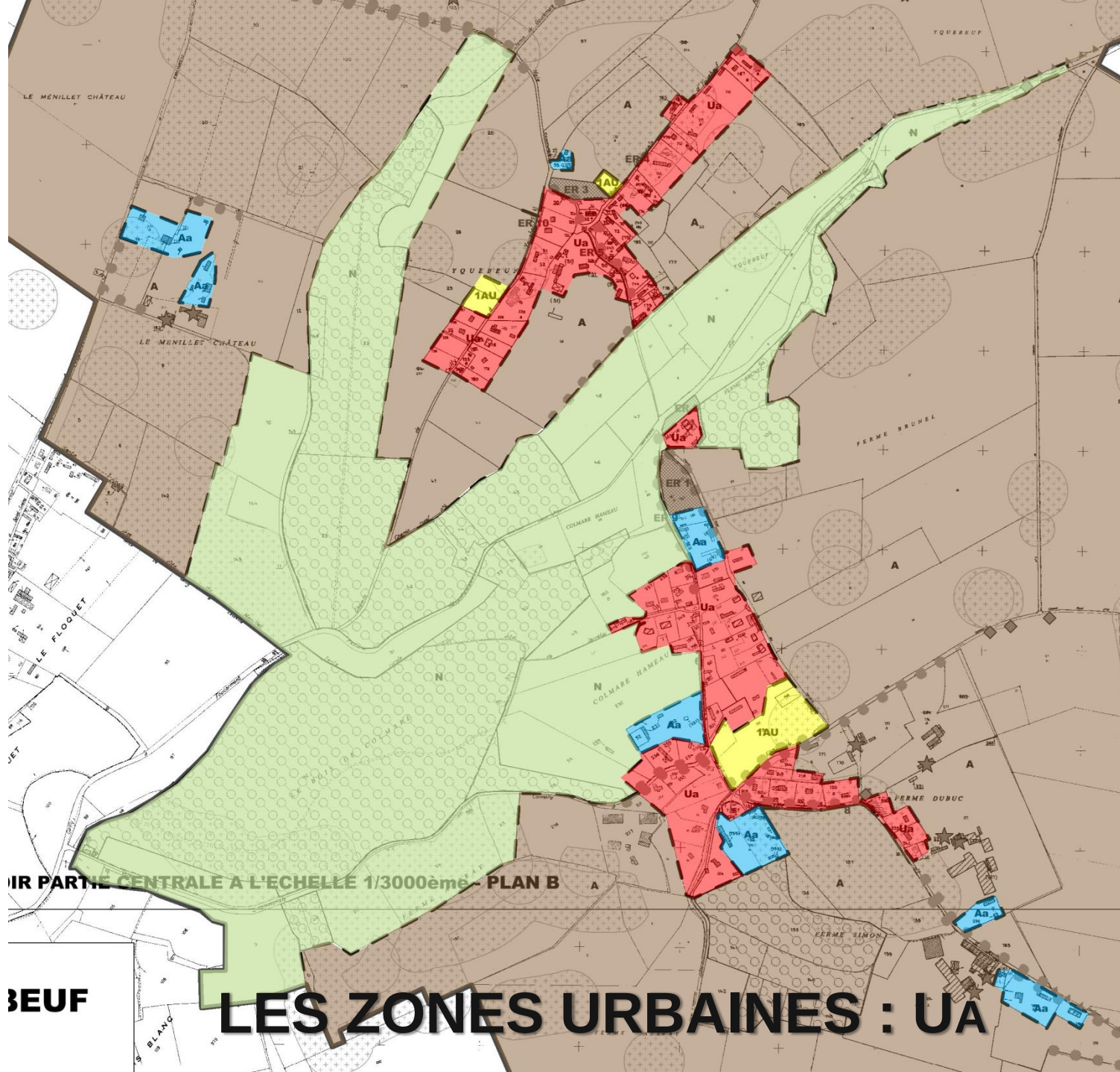
PLAN DE ZONAGE

Plan A - Echelle 1/5000

Legend:

- Limites communales
- Limite de zone
- Region
- Emplacements réservés
- Espace Bois Classé (Art. L130-1 du C.U)
- Elément du paysage à protéger (Art. L123-1-5-7 du C.U)

■ Limites communales
 - - - Limite de zone
 - - - Région
 ■ Emplacements réservés
 ■ Espace Boisé Classé (Art. L130-1 du C.U.)
 ■ Elément du paysage à protéger (Art. L123-1-5-7 du C.U.)
 ■ Arbre isolé à protéger (Art. L123-1-5-7 du C.U.)
 * * * Hais à créer
 ■ Bâtiment agricole recensé en raison de son intérêt architectural ou patrimonial
 ■ Périmètre de protection des cavités souterraines
 ■ Secteur d'expansion des ruisselements

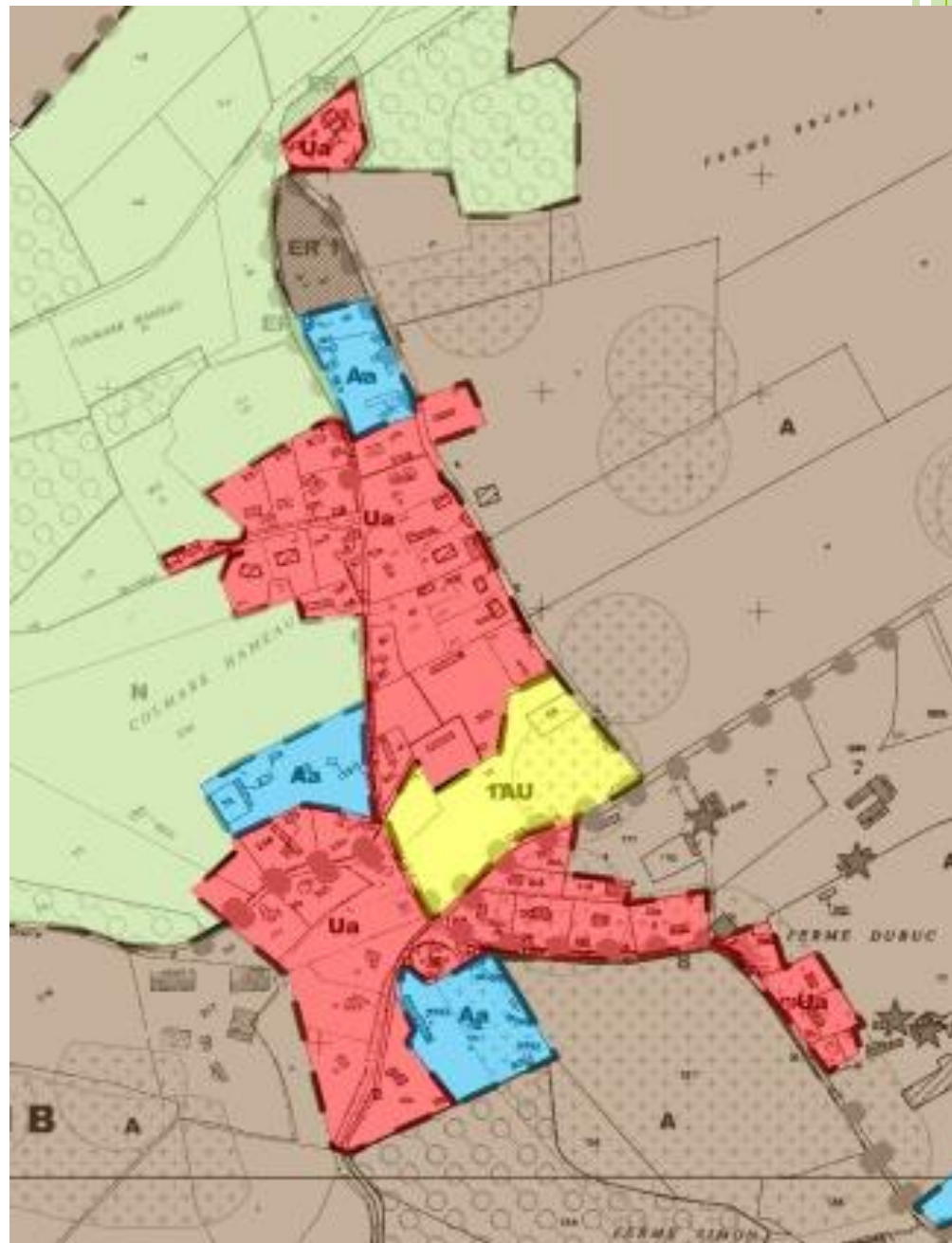


PARTIE CENTRALE A L'ECHELLE 1/3000ème - PLAN B

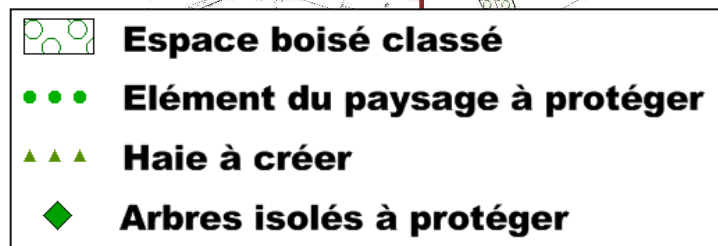
BEUF

LES ZONES URBAINES : UA

LES ZONES A URBANISER : 1AU



LA PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE



LE REGLEMENT



16 ARTICLES A RÉGLEMENTER

- Article 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.
- Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.
- Article 3 - Accès et voirie.
- Article 4 - Desserte par les réseaux.
- Article 5 - Caractéristiques des terrains.
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 - Emprise au sol.
- Article 10 - Hauteur des constructions.
- Article 11 - Aspect des constructions.
- Article 12 - Stationnement des véhicules.
- Article 13 - Espaces libres et plantations.
- Article 14 - Coefficient d'occupation des sols.
- Article 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications

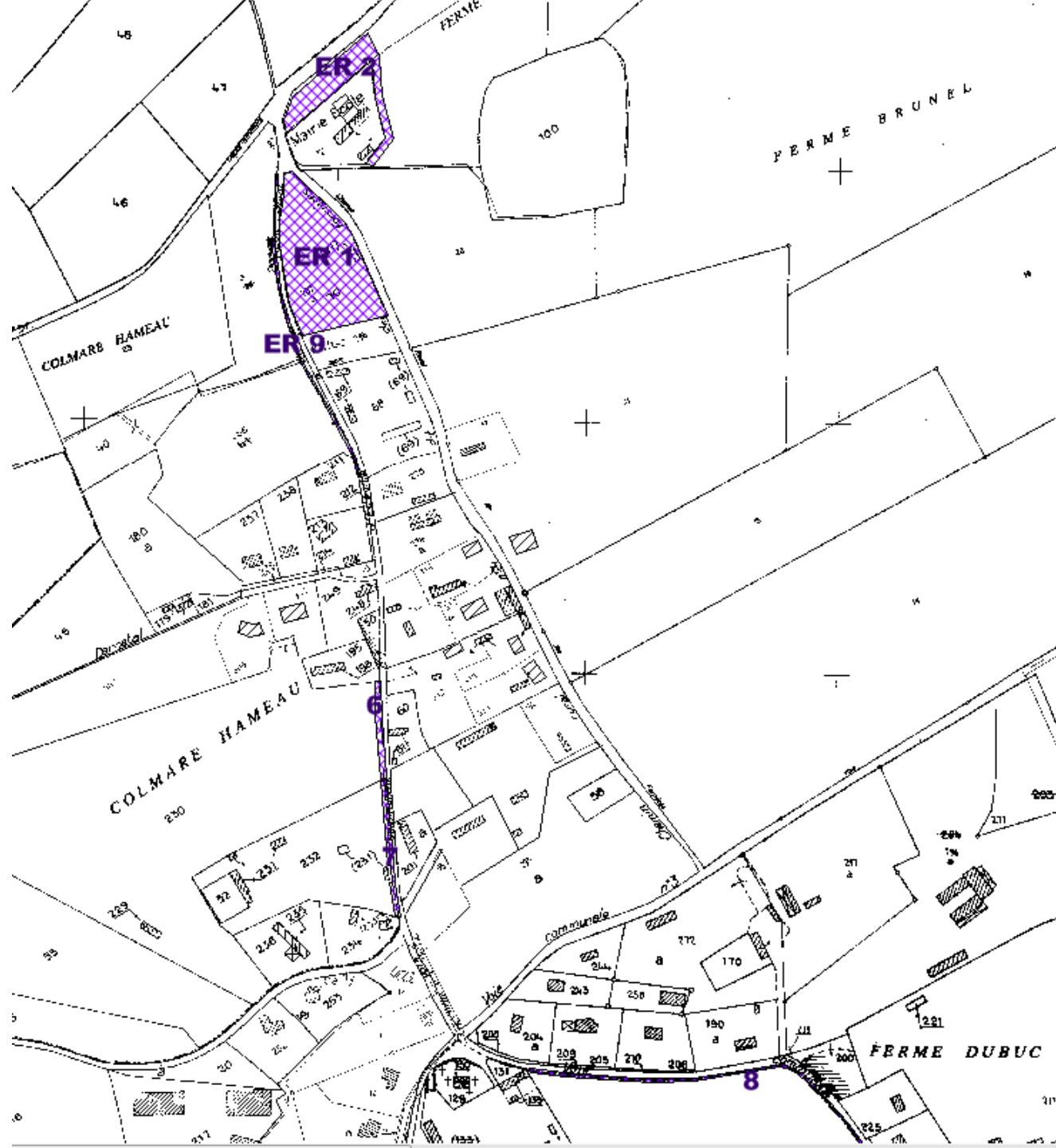


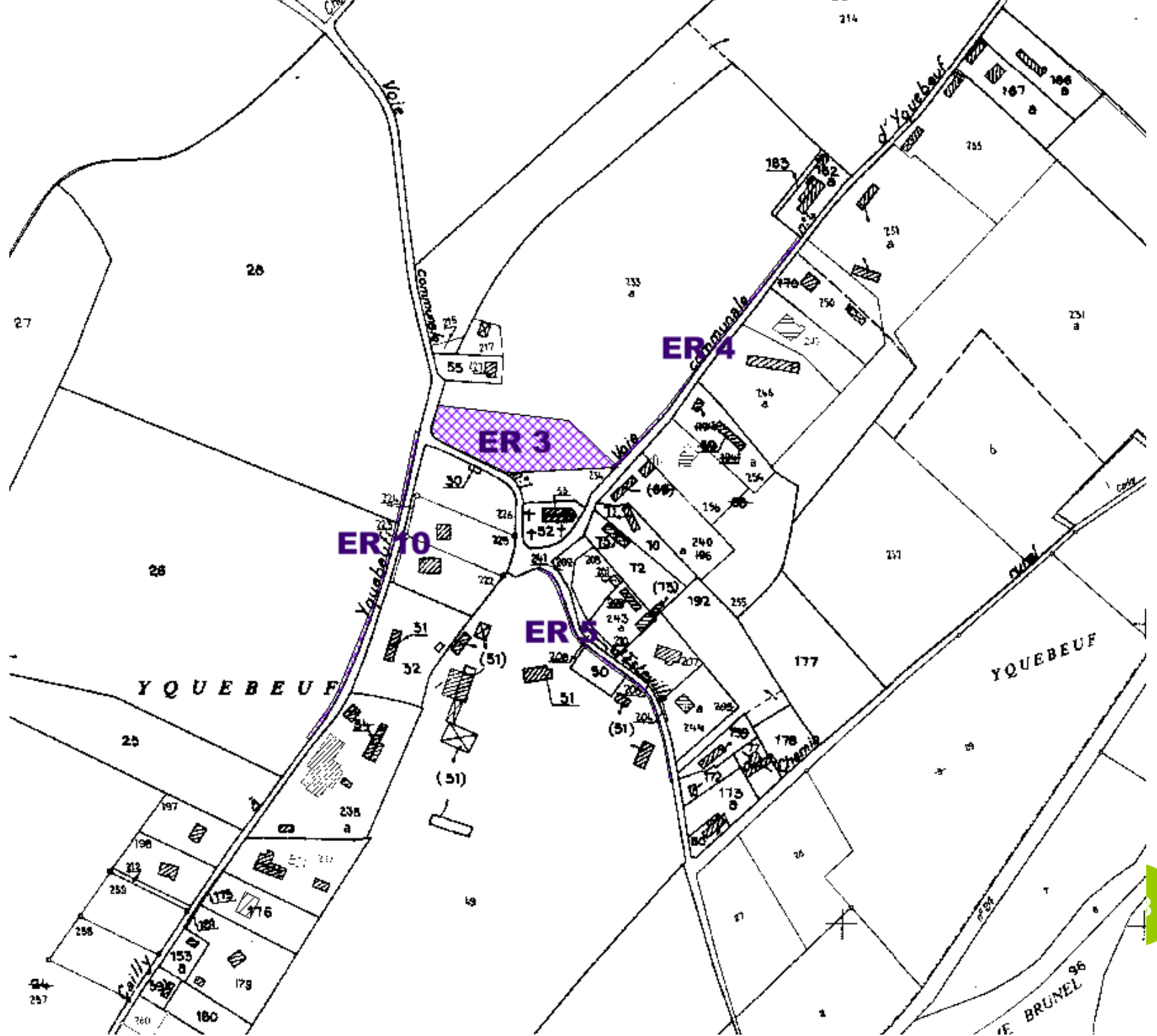
**LE RÈGLEMENT ASSOCIÉ AU PLAN DE
ZONAGE SERA DISPONIBLE
PROCHAINEMENT EN MAIRIE.**



LES EMPLACEMENTS RESERVES

- 1 - Aire de stationnement
- 2 - Aire de stationnement
- 3 - Aire de stationnement et extension du cimetière
- 4 - Aménagement de liaisons douces
- 5 - Aménagement de liaisons douces
- 6 - Aménagement de liaisons douces
- 7 - Aménagement de liaisons douces
- 8 - Aménagement de liaisons douces
- 9 - Aménagement de liaisons douces
- 10 - Aménagement de liaisons douces





SUITE DE LA PROCEDURE



- Arrêt du projet de PLU
- Analyse du dossier de PLU par les Services de l'Etat et Organismes Associés : 3 mois

- Enquête publique : fin 2013
- Analyse des remarques de services de l'Etat et des habitants

- Approbation du conseil municipal
- Avis du Préfet (1 mois)
 - DOCUMENT EXECUTOIRE en 2014

