



Bilan de la concertation Pièce n°7

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CANAPPEVILLE

10 rue de l'Ecole
27400 CANAPPEVILLE

Prescrit le : 24 mai 2011

Arrêté le : 16 juillet 2013

Approuvé le :



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme

13 Rue Delacroix - 28260 ANET
Tel 02.37.41.97.88 – cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr

La concertation pendant la durée des études du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée comme suit :

Une 1^{ère} réunion publique s'est tenue le mardi 20 novembre 2012 à 19h au cours de laquelle le diagnostic du territoire et les orientations générales du PADD ont été exposés au public.

Une quarantaine de personnes était présente.

Une 2^{ème} réunion publique s'est tenue le mardi 2 juillet 2013 à 18h30 au cours de laquelle a été présentée la partie réglementaire du PLU : zonage, règlement, OAP. Une quinzaine de personnes était présente.

A l'occasion de chaque réunion publique, des diaporamas ont été présentés à la population ainsi que des panneaux qui sont exposés en mairie et visibles aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Les délibérations ont fait l'objet d'un affichage en mairie.

Des articles informant la population sur l'état d'avancement du PLU et les invitant à participer aux réunions publiques sont parus dans les bulletins municipaux.

La commune a informé la population de la tenue des réunions publiques par des tracts diffusés dans les boîtes aux lettres.

URBANISME



Le PLU : le projet d'avenir de Canappeville

La commune de Canappeville élabore son PLU. Ce document réglementaire d'urbanisme **remplace progressivement le Plan d'Occupation des Sols (POS)** depuis décembre 2000 et remplacera la carte communale de Canappeville qui aujourd'hui, régit l'occupation des sols de votre commune. Le PLU est un document de projet et définit les règles du droit des sols sur tout le territoire communal (notamment les conditions de constructibilité des parcelles) et présente les priorités de la commune en matière d'aménagement de l'espace public, dans le respect des paysages et de l'environnement.

Pour l'élaboration du dossier et les études nécessaires, la commune a mandaté le cabinet d'études FORTEAU, spécialisé dans les études d'urbanisme et la réalisation de projet d'aménagement. L'élaboration du PLU est un long processus initié depuis le début de l'année 2012. En premier lieu, la réalisation d'un diagnostic est en cours.



La suite du processus...

<i>Diagnostic communal</i>	<i>PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	<i>Elaboration du dossier réglementaire du PLU (règlement, zonage...)</i>	<i>Consultation des Personnes Publiques Associées et Enquête publique</i>	<i>Approbation du document</i>
Printemps Eté 2012	Rentrée 2012	Fin 2012 1^{er} trimestre 2013	Printemps Eté 2013	Dernier trimestre 2013

EN QUOI LE P.L.U. ME CONCERNE ?

Le PLU est un document réglementaire d'urbanisme concerté, indispensable et utile pour répondre à des questions telles que :

- La commune de Canappeville va-t-elle s'étendre ?
- Mes lieux de promenade vont-ils être urbanisés ?
- Y aura-t-il des pistes cyclables ?
- Y aura-t-il une aire de covoiturage sur la commune ?
- Puis-je construire un garage ou une véranda sur mon terrain ?
- Mon cadre de vie sera-t-il préservé ?
- Mon terrain est-il constructible ?



COMMENT PARTICIPER ?

Madame le Maire et le Conseil municipal de Canappeville vous inviteront à prendre connaissance des réflexions pour l'élaboration du P.L.U et à vous exprimer sur les projets et les propositions envisagées aux différentes phases de l'étude.

Une réunion publique, dans le courant du dernier trimestre 2012, permettra de présenter le projet de Plan Local d'Urbanisme et de répondre aux questions du public.



Tract distribué dans les boîtes aux lettres pour la 1ère réunion publique

Plan Local d'Urbanisme de Canappeville

Madame le Maire et le Conseil Municipal vous informent qu'une **Réunion publique**

aura lieu le :

Mardi 20 novembre 2012
à 19h à la salle des fêtes

Le Cabinet Forteau qui a été choisi pour élaborer ce document d'urbanisme expliquera la procédure d'élaboration du PLU, vous exposera les grandes lignes du diagnostic de la commune et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et répondra à vos questions.

1^{er} panneau présentant la synthèse du diagnostic communal



Synthèse du diagnostic communal

Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme
48, rue Saint-Jean - 28100 DREUX
Tél 02.37.49.62.58
cabinet.forteau.dreux@wanadoo.fr

PLU de la commune de CANAPPEVILLE

CONSTATS / CONTRAINTES



ENVIRONNEMENT
 > Peu de risque sur la commune concernant les cavités souterraines qui se localisent principalement dans les bois.
 > Aile faible à moyen au niveau du risque de rétrogradation des argiles.
 > Présence de zones humides dans les bois.
 > Deux ZNIEFF, une zone Nature 2000



SOCIO-DÉMOGRAPHIE ET HABITAT
Socio-démographie :
 La population de Canappeville a atteint 600 habitants fin 18ème siècle !
 Population en 2009 : 668 habitants.
 Importante évolution de la population entre 1982 et 2009 : + 70% en 27 ans soit 2,6% par an.
 Une population jeune : 64% de la population a moins de 45 ans = commune attractive !
 Un creux dans la pyramide des âges plus important qu'ailleurs après 60 ans.
 Diminution de la taille des ménages : de 3,6 habitants en 1968 à 2,7 habitants en 2008, ce qui reste élevé



Habitat :
 En 2008, 237 logements dont 221 résidences principales, 13 résidences secondaires et 4 logements vacants.
 Une augmentation du nombre de résidences principales de +132% entre 1968 et 2008.
 Une population composée majoritairement de propriétaires : 87,1%, avec 11,8% de locataires.
 Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales sous forme de maisons individuelles (98,8%, 1 logement social).
 Un parc de logements hétérogène : les constructions se sont faites dans le temps. La moitié du parc de logements date d'avant 1974.
 Peu de constructions sur la période 1975-1989, en parallèle de l'augmentation de la population sur cette même période.

TRANSPORTS, DEPLACEMENTS

Pas de ligne de car traversant la commune pour aller jusqu'à Louviers : il faut se rendre à Hondouville.
 Transport scolaire : dessert la commune pour les équipements scolaires de Louviers.
 Lignes de train : la gare de Val de Hault est la plus proche.
 Réseau de voirie satisfaisant
 Bon réseau de déplacements (dont notamment liaison pédestre entre école et terrain multisports).
 La position de Canappeville induit que le mode de déplacement principal reste la voiture particulière.
 Part importante de la population travaillant à l'extérieur de la commune : 84,9% de la population active.
 Sur les 84,9%, 70,4% travaillent dans le département de l'Eure, 7,7% en Seine Maritime et 6,8% dans une autre région.

ACTIVITES ECONOMIQUES
Activité agricole : Une quarantaine d'exploitations agricoles travaillent les terres de la commune : environ 705 ha sur 1037 ha de superficie totale.
 Exploitations d'élevage = 5 installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) (vaches laitières, porcs, ovins) = production de céréales
 Un centre d'élevage qui représente environ 100 ha de terres, et 400 ha de bois.
 Pas de commerces sur la commune.

ATOUTS / ENJEUX

ENVIRONNEMENT
 Informer la population du risque et mettre en place des dispositions préventives pour construire sur un sol argileux.
 Limiter l'urbanisation dans les parties de bourg concernées par le risque lié aux mammilles et aux cavités souterraines.
 Favoriser les dispositifs innovants produisant des énergies (panneaux photovoltaïques, réseaux de chaleur, géothermie...)
 Protéger le patrimoine écologique et maintenir les conditions de la biodiversité : veiller à la préservation des zones humides, veiller à la préservation des haies, des mares, en limitant les constructions dans les zones humides, recenser les arbres isolés (refuge pour faune et développement de la flore).
 Eviter de créer des barrières aux corridors écologiques, induite par l'urbanisation (en maintenant des espaces de respiration permettant le passage de la faune et développement de la flore, inclure les particuliers à ne pas cloisonner leur propriété)



SOCIO-DÉMOGRAPHIE ET HABITAT
Socio-démographie :
 Retrouver une croissance démographique modérée et objective au vu de la capacité des équipements publics et des réseaux.
 Maintenir une population jeune sur le territoire.
 Assurer la mixité de la population.
 Permettre aux personnes âgées de rester sur la commune.

Habitat :
 Permettre à tous de trouver un logement adapté à ses besoins/ressources (notamment des petits logements pour les personnes âgées et les jeunes ménages).
 Diversifier le parc de logements.

TRANSPORTS, DEPLACEMENTS
 Urbainiser dans les dents creues afin de ne pas augmenter le flux de véhicules dans les hameaux.
 Réduire les déplacements domicile-travail :
 Promouvoir le télé-travail grâce à la mise à disposition de locaux sur la commune (une fois la fibre optique présente).

ACTIVITES ECONOMIQUES
 Maintenir les espaces agricoles voués à la culture céréalière et les exploitations d'élevage.
 Préserver les espaces de respiration au sein du bourg et les espaces voués aux herbages, notamment aux abords des exploitations d'élevage.
 Maintenir les services de proximité et les équipements publics.
 Permettre l'implantation de commerces de proximité.

ARCHITECTURE ET URBANISME

SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS

AU SUJET DES ABORDS IMMÉDIATS DES BOURGS ET HAMEAUX...



Localisation du village de Canappeville.

La majorité des entrées de village est accompagnée de pees, qui créent une enveloppe protectrice au contact de l'espace agricole.

Avec les vergers, ces pees sont inhérentes à l'identité rurale des villages du plateau du Neubourg.



Village de Canappeville en 2008 (voir ci-dessus).



Le PLU doit répondre aux principes généraux du Grenelle de l'environnement « dite loi portant engagement national pour l'environnement ENE ». Les Lois Grenelle de l'Environnement visent, entre autres, à lutter contre la régression des surfaces agricoles, naturelles et l'étalement urbain.

Elles incitent à privilégier l'urbanisation des « dents creues » situées dans le bourg plutôt que celles situées en périphérie.

En plus de limiter la consommation des terres agricoles, cela permettra de préserver la qualité paysagère des silhouettes du village.

Il faut dire que les enduits trop clairs des façades des nouvelles constructions focalisent le regard au détriment de l'ensemble de la silhouette du village. Cette réalité est particulièrement marquée sur le territoire communal, du fait que les hameaux s'appuient sur un horizon boisé sombre...

Sur le territoire communal, les maisons de village, les fermes et leurs annexes sont constituées de matériaux locaux...



Des murs en briques...



Des murs en silex percés de « dentelles » pierres calcaires.



Des habitants ont pris conscience de cette richesse patrimoniale ce qui se traduit par de belles restaurations...



Certaines haies et murs en bauge participent à la qualité urbaine des entrées et des traversées urbaines...



Les haies hautes, monospécifiques de thuyas, enserment le rue et sont inhérentes à l'identité et à la monotonie des espaces publics.



Une entrée de hameau bucolique et accueillante grâce à une haie basse constituée de végétaux indigènes.



Une traversée de bourg pittoresque, structurée et rythmée par les murs de clôture et les habitations.

2^{ème} panneau présentant le projet de PADD

Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme
49, rue Saint Jean - 28100 DREUX
Tel 02.37.46.62.68
cabinet.forteaudreux@orange.fr

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU de la commune de Canappeville

Qu'est-ce qu'un P.A.D.D. ?

Le PADD prend appui sur le diagnostic du rapport de présentation et les dispositions réglementaires du PLU ne font qu'en découler : les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies « dans le respect » du PADD et le règlement doit être « en cohérence » avec le PADD. Ce dernier constitue donc la colonne vertébrale du PLU.

Extrait des orientations générales d'aménagement de la commune

Le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet puisqu'il exprime une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire : habitat, transports et déplacements (notamment déplacements doux), organisation du territoire, offre économique et touristique, patrimoine, richesses naturelles, prévention des risques...

Le contenu présenté sur ce panneau peut évoluer au cours de l'élaboration du PLU.

Canappeville souhaite profiter d'une proposition médiane entre deux intercommunalités tout en relayant à l'extrémité de la CCPN, les activités et services relativement éloignés du Neubourg

La commune de Canappeville se situe à mi-chemin entre Louviers (à 10 km) et le Neubourg (16 km). Commune rurale, Canappeville se situe à l'extrémité ouest de la CCPN, en limite d'une autre intercommunalité, la CASE. Les élus de Canappeville envisagent une croissance modérée de la population sur les dix prochaines années et souhaitent poursuivre sur un rythme de construction de l'ordre de 3 à 4 logements par an, tendance connue depuis une dizaine d'années dans le but également, de maintenir les services publics et notamment l'école communale.

Canappeville souhaite mettre à niveau ses réseaux afin de s'adapter à une révolution positive de sa population

Les projets communaux en matière d'équipement sont les suivants :

- Renforcement des réseaux (eau, électricité) sur l'ensemble du territoire communal et amélioration de la défense incendie,
- Amélioration de l'évacuation des eaux pluviales,
- Réaménagement de la salle des fêtes.

Développer l'urbanisation en cohérence avec les objectifs démographiques

Le caractère rural de la commune de Canappeville offre un cadre de vie agréable et donc attractif pour la population. La commune souhaite voir se développer l'urbanisation dans le tissu bâti existant afin de conserver une homogénéité urbaine et architecturale. Afin de conserver son identité rurale, la commune privilégiera un urbanisme de qualité par des orientations spécifiques en matière de voirie, d'aménagement des espaces verts et espaces communs, d'implantation des nouvelles constructions sur la parcelle afin d'orienter la suite de l'urbanisation sur son territoire.

Maintenir les espaces agricoles en tant qu'outil de travail des exploitants et espaces représentatifs d'un monde rural

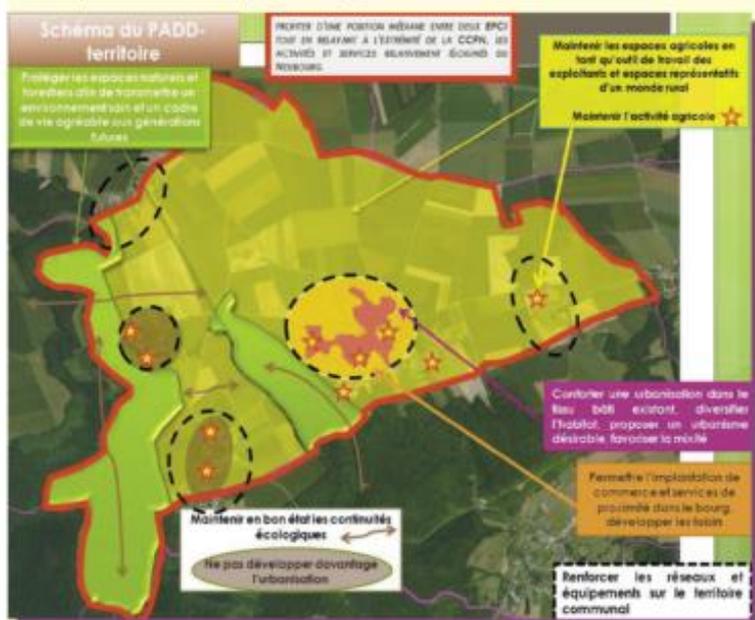
La préservation des espaces agricoles voués à la culture constitue un enjeu important, puisqu'ils représentent 67% de la surface communale. En tant qu'outil de travail des exploitants ils sont nécessaires au maintien de leur activité et véhiculent par ailleurs une représentation positive d'un monde rural où il fait bon vivre. De même, la protection des corps de ferme, des élevages ainsi que des parcelles servant au pâturage des animaux est primordiale et constitue un objectif communal.

Maintenir des activités artisanales et agricoles sur la commune

La commune souhaite maintenir les activités artisanale et agricole sur son territoire, qui représente à l'échelon intercommunal, un moteur économique. Il existe à Canappeville un centre de formation qui participe de surcroît à la transmission des savoir-faire et à la pérennisation de l'activité agricole. Pour ce faire, un règlement adapté permettra de remplir cet objectif.

Protéger les espaces naturels et forestiers de la commune afin de transmettre un environnement sain et un cadre de vie agréable aux générations futures

La commune de Canappeville se situe dans la plaine agricole du Neubourg. Cependant, contrairement à d'autres communes du plateau, il n'en résulte pas uniquement un paysage agraire à champ ouverts qui laisse peu de place aux espaces forestiers et naturels. En effet, la commune compte dans son patrimoine naturel trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2 de 2ème génération (ZNIEFF) et est impactée par une Zone Spéciale de Conservation «La Vallée de l'Eure» (Réseau Natura 2000). Les espaces boisés seront donc protégés par un classement. Par ailleurs, la commune envisage de protéger des espaces naturels de plus faible densité mais participant à la qualité de vie communale.



Maintenir en bon état les continuités écologiques de la commune

Les corridors écologiques sur la commune de Canappeville correspondent aux voies de circulations entre les espaces naturels terrestres et aquatiques. Il s'agit donc du passage de la faune et le développement de la flore entre les boisements, les haies, les prairies, les bosquets, les arbres isolés, les alignements d'arbres, les lisières forestières, les fossés et les mares. Afin de permettre la préservation de la faune et de la flore, l'objectif de la commune consiste à maintenir les zones boisées et les mares qui jouent un rôle majeur dans le maintien d'un bon état des continuités écologiques. Par ailleurs, les haies constituées d'essences naturelles mais aussi les sentes constituent des continuités écologiques qui pourraient être mises en valeur. L'objectif est de préserver certains espaces d'une urbanisation qui pourrait créer une barrière aux corridors existants et perturber leur fonctionnement.

Proposer un parcours résidentiel étendu à la population de Canappeville et permettre une mixité intergénérationnelle et sociale

Afin de permettre une mixité intergénérationnelle et sociale dans le village, la commune souhaite permettre une diversité de l'habitat en proposant entre autres des logements locatifs de petite taille et en accession à la propriété, de petite taille également. Ceci pour maintenir à domicile des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite ou handicapées qui ne trouvent pas de logements adaptés à leurs besoins, des familles monoparentales mais aussi des jeunes qui souhaiteraient acquérir un premier bien immobilier. De manière générale, la commune envisage une diversification de son parc de logements : logements individuels mais aussi en petit collectif, dans le but de favoriser la mixité.



Elaboration du PLU : où en sommes-nous ?

Comme vous le savez, Canappeville élabore son Plan Local d'Urbanisme.

La première étape a consisté à dresser le diagnostic du territoire. A partir de ce diagnostic, le Cabinet Forteau a soulevé les points forts et points faibles de la commune dans tous les champs de l'aménagement du territoire (habitat, transports, équipements, environnement, réseaux, paysage et architecture etc.) pour ensuite exprimer les enjeux principaux pouvant « remédier » aux points faibles et conforter les points forts de Canappeville.

Le Cabinet Forteau poursuit sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de notre commune en nous accompagnant dans l'élaboration de notre Projet d'Aménagement et de Développement

Durables (le PADD). Ce document de projet, est la pièce maîtresse du PLU. Il exprime la politique communale en matière d'aménagement du territoire, d'habitat, d'équipements, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de préservation ou de remise en état des continuités écologiques, de développement des communications numériques, en matière de transports et déplacements etc.

La réunion publique qui a eu lieu le mardi 20 novembre dernier a été l'occasion pour nous de vous présenter la synthèse des travaux menés jusqu'ici, à savoir les grandes lignes du diagnostic communal et les réflexions en cours sur le PADD. A noter que l'élaboration du PLU se fait en concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA) qui sont : la Préfecture, la DDTM27, le Conseil Général, le Conseil Régional, la DREAL, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie etc.

Dès le début 2013, nous étudierons le projet de zonage, qui n'est finalement que le prolongement réglementaire du PADD (avec le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation).

Une autre réunion publique aura lieu vers la fin du 1^{er} trimestre 2013, où vous pourrez prendre connaissance du projet de zonage et de règlement etc. La date vous sera communiquée ultérieurement.

La suite de l'étude

Elaboration de la partie réglementaire

Arrêt du projet et consultation des PPA

Enquête publique

Approbation

URBANISME



L'étude du Plan Local d'Urbanisme touche à sa fin

Voilà bientôt 1 an et demi que notre commune a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, qui à terme, remplacera la carte communale.

Le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vous avaient été présentés à l'occasion de la réunion publique du 20 novembre 2012.

Depuis, le Conseil Municipal a travaillé sur la partie réglementaire du PLU : zonage, règlement écrit,

3^{ème} ARTICLE D'INFORMATION DE LA POPULATION

Inséré au bulletin municipal n°59 de juin 2013

orientations d'aménagement et de programmation (OAP), annexe architecturale et paysagère. Afin de vous présenter la dernière partie des études menées jusqu'ici, nous vous convions à participer à la prochaine

Réunion publique
Mardi 2 juillet 2013 à 18h30 à la
salle des fêtes

La suite du processus...

<i>Consultation des Personnes Publiques Associées</i>	<i>Enquête publique</i>	<i>Approbation du document</i>
Été 2013	Dernier trimestre 2013	Début 2014

3^{ème} panneau présentant la partie réglementaire du projet de PLU



Documents réglementaires
PLU de la commune de CANAPPEVILLE

Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme
48, rue Saint-Jean - 29100 SERRIS
Tel 02.97.46.62.62
adresse.forteau@wanadoo.fr

Le règlement écrit 

Ce texte définit les caractéristiques principales et les règles de constructibilité de chaque zone (hauteur, densité...) déterminées dans le plan de zonage. Le règlement type comporte 16 articles. Ce règlement et ses applications possibles sont développées dans le dossier joint à ce panneau.

Le document graphique :
Il découpe le territoire communal en différentes zones et il est opposable au tiers :

- **Les zones agricoles : A**  **Ae**  **Ah** 

Il s'agit de zones spécifiquement agricoles où seules peuvent être autorisées des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation de réseaux et à l'exploitation agricole. Dans le **secteur Ah**, seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, les extensions limitées, les annexes, les piscines. Le **secteur Ae** est réservé à l'activité et à l'enseignement agricole.

- **Les zones naturelles : N**  **Nh**  **Ne** 

Ces zones sont protégées soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière. Dans le **secteur Nh** seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, les extensions limitées, les annexes et les piscines. Le **secteur Ne** correspond aux équipements sportifs et de loisirs.

- **La zone urbaine : U** 

Les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune sont zonées en U.

- **La zone à urbaniser : 1 AU dans le bourg** 

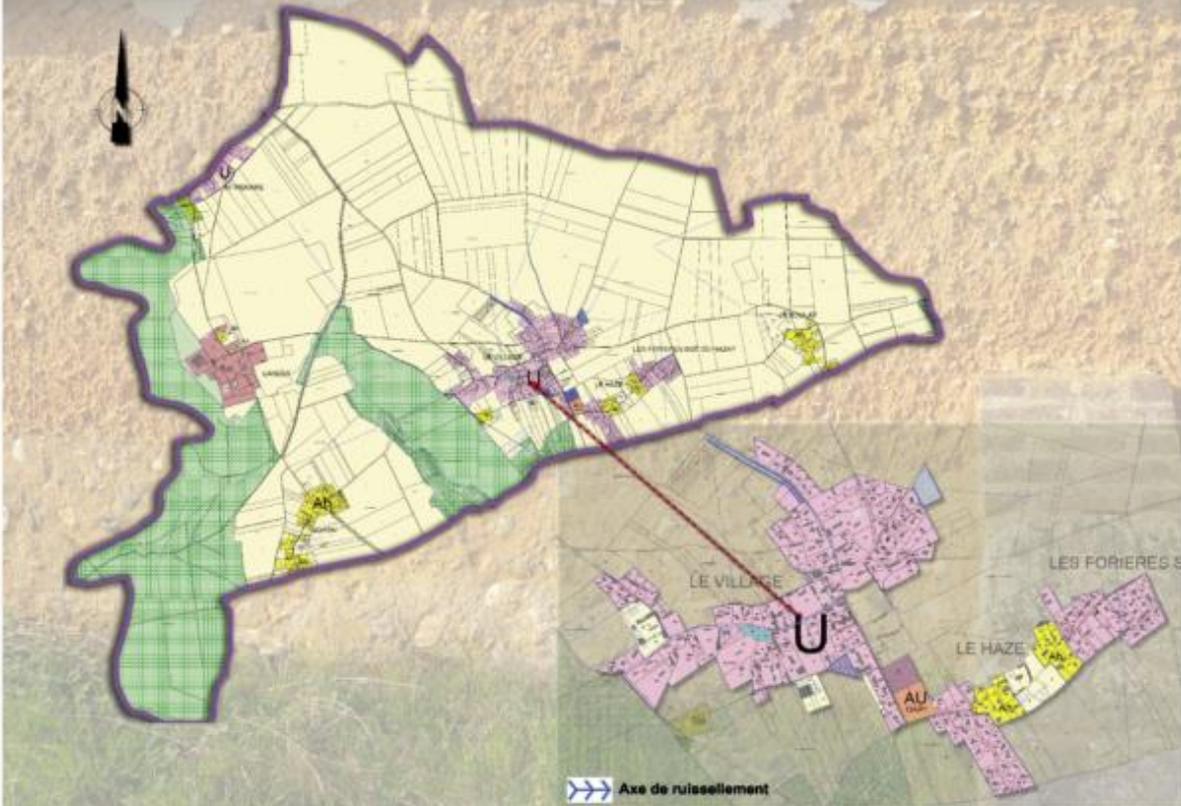
Elles constituent des zones d'urbanisation future qui peuvent ne pas encore être équipées. Il s'agit de zones qui seront équipées à court ou moyen terme. Si les équipements sont suffisants, elles peuvent être urbanisées immédiatement par une opération d'aménagement d'ensemble ou par opérations successives. Elles seront alors zonées en **1AU**.

- **Les emplacements réservés :** 

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés par la personne publique en vue d'y réaliser : des équipements d'infrastructure, des équipements de superstructure, des voies publiques, des ouvrages, des espaces verts, des installations d'intérêt général (art. L123-1 8° CU). Ils permettent également la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. 123-2 b CU).

- **Les Espaces Boisés Classés : EBC** 

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme. Dans ce secteur le dessouchage est interdit.



Salle des fêtes de Canappeville, les premières personnes s'installent...

