VERDI

Communauté d'Agglomération SEINE EURE

PLU de LA SAUSSAYE

Procédure de Modification

Compte-Rendu de la Réunion du 22 novembre 2022

FEUILLE DE PRESENCE

VERDI

SOMMAIRE

I. Rappel du déroulé de la procédure de modification du PLU

II. Calendrier prévisionnel de la modification du PLU

III. Ciblage des objet(s) de la modification du PLU

VERDI

I – RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

QUELQUES RAPPELS…

COMMUNE LA SAUSSAYE
Département de l'Eure, en région Normandie

PLAN LOCAL D'URBANISME
approuvé par délibération du CM
en date du
29 mai 2016

URBANISME

Le PLU est élaboré à l'échelle du territoire communal et permet de gérer le droit du sol. C'est le document qui régit les différentes autorisations d'urbanisme délivrées sur la commune (Permis de Construire, Déclaration Préalable de travaux, Certificats d'Urbanisme).

Pour rappel, le PLU appréhende le territoire communal sous différentes zones, chacune affichant des caractéristiques propres :

- les zones urbaines (indicatif U),
- les zones à urbaniser (indicatif AU),
- la zone agricole (indicatif A)
- la zone naturelle et forestière (indicatif N).

Pour chaque zone sont arrêtées des règles d'urbanisme à respecter : vocation, implantation, hauteur, densité, aspect extérieur (matériaux, tonalités…), desserte par les réseaux, stationnement, …

QUELQUES RAPPELS SUR LES PROCEDURES…

COMMUNE LA SAUSSAYE
Département de l'Eure, en région Normandie

PLAN LOCAL D'URBANISME
approuvé par délibération du CM
en date du
29 mai 2016

URBANISME

Le Code de l'Urbanisme prévoit plusieurs procédures pour faire évoluer les PLU :

- La MODIFICATION = évolutions du règlement écrit, des OAP, réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser sans changer les orientations du PADD
- La RÉVISION = refonte totale du document d'urbanisme / Réécriture du projet communal
- La REVISION ALLÉGÉE = objet unique / réduction EBC, protection, zone agricole, naturelle / PADD modifié
- La MODIFICATION SIMPLIFEE = rectification erreurs matérielles
- La DECLARATION DE PROJET emportant Mise en Compatibilité du PLU = évolutions du PLU sur la base d'un projet répondant à un intérêt général

VERDI

Modification du PLU de LA SAUSSAYE

II – CALENDRIER PRÉVISIONNEL

PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

CALENDRIER PREVISIONNEL

Engagement de la procédure de Modification du PLU
Délibération du 29/03/2022 du Conseil Municipal

	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6	Mois 7	Mois 8	Mois 9	Mois 10	Mois 11
Réunion de cadrage (x 1 unité)	R1										
Réalisation du dossier minute											
Echanges / Relecture CA Seine-Eure											
Réunion de validation du projet avant enquête publique (x 1 unité)			R2								
Notification PPA + délai avis MRAe sur l'Evaluation Environnementale											
Assistance pour l'organisation de l'enquête publique (demande commissaire enquêteur au TA, insertions presse, affichage avis au public...)											
Enquête Publique (1 mois d'enquête et 1 mois remise rapport et conclusions du commissaire enquêteur)											
Réalisation tableaux de synthèse + analyse (Avis PPA+ Observations Enquête Publique)											
Réunion de validation avant approbation (x 1 unité)									R3		
Ajustements / Retouches dossier avant approbation											
Approbation et contrôle de légalité										AP	

NB : le temps dédié aux réunions (R) comprend le temps de réunion, le temps consacré à la rédaction du CR + le temps de relecture et validation du CR par l'Agglomération Seine-Eure
NB : le planning tient pas compte du délai lié à l'avis de la MRAe suite à l'envoi de l'évaluation environnementale ré

Le planning ci-dessus propose la réalisation de la mission sur 11 mois, dont 7 mois consacrés aux délais incompressibles attachés à la procédure de modification de droit commun (avis évaluation environnementale, enquête publique et contrôle de légalité).

- R — Réunion de travail
- AP — Conseil d'Approbation
- Temps de production du bureau d'études
- Etape ou délais administratifs avec délais incompressibles

VERDI

III – CIBLAGE DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

- Modifier les règles concernant les clôtures au regard des éléments produits au cours de l'année 2022 avec le groupe de travail composés d'élus et de techniciens de l'Agglomération Seine-Eure (harmonisation avec le travail réalisé dans le cadre du PLUi)

- Modifier les règles concernant l'emprise au sol des constructions au travers de la mise en place d'un plan des espaces libres de pleine terre (harmonisation avec le travail réalisé dans le cadre du PLUi)

- Encadrer et maîtriser l'urbanisation d'un secteur de projet situé rue de Thiberville (parcelles A n°898 et A n°947 / Cf. extrait diapositive suivante) avec l'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP)

VERDI

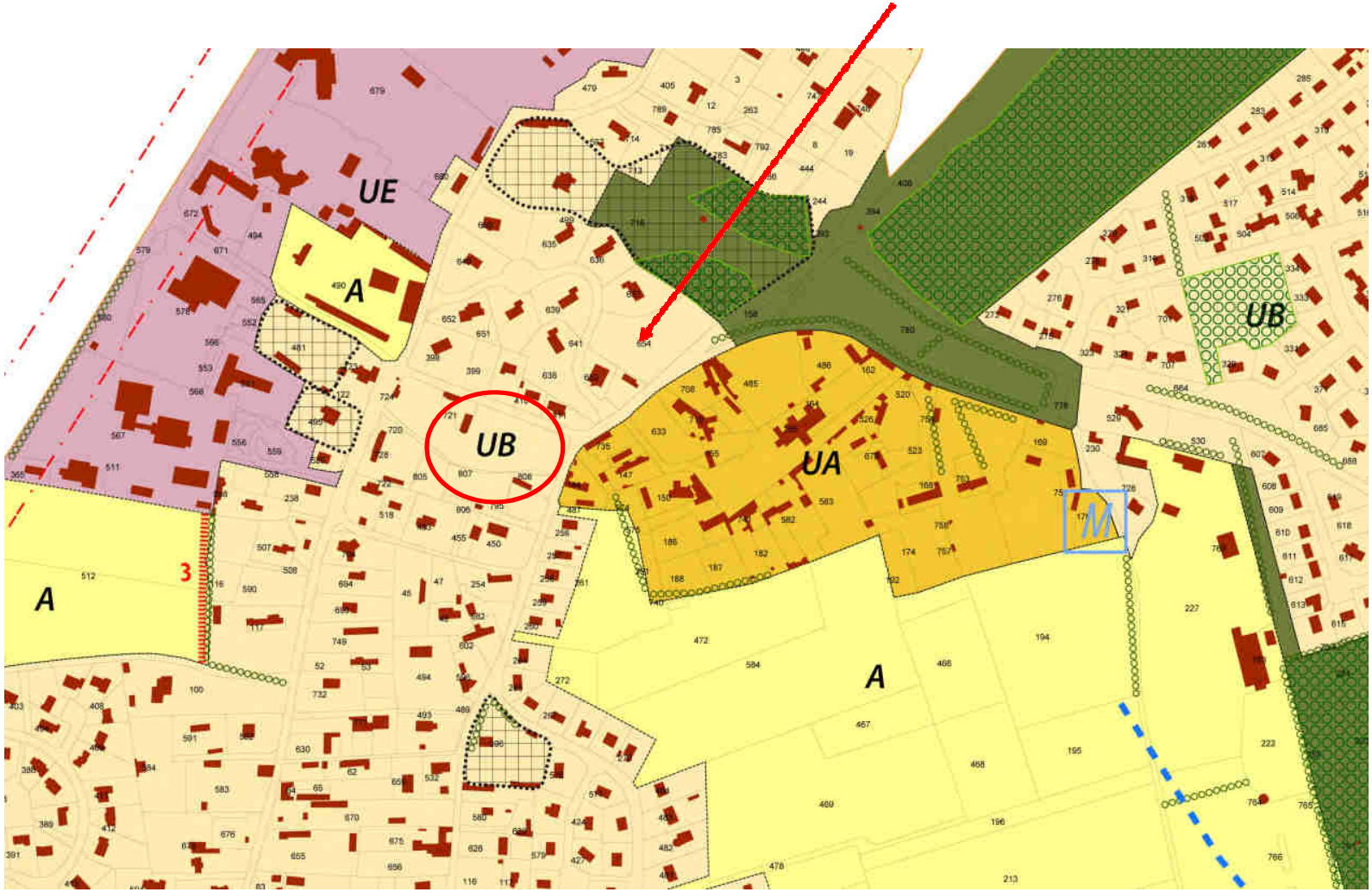
OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU / localisation future OAP

VERDI

OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU / Vue aérienne future OAP

VERDI

OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU / Situation urbanistique de la future OAP



IV – POINTS EVOQUÉS EN RÉUNION

POINTS ÉVOQUÉS EN RÉUNION

- ✓ L'ensemble des participants conviennent que les ajustements/compléments apportés au PLU dans le cadre de la modification du PLU jouent en faveur d'une qualité générale, à la fois pour l'ambition environnementale du territoire, de la qualité des paysages et du cadre de vie pour les habitants.
  il semble important de rappeler que la modification du PLU prolonge les orientations du PLUi en place.

- ✓ Monsieur le Maire propose une rapide présentation de la commune de LA SAUSSAYE : commune de 1 889 habitants (données 2020). Statut de « commune dortoir » périurbaine bénéficiant d'un cadre de vie qualitatif avec la prégnance des espaces boisés, des terres agricoles et de la vallée de l'Oison qui accompagne la limite communale Sud. La commune s'inscrit dans un schéma assez dynamique avec notamment la présence entre autre d'un collège, d'activités économiques, de commerces et de services.

- ✓ **SUJET DES CLÔTURES :** il est rappelé qu'un groupe de travail élargit a été constitué pour aborder la thématique du traitement des clôtures. La démarche visait à harmoniser les types de clôtures, à traiter qualitativement les clôtures et éviter certains dispositifs inesthétiques et en incohérence avec les ambiances environnantes.
  Il s'agissait d'une véritable attente des élus, afin d'éviter une banalisation progressive des ambiances urbaines, d'éviter la mise en place de clôtures non adaptées et incompatibles avec les paysages environnants et/ou les enjeux écologiques et hydrauliques.
  Les différents ateliers qui se sont tenus ont permis d'aboutir à 3 types de clôtures : secteur champêtre

POINTS ÉVOQUÉS EN RÉUNION

Les différents ateliers qui se sont tenus ont permis d'aboutir à 3 types de clôtures fondés sur des ambiances :

- Secteur champêtre : clôtures composées de haies, de murs en matériaux traditionnels
- Secteur intermédiaire : souvent rattaché aux secteurs pavillonnaires, en privilégiant la transparence des clôtures
- Secteur urbain : densité bâtie confirmée acceptant des clôtures composées d'éléments maçonnés, de typologies plus diversifiées

En marge des 3 secteurs, il a été prescrit des dispositions dites générales : hauteurs en limite de l'espace public, des limites séparatives, caractéristiques en lien avec la problématique de l'eau et de la faune (…).

↳ Dans le cadre de la modification du PLU de LA SAUSSAYE, il est convenu qu'un plan spécifique au traitement des clôtures sera réalisé. Ce dernier viendra en complément du règlement écrit et présentera selon un code couleur, les types de clôtures autorisés selon les secteurs.
Le règlement écrit du PLU sera remanié en conséquence (paragraphe traitant de la réglementation des clôtures).

↳ Le BE VERDI va engager un travail sur le territoire de La Saussaye (sur la base du travail réalisé pour le PLUi afin de conserver une cohérence de la règle à l'échelle du territoire intercommunal). Une proposition cartographique sera adressée à la CA Seine Eure qui l'étudiera avec la commune.
L'analyse pourra être enrichie par l'intégration d'une liste d'essences végétales adaptées pour les plantations à réaliser (CAUE Eure ?). Il est indiqué qu'une plaquette d'information à l'échelle de Seine Eure est également disponible; elle pourra être annexée au règlement du PLU.

VERDI

POINTS ÉVOQUÉS EN RÉUNION

Monsieur le Maire s'interroge : comment faire pour que les haies existantes (en particulier celles visibles depuis l'espace public / ou en bordure de l'espace public ne soient pas arrachées ? Il précise qu'il s'agit d'un sujet très important. Il est possible, par le biais du PLU, d'identifier les haies jugées structurantes, jugées d'intérêt paysager, écologique(…) au titre d'éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). L'application de cette protection assure le maintien des haies par exemple.

✓ **SUJET DE L'EMPRISE (espace libre de pleine terre)** : il s'agit par l'intégration de cette disposition, d'appréhender la densité sur la base des espaces perméables (non artificialisés).
Il est rappelé la nature très argileuse des sols sur le territoire de la Saussaye et la nécessité de ne pas imperméabiliser les parcelles. La démarche vise à imposer la conservation d'un ratio d'espace de pleine terre dédié au jardin et permettant l'infiltration des eaux de surface.
Là-aussi, cette thématique a déjà été travaillé à l'échelle de l'Agglomération. Les travaux et les dispositions intégrées au PLUi seront projetées sur le PLU de La Saussaye.
L'approche de la règle se fera via une cartographie qui identifiera les secteurs selon un % d'espace de pleine terre à respecter.

↳ Dans le cadre de la modification du PLU de LA SAUSSAYE, il est convenu qu'un plan spécifique « ratio espace de pleine terre » sera réalisé. Ce dernier viendra en complément du règlement écrit et présentera selon un code couleur les ratios à respecter.
Le règlement écrit du PLU sera remanié en conséquence (paragraphe traitant de la réglementation des clôtures).

VERDI

POINTS ÉVOQUÉS EN RÉUNION

✓ **SUJET DE L'OAP DITE DE LA RUE D'HARCOURT** :

Il s'agit, sur un « reliquat foncier » dans la rue d'Harcourt, de pouvoir annoncer des orientations concernant l'aménagement futur de cet îlot intra-urbain. Il s'agit des parcelles section A n°898 et n°947.
Les terrains sont classés sous la zone UB du PLU approuvé.
Les élus indiquent qu'il s'agissait dans le passé d'un terrain communal qui a été vendu à un aménageur.

Les échanges confirment la volonté communale d'y voir se développer des commerces/services de proximité. Ce secteur de la ville a connu par le passé des opérations résidentielles (vocation habitat tout autour du site étudié) ; la future OAP doit traduire le souhait de diversifier les fonctions et de participer à la dynamique de la ville en accueillant de nouveaux commerces, services à la population.
Dans la construction de l'OAP, plusieurs thématiques seront à traiter :

- La desserte, qu'elle soit automobile ou piétonne
- L'intégration de l'opération avec le paysage environnant et la question des perspectives visuels avec le bâti environnant (notamment bâti remarquable comme la Collégiale)
- La dimension paysagère
- Les vocations accueillies (commerce, service, logement… ?)

↳ Dans le cadre de la modification du PLU de LA SAUSSAYE, il est convenu que le BE Verdi réalise un projet d'OAP (annoté) qui servira de base de réflexion pour le travail commune de la CA et des élus de La Saussaye. Le BE environnement sera associé pour amender l'orientation sur la thématique environnementale et paysagère.

VERDI

POINTS ÉVOQUÉS EN RÉUNION

✓ CALENDRIER

- Il est convenu d'une NOTIFICATION (envoi du dossier finalisé aux partenaires institutionnels) en mars 2023.
- Suivra la période d'enquête publique (1 mois d'enquête – 1 mois pour que le commissaire enquêteur rende son avis et ses conclusions).
- Le CM pour valider la modification du PLU : octobre 2023
- Le CC pour approuver la modification du PLU de LA SAUSSAYE : novembre 2023

✓ DIVERS

- La DDT sera conviée à la prochaine réunion de travail.
- Monsieur le Maire évoque la question de la gestion de la hauteur du bâti en fonction de la topographie/du relief. Il est possible d'ajuster le règlement écrit dans sa rédaction pour que soit annoncé un point de référence pour le calcul de la hauteur maximale (Terrain Naturel avant travaux, cote la plus basse…). Ce n'est pas l'objet de l'accord cadre.
- Monsieur le Maire s'interroge sur la possibilité d'obliger à la mise en place d'aménagements paysagers à l'échelle de chaque terrain constructible. Il est possible d'ajuster le règlement écrit dans sa rédaction pour imposer un nombre minimum d'arbres à planter, des essences à utiliser (…).
  Ce n'est pas l'objet de l'accord cadre.

VERDI