

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
SEINE-EURE**

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU JEUDI 13 AVRIL 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de convocation : vendredi 7 avril 2023
Nombre de conseillers en exercice : 96
Nombre de conseillers présents : 61
Nombre de conseillers votants : 73

TITULAIRES PRÉSENTS :

Bernard LEROY - Jean-Marc MOGLIA - Jérémy THIREZ - René DUFOUR - François-Xavier PRIOLLAUD - Anne TERLEZ - Jacky BIDAULT - José PIRES - Florence LAMBERT - Richard JACQUET - Gildas FORT - Nicole LABICHE - Jean-Philippe BRUN - Catherine DUVALLET - Nadine LEFEBVRE - Patrick COLLET - Marie-Joëlle LENFANT - François VIGOR - Annick VAUQUELIN - Hubert ZOUTU - Patrick MAUGARS - Alexandre DELACOUR - Daniel BAYART - François CHARLIER - Jean-Pierre CABOURDIN - Marie-Dominique PERCHET - Gaëtan BAZIRE - Daniel JUBERT - Caroline ROUZEE - Jean-Pierre DUVERE - Marilyne MICHAUD - Albert NANIYOULA - Georgio LOISEAU - Eric LARDEUR - Jean-Luc FLAMBARD - Fanny PAPI - Hervé GAMBLIN - Anne-Sophie DE BESSES - Ousmane N'DIAYE - Dominique MEDAERTS - Didier GUERINOT - Philippe COLLAS - Eric JUHEL - David POLLET - Yann LE FUR - Jean-Marie LEJEUNE - Denis NOEL - Odile HANTZ - Jean-Marc RIVOAL - Agnès LABIGNE - Joris BENIER - Joël LE DIGABEL - Sylvie LANGEARD - Alexandrine CARRIE - Nicolas QUENNEVILLE - Michel DRUAIS - Liliane BOURGEOIS - Christophe CHAMBON - Pascal JUMEL - Stéphanie ROUSSELIN.

CONSEILLER(E) SUPPLÉANT(E) PRÉSENT(E) AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE REMPLAÇANT UN(E) TITULAIRE EXCUSÉ(E) :

Véronique GAUTIER.

POUVOIRS :

Marc-Antoine JAMET à Stéphanie ROUSSELIN, Rachida DORDAIN à Catherine DUVALLET, Hervé PICARD à Gildas FORT, Véronique BREGEON à Jean-Pierre CABOURDIN, Serge MARAIS à Nicole LABICHE, Jean-Jacques COQUELET à Ousmane N'DIAYE, Jacky GOY à Hervé GAMBLIN, Marie-Claude MARIEN à Odile HANTZ, Jean-Michel DERREY à Yann LE FUR, Amélie LEBDAOUI à Jean-Marc RIVOAL, Alain THIERRY à David POLLET, Max GUILBERT à Didier GUERINOT.

TITULAIRE ABSENT EXCUSÉ :

Nathalie BREEMEERSCH.

ASSISTAIENT ÉGALEMENT

Regis PETIT - Vinciane MASURE - Isabelle THEODIN - Mathieu TRAISNEL - Sid-Ahmed SIRAT - Vincent VORANGER

Secrétaire : Joris BENIER

Délibération 2023-94

DÉLIBÉRATIONS - DOCUMENTS D URBANISME - URBANISME, PLANIFICATION ET FONCIER -

Accusé de réception en préfecture
027-200089456-20230413-lmc121938-DE-1-1
Date de télétransmission : 18/04/2318/04/23
Date de réception préfecture :
18/04/2318/04/23

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Saussaye - Bilan de la concertation

TRANSMIS À LA SOUS PRÉFECTURE LE : 18 avril 2023
AFFICHÉ LE : 18 avril 2023



2023-94 - URBANISME, PLANIFICATION ET FONCIER - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Saussaye - Bilan de la concertation

RAPPORT

Monsieur CHARLIER rappelle que par arrêté n°22A23 en date du 18 août 2022, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Saussaye afin de :

- Modifier les règles concernant les clôtures,
- Modifier les règles concernant l'emprise au sol des constructions et les espaces libres de pleine terre,
- Encadrer et maîtriser l'urbanisation d'un secteur de projet situé Rue Guillaume d'Harcourt (parcelles A 898 et A 947).

Par ce même arrêté, et conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Président a fixé les objectifs et les modalités de concertation, afin de permettre « pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

Le contenu du dossier de modification et les évolutions règlementaires étant aujourd'hui arrêtés, il convient de tirer le bilan de la concertation engagée pendant l'élaboration du projet de modification.

La mise en œuvre de la concertation pour informer

Les informations sur internet

Une partie du site internet de la commune de La Saussaye et de la Communauté d'agglomération Seine-Eure a été dédiée à la procédure de modification du PLU. Les pages des sites internet ont été alimentées et complétées tout au long de l'élaboration de la modification, au regard de l'avancée des études.

Intitulées « Modification n°1 du PLU de La Saussaye », ces pages comportaient plusieurs documents téléchargeables :

- L'arrêté du Président n°22A23 prescrivant la modification du PLU,
- Le support de présentation des modifications envisagées diffusé lors de la réunion de lancement en novembre 2022 ainsi que le compte-rendu de cette réunion,
- L'extrait du bulletin d'information communal, « Feuille de Saule » du mois de mars 2023,
- Le projet de règlement modifié,
- Le projet de plan de zonage sur les clôtures,

- Le projet de plan de zonage sur les espaces libres de pleine terre,
- Le projet d'Orientation d'Aménagement et Programmation pour le secteur Rue Guillaume d'Harcourt.

Afin d'informer sur le déroulé de la concertation, la commune de La Saussaye et la Communauté d'agglomération Seine-Eure ont également mis en avant, dans la rubrique « Actualité » de leur site internet, la tenue de permanences courant mars 2023.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure a également été active sur les réseaux sociaux, afin d'informer sur les étapes clés du dispositif de concertation et notamment la tenue des permanences ouvertes au public.

Enfin, la commune de La Saussaye a également relayé par l'intermédiaire de sa newsletter et de l'application Panneau Pocket les différents évènements organisés dans le cadre de la concertation.

Les parutions dans la presse

Conformément à l'arrêté de prescription, un article concernant la démarche de modification du PLU a été édité dans le bulletin d'information communal, « Feuille de Saule » du mois de mars 2023 (n°171). Cet article a permis d'informer sur le lancement de la procédure de modification, ses objectifs et ses grandes étapes.

Les affiches et visuels

La Communauté d'agglomération Seine-Eure a mis en œuvre une campagne de communication pour annoncer les permanences publiques, par l'intermédiaire d'affiches et de visuels pour les réseaux sociaux transmis à la commune. Celle-ci s'est chargée de la diffusion auprès des commerçants mais également par affichage dans les lieux clés de la commune.

Le dossier de concertation

La commune de La Saussaye s'est vue remettre un dossier de concertation le 8 novembre 2022.

Ce dossier a été alimenté au fur et à mesure des études et comprenait les documents suivants :

- L'arrêté du président n°22A23 en date du 18 août 2022 prescrivant la modification du PLU de La Saussaye et définissant les modalités de concertation,
- Le support de présentation des modifications envisagées diffusé lors de la réunion de lancement en novembre 2022 ainsi que le compte-rendu de cette réunion,
- L'extrait du bulletin d'information communal, « Feuille de Saule » du mois de mars 2023,
- Le projet de règlement modifié,
- Le projet de plan de zonage sur les clôtures,
- Le projet de plan de zonage sur les espaces libres de pleine terre,
- Le projet d'Orientation d'Aménagement et Programmation pour le secteur Rue Guillaume d'Harcourt,
- Le registre de concertation afin que le public puisse y consigner ses observations.

Ce dossier de concertation a également été mis à disposition du public sur le site internet de la commune de La Saussaye et de la Communauté d'agglomération, au format numérique. Les administrés pouvaient s'exprimer par courriel, courrier ou via le registre de concertation laissé à leur disposition en Mairie.

La mise en œuvre de la concertation pour échanger

Afin d'échanger avec le public et de l'informer sur la démarche, la commune de La Saussaye et l'Agglomération Seine-Eure avaient prévu, dans l'arrêté de prescription, l'organisation d'une permanence d'information en Mairie.

Les permanences publiques

Trois permanences publiques d'une demi-journée et sur inscription ont été organisées entre le 9 et le 14 mars 2023, à l'Espace animation de la commune, pour permettre à toute personne qui le souhaitait de s'exprimer :

- 9 mars de 10h à 12h,
- 10 mars de 14h à 17h30,
- 14 mars de 14h à 17h30.

Ces permanences publiques avaient plusieurs objectifs : présentation de la démarche et du calendrier de la modification du PLU de La Saussaye, ainsi que du dispositif de concertation ; mais aussi recueillir et répondre aux interrogations des administrés.

Au total, 15 personnes se sont déplacées afin de s'informer sur la procédure de modification en cours.

Lors de chacune de ces permanences, les services communautaires pouvaient répondre aux interrogations des particuliers concernant le document d'urbanisme et son évolution. La majorité des interrogations des administrés portait sur le contenu de la modification du PLU et ses impacts sur l'aménagement sur la commune. D'une façon générale, la procédure et les changements qu'elle entraînera ont été qualifiés de vertueux au regard des enjeux actuels en termes de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleurs ou encore de limitation de l'artificialisation des sols. Certains habitants ont même évoqué la possibilité d'aller plus loin sur certaines règles (espaces libres de pleine terre, protection des arbres remarquables de la commune...). D'autres ont fait part de leurs inquiétudes concernant le projet de commerces et de services Rue Guillaume d'Harcourt, au vue de l'historique du projet.

La mise en œuvre de la concertation pour s'exprimer

La Communauté d'agglomération, en lien avec la commune, a organisé la concertation de telle sorte que les administrés pouvaient s'exprimer de trois manières différentes :

- En inscrivant leurs observations dans le registre de concertation mis à disposition,
- En s'exprimant oralement lors des permanences publiques (les observations émises oralement pouvant être consignées par écrit),
- En écrivant par courrier et/ ou courriel.

Tous supports d'expression confondus (courriers, courriels, registres de concertation, permanences publiques), l'Agglomération a traité une trentaine d'observations émanant d'administrés concernant la procédure de modification du PLU ou des sujets divers (sachant qu'une même observation a pu être exprimée sur plusieurs supports et qu'une même personne a pu exprimer plusieurs observations)

Les observations émises et leur traitement

Les observations recensées lors des permanences publiques, dans les registres de concertation ou par mails ont été regroupées en 3 thématiques.

Les observations relatives au PLU

La majorité des habitants qui se sont déplacés lors des permanences publiques est venu se renseigner et échanger au sujet des évolutions du PLU. D'une façon générale, la procédure et les changements qu'elle entraînera ont été qualifiés de vertueux au regard des enjeux actuels en termes de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleurs ou encore de limitation de l'artificialisation des sols.

Concernant la mise en place de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) Rue Guillaume d'Harcourt afin de permettre la réalisation d'un projet de commerces et de services, certains habitants ont fait part de leurs inquiétudes sur la faisabilité et la mise en œuvre de ce projet, du fait de son historique.

Plusieurs personnes ont écrit dans le registre et ont mis en avant les mêmes éléments concernant notamment :

- L'OAP Rue Guillaume d'Harcourt : ces personnes s'interrogent sur la nécessité d'un tel projet à cet endroit, notamment au regard de la demande. L'une d'entre elle propose une alternative avec un aménagement paysager récréatif, permettant d'accueillir de la biodiversité.
- Les pourcentages d'espaces libres de pleine terre, notamment dans le secteur plus dense de la commune (zone UB dans le PLU) : le pourcentage proposé dans le projet de modification est de 50% d'espaces libres de pleine terre à préserver. Or, au regard de la règle actuellement applicable dans le PLU (autorisation des constructions dans une enveloppe de 40% d'emprise au sol par rapport à la superficie du terrain), le projet de modification conduirait à réduire les espaces libres de pleine terre. Ces personnes souhaitent que, sur ce secteur, les espaces libres de pleine terre soient de 80 ou 90%. Le projet de modification sera adapté afin d'appliquer sur ce secteur non pas 50% d'espaces libres de pleine terre mais 60%.
- La préservation des arbres, au-delà même des arbres d'exception dans le PLU. Ce sujet ne faisait pas partie de l'objet de la présente procédure de modification. Un tel recensement nécessite des études et analyses plus fines et plus poussées, qui n'étaient pas à l'ordre du jour de cette procédure. Néanmoins, il pourra être étudié lors d'une modification ultérieure du document.

La société propriétaire des parcelles concernées par l'OAP s'est également exprimée par mail sur plusieurs points :

- Les parcelles en question sont situées Rue Guillaume d'Harcourt et non Rue de Thiberville.
- L'absence d'information de la part de la commune suite à la mise en place, par délibération en septembre 2022, d'un sursis à statuer sur ce secteur ; ainsi que l'absence d'information du souhait de la commune de mettre en place une OAP sur ce secteur suite à une réunion courant 2022. Cette remarque ne relève pas de la procédure de modification du PLU. Le demandeur doit se rapprocher de la commune sur ce sujet.
- Elle affirme son opposition à la mise en place d'une OAP sur ce secteur : du fait de

l'expérience passée sur ce dossier et de la conjoncture actuelle, elle estime que la réalisation d'un programme de cases commerciales est difficile sur ce secteur, d'autant plus que l'environnement et la situation géographique des parcelles favorisent le logement individuel. Elle ajoute que l'OAP pourrait être un frein au potentiel développement d'un tel programme (encadrement des matériaux et aspects architecturaux) et qu'elle n'est pas forcément nécessaire puisque le règlement de la zone UB autorise les constructions à usage d'activités commerciales et/ou de service. Sur ce sujet, à l'initiative de la commune, un partenariat avec la société GEPPEC, la commune, l'Agglomération Seine-Eure et la Foncière de Normandie a été proposé afin de permettre le projet souhaité par la commune. Malgré plusieurs relances, la société n'a pas donné suite à cette proposition.

Un habitant a proposé de faire évoluer le zonage des clôtures sur la Rue de Bostenney et la Sente du Pré Vert, classées en zone intermédiaire pour la zone champêtre, notamment du fait de la configuration du bâti, de la présence de murs traditionnels de qualité et de haies végétales. Il a été décidé de donner une suite favorable à cette demande, le projet de modification sera donc adapté en conséquence avant l'arrêt du projet, pour être présente ensuite lors de l'enquête publique.

Une personne a insisté sur le travail de pédagogie à mener auprès des habitants concernant les futures règles sur les clôtures. Les services de l'Agglomération ont pu renseigner cette personne en lui affirmant que ces nouvelles règles s'accompagneront de la production de documents pédagogiques à destination des habitants. Un livret permettra de sensibiliser sur les enjeux autour des clôtures, tant en termes de préservation de la biodiversité, de la lutte contre les îlots de chaleurs que de la valorisation de l'identité architecturale de la commune. Ce document permettra d'expliquer la philosophie et le fonctionnement des règles par des illustrations et des photos et de donner des recommandations pour que les clôtures participent à un paysage de qualité. Il s'accompagnera également d'un document type « flyer » plus succinct, qui sera mis à la disposition dans la commune, diffusé via le site internet ou encore qui pourra être joint lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Cette même personne a également souligné la nécessité d'informer les habitants sur l'évolution des règles du PLU en comparant ces changements. Un document sera produit avant l'enquête publique afin d'éclairer les habitants sur les évolutions réglementaires à venir. Ce document pourra être diffusé via le site internet de la commune ou encore le bulletin communal « Feuille de Saule ».

Un habitant a profité de ce temps d'échange pour se renseigner sur les possibilités de préservation du patrimoine bâti dans le PLU. Les services de l'Agglomération ont pu le renseigner sur la possibilité d'identifier sur le plan de zonage les bâtiments à préserver, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, et d'y faire correspondre des règles particulières. Certaines propriétés sur la commune font déjà l'objet de cette protection. Les demandes de protection sont à faire remonter à la commune pour une éventuelle prochaine procédure d'évolution du PLU.

Une personne a également souligné dans le registre l'opportunité d'étudier la préservation des zones boisées, notamment au travers de règles à respecter en cas de construction en lisière de forêt. L'enjeu de préservation des lisières boisées est abordé dans le SCoT du Pays du Roumois, document qui s'impose dans un rapport de compatibilité avec le PLU de la commune. En effet, dans le Chapitre 2 (« Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers à protéger et à valoriser ») du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), la prescription suivante est énoncée : « Afin de protéger les réservoirs de biodiversité forestiers et certains réservoirs de biodiversité neutro-calcicoles d'un développement urbain progressif, les lisières forestières sont préservées de toute urbanisation. Ainsi, une bande de 30m de large minimum sera définie à partir des lisières au sein de laquelle la constructibilité sera strictement limitée [...] ». Du fait du rapport de compatibilité entre le SCoT du Pays du Roumois et le PLU de la commune, celui-ci ne doit pas mettre en œuvre des dispositions qui seraient contraires à celles présentes dans le SCoT.

Enfin, certains habitants se sont également interrogés sur le contrôle du respect du PLU. Les services de l'Agglomération ont pu les renseigner sur l'obligation pour les pétitionnaires, une fois les travaux effectués, de déposer en Mairie une DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) par laquelle ils attestent de la réalisation et de l'achèvement des travaux conformément à l'autorisation qui leur avait été accordée. Par la suite, le pouvoir de police de l'urbanisme appartient au Maire.

Les observations relatives à des situations particulières

Une personne est venue s'informer et échanger sur la faisabilité d'un projet de clôture, au regard des futures règles.

Une personne est venue pour faire part de sa demande de faire évoluer le zonage de sa parcelle actuellement classée en zone naturelle, pour de la zone agricole, suite à des échanges avec la commune. Cette demande, ne relevant pas de l'objet de présente procédure de modification, ne pourra recevoir de suite favorable.

Les observations relatives à des sujets en dehors de la procédure de modification du PLU

Certaines personnes ont formulé des demandes concernant les aménagements de sécurité routière ou encore les aides financières pour inciter les particuliers à rénover leur citerne de récupération des eaux de pluie.

Au regard des éléments énoncés dans le présent rapport, et du bilan plus complet annexé, les membres du conseil sont invités :

- À prendre acte de l'arrêt des études engagées dans le cadre de la modification du PLU de La Saussaye,
- À tirer le bilan de la concertation ainsi qu'à l'approuver tel qu'annexé et exposé dans la présente délibération.

DECISION

Le conseil communautaire ayant entendu le rapporteur et ayant délibéré,

VU les statuts de la Communauté d'agglomération Seine-Eure,

VU l'arrêté préfectoral DELE/BCLI/2019-15 du 14 juin 2019 portant création de la Communauté d'agglomération Seine-Eure issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine à compter du 1^{er} septembre 2019,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-3, L.103-4, L.153-36 et suivants,

VU la délibération n°2016-05-002 en date du 26 mai 2016 du conseil municipal de la commune de La Saussaye approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°103-2018 en date du 20 décembre 2018 de la Communauté de communes Roumois Seine approuvant la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU pour permettre l'extension et la réhabilitation du collège existant,

VU la délibération n°2022-03-08 en date du 29 mars 2022 du conseil municipal de la commune de La Saussaye autorisant Monsieur le Maire à demander la modification du PLU de la commune à la Communauté d'agglomération Seine-Eure,

VU l'arrêté n°22A23 de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure en

date du 18 août 2022 prescrivant la modification du PLU de la commune de La Saussaye et définissant les objectifs et les modalités de concertation,

CONSIDÉRANT les objectifs et les modalités définies pour la mise en œuvre de la concertation avec la population,

CONSIDÉRANT que ces modalités ont été mises en œuvre,

CONSIDÉRANT les actions engagées par la commune et la Communauté d'agglomération Seine-Eure,

CONSIDÉRANT les observations émises et leur traitement,

PREND ACTE de l'arrêt des études engagées dans le cadre du projet de modification du PLU de la Saussaye,

DECIDE de tirer le bilan de la concertation et de l'approuver tel qu'annexé et exposé dans la présente délibération,

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et dans la mairie de La Saussaye.durant un mois. Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Adopté à l'unanimité.

**Pour copie conforme,
Le Président.**