

Commune de La Saussaye
Mars 2023

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1



Notice explicative

SOMMAIRE

MODIFICATION N°1	1
1 . La Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme	3
2 . Nature des modifications	5
3 . Evolutions du PLU dans le cadre de la modification n°1	7

1 . LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de La Saussaye dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 mai 2016. Une procédure de mise en compatibilité a été approuvée le 20 décembre 2018 afin de construire le nouveau collège. Après plusieurs années d'application des dispositions réglementaires du PLU, il est apparu la nécessité d'ajuster certaines règles qui se sont révélées dans l'instruction des demandes d'urbanisme, soit bloquantes, soit inadaptées.

Aussi, comme le permet le Code de l'Urbanisme, l'Agglomération Seine-Eure, à la demande de la ville, a engagé une procédure de modification du PLU de la commune. Il s'agit de la première évolution du document d'urbanisme communal depuis l'approbation : on parlera de la modification n°1.

Pour rappel, la procédure de modification est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification du PLU est conduite par l'Agglomération Seine-Eure, qui dispose de la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale », conjointement avec la Ville.

Le dossier de la modification du PLU se compose :

- d'une notice explicative (présent document),
- des pièces du PLU modifiées, en l'état le règlement écrit et le règlement graphique (complété par le plan des prescriptions attachées aux clôtures et le plan des ratios d'Espaces Libres de Pleine Terre) et l'ajout d'une OAP rue d'Harcourt,
- d'une évaluation environnementale qui sur la base d'indicateurs évaluera les incidences du projet de modification du PLU et proposera si besoin des mesures pour Eviter/Réduire/Compenser (ERC).

Une fois validé par la Ville et l'Agglomération Seine-Eure, le dossier sera ensuite notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cette dernière, d'une durée d'un mois, permettra au Public de faire part de ses observations et de ses remarques sur les ajustements du PLU prévus dans le cadre de la procédure de modification. Cette enquête est organisée par l'Agglomération Seine-Eure (conjointement avec la Ville) après que cette dernière ait sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées (favorables ou non, avec réserves, recommandations...) sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, après analyse et arbitrage des remarques et observations émises par les Personnes Publiques Associées et celles recueillies pendant la période d'enquête publique. le Conseil communautaire à la suite d'une délibération portant avis du conseil municipal de la commune de La Saussaye, approuvera par délibération la modification n°1 du PLU communal.

Conformément à l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées **ne permettent pas** :

1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

2° Soit de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 dudit Code.

2. NATURE DES MODIFICATIONS

La commune de La Saussaye poursuit plusieurs objectifs à travers la modification de son PLU. La présente procédure porte essentiellement sur l'ajout de prescriptions réglementaires visant à confirmer l'ambition environnementale et paysagère du PLU et à accompagner/encadrer les projets intra-urbains dans le respect des besoins et des équilibres du territoire.

Elles sont détaillées ci-après :

- La définition de nouvelles règles en faveur d'un traitement homogène, adapté et qualitatif des clôtures sur la base d'ambiances ressenties,
- L'appréhension de la question d'emprise bâtie par le biais de la réglementation des Espaces Libres de Pleine Terre visant à une gestion raisonnée du phénomène d'artificialisation,
- L'encadrement et la maîtrise de l'urbanisation, via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP), d'un secteur de projet situé Rue d'Harcourt, appréhendé sous la zone UB du PLU.



Localisation du site concerné par la nouvelle OAP / Extrait du zonage UB (PLU approuvé)



Situation cadastrale des parcelles concernées par l'OAP

Sur la base des objectifs détaillés précédemment, la présente modification du PLU concerne donc :

- Le complément des dispositions générales du règlement écrit applicable à toutes les zones (ajout de dispositions pour le traitement des clôtures, pour l'application d'un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre),
- L'ajustement de certaines dispositions réglementaires (articles 9 et 11 des zones U et AU) du fait des dispositions générales ajoutées,
- L'ajout d'un règlement graphique pour les Espaces Libres de Pleine Terre et les clôtures,
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'îlot rue d'Harcourt, en zone UB du PLU.

Il semble important de préciser que les évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification du PLU sont assimilables à des évolutions mineures, des précisions qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU opposable, ni les vocations des zones existantes.

Le projet de règlement écrit (extrait) ainsi que les plans des dispositions applicables aux clôtures et au ratio d'Espaces Libres de Pleine Terre (ELPT) accompagnent la présente notice.

3. EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1

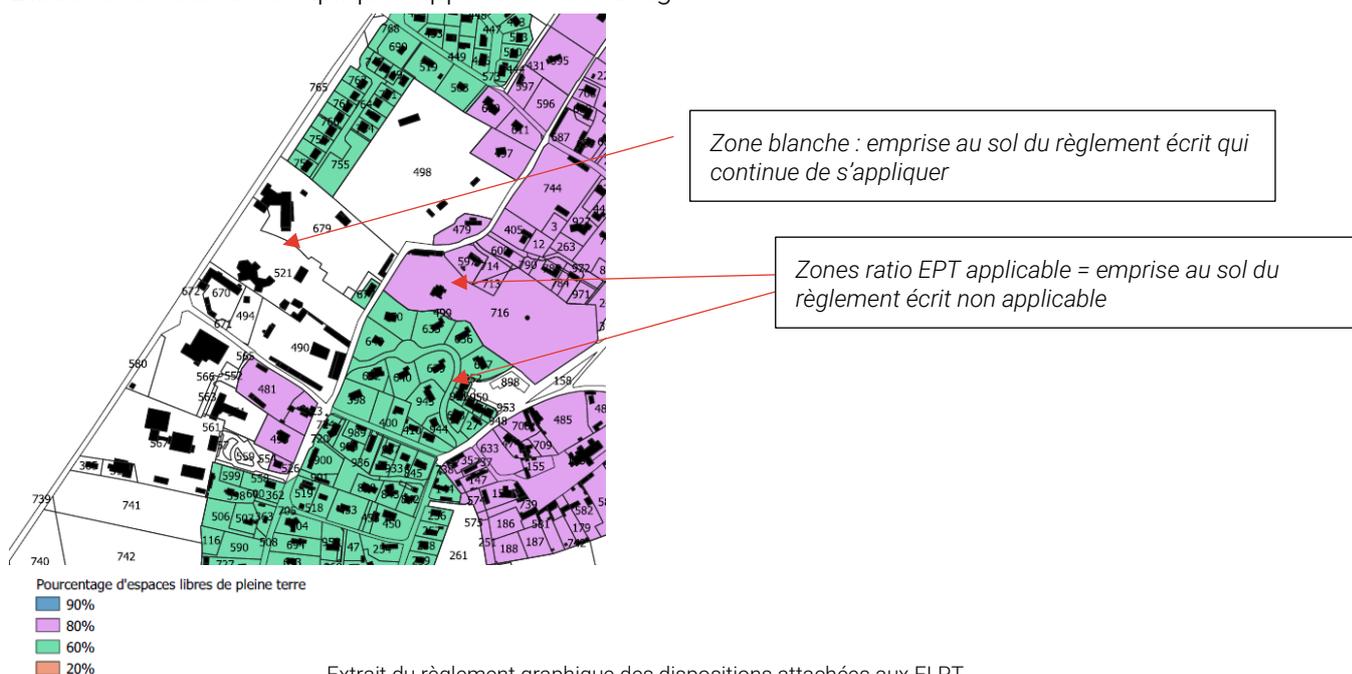
3.1 AJUSTEMENTS/ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.1.1 Article 9. ZONES U et AU – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Suite à l'instauration d'un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre (ELPT) par le biais du règlement graphique (ajout d'un plan de référence), il s'agissait pour une question de cohérence de la règle, d'intervenir sur l'article 9 des zones identifiées au plan de référence des ELPT.

Aussi, l'emprise au sol fixée par l'article 9 du règlement écrit continue de s'appliquer aux zones blanches du règlement graphique « Espaces Libres de Pleine Terre » (*comprendre non concernées par les ratios d'ELPT*), alors qu'elle ne s'applique plus pour les parcelles attachées à un ratio d'ELPT conformément au règlement graphique.

L'illustration suivante explique l'application de la règle :



3.1.1.1 L'article 9 dans le règlement d'urbanisme en vigueur

L'article relatif à l'emprise au sol des constructions dispose :

Article UB 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU ou de la réalisation d'annexe, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 40% de la superficie du terrain.

3.1.1.2 La modification projetée de l'article 9

La modification de l'article 9 se matérialise par la création de dispositions attachées aux Espaces Libres de Pleine Terre (en lien avec le règlement graphique spécifique aux Espaces Libres de Pleine Terre).

La modification de cet article s'inscrit dans la mouvance de la Loi Climat et résilience. Elle assure la préservation d'un minimum d'espace non imperméabilisé, non aménagé, non bâti ce qui a pour effet d'éviter une artificialisation trop importante des terres (maintien d'une trame brune à l'échelle des enveloppes agglomérées). Cette modification permet en outre de préserver la qualité du cadre de vie et de participer au bien-être des habitants.

La distinction des proportions d'Espaces Libres de Pleine Terre à préserver tient avant tout compte des spécificités de la trame bâtie du bourg, de ses ambiances urbaines, plutôt que des zones appliquées à travers le plan de zonage.

Dans le cadre de la modification du PLU, un plan supplémentaire complète le règlement graphique, celui des Espaces Libres de Pleine Terre. Il distingue les sections du territoire soumises soit aux ratios définis (90%, 80%, 60% et 20%), soit au pourcentage d'emprise au sol édicté à l'article 9 de chaque zone.

Une grande partie du bourg est appréhendée sous un ratio d'ELPT de 60%, ratio adapté qui a tenu compte à la fois de la trame et de la densité urbaine observée (et à l'image d'un tissu urbain central et continu), tout en participant du maintien d'espaces perméables végétalisés dans la Ville. La gestion des eaux de surface par le phénomène d'infiltration permet ainsi d'éviter des désordres hydrauliques.

Les développements urbains périphériques, type quartiers pavillonnaires moins denses, au tissu bâti plus lâche, ont été appréhendés sous un ratio d'ELPT de 80%. Il s'agit par le biais de la règle, de ne pas encourager à multiplier les aménagements ayant pour effet d'imperméabiliser, les éventuelles divisions foncières abusives remettant en cause l'image et l'ambiance champêtre de ces secteurs. Rappelons que ces quartiers côtoient directement les espaces naturels et agricoles périphériques et qu'il apparaît essentiel de conserver un équilibre entre ce qui est bâti et ce qui reste « naturel » et de pleine terre, à la fois pour assurer une gestion efficace des eaux de surfaces et participer de la qualité des transitions paysagères entre espace naturel et espace urbain.

Pour une bonne application de la règle, il convient donc de croiser la lecture, du plan des ELPT du plan de zonage (pour identification de la zone concernée en cas d'absence de ratio d'ELPT) et du règlement écrit (pour lecture à l'article 9 de l'emprise applicable dans la zone concernée).

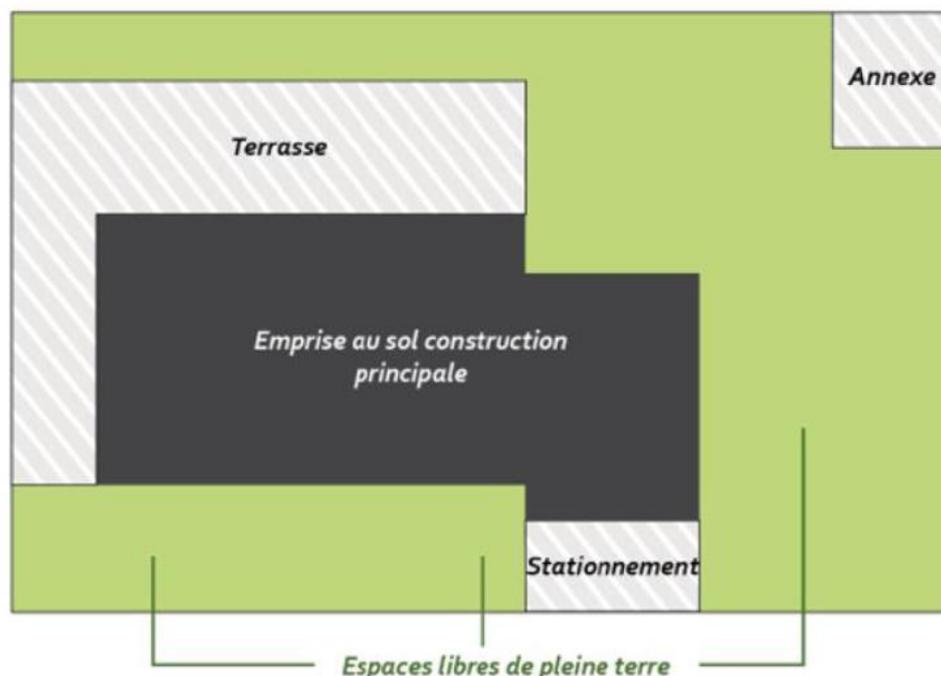
L'urbanisation de la Saussaye se caractérise également par du mitage, avec des constructions isolées, édifiées sur de grandes parcelles. Aussi, afin de tenir compte de cette armature urbaine spécifique, le PLU fixe un ratio d'ELPT de 90 %. Ce ratio fort traduit la volonté ne pas permettre la multiplication des volumes bâtis dans un contexte naturel de qualité et d'encadrer strictement les aménagements imperméabilisants. Il est apparu capital de sauvegarder ce parcellaire de grande taille, favorisant l'infiltration naturelle des eaux de surface et atténuant les phénomènes de ruissellement.

La présence d'un risque d'inondation ou de remontée de nappes souterraines explique l'application de taux plus forts, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.

Il semble important pour la bonne compréhension de la règle de préciser la notion d'Espaces Libres de Pleine Terre.

Espaces libres de pleine terre : Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Schéma illustratif :



■ Schéma explicatif des ELPT

Pour précision, les accès aux constructions peuvent être intégrés à ces espaces libres, à la condition d'être composés d'un revêtement ou de matériaux perméables aux eaux de pluie. Ceci s'explique par la volonté de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et de limiter ainsi le phénomène de ruissellement à travers cette notion d'un minimum d'Espaces Libres de Pleine Terre à préserver.

Aussi, dans le cadre de la présente procédure, le règlement écrit est ainsi modifié :

DISPOSITIONS ATTACHEES AUX ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE (EN LIEN AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE SPECIFIQUE AUX ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE)

Il est précisé que les dispositions de l'article 9 (emprise au sol) ne sont plus applicables lorsque la/les parcelle(s) attachées à un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre (ELPT). Les ratios renseignés pour les Espaces Libres de Pleine terre (ELPT) se substituent à la règle d'emprise au sol.

Pour prendre connaissance des ratios applicables, il convient de se référer au règlement graphique du PLU « Dispositions réglementaires applicables aux Espaces Libres de Pleine Terre ».

3.1.2 ARTICLE 11. ZONES U ET AU – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS : Clôtures

Toujours dans un souci d'harmonie et de maintien d'une qualité générale du cadre de vie, la municipalité a souhaité intégrer dans son PLU les travaux engagés à l'échelle de l'intercommunalité au sujet du traitement des clôtures.

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 de travail menés à l'échelle de l'intercommunalité ont permis d'aboutir à 3 types de secteurs 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 : tissu bâti dense formé de 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 (...).

Sur le territoire de la Saussaye, 2 types de secteurs ont été retenus dans le PLU, car estimés plus proches de l'identité de la commune. Il s'agit des secteurs champêtre et intermédiaire. Pour le premier, les caractéristiques confirment la prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux. Pour le second, les caractéristiques confirment la dominante résidentielle et la perception des jardins depuis l'espace public.

Un plan des dispositions applicables aux clôtures complète le règlement graphique du PLU ; il distingue les sections de l'enveloppe agglomérée concernées par le secteur champêtre et celles soumises aux dispositions du secteur intermédiaire. La typologie secteur urbain n'a pas été reprise sur La Saussaye compte tenu de l'identité rurale et naturelle du bourg.

Prescriptions surfaciques rattachées aux clôtures

■ Champêtre

■ Intermediaire

■ Extrait de la légende du règlement graphique des dispositions applicables aux clôtures

Le règlement écrit est également complété dans sa partie DISPOSITIONS GENERALES ; un paragraphe supplémentaire est ajouté concernant les dispositions réglementaires applicables aux clôtures d'une façon générale et que l'on soit concerné par le secteur champêtre ou le secteur intermédiaire.

Pour précision : le règlement graphique renseigne sur le secteur applicable et le pétitionnaire est invité à consulter les dispositions générales pour prendre connaissance des règles applicables.



■ Extrait du plan de référence des typologies de clôtures

La démarche vise à éviter la banalisation des paysages urbains et des entrées de ville avec la mise en place de clôtures inesthétiques (la clôture reste l'élément que l'on voit en premier en empruntant la rue), à favoriser le bon fonctionnement de la TVB avec l'encouragement aux clôtures végétales (pour prolonger le statut rural et naturel au sein de l'enveloppe agglomérée). Ces évolutions traduisent la volonté communale de confirmer l'ambition environnementale du PLU.

L'urbanisation de La Saussaye est partagée entre la typologie « secteur intermédiaire » sur le tissu urbain central et assez dense, tandis que les quartiers périphériques moins denses et le mitage isolé sont logiquement rattachés à la typologie « secteur champêtre ».

3.1.2.1 L'article 11 dans le règlement d'urbanisme en vigueur

L'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dispose:

Article 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

(...)

Clôtures

11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnels sont autorisés, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

11.7 Les clôtures des parcelles en limite séparative peuvent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

3.1.2.2 La modification projetée de l'article 11

A l'occasion de la présente modification du PLU, il est proposé l'évolution suivante du règlement écrit : (partie DISPOSITIONS GENERALES) :

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CLOTURES (EN LIEN AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE SPECIFIQUE AUX CLOTURES)

Il est précisé que les dispositions de l'article 11 (caractéristiques des clôtures) de chaque zone du PLU ne sont plus applicables. Les règles suivantes se substituent à ces dernières.

Généralités

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages urbains et ruraux.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée de plusieurs essences locales (voir la liste des essences végétales locales en annexe du présent règlement écrit). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.

Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires.

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- *Toutes imitations de végétaux,*
- *Toutes installations de brises vue synthétiques, de types bâches ou imitations,*
- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.*

En cas d'application d'un PPRI :

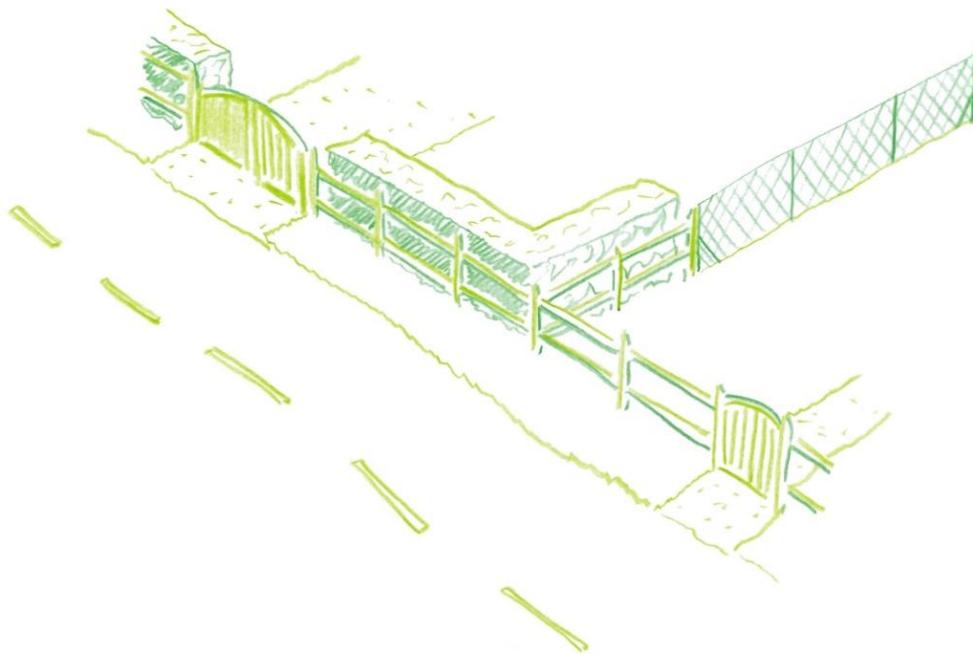
Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) en vigueur devra respecter les règles édictées par ces plans.

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRI approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

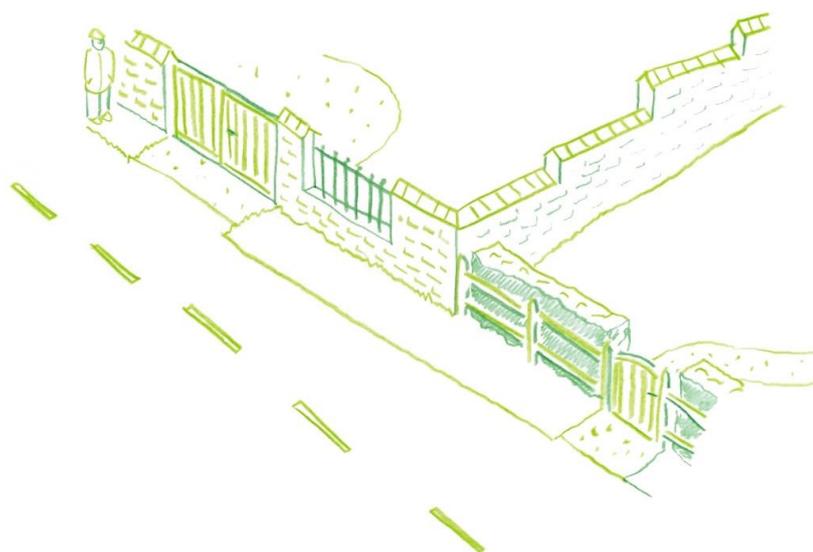
- *Traitement entre la clôture en limite d'espace public et la clôture en limite séparative*

*La hauteur et le type de clôture en limite séparative devront être les mêmes que ceux en limite d'espace public sur un linéaire minimum de 3 m à partir de la limite de l'emprise publique (Cf. **illustration suivante**). Ce retour n'est pas obligatoire en cas de haies implantées en limites séparatives.*



- *Hauteur*

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m mesurée à partir de l'emprise publique, hors mur de soutènement. Lorsque le terrain présente un dénivelé, les dispositifs de clôture verticaux devront suivre ce dénivelé et les dispositifs de clôture horizontaux pourront s'adapter avec des paliers progressifs (Cf. illustration suivante).



Nonobstant les dispositions précédentes, afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivant :

- *2 m maximum en cas de mur ouvragé patrimonial, composé de matériaux traditionnels (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) ou de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées,*
- *Afin de préserver le paysage environnant lorsqu'il est constitué de clôtures d'une hauteur supérieure,*
- *Lorsque le relief ou la topographie ne permettent pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendent complexe l'application de la règle générale,*
- *Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et indiquées dans la carte « classement sonore et clôtures » en annexe pour les parcelles situées en premier rideau (le long de l'axe routier),*
- *Pour la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.,*
- *En zones UA, UB, UE pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt » et sur toute la zone UY, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.*

Les clôtures en limite séparative

- *Hauteur*

La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m, hauteur mesurée en tout point du terrain naturel d'implantation du projet.

En zones UA, UB, UE pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt » et sur toute la zone UY, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

En zone UY, une haie d'essences locales diversifiées devra être plantée derrière le treillis soudé :

- *en cas d'implantation en limite d'emprise publique,*
- *en cas d'implantation en limite séparative avec un secteur résidentiel.*

ooo

Pour prendre connaissance de la catégorie concernées et des règles applicables, il convient de se référer au règlement graphique du PLU « Dispositions réglementaires applicables aux clôtures ».

Catégorie clôtures « à dominante champêtre » :

Les secteurs dits à dominante « champêtre » se caractérisent par prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux.

- *En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :*
 - *Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,*
 - *Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,*
 - *Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublé d'une haie d'essences locales diversifiées,*
 - *Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),*
 - *Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,*
 - *Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois, ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,*
 - *Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,*
 - *Les grilles en acier non festonnées.*

- *En limite séparative sont autorisés uniquement :*
 - *Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,*
 - *Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,*
 - *Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,*
 - *Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),*
 - *Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,*
 - *Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,*
 - *Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.*

- *Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.*

Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

Catégorie clôtures « à dominante intermédiaire » :

Les secteurs dits à dominante « intermédiaire » se caractérisent par des espaces bâtis à dominante résidentielle, où le végétal et la perception des jardins sont prédominants. La clôture s'inscrit dans l'ambiance environnante ; ce n'est pas la clôture qui fait l'environnement. Dans ces secteurs, une cohérence paysagère est recherchée.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie

végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,

- *Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,*
- *Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.*

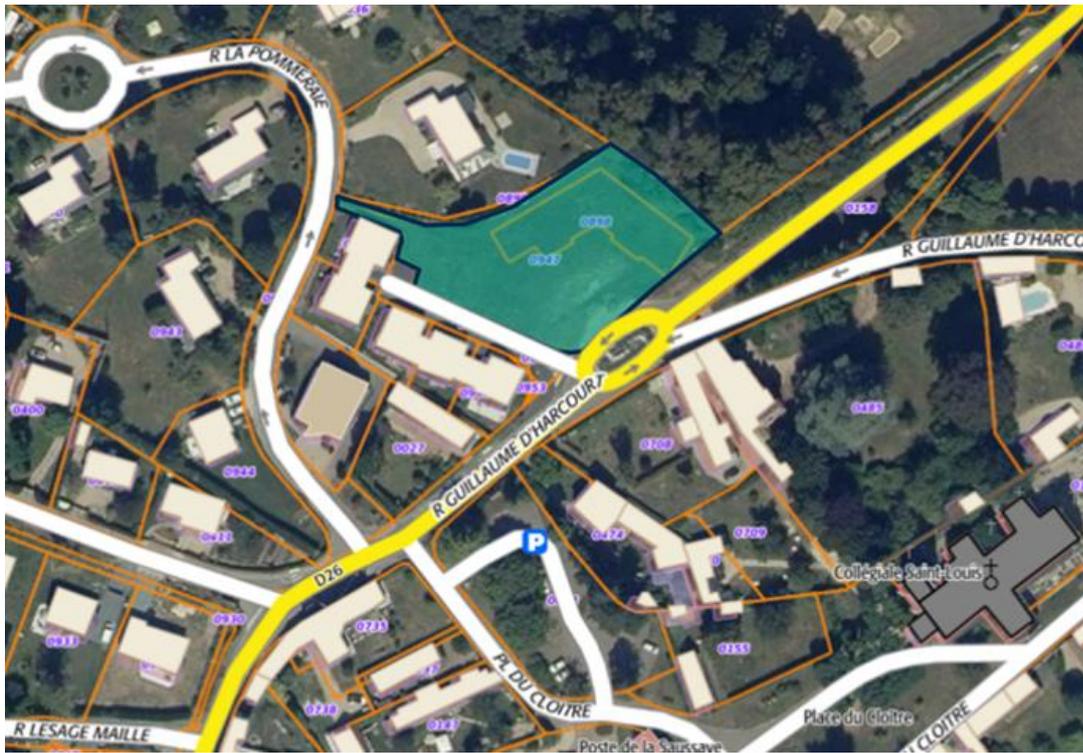
- *Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.*

Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

- *Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.*

3.1.3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la modification du PLU communal, la municipalité de La Saussaye a souhaité porter une attention particulière à l'îlot intra-urbain situé dans la rue d'Harcourt, dans un tissu résidentiel constitué.



■ Vue aérienne du site de l'OAP

La volonté de préserver une offre commerciale et de services pour répondre aux besoins de la population a largement guidé les choix d'aménagement.

Le PLU, dans son rôle de planificateur, propose une OAP pour garantir les principes d'aménagements de ce secteur, en faveur de la dynamique du bourg, de la qualité du degré d'équipement attendu, des équilibres urbains, paysagers et naturels, en répondant aux notions sécuritaires pour les déplacements des habitants et des usagers futurs.

Pour rappel, il est intéressant de citer l'article R151-6 du Code de l'urbanisme (CU) : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R.151-6 du CU qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

3.1.3.1 Les principes de l'OAP rue d'Harcourt

VOCATION

La volonté communale est d'accueillir des services et des commerces de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants et améliorer ainsi la qualité de vie générale.

Il est à noter que les activités accueillies devront être compatibles avec la quiétude des quartiers d'habitat périphériques (absence de nuisances, de risques, de flux de circulations très denses...).

Outre ces vocations affichées, le site pourra accueillir du logement en lien avec les activités implantées (logements aménagés dans le volume du bâti à usage d'activité), pour assurer le gardiennage, comme logement de fonction.

Les logements autorisés sous condition pourront être aménagés à l'étage par exemple.

DESSERTE

Le site est desservi par la rue Guillaume d'Harcourt (à la fois RD26 et axe principal à l'échelle de la commune) ; la voie supporte donc des circulations de transit et des circulations des habitants de La Saussaye. On note la présence d'un terreplein central face à l'entrée du site ainsi qu'un carrefour où convergent plusieurs voies de circulation.

Autre voie qui borde le site partie Nord-Ouest : la rue de la Pommeraie. Il s'agit d'une rue de quartier résidentiel qui dessert des constructions pavillonnaires. La rue de la Pommeraie propose un contact avec le site diagnostiqué mais par l'intermédiaire d'un accès très étroit.

Enfin, on notera la présence d'une voie en impasse qui dessert 5 habitations récentes proches du site.

Le site ayant vocation à accueillir des commerces, il doit être facilement accessible (et de façon sécurisée) et servira de vitrine. De fait :

L'accès principal (comprendre entrée des véhicules) au futur pôle commerce-service se fera à partir de la RD26, pour déboucher sur l'espace dédié au stationnement.

La voie récemment aménagée sera mise à profit pour permettre aux véhicules de sortir du pôle commerce-service et de bénéficier d'une connexion sur la RD26 avec un aménagement sécurisé (panneau stop ou feu tricolore).

Ainsi, la boucle viaire qui sera aménagée permettra une diffusion des flux de circulation, avec une entrée distincte de la sortie et éviter de créer des points durs en matière de sécurité routière.

L'OAP n'oublie pas les circulations des piétons. Aussi, le schéma d'aménagement prévoit la mise en place d'une sente en façade du site, le long de la RD26. Cet aménagement matérialisé et paysagé permettra aux habitants de rejoindre de façon sécurisée le pôle commerce-service.

Une autre liaison douce sera aménagée pour rejoindre la rue de la Pommeraie. Aucune liaison véhicule ne sera possible entre cette voie résidentielle et le futur pôle de vie.

Les sentes privilégieront les matériaux perméables et semi-perméables pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

ARCHITECTURE

Le site est aux environs immédiats d'un bâti présentant un intérêt architectural.

- Maison de maître localisée en face du site OAP utilisant la brique rouge terre cuite et des colombages (réelle qualité architecturale)
- A proximité, le Château et son parc avec son mur en brique
- Une vue vers La Collégiale (son clocher est visible depuis la partie Ouest du site)

Dans ce contexte, l'OAP met l'accent sur :

- La qualité architecturale d'ensemble des futures constructions avec des rappels des matériaux locaux comme la brique, le bois, l'ardoise. Il est souhaité l'utilisation de plusieurs matériaux pour rythmer les façades et éviter une architecture trop rigide (et éviter une banalisation de l'ambiance urbaine). L'emploi unique d'enduit ne sera pas autorisé. Ainsi, les matériaux secondaires cités pourront être utilisés en soubassement, en chaînage, en linteau, en corniche, en essentage (...).
- D'un travail sur la volumétrie des ou du bâtiment afin d'éviter un effet masse. Il s'agit notamment de proposer des jeux de toiture pour notamment maintenir un dialogue avec la Collégiale et autoriser des perspectives visuelles (éviter des écrans minéraux). Des toitures terrasses pourront être développées aux extrémités du ou des bâtiments.
- Le respect du nuancier de référence pour les tonalités des enduits utilisés (en annexe).
- Le maintien d'un cône de vue vers La Collégiale, bâti historique et emblématique.

L'OAP intègre des nuanciers pour un traitement harmonieux des façades et modénatures et des éléments secondaires et pans de bois.

PAYSAGE

Concernant l'environnement/paysage, le site est à proximité :

- D'un alignement d'arbres à conserver
- D'Espaces Boisés Classés repérés par le PLU opposable
- D'un secteur de protection du paysage

Tous ces éléments sont à préserver impérativement car ils jouent plusieurs rôles : paysager, de biodiversité, un espace naturel intra-urbain et enfin pour l'infiltration des eaux de surface.



Situation du site par rapport au paysage

L'OAP met l'accent sur les bases paysagères suivantes :

- L'appui du projet sur l'ensemble boisé existant, avec l'obligation d'une clôture végétale en soutien (limite Est du site),
- La protection de la haie Nord et un renforcement de cette lisière végétale,
- La mise en place de clôtures végétales uniquement (pas de clôtures minérales),
- La création d'une lisière végétale au contact avec les habitations voisines (Ouest),
- L'aménagement d'un espace paysager au niveau de l'entrée principale, côté rue d'Harcourt, pour participer à l'effet vitrine du pôle et participer à plus grande échelle à la qualité du cadre de vie des habitants,
- La plantation d'arbres et d'arbustes au niveau des espaces de stationnement pour prolonger l'empreinte paysagère du pôle commerce-service et lutter contre les îlots de chaleur urbains,
- La limitation de l'imperméabilisation à l'échelle du site (espace de stationnement en matériau permettant l'infiltration des eaux de surface, plantations d'arbres, espaces enherbés...).

3.1.3.1 Le schéma de l'OAP rue d'Harcourt



OAP "Rue Guillaume d'Harcourt" - Superficie 2314m² / commerces et services

- | | | |
|---|---|--|
|  Polygone d'implantation |  Zone d'entrée "vitrine du site" | Principe de liaison douce (sente piétonne) |
|  Zone stationnement automobile |  Principe de lisière végétale à aménager |  Maintien de dialogue visuel avec le bâti patrimonial (Collégiale) |
|  Zone stationnement vélos |  Périmètre de l'OAP |  Principe d'accès et de desserte |