

2023

## MODIFICATION N 1 du PLU

# COMMUNE de LA SAUSSAYE

*(Enquête publique du 4/09/2023 au 4/10/2023)*

- I Généralités**
- II Organisation et Déroulement de l'Enquête**
- III Analyse des Observations**
- IV Conclusions motivées et Avis de la  
Commissaire Enquêtrice**
- V- Annexes**

# SOMMAIRE

<b>AVANT PROPOS</b>		<b>page 2</b>
<b>TITRE I</b>	<b>GENERALITES</b>	<b>page 3 / 9</b>
1	Préambule	page 3
2	Contexte	3
3	Enquête publique	3
4	Modifications apportées au PLU	4
5	Modification a apportées au règlement	4
6	Outils mis à disposition	5
7	Incidences sur l'économie générale du PLU	5
8	Personnes Publiques Associées	5
	8.1. Notifications transmis aux PPA	5
	8.2. Avis des PPA	6/8
9	Mission Régionale d'Autorité environnementale	8
	9.1. Création d'un règlement graphique des dispositions rattachées aux clôtures	8
	9.2 Création d'un règlement graphique des dispositions rattachées aux Espaces Libres de Pleine Terre	8
	9.3. Création d'une OAP rue Guillaume d'Harcourt	8
10	Dossier d'enquête	9
11	Composition du dossier d'enquête	9
<b>TITRE II</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>pages 10//13</b>
1	Organisation Administrative de l'enquête	10
2	Modalités pratiques de l'enquête	10
3	Publicité et information du public	11
	3.1 Affichage	11
	3.2 Publicité	11
	3.3 Information du public	11
	3.4 Observations de public	11
4	Déroulement de l'enquête	12
	4.1 Incident signalé	12
	4.2 arrêté modificatif n°23A38	12
5	Relation comptable des observations	12
6	Clôture de l'enquête publique et modalité de transfert du dossier er registre	13
<b>TITRE III</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	<b>pages 14/16</b>
1	Déroulement	14
2	Observations liées au contenu du dossier	14
3	Registre d'enquête	14
4	Observations formulées par le public	15
5	Procès Verbal des observations recueillies	15
6	Analyse des observations	15
	8.1 Observations consignées sur le registre	15
	8.2 Observations formulées oralement	15
7	Mémoire en réponse aux observations	16
8	Conclusion du CE	16
9	Transmission du rapport	16
	+ Procès Verbal des observations du public annoté des réponses du Président de l'Agglomération Seine-Eure et du Maire de la commune de la Saussaye (de 21 pages)	17
<b>TITRE IV</b>	<b>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU CE</b>	<b>pages 1/5</b>
<b>TITRE V</b>	<b>ANNEXES (31 pages annexées)</b>	<b>pages 18</b>

# **AVANT PROPOS**

**LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE  
a pour objet le projet de modification n°1 du  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
de la commune de  
LA SAUSSAYE**



Ce rapport se scinde en deux parties distinctes dont l'une se borne à exprimer des généralités, à rendre compte des événements qui se sont succédés au cours de l'enquête publique et de récapituler les observations du public. La seconde énonce les conclusions distinctes et motivées du commissaire enquêteur dans lesquelles il exprime un avis personnel sur la réalisation des projets référencés.

# I - GENERALITES

## 1 PREAMBULE.

Située au Sud du plateau du Roumois, **LA SAUSSAYE** est une commune rurale de 1890 habitants (recensement de 2019). Elle s'étend sur une superficie de 353 hectares. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération SEINE-EURE.

La commune de la SAUSSAYE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'approbation a eu lieu le 29 mai 2016.

Une procédure de mise en compatibilité a été approuvée le 20 décembre 2018 afin de construire le nouveau collège.

**La procédure de modification n°1 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.**

## 2 CONTEXTE.

Après plusieurs années d'application des dispositions réglementaires du PLU, il est apparu nécessaire d'y apporter quelques modifications.

C'est pourquoi, la commune de la SAUSSAYE et l'Agglomération SEINE-EURE, souhaitent, à travers du projet de modification n°1 du PLU, conforter la prise en compte de l'environnement et cadrer des projets déjà autorisés dans le PLU actuel.

## 3 ENQUETE PUBLIQUE.

La présente enquête a pour objet le projet de modification N°1 du PLU de la commune de la SAUSSAYE.

Cette procédure de modification n°1 est définie par les articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Objectif :

Informers de la façon la plus large et la plus complète la population de la commune, de connaître son opinion et de recueillir l'avis du commissaire enquêteur

#### **4 MODIFICATION APPORTEES AU PLU.**

La commune de la SAUSSAYE poursuit plusieurs objectifs à travers le projet de modification n°1 de son PLU, notamment sur l'ajout de prescriptions règlementaires visant à confirmer l'ambition environnementale et paysagère du PLU et à encadrer les projets ultra-urbains dans le respect des besoins et des équilibres du territoire. A savoir !...

- La mise en place de nouvelles règles en faveur d'un traitement homogène adapté et qualitatif des clôtures sur la base d'ambiances ressenties ;
- La réglementation des Espaces Libres de Pleine Terre (ELPT) visant à une gestion raisonnée du phénomène d'artificialisation ;
- L'encadrement et la maîtrise de l'urbanisation par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un secteur de projet situé rue Guillaume d'Harcourt, déjà constructible dans le PLU actuel en zone UB du PLU.

Chacune de ces modifications a fait l'objet d'une analyse environnementale en amont pour s'assurer de sa bonne cohérence.

#### **5 MODIFICATION DU REGLEMENT.**

Le règlement écrit du PLU, sur la base des objectifs détaillés ci-dessus, est complété des modifications apportées par le présent projet de modification n°1 du PLU. A savoir !...

- Complément des dispositions générales; applicable à toutes les zones (ajouts de dispositions pour le traitement des clôtures, pour l'application d'un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre « ELPT ») ;
- Ajustement de certaines dispositions règlementaires (articles 9 et 11 des zones U et AU) du fait des dispositions générales ajoutées ;
- Ajout d'un règlement graphique pour les Espaces Libres de Pleine Terre et les clôtures ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la rue Guillaume d'Harcourt ;

Le projet de règlement (extrait du registre n°1 du dossier d'enquête : « Notice explicative » , ainsi que les deux plans applicables aux clôtures et au ratio d'Espaces Libres de Pleine Terre (ELPT) sont joints en [annexe I](#) .

Le plan de zonage n'est pas modifié, les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser ne sont pas modifiées.

## 6 OUTILS MIS A DISPOSITION.

Trois outils ont donc été mis à dispositions :

- Un plan des Espaces Libres de Pleine Terre (EPLT) devenant référence en matière d'artificialisation ;
- Un plan de règlementation des clôtures ; accompagné d'un règlement « écrit » ;
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un site déjà urbanisable.

## 7 INCIDENCES SUR L'ECONOMIE GENERALE.

Il est important de préciser que les mesures proposées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU **ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU opposable**, ni les vocations des zones existantes.

D'autre part, il n'y a pas d'**incidence négative** envisageable de la modification n°1 du PLU de la commune de la SAUSSAYE, que ce soit de manière directe ou indirect, sur les sites « NATURA 2000 » les plus proches.

## 8 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).

### 8.1. Notifications aux PPA

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, un CD de données du projet relatif à la de modification n°1 du PLU de la commune de la SAUSSAYE, a été transmis pour information, par l'Agglomération SEINE-EURE aux PPA, le 2 mai 2023.

Les 14 PPA concernées sont :

- |    |                          |  |              |
|----|--------------------------|--|--------------|
| 1. | M. le Préfet de l'Eure – | Préfecture de l'Eure                               | Evreux.      |
| 2. | M. le Sous Préfet        | Sous Préfecture de l'Eure                          | Les Andelys. |
| 3. | M. le Président          | Hôtel du Département de l'Eure                     | Evreux.      |
| 4. | M. le Président          | Hôtel de Région Normandie                          | Rouen.       |
| 5. | M. le Président          | Chambre du Commerce<br>et de l'Industrie de l'Eure | Evreux.      |
| 6. | M. le Président          | Chambre des Métiers et de<br>l'Artisanat de l'Eure | Evreux.      |

7. M. le Président	Chambre d'Agriculture de l'Eure	Evreux.
8. M. le Directeur Départemental - DDTM de l'Eure		Evreux.
9. M. le Directeur Régional	DREAL	Rouen.
10. M. le Directeur	Agence Régionale de Santé Délégation départementale de l'Eure	Evreux.
11. Mme. l'Architecte	Bâtiments de France UDAP 27	Evreux.
12. M. le Directeur	Agence Routière Départementale	Louviers.
13. DDTM	Délégation Territoriale	les Andelys.
14. SNCF réseau	Direction territoriale Normandie	Rouen

## 8.2. Avis reçus des PPA.

Quatre avis reçus. Ce sont :

NOMS	REMARQUES AVIS
CCI des Portes de Normandie 215 Route de Paris CS 80817- 21001 Evreux Cedex 1	<p>Courrier du 17 mai 2023.</p> <p style="text-align: center;">Avis Favorable</p>
Hôtel du Département 14 Bd Georges Chauvin CS 78101- 27021 Evreux Cedex	<p>Courrier du 24 mai 2023.</p> <p><b>Le Président du Conseil Départemental rappelle que:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour un nouveau projet, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier et non uniquement au droit de L'accès sur la route de moindre importance et sur les voies communales, doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. la voie d'accès ;</li> <li>• Cf. à l'article 12 « <i>Aménagement des accès existants ou à créer</i> », du règlement départemental de l'Eure, les créations d'accès sont interdites. Pour les autres accès le Département se réserve le droit de refuser, si l'accès concerné représente un risque ; Les accès existants et aménagés seront à privilégier.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire. Les projets les plus conséquents devront faire l'objet d'études spécifiques.</li> <li>• Tous les accès à créer ou à modifier devront, <i>a minima</i>, être dotés de pans à 45° et d'un retrait de 5m.</li> </ul> <p>Le rejet des eaux pluviales est interdit sur les routes départementales. Les eaux pluviales seront traitées sur les parcelles concernées (ou raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales).</p> <p>Les accès devront être rassemblés au maximum au même endroit (communs ou jumelés).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>OAP. La commune</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Précise que l'enjeu est de créer des commerces et des services sur les parcelles concernées ;</li> <li>- Envisage une desserte par la RD26, qui bénéficie déjà d'un aménagement de sécurité de type terre-plein central et la mise en place d'une sente piétonne en façade du site le long de la RD26. <b>Suite aux propositions faites par la commune</b>, le Département préconise de mettre en place un régime de priorité de type STOP et de garantir le respect des normes « Personnes à Mobilité Réduite « PMR » pour la sente piétonne.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Le Département recommande l'intégration des mobilités douces dans les réflexions d'aménagements du territoire d'étude</b></p>
<p>Chambre d'Agriculture de l'Eure 5 rue de la Petite Cité CS 80882-27008 Evre</p>	<p>Courrier du 5 juin 2023.</p> <p>Aucune remarque sur le projet</p>



<p>Commune de la SAUSSAYE 4 Place du Cloître 27370 LA SAUSSAYE</p>	<p>Délibération du CM en date du 27 juin 2023</p> <p style="text-align: center;">Avis Favorable</p>

## 9 MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.

L'Avis délibéré (n° 2023-4912 en date du 03/08/2023) de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie, sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la SAUSSAYE, indique :

### 9.1. Création d'un règlement graphique des dispositions rattachées aux clôtures :

*« Pour l'autorité environnementale, l'évolution du PLU relative aux clôtures n'appelle pas de remarque particulière ».*

### 9.2. Création d'un règlement graphique des dispositions rattachées aux espaces libres de pleine terre.

*« L'autorité environnementale recommande de reconsidérer, ou, à défaut, de mieux justifier la zone blanche du plan de référence des espaces libres de pleine terre, d'évaluer les incidences potentielles en termes d'imperméabilisation des emprises concernées et de définir des mesures d'évitement et de réduction appropriées ».*

*« L'autorité environnementale recommande de présenter le bilan de la densification prévue dans le PADD du PLU en vigueur et de s'assurer que les nouvelles règles relatives aux espaces libres de pleine terre ne compromettent pas l'objectif de densification précédemment défini ».*

### 9.3 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP° « rue Guillaume d'Harcourt »

*« Cette nouvelle OAP n'appelle pas de remarque particulière de l'autorité environnementale ».*

Le mémoire en réponse des services de l'Agglomération SEINE-EURE, relatif à l'avis de l'autorité environnementale est joint en [annexe II](#).

L'Avis délibéré de la MRAe de Normandie « *Inspection générale de l'environnement et du développement durable* » est joint au dossier d'enquête n° 13

## **10 DOSSIER D'ENQUETE.**

La composition du dossier d'enquête n'apporte pas de remarques particulières de la part du commissaire enquêteur.

C'est un dossier très bien constitué et les documents qui le composent sont bien illustrés.

## **11 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.**

Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :

- 1 Note explicative – Modification n°1 du PLU
- 2 Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 3 Règlement écrit
- 4 Evaluation environnementale
- 5 Règlement Graphique rattaché aux clôtures
- 6 Règlement graphique rattaché aux Espaces Libres de Pleine Terre
- 7 Arrêté de prescription de la modification n°1
- 8 Arrêté d'ouverture d'enquête n°23A35
- 8<sup>bis</sup> Arrêté d'ouverture d'enquête n° 23A38 modifiant le n° 23A35
- 9 Délibération de concertation du 13/04/2023
- 10 Bilan de concertation
- 11 Avis des communes sur le projet :
  - Commune de la Saussaye
- 12 Avis des Personnes Publiques Associées :
  - CCI porte de Normandie du 22/05/2023
  - Département de l'Eure du 30/05/2023
  - Chambre d'Agriculture et Territoires du 19/06/2023
- 13 Avis de la MRAe de Normandie n° 2023-4912
- 13<sup>bis</sup> Mémoire en réponse de l'Avis de l'Autorité environnementale par la Communauté d'Agglo. Seine-Eure
- 14 Copies de la publication dans la presse :
  - Courrier de l'Eure des 16/08/2023 et 06/09/2023 ;
  - Paris Normandie de l'Eure des 16/08/2023 et 06/09/2023
- 15 Registre d'enquête Publique

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **1. ORGANISATION ADMINISTRATIVE DE L'ENQUETE**

Par ordonnance N°E76000034/76 en date du 22 mai 2023 du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA SAUSSAYE et de Arrêté Communautaire du Président de la Communauté d'Agglomération SEINE-EURE n°23A35 du 20 juillet 2023, modifié par l'Arrêté Communautaire n° 23A38 §2 du 23 août 2023 prescrivant l'enquête.

### **2. MODALITES PRATIQUES DE L'ENQUETE.**

Le 10 juillet 2023, je me suis rendue à la mairie de LA SAUSSAYE afin de prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique.

J'ai été reçue par Mme Ambre CODINA, chargée d'études planification territoriale – service urbanisme - à l'Agglomération SEINE-EURE et par M. Didier GUERINOT, Maire de la commune de la SAUSSAYE

A cette occasion, j'ai été amenée en concertation avec les intéressés à définir la date d'ouverture et de clôture de l'enquête ainsi que les dates et heures des permanences à la mairie de LA SAUSSAYE.

Le 13 juillet 2023, je me suis présentée au secrétariat de l'Agglomération SEINE-EURE pour y retirer le dossier d'enquête.

Le service Urbanisme et Planification de l'agglomération SEINE-EURE s'est occupé de la publicité à paraître dans les journaux locaux.

L'Arrêté Communautaire n° 23A35 en date du 18/0/2023, modifié par l'Arrêté n°23A38 du 23 août 2023, en son article 2, fixent les modalités de l'enquête publique, en particulier :

- La durée de l'enquête
- La date des permanences
- La publicité relative à l'enquête.

Le 4 septembre 2023 je me suis rendue à 15h30 à la mairie de la Saussaye pour parapher et signer le registre d'enquête.

#### **4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

Conformément à l'Arrêté Communautaire N° 23A35 modifié par l'Arrêté n°23A38, je me suis tenue à la disposition du public dans les locaux de la mairie de LA SAUSSAYE aux dates suivantes :

- Lundi 4 septembre 2023 de 16h à 19h ;
- Vendredi 22 septembre 2023 de 16h à 19h ;
- Mercredi 4 octobre 2023 de 16h à 19h.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, du 4 septembre 2023 à 16h au vendredi 4 octobre 2023 à 19h, soit 31 jours consécutifs.

##### **4.1. Incident signalé.**

L'Arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique n° 23A35 du 20 juillet 2023 a été modifié par l'Arrêté n° 23A38 du 23 août 2023, pour le motif suivant ; je cite :

*« A été omis de mentionner le commissaire enquêteur suppléant, M. Hervé BILLIET ».*  
*« Il est proposé de modifier l'article 2 de l'arrêté n° 23A35 afin d'ajouter la nomination « par le Tribunal Administratif de Rouen de M. Hervé BILLIET en qualité de suppléant à la commissaire enquêtrice ».*

**Cet incident n'a pas eu de conséquence pour l'enquête publique**

##### **4.2. Arrêté modificatif n°23A38 du 23/08/2023 - Article 2 a été modifié comme suit :**

*« Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen a désigné Mme Josiane BERANGER, Inspectrice du Trésor Public retraitée, en qualité de commissaire enquêtrice et M. Hervé BILLIET en qualité de suppléant ».*

#### **5. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS.**

Un registre d'enquête a été ouvert et mis à la disposition du public pour recevoir ses observations, durant de l'enquête.

Au cours de l'enquête, 17 personnes ont formulé des observations soit :

- 6 personnes ont consigné sur le registre d'enquête ;
- 2 courriers remis, annexés au registre d'enquête ;
- 2 courriels transmis annexés au registre d'enquête ;
- 7 observations formulées oralement.

#### 4. OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.

Au cours de l'enquête publique, j'ai reçu 14 personnes et 17 observations ont été recueillies. Il s'agit :

##### 5.1. Sur le registre d'enquête :

- Six personnes ont consigné sur le registre ;
- Deux courriels ont été annexés au registre ;
- Deux courriers ont été annexés également au registre.

##### 5.2. Observations formulées oralement :

- Sept personnes sont venues prendre connaissance du dossier d'enquête dont :
  - Six d'entre elles, après quelques questions posées, n'ont rien eu à signaler.
  - Une personne a formulé une observation relative aux clôtures.

#### 5. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.

Un Procès Verbal des observations recueillies par le public a été remis par mes soins, le 17/10/2023, à M. Florian DUREL « Responsable du Pôle Planification » à l'Agglomération SEINE-EURE, qui dispose de la compétence pour conduire la procédure de modification n°1 du PLU, conjointement avec la commune de la SAUSSAYE.

#### 6. ANALYSE DES OBSERVATIONS.

Le Procès Verbal des observations recueillies se présente en deux parties :

##### 8.1. Les observations consignées sur le registre d'enquête, ainsi que les courriers et courriels annexés :

- 6 observations consignées : N° 1, 2, 5 et 6, 8, 9.
- 2 courriers : N°. n° 3, 4.
- 2 courriels. : N°. n°7, 10,

##### 8.2. Les observations formulées oralement par le public :

- 6 personnes. venues consulter «SO» N°11, 12, 13, 14, 16, 17.
- 1 personne. a posé une question sur la modification des clôtures. N°15

## 7. MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PROCES VERBAL.

Le 31/10/2023 je me suis rendue à la mairie de la SAUSSAYE, pour y rencontrer M. Florian DUREL, responsable du Pôle planification -'Agglomération Seine-Eure - et M. GUERINOT, Maire de la commune de la Saussaye au vu d'un entretien relatif au mémoire en réponse des observations recueillies par le public et des réponses conjointes de ces deux collectivités.

**Le Procès Verbal** des observations recueillies est **annoté textuellement** des réponses conjointes faites par l'Agglomération et par le Maire de la commune ainsi que des observations / remarques de la commissaire enquêtrice.

Vous trouverez joint à la page suivante ce document de 21 pages.

Le 16/11/2023 m'a été transmis le **mémoire en réponse** dûment signé par délégation du Président de l'Agglomération, Le Directeur Général, Monsieur Régis PETIT. Ce document est joint en **annexe III** du présent rapport.

## 8. CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE..

Les personnes qui se sont déplacées ont témoigné de l'intérêt à l'égard du projet.

Trois observations Hors Sujet (HS) : Obs. n° 4, 7, 9.

Bien que Hors Sujet par rapport à la présente enquête, les observations recueillies par le public ont été prises en compte par l'Agglomération Seine-Eure et par le Maire de la commune ; cf. au Procès Verbal des observations du Public joint au présent rapport.

## 9. TRANSMISSION DU RAPPORT

A l'issue du délai de 44 jours qui a suivi cette enquête publique et conformément à l'Arrêté du Président de l'Agglomération Seine-Eure des 20 juillet 2023 modifié par l'Arrêté Communautaire de 23 août 2023 prescrivant l'enquête.

- j'ai remis mon rapport et ses conclusions, ainsi que l'ensemble du dossier d'enquête à M. Florian DUREL, « responsable du Pôle planification » à l'Agglomération Seine-Eure,
- j'ai transmis un exemplaire de ce rapport accompagné des conclusions au Président du Tribunal Administratif de Rouen, par voie informatique.

Fait à Surtauville, le 17 novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur



Josiane BERANGER

**PROCES VERBAL**  
**des observations recueillies par le public**  
**annoté des réponses conjointes du**  
**Président de l'Agglomération Seine-Eure et**  
**du Maire de la commune de la Saussaye**

Fait à Surtauville le 6 novembre 2023  
La commissaire enquêteuse



Josiane BERANGER

# COMMUNE DE LA SAUSSAYE

---0-0-0---

## PLAN LOCAL D'URBANISME : MODIFICATION N° 1

### PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

L'an deux mille vingt trois, le 15 octobre.

Nous soussignés : Josiane BERANGER ; nommée commissaire enquêtrice, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la SAUSSAYE ;

Par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Rouen n° E23000034 / 76, en date 22 mai 2023, de l'Arrêté communautaire n° 23A35 du 20 juillet 2023 et de l'arrêté communautaire modificatif n° 23A38 du 23 août 2023 ;

Nous nous sommes rendus en cette qualité à la Mairie de la SAUSSAYE, le lundi 4 septembre 2023 de 16h à 19h, le vendredi 22 septembre 2023 de 16h à 19h et le mercredi 4 octobre de 16h à 19 h ;

L'enquête étant close le 4 octobre 2023 à 19h, nous avons dressé le présent procès verbal des observations ;

Nous avons convoqué le Maître d'ouvrage le 16 octobre 2023 pour lui remettre le présent procès verbal des observations (écrites et orales) recueillies au cours de l'enquête publique et nous l'avons invité à produire dans un délai de 12 jours, un mémoire en réponse.

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR



Josiane BERANGER



# 1. OBSERVATIONS CONSIGNÉES SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Numéro de l'observation	Observations du Public	Réponses
N° 1 Consigné sur le registre	S'interroge : Le besoin a-t-il bien été évalué par l'instigateur du projet et quels services sont prévus ?	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b></p> <p>Le besoin de commerce a bien été pris en considération dès l'approbation du PLU de la commune de la Saussaye le 29 mai 2016.</p> <p>Le PADD prévoit en effet en matière de développement économique, de « <i>conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité</i> ».</p> <p>Par ailleurs, afin que la commune ne se transforme pas en « cité dortoir », à la Page 6 le document initial prévoit les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un tissu commercial à dynamiser</li><li>• Un projet de commerces au niveau du centre-bourg</li></ul> <p><b>B. Développer l'offre commerciale et l'offre de service de proximité</b></p> <p>« <i>En centre-bourg, quelques commerces sont présents. La commune souhaite préserver ces services, concentrer leur localisation et favoriser leur accessibilité (liaisons douces nouvelles avec les quartiers existants et les stationnements).</i> »</p>

		<p><i>Le PLU doit proposer des potentialités de développement commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg.</i></p> <p><i>Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de LA SAUSSAYE mais également ceux traversant le territoire communal via les RD 26 et 840. »</i></p> <p>La complétude de l'offre commerciale de la commune de La Saussaye était bien prévue dans le PLU communal dès son approbation en 2016. Toutefois, concernant les futurs services prévus, ce n'est pas au PLU de l'indiquer. La commune pourra préciser les services attendus.</p>
		<p><b>Réponse de la commune de La Saussaye :</b></p> <p>La parcelle était initialement propriété communale et le projet de case commerciale a été proposé par la Société GEPPEC. La commune a donc accepté en 2012 de vendre la parcelle à la société pour ce projet qui prévoyait une mixité de logements et commerces.</p>
		<p><b>CE :</b></p> <p>Les réponses apportées par l'Agglomération et le Maire de la commune sont claires et précises.</p>
<p><b>N°2</b></p> <p>Consigné sur le registre</p>	<p>Trois remarques : (en complément de l'avis du 27/6/23)</p> <p>1- Les couleurs de la légende de la carte sur le zonage « clôture » ne correspondent pas</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b></p> <p>1-Les couleurs de la carte seront modifiées pour tenir compte de la remarque de M. GUERINOT et du code couleur des documents</p>

	<p>avec les couleurs des documents élaborés qui accompagneront les nouvelles règles. Pour plus de cohérence il faudrait changer les couleurs. ;</p> <p>2- Les nouvelles règles sur les clôtures en limite de rue font référence à une carte « classement sonore et clôtures » qui n'apparaît pas en annexe du règlement écrit ;</p> <p>3- Le nuancier présent dans l'OAP mériterait d'être revu afin d'ajouter la référence « NSC », référence davantage universelle chez les professionnels du bâtiment</p> <p><b>CE :</b> Je suis d'accord avec les remarques formulées par M. GUERINOT Maire de la commune de la Saussaye. Le plan de zonage est un document administratif qui doit être lisible et accessible à tout citoyen qui le consulte. Celui de la commune de la Saussaye devra être mis à jour du cadastre et des modifications.</p>	<p>pédagogiques produits.</p> <p>2-L'absence de la carte concernant « le classement sonore et clôture » sera corrigé par l'ajout de cette annexe au règlement écrit.</p> <p>3-le nuancier de l'OAP sera complété pour intégrer la référence « NSC ».</p> <p>En ce qui concerne la mise à jour du cadastre, elle ne dépend pas de l'Agglomération Seine-Eure mais de la DGFIP. Un nouveau Millésime du cadastre est transmis chaque année à l'Agglomération. Le cadastre sur les plans de zonage sera donc mis à jour avec les dernières données disponibles pour l'approbation.</p> <p><b>CE :</b> En accord avec M. DUREL, « responsable du Pôle planification à l'Agglomération SEINE-EURE », le plan de zonage du PLU de 2016 de la commune de la SAUSSAYE va être mis à jour du cadastre.et des modifications. Il devra être annexé au dossier d'enquête de la modification n°1 du PLU lors de son approbation.</p>
--	--	---

<p><b>N°3</b></p> <p>Courrier agglo annexé au registre</p>	<p>Ne s'oppose pas au projet de modification du PLU mais interpelle la municipalité sur des points importants qui doivent être impérativement pris en compte dit-il, sinon ce projet occasionnerait les nuisances et les problèmes décrits ci-dessous.</p> <p>Je cite !..... :</p> <p>1- Déserte de la zone :</p> <p>Page 5 de l'OAP : utilisation de la rue Guillaume d'Harcourt pour sortir de la zone du pole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette rue n'est pas prévue pour un flux supérieur à la desserte des habitations existantes.</li> <li>• Elle n'est pas à la bonne largeur et il n'y a pas de trottoirs pour les piétons.</li> <li>• Le croisement des véhicules sera impossible surtout lorsque des véhicules sont stationnés le long des habitations (ce qui est très fréquent).</li> <li>• L'augmentation du flux de véhicules entraîne un bruit et une gêne inacceptable.</li> </ul> <p>Si l'entrée de zone se fait par la RD26, les règles de circulation (code de la route) devront être modifiées au niveau du terre</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b></p> <p><b>Desserte :</b></p> <p>Le département en qualité de personne publique associée à la démarche a exprimé dans son avis des remarques concernant la desserte de l'OAP par la RD26. Notamment sur les aménagements futurs à mettre en place. Les services départementaux recommandent dans leur avis de mettre en place « un régime de priorité de type stop et de garantir les normes PMR (personne à mobilité réduite) pour la sente piétonne.</p> <p><b>Stationnement :</b></p> <p>La question de la gestion du problème de stationnement sur la rue Guillaume d'Harcourt est de compétence communale. Il appartient donc à la commune de se prononcer sur ce point.</p> <p><b>Destination des locaux à usage commercial :</b></p> <p>Le besoin de commerce a bien été pris en considération dès l'élaboration du PLU de la commune de la Saussaye et le PADD prévoit en matière de développement économique, de « conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité ».</p>
--	--	--

<p>plein situé sur la RD26. A ce jour ce Terre plein n'est pas implanté et utilisé comme rond-point. C'est donc la règle de la priorité » à droite qui s'applique.</p> <p>IL faudra revoir entièrement la zone en adaptant le site aux règles de circulation d'un rond-point (priorité à gauche) avec signalisation et marquage au sol adéquat.</p>	<p>Le document d'urbanisme peut prévoir les destinations futures qui peuvent être autorisées dans le cadre d'un aménagement. En revanche le type de commerces prévus ne peut pas être règlementé par un document d'urbanisme.</p>
<p><b>2- Aménagement de la zone</b></p> <p>Le trottoir élargi (zone dans le rouge sur l'image jointe au registre d'enquête), situé à l'angle de la rue Guillaume d'Harcourt et de la RD26 <b>doit être rendu non stationnable.</b></p> <p>En effet, à cet endroit de nombreux véhicules stationnent (pour diverses raisons). Hors ce stationnement est accidentogène (cela gêne la visibilité au niveau du STOP) et est contraire aux règles du code de la route (stationnement interdit à proximité d'une intersection), sans parler du bruit (voix, claquements de portes), déchets retrouvés au sol, etc.</p>	<p><b>Réponse de la commune de La Saussaye :</b></p> <p><b>Desserte :</b></p> <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la commune de La Saussaye.</p> <p><b>Stationnement :</b></p> <p>S'agissant de la voie privée du lotissement, il appartient au propriétaire d'organiser le stationnement.</p> <p><b>Destinations à usage commercial :</b></p> <p>La commune a déjà identifié les commerces et activités de proximité qui pourraient intégrer les cases commerciales. Il s'agit de de commerces déjà présents sur la commune comme la pharmacie, la boulangerie ou des médecins.</p>
<p><b>3- Destination des locaux à usage commercial.</b></p> <p>Les installations commerciales proposées ne devront pas engendrer de nuisances olfactives, sonores, d'afflux de circulation,</p>	<p>La commune a déjà identifié les commerces et activités de proximité qui pourraient intégrer les cases commerciales. Il s'agit de de commerces déjà présents sur la commune comme la pharmacie, la boulangerie ou des médecins.</p>

N°4

Consigné sur le  
registre

PJ : 4

Activité principale : Exploitante agricole  
depuis le **01/12/2013**

N°SIREN : **798625687**

CODE : **APE / NAF 0143Z**

ATTESTATION : **CMSA de Haute Normandie**  
Certifiant l'affiliation de cette personne en  
qualité de chef d'exploitation auprès de ses  
services depuis le 01/12/2013

Parcelle concernée : Réf cadastrale: **B0677**

Superficie : **2.849 ha**

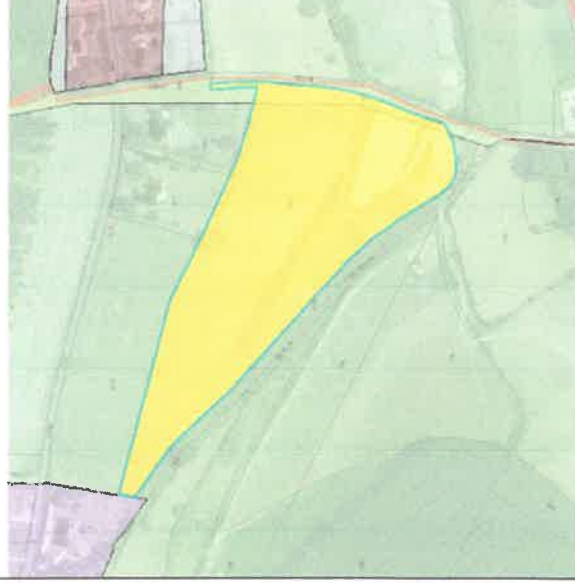
Classement : zone **N** « zone naturelle » dans  
le PLU de la commune.

Pour des raisons professionnelles, cette  
demande la modification de zone d'une  
parcelle, classée actuellement en zone **N**  
« Natutelle », pour un classement en zone **A**  
« Agricole. ».

En accord avec le Maire sur le principe, cette  
personne croyait que sa situation allait être  
régularisée dans le projet de modification N° 1  
du PLU, objet de la présente enquête ; ce qui  
n'est pas le cas.

Rappel des faits :

**Pour non respect du permis de construire  
délivré le 30/12/2013 un procès verbal**



<p><b>d'infraction a été dressé le 26/03/2019 à l'encontre de la pétitionnaire, Mme M. d'X pour le motif suivant :</b></p> <p><i>«Avoir doublé la surface des box et implanté deux chalets, sans déclaration préalable ».</i></p> <p>Après constat du PV d'infraction stipulé ci-dessus, une réunion du Conseil Municipal a eu lieu et, par <b>délibération en date du 26/11/2019</b>, le Maire <b>décide de demander</b> une modification du PLU pour permettre de régulariser la situation.</p> <p>Deux choix de régularisation possibles :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Soit démolir des bâtiments qui n'ont pas été soumis à autorisation d'urbanisme ;</li> <li>2. Soit de procéder à la modification du PLU.</li> </ol> <p>C'est le <b>deuxième choix</b> qui a été retenu.</p> <p>En 2021, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal <b>autorise le Maire</b> à demander à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure de procéder à la modification du PLU, pour régulariser la situation, de Mme M... d'X conformément à la <b>délibération en date du 30/03/2021</b></p> <p>Hors, lors de l'élaboration de la modification n° 1 du PLU, objet de la présente enquête, le Maire a omis d'y inscrire l'affaire concernant</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b></p> <p>Le sujet du changement de zonage de la parcelle B 0677 n'a pas été rappelé par la commune au moment de l'arrêté de prescription de la modification n°1. Toutefois en 2020, des échanges entre les services de l'Agglomération et les services de la DDTM indiquent qu'il serait envisageable de procéder à la correction du plan de zonage par modification simplifiée.</p> <p>Selon les photos aériennes (2015), il semble que les bâtiments étaient construits avant l'approbation du PLU de la Saussaye le 29 mai 2016. La modification du plan de zonage relève donc bien de la correction d'une erreur matérielle.</p> <p>Il est donc proposé à la commune de la Saussaye de demander la réalisation d'une modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle.</p>
	<p><b>Réponse de la commune de La Saussaye :</b></p> <p>La commune est favorable à la modification simplifiée pour passer la zone construite sans permis de construire en zone agricole (cf. délibération 2019). La commune transmettra une demande prochainement à l'Agglomération Seine-Eure pour que soit prescrite cette procédure.</p>



	<p>cette personne.</p> <p>Suite à cette omission, l'intéressée demande qu'il soit procédé à une modification simplifiée pour régulariser rapidement sa situation (fait état de l'article L 153-45).</p> <p><b>CE :</b></p> <p><b>Remarque :</b></p> <p>Dans le cas présent, il ne s'agit pas d'une erreur matérielle pouvant être rectifiée par une modification simplifiée, mais d'un changement de zone dans le PLU initial (point de départ).qui entraine l'avis des personnes publiques associées, notamment la CDPENAF et la modification du règlement par voie de conséquence.</p> <p>Cette modification ne peut être faite que dans le cas d'une modification de droit commun.</p>	<p><b>CE :</b></p> <p><b>Parcelle concernée :B 0677</b></p> <p>Comme il est indiqué dans la réponse ci-dessus, de l'Agglomération : « un échange avec ses services et ceux de la DDTM en 2020, envisageaient de procéder à la correction du plan de zonage par une modification simplifiée. »</p> <p>« Des photos aériennes prises en 2015 laissant apparaître que les bâtiments étaient bien existants lors de l'élaboration du PLU en 2016 »</p> <p><b>Effectivement, dans ce cas, on peut considérer que cette observation n°4 relève d'une erreur matérielle survenue lors de l'élaboration du PLU.</b></p> <p><b>Le Maire de la commune est favorable à la modification simplifiée pour passer la zone construite en zone A (Agricole)</b></p> <p><b>La commune transmettra prochainement une demande de modification simplifiée à l'Agglomération Seine-Eure pour que soit prescrite cette procédure.</b></p>
<p><b>N°5</b></p> <p>Anonyme</p> <p>Consigné sur le registre</p>	<p>Favorable à l'ambition qu'a la commune de vouloir préserver ses atouts à travers la réglementation des espaces libres de pleine terre à hauteur de 60% malgré, des espaces libres importants.</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b></p> <p>La règle des espaces libres de pleine terre vise à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales, préserver le cadre de vie et les respirations dans le tissu urbain.</p>



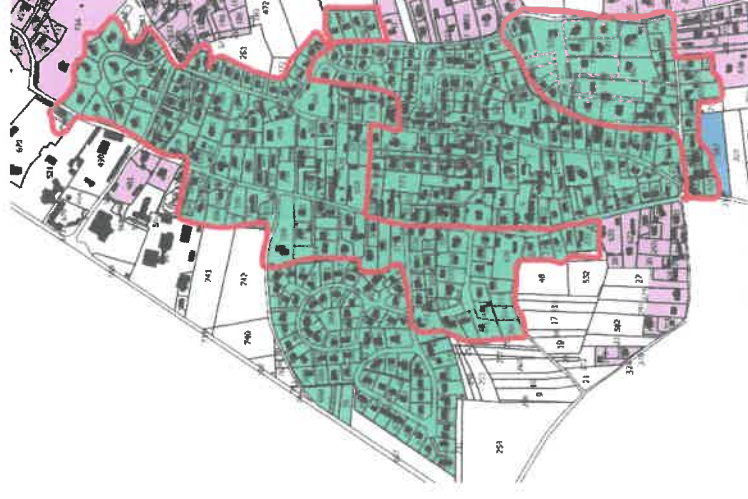
Aimerait obtenir plus d'explications concernant ce classement.

Pourrait-il être envisagé de rehausser le coefficient d'espace libre de pleine terre sur certains secteurs de la commune pour préserver le cadre de vie et les paysages de la commune ?

**CE :**

Il y a un règlement, il doit être respecté.

Il est effectivement envisageable d'augmenter le pourcentage d'espaces libres de pleine terre à préserver sur certains secteurs si cela se justifie. Aussi, après examen du plan des espaces libres de pleine terre et si la commune de La Saussaye en est d'accord, afin de mieux correspondre à l'occupation actuelle des parcelles il est proposé de relever de 60% à 80% les espaces libres de pleines terres sur les parcelles entourées en rouge ci-dessous.



		<p><b>Réponse de la commune de La Saussaye :</b> La commune est favorable à cette proposition et souhaite que pour les secteurs concernés, le taux d'espaces libres de pleine terre à préserver soit augmentés de 60% à 80%.</p> <p><b>CE :</b> <b>RAS</b></p>
<p><b>N°6</b> Anonyme Consigné sur le registre</p>	<p>Trouve que ce projet est une bonne chose que de faciliter l'installation de commerces et de services de proximité dans un vrai Centre Bourg, pour les habitants, surtout pour ceux qui n'ont pas de voiture. Qu'il serait intéressant également de prévoir des petits logements au dessus des commerces, pour les jeunes ou les personnes âgées seules. <u>Exemple</u>: les personnes âgées qui ne peuvent plus entretenir leur propriété et qui souhaitent rester dans le village ;</p> <p>L'idée de créer une petite place serait un plus attractif pour le marché du samedi. Espère que ses idées soient retenues.</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b> Effectivement le projet d'OAP prévoit uniquement la possibilité de réaliser des logements de gardiens au-dessus des commerces. Si la commune en est d'accord, il est proposé de revoir la rédaction de l'OAP pour permettre la création de logements au-dessus des commerces.</p> <p><b>Réponse de la commune de La Saussaye :</b> La commune est d'accord avec cette proposition mais il faudra vérifier que la hauteur des bâtiments prévus ne dépasse pas la hauteur R+1.</p>

	<p><b>CE :</b> Réflexion à avoir sur les idées apportées par cette personne.</p>	<p><b>CE :</b> Réponses satisfaisantes.</p>
<p><b>N°7</b> <b>Me S. MARTIN,</b> <b>Mandataire de</b> <b>Mme S. d'X sous</b> <b>tutelle</b>  <b>Courriel agglo</b> <b>Annexé au registre</b></p>	<p>Mme S..d'X sous tutelle, est propriétaire d'un bien immobilier qui doit être vendu. La mandataire demande le classement d'un arbre majestueux (cèdre), situé à l'entrée de la propriété, dans le patrimoine communal.</p> <p><b>CE :</b> Effectivement c'était l'opportunité d'inscrire cet arbre dans la « Protection du Patrimoine Naturel et Bâti de la commune ». A voir avec le Maire de la commune afin de rajouter cet arbre, « pour sa protection », aux Eléments du Patrimoine Communal; si toutefois ce recensement existe ; lors d'une révision du PLU.</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b> La préservation et la protection des arbres va dans le sens de la préservation de la qualité générale du cadre de vie de la commune de La Saussaye.  Cette demande correspond à l'attente des élus d'éviter la banalisation progressive des ambiances urbaines et il n'est pas prévu de prescrire prochainement une révision du PLU de la commune de La Saussaye.  Si la commune en est d'accord, il est proposé de repérer cet arbre au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre de la présente modification.</p> <p><b>Réponse de la commune de La Saussaye :</b> La commune de la Saussaye souhaite protéger le cèdre dans le PLU.</p> <p><b>CE :</b> Le Maire étant d'accord sur le principe, le Cèdre sera donc protégé au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU.</p>

<p><b>N°8</b> Sté GEPPEC</p> <p>consigné sur le registre = 2 p PJ 3p = 5 pages</p>	<p>OAP du secteur rue Guillaume d'Harcourt – Cette Société s'oppose formellement à la modification N°1 du PLU sur l'encadrement de ce secteur.</p> <p>Plusieurs remarques :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sur la forme : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'arrêté de l'agglomération SEINE-EURE est erroné</li> </ul> </li> <li>Sur le fond : <ul style="list-style-type: none"> <li>La situation géographique et l'environnement favorisent le logement individuel ;</li> <li>L'expérience passée sur le dossier.</li> </ul> </li> </ol> <p><b>CE :</b> 2 copies des feuillets du registre d'enquête 3 copies (pièces jointes) ci-annexées pour plus de détail Voir également avec l'Obs. n°10</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b></p> <p><u>Sur l'arrêté erroné :</u> L'arrêté N°22A23 fait effectivement référence à la rue de Thiberville en précisant les parcelles concernées (A898 et A947). En admettant qu'il y a eu une erreur dans l'arrêté sur le nom de la rue desservant les parcelles, celles-ci sont bien mentionnées dans le document administratif. Il n'y a donc pas de doute sur le fait que l'évolution des dispositions d'urbanisme porte bien sur ces parcelles. La société GEPPEC ne s'y est pas trompé.</p> <p><u>Sur le fond :</u> La commune de La Saussaye a fait le choix d'encadrer par une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) les dispositions d'urbanisme applicables sur les parcelles A898 et A947.</p> <p>Le choix est parfaitement compatible avec l'orientation du PADD qui vise à « conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité » et est en cohérence avec les démarches entreprises par la commune depuis de nombreuses années.</p> <p>Il est précisé que suite à une autre remarque formulée lors de l'enquête publique (R6) la réalisation de logements compatibles avec la fonction commerciale recherchée, pourrait être autorisée, sous réserve de l'accord de la commune.</p>	
--	---	--	--

Indique aussi que :

Je cite ....

« Si la commune souhaite réaliser des commerces nous avons fait estimer la valeur du terrain par deux agences immobilières et un notaire, elles ont d'ailleurs été communiquées à M. le Maire qui peut bien entendu, racheter le terrain et mettre le temps qu'il voudra pour y réaliser des commerces ».

« De notre côté, comme déjà évoqué ce terrain est à l'actif de GEPPEC depuis une vingtaine d'années, l'entreprise a été cédée en 2021 et ses nouveaux associés souhaitent pouvoir y réaliser une opération dans les meilleurs délais. L'encadrement proposé est en contradiction avec cet objectif. »

**CE :**

Courriel pris en compte dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de la commune de la Sausseye.

Pour info :

«Ce courriel est arrivé à l'agglomération Seine-Eure le mercredi 4 octobre 2023 à 18h18 (avant la clôture de l'enquête – (mais après fermeture des bureaux).

**CE :**

Il est souhaitable qu'un échange intervienne rapidement avec l'Agglomération, le Maire de la commune et la Société GEPPEC afin de trouver une solution relative à l'OAP sur le secteur Rue Guillaume d'Harcourt..

Il est précisé que le choix l'OAP est compatible avec l'orientation du PADD du PLU de la commune de la SAUSSAYE élaboré en 2016.

	<p><b>Il a été transmis au CE par cet organisme le 5 octobre 2023 à 10 h. »</b></p> <p><b>Courriel accepté par la commissaire enquêtrice –copie ci-jointe plus de détail.</b></p>	
--	---	--

## 2 - OBSERVATIONS FORMULEES ORALEMENT PAR LE PUBLIC

NOMS	OBSERVATIONS	REPONSES/REMARQUES du PRESIDENT de l'AGGLOMERATION Aux OBSERVATIONS
<b>N°11</b> M. C...HORLAVILLE	Venu prendre connaissance du dossier d'enquête. Doit envoyer un courriel	<b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b> Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.
<b>N°12</b> Mme C.VENTRINTONTE	Venu prendre connaissance du dossier d'enquête S.O	<b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b> Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.
<b>N°13</b> M BERNEDE	Venu prendre connaissance du dossier d'enquête. S.O	<b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b> Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.



<p><b>N°14</b> Mme M.FINANCE</p>	<p>Venu prendre des renseignements. <b>CE :</b> Attendre le rapport du CE</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b> Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure. Voir la réponse à la remarque R4.</p>
<p><b>N°15</b> M. P. DELOUARD</p>	<p>Venu prendre connaissance du dossier d'enquête et notamment sur la nouvelle réglementation concernant les clôtures. <u>Question :</u> Que fait-on lorsque l'on a une maison dans le bois ? Modification qu'il ne comprend pas ! <u>Pour info :</u> Il est indiqué dans le dossier : « règlement écrit, page 20 ». ... je cite :....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ « Tout dispositif de sous-bassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire ».</li> <li>▪ « Si le linéaire de clôture est supérieur à 10m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10m enterrés. »</li> <li>▪ « Pour des raisons de sécurité ou</li> </ul>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b></p> <p>Les nouvelles règles sur les clôtures visent à répondre à l'attente des élus pour maintenir la qualité du cadre de vie de la commune. Il s'agissait pour eux d'éviter la mise en place de clôtures non adaptées et incompatibles avec les paysages environnants et/ou les enjeux écologiques et hydrauliques.</p> <p>Les travaux de diagnostic ont démontré que les clôtures de la commune de La Saussaye étaient caractérisées par les ambiances « champêtre » et « intermédiaire » où prédomine le végétal. Par conséquent selon où est localisé sa parcelle, un administré devra respecter les règles du secteur concerné.</p> <p>Les sous-bassement en béton n'ont pas vocation à empêcher le passage de la petite faune (écureuils, hérissons, batraciens, etc.). Leur interdiction vient du fait que leur usage est souvent dévoyé par les propriétaires car ils n'ont souvent aucune utilité technique et peuvent empêcher le bon écoulement des eaux pluviales.</p>



	<p><i>salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés ».</i></p> <p><b>CE :</b>  Je comprends tout à fait le raisonnement de cette personne ; à savoir qu'une clôture est faite en principe, pour empêcher les animaux d'entrer ou de sortir de la propriété.  Alors que le sous-bassement béton est interdit et qu'une ouverture de 15cm par 15cm doit être créée en partie basse. de la clôture !... Quoi faire ?  Ces directives surprennent !..</p> <p><b>Le cas de cette personne doit appeler l'attention de la commune sur les mesures à prendre en ce qui la concerne.</b></p>	<p>Les ouvertures de 15cm par 15cm doivent permettre le passage de la petite faune (écureuils, hérissons, batraciens, etc.) d'une parcelle à l'autre. Cette disposition va dans le sens de la préservation de la biodiversité.</p> <p>Enfin, il est prévu d'autoriser d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif, car il s'agit d'empêcher toute intrusion sur des sites sensibles et nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p><b>CE :</b>  Je conseille à cette personne de prendre un RDV avec le Maire de la commune.</p>
<p><b>N°16</b>  2 Anonymes</p>	<p>Ces personnes sont venues prendre connaissance du dossier d'enquête. Ont posé quelques questions auxquelles j'ai répondu.  S.O</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b>  Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.</p>

<p>° 17 Mme AUGER</p>	<p>Venue prendre connaissance du dossier d'enquête S.O</p>	<p><b>Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :</b> Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.</p>
---------------------------	--	--

Surtauville, le 6 novembre 2023

La commissaire enquêtrice



Josiane BERANGER

**Commune de  
LA SAUSSAYE**

**Modification n°1  
Plan Local d'Urbanisme**

---o-O-o---

**ENQUETE PUBLIQUE**

*Du Lundi 4 septembre 2023 au mercredi 4 octobre 2023.*

**Conclusions motivées et Avis du  
commissaire enquêteur**

## **IV - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

### **1. CONCLUSIONS MOTIVEES.**

Par ordonnance en date 22 mai 2023 N° E23000034 / 76 du Tribunal Administratif de Rouen, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice, Mme Josiane BERANGER pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Saussaye.

Comme en témoigne le rapport qui précède :

- L'Arrêté Communautaire n° 23A35 en date du 20 juillet 2023, modifié en son article 2 par l'Arrêté communautaire n° 23A38 en date du 23 août 2023 porte sur l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune ;
- L'enquête publique s'est déroulée du lundi 4 septembre 2023 au mercredi 4 octobre 2023, soit 31 jours consécutifs ;
- Les permanences prévues ont eu lieu dans les locaux de la mairie de La SAUSSAYE le lundi 4 septembre 2023 de 16h à 19h, le vendredi 22 septembre 2023 de 16h à 19h et le mercredi 4 octobre 2023 de 16h à 19h ;
- L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé sur le panneau d'affichage officiel extérieur de la mairie de la Saussaye dans les délais légaux et pendant toute la durée de l'enquête ;
- L'insertion dans la presse est parue dans les annonces légales de deux journaux différents : Paris Normandie de l'Eure, les 16 août 2023 et 6 septembre 2023 et le Courrier de l'Eure les 16 août 2023 et 6 septembre 2023;
- L'examen du dossier d'enquête relatif au projet de modification n°1 du PLU de la commune de La Saussaye n'apporte aucune remarque ;
- Durant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à la disposition du public, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie de La SAUSSAYE, 4 place du Cloître , les lundi de 13h30 à 17h30, .mardi de 10h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h, mercredi de 10h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, jeudi de 13h30 à 18h, vendredi de 10h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h ;

- La clôture de l'enquête publique et les modalités de transfert du dossier et registre d'enquête n'apportent pas remarques particulières ;
- Au cours de la présente enquête j'ai reçu 14 personnes et 17 observations ont été enregistrées au registre d'enquête ;
- Le Procès Verbal des observations recueillies a été remis par mes soins à M. Florian DUREL, « Responsable du Pôle Planification » P/c de Monsieur le Président d'Agglomération SEINE-EURE à Louviers, le 17/10/2023 ;
- Le mémoire en réponse du Procès Verbal des observations, dûment signé par délégation du Président de l'Agglomération - le Directeur Général M. Régis PETIT - m'a été transmis par courriel le 16/11/2023 ; [annexe III](#)
- Le rapport de la commissaire enquêtrice et la conclusion motivée ont été remis à M. Florian DUREL - Agglomération Seine-Eure à Louviers, le 20 Novembre 2023

---o-O-o---

**La procédure de modification n°1 du PLU de la commune de la SAUSSAYE, 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.**

La commune de la SAUSSAYE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont l'approbation a eu lieu le 29 mai 2016

Une procédure de mise en compatibilité a été approuvée le 20 décembre 2018 afin de construire le nouveau collège.

C'est pourquoi, la commune de la SAUSSAYE et l'Agglomération SEINE-EURE, souhaitent, à travers du projet de modification n°1 du PLU, conforter la prise en compte de l'environnement et cadrer des projets déjà autorisés dans le PLU actuel.

## 1. MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

La modification n°1 du PLU de la commune de la Saussaye consiste en la mise en place de 3 outils d'aménagement :

- Un plan des Espaces Libres de Pleine Terre (ELPT) ;
- Un plan de réglementation des clôtures, accompagné d'un règlement écrit ;
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), sur un site déjà urbanisable (zone UB), sur le secteur de la rue Guillaume d'Harcourt.

Globalement, la mise en œuvre d'une démarche environnementale a permis d'aller directement aux meilleurs choix pour valoriser l'environnement et le cadre de vie. Ces outils sont bénéfiques pour le territoire et permettent de préciser de nombreux éléments en matière de climat, biodiversité et paysage, notamment au vue de la situation de référence : « *au fil de l'eau* », c'est-à-dire, avec l'application du PLU tel qu'il existe avant le modification n°1.

Au vu de tous ces éléments, on retiendra que la présente modification a des effets positifs sur l'environnement de la commune.

D'autre part, il n'y a pas d'incidence négative, que ce soit de manière directe ou indirecte, sur les sites NATURA 2000 les plus proches, localisés à plus de 5 km.

En ce qui concerne l'économie générale du PLU, elle n'est pas remise en cause. Les évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU sont assimilables à des évolutions mineures.

Il est précisé également que le choix de l'OAP est compatible avec l'orientation du PADD du PLU de la commune dont l'approbation a eu lieu le 29 mai 2016.

Les Personnes Publiques Associées ont reçu un CD des données du projet de modification n°1.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a donné un Avis délibéré. Le mémoire en réponse à cet avis, par l'Agglomération Seine-Eure est joint en **annexe II** du présent rapport.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Après avoir étudié le dossier d'enquête ; reçu le public et répondu à ses questions ; passé l'enquête dans de très bonnes conditions et cela pendant 31 jours consécutifs ; m'être entretenue avec M. Florian DUREL, « responsable du Pôle planification » à l'Agglomération Seine-Eure et M. GUERINOT, Maire de la commune de la Saussaye ;

Considérant que le projet de modification du PLU de la commune de la Saussaye, répond aux exigences de ses objectifs ; que l'OAP est compatible avec les orientations du PADD ; qu'il n'y a pas d'incidence négative sur les sites de NATURA 2000 et que l'économie générale du PLU n'est pas remise en cause ;

**Emet un avis favorable**

Au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Saussaye tel qu'il est présenté dans le dossier destiné au public.

Fait à Surtauville le 17 novembre 2023

La commissaire enquêtrice



Josiane BERANGER

## V - LES ANNEXES

- N°I Ajustements / adaptations du règlement écrit 17 p
- N°II Copie du mémoire en réponse de l'Agglomération Seine-Eure à l'Avis de l'Autorité Environnementale 4 p
- N°III Mémoire en réponse de l'Agglomération Seine-Eure au Procès Verbal des observations recueillies par le public, dûment signé. 13 p

La commissaire enquêtrice



Josiane BERANGER



*Amener!* 17/10801

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

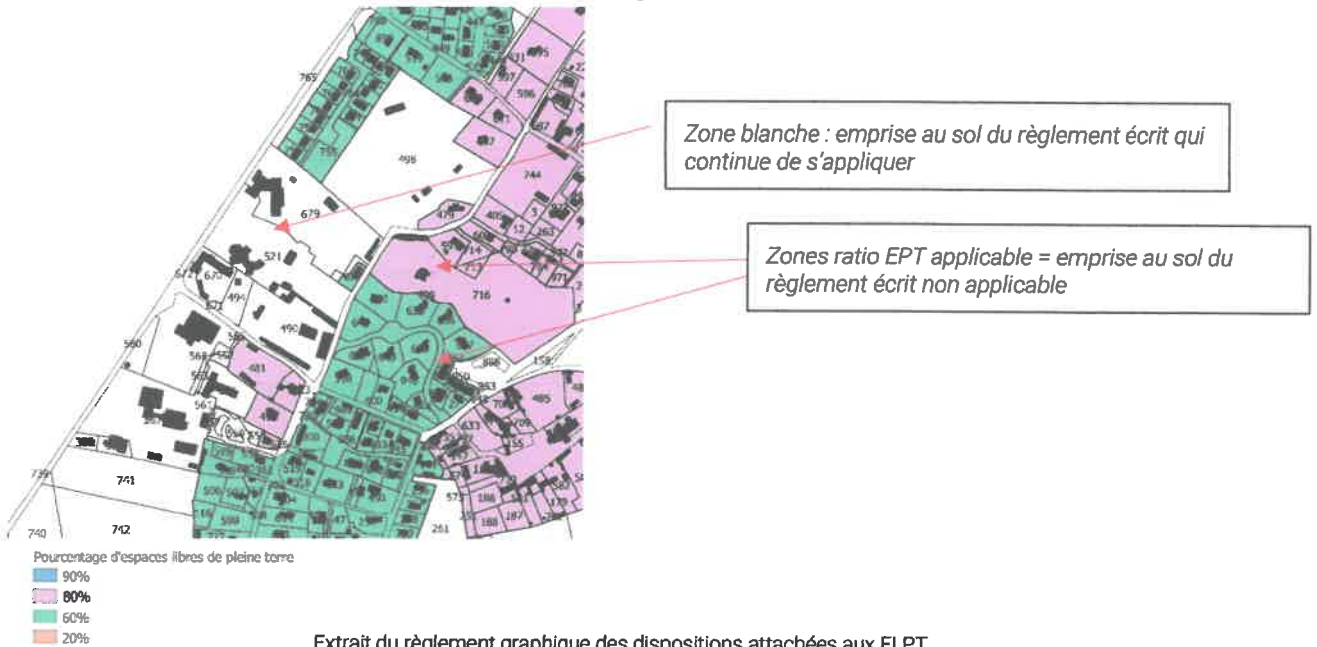
## 3.1 AJUSTEMENTS/ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

### 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 :



*11*

### 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).

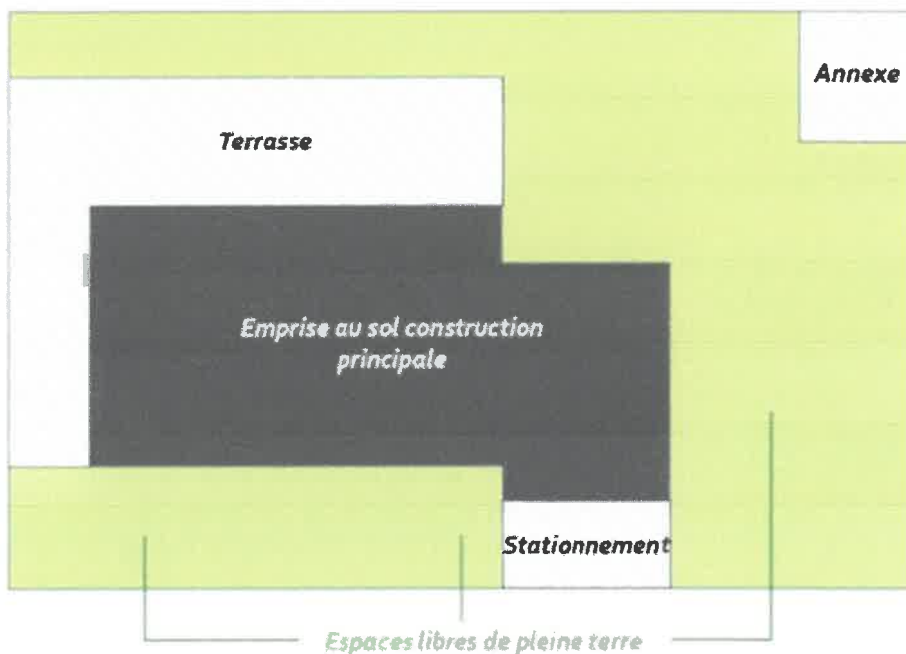
L'urbanisation de la Saussaye se caractérise également par du mitage, avec des constructions isolées, édifiées sur de grandes parcelles. Aussi, afin de tenir compte de cette armature urbaine spécifique, le PLU fixe un ratio d'ELPT de 90 %. Ce ratio fort traduit la volonté ne pas permettre la multiplication 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.

A3

## Prescriptions surfaciques rattachées aux clôtures

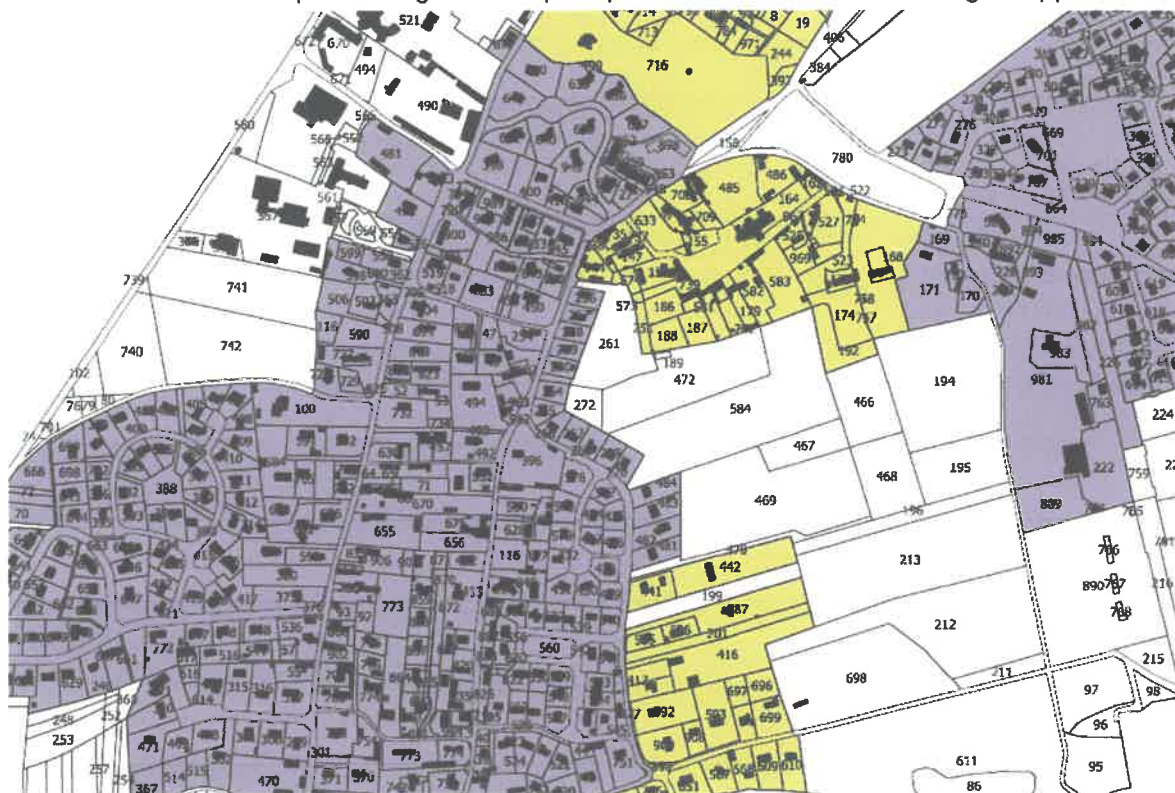
■ Champêtre

■ 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 ».

AS



### 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 :**

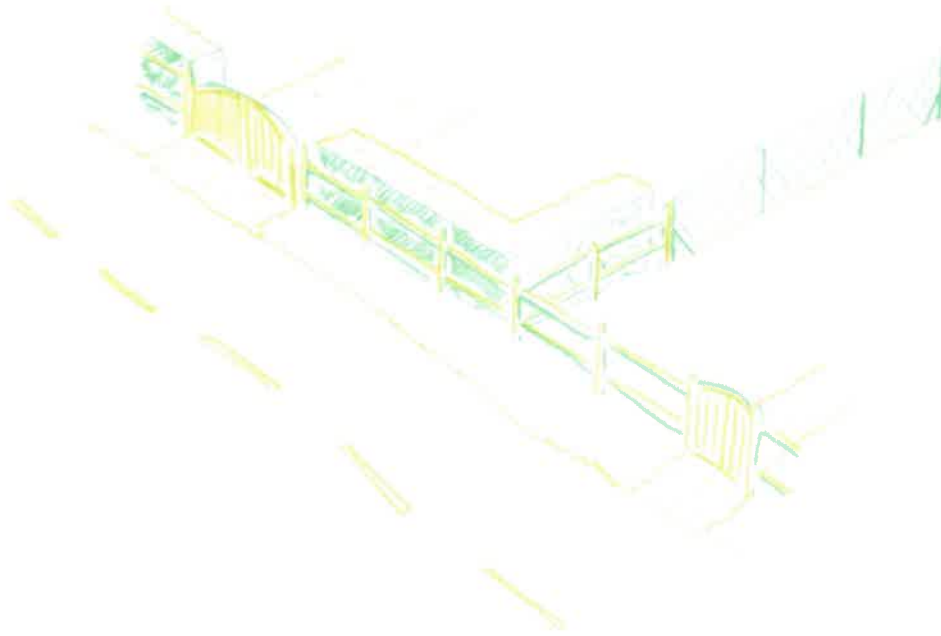
*Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) en vigueur devra respecter les règles édictées par ces plans.*

*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**

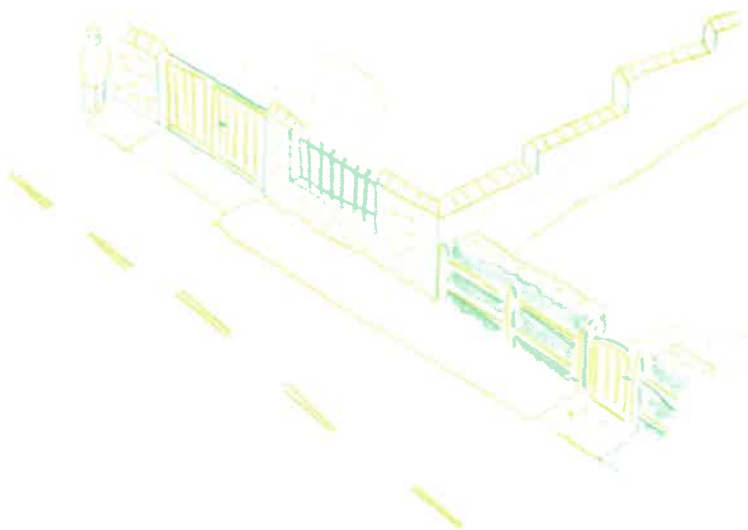
- *Traitement entre la clôture en limite d'espace public et la clôture en limite séparative*

*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 impérieuse 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 impérieuse 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.

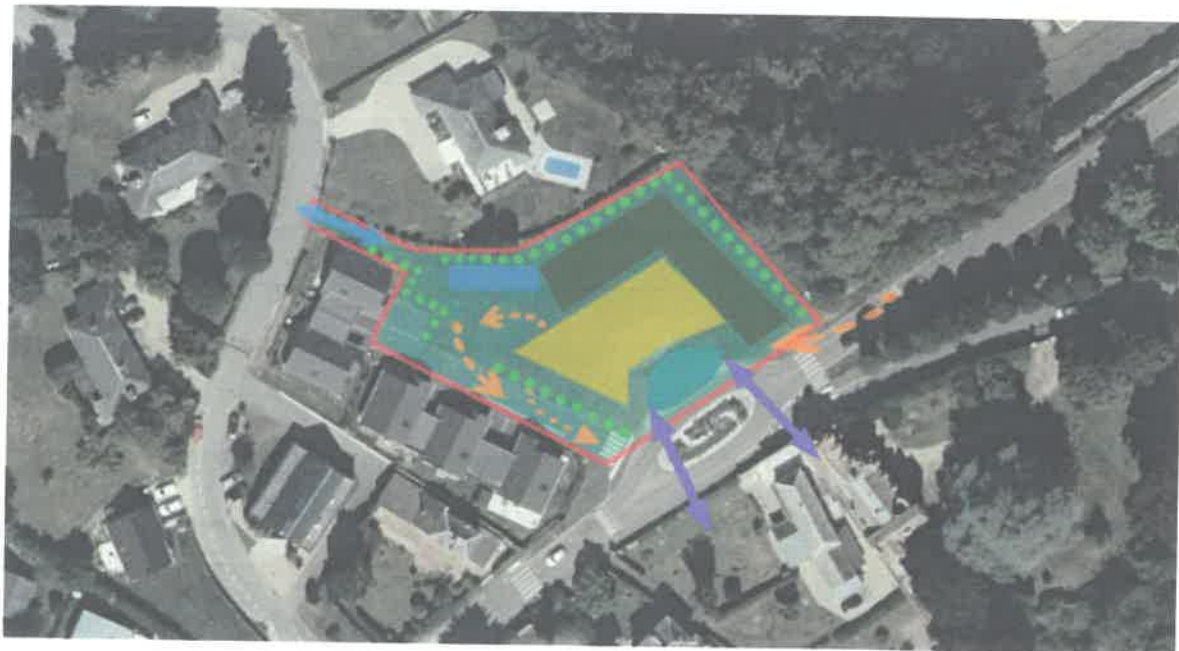


Situation du site par rapport au paysage









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 2314m<sup>2</sup> / 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                                    |



avis n° 11

CARTE

(H 10/20)

## MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Saussaye**

**N°2023-4912**

- 1. L'autorité environnementale recommande de reconsidérer ou, à défaut, de mieux justifier la zone blanche du plan de référence des espaces libres de pleine terre, d'en évaluer les incidences potentielles en termes d'imperméabilisation des emprises concernées et de définir des mesures d'évitement et de réduction appropriées.**

Il est difficile d'évaluer l'imperméabilisation future du secteur UE. Il s'agit de parcelles accueillant des équipements d'intérêt collectif et sportif, actuellement perméables ou semi-perméables. Leur imperméabilisation n'est donc pas envisagée à l'avenir. Seule une partie de ce secteur fait actuellement l'objet d'une réflexion au sein du Conseil municipal afin d'y développer un aménagement paysager récréatif dédié à la biodiversité. Enfin, les bâtiments présents pourront faire l'objet de rénovation, mais aucune nouvelle construction n'y est envisagée à ce jour.

Comme rappelé dans l'avis, l'article 9 du règlement écrit du PLU en vigueur continue de s'appliquer sur les secteurs en zone blanche sur le plan règlementant les espaces libres de pleine terre. C'est le cas de ce secteur UE dont l'article 9 dispose bien que *« l'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain »*. Même si cette règle est liée à la constructibilité, elle n'en reste pas moins une règle qui assure que l'imperméabilisation à outrance, due à la construction de bâtiments, n'est pas permise. Afin de ne pas différencier le traitement des espaces d'équipements publics, il est proposé à la commune de mettre le place un coefficient d'espaces libres de pleine terre de 50%.

- 2. L'autorité environnementale recommande de présenter le bilan de la densification prévue dans le PADD du PLU en vigueur, et de s'assurer que les nouvelles règles relatives aux espaces libres de pleine terre ne compromettent pas l'objectif de densification précédemment défini.**

L'objectif de densification du PLU initial présente un potentiel, d'environ 20 logements, utile à la dynamique communale en matière d'habitat. A ce jour, l'Agglomération Seine Eure a recensé les permis de construire à destination de maisons individuelles.

Entre 2016 et 2023, 53 logements ont été bâtis et identifiés en grande partie sur la carte suivante. On recense notamment plusieurs petites opérations de lotissements (ex : Résidence de La Grange). De nombreuses dents creuses et parcelles divisibles ont également fait l'objet de nouvelles constructions à destination de logements.

Certains secteurs ayant vocation à rester à dominante naturelle et paysagère, notamment route de Saint-Cyr, au sud, ont connu une densification importante. L'application d'un coefficient de 90% d'espaces libres de pleine terre permettra de maintenir cette qualité paysagère et viendra effectivement contraindre les divisions parcellaires de ces secteurs.

Les objectifs de production de logements en densification fixés dans le PADD ont donc été largement atteints sur la période 2016-2023 (pour rappel 20 logements en densification).

Au cours de l'année 2020-2021, l'Agglomération Seine-Eure a réalisé, à l'échelle de son territoire (60 communes), une étude de stratégie foncière afin d'identifier le foncier disponible (cf carte suivante). L'analyse croisée de cette étude et des permis délivrés depuis 2016 permet de souligner que les permis de construire majoritairement délivrés l'ont été en dehors du foncier identifié.

Le potentiel identifié dans le tissu bâti existant permettra, selon les estimations, la production de 116 logements, secteurs d'OAP compris. La philosophie de la nouvelle règle n'est pas de contraindre la densification sur l'ensemble de la commune mais surtout sur certains secteurs à préserver et qui présentent un cadre paysager et naturel de qualité, (la Vallée de l'Oison, la Route de St-Cyr et le cœur historique de la commune). L'objectif de logements en densification étant largement atteint, la commune a souhaité freiner le développement de l'habitat de manière réfléchie. Les secteurs d'extensions déjà prévus, sont suffisants pour assurer l'avenir démographique de la commune. La volonté des élus n'étant aucunement d'ajouter de nouvelles zones d'extensions mais plutôt d'en supprimer dans un avenir proche.

Auvergne II

# LA SAUSSAYE - PC pour des maisons individuelles délivrés depuis 2016 et potentiel foncier



1 : 9 500

-  Parcelles avec un PC délivré
-  Potentiel foncier

*Auvergne*

# LA SAUSSAYE - PC pour des maisons individuelles délivrés depuis 2016 et potentiel foncier



1 : 9 500

- / Parcelles avec un PC délivré
- Potentiel foncier

**DEPARTEMENT DE L'EURE**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SEINE-EURE**

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME de la commune de La  
Saussaye**

**seine  
-eure  
agglo**

Le mémoire en réponse reprend la structure du procès-verbal de la commission d'enquête, organisé en 2 parties :

- 1-Observations consignées sur le registre d'enquête publique
- 2- Observations formulées oralement par le public

## SOMMAIRE

<b>1. Observations consignées sur le registre d'enquête publique .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Observations formulées oralement par le public.....</b>	<b>11</b>



## 1. Observations consignées sur le registre d'enquête publique

### R1 - Déposition de M. P. d'X :

Il s'interroge pour savoir si le besoin a bien été évalué par l'instigateur du projet et quels services sont prévus.

#### **Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Le besoin de commerce a bien été pris en considération dès l'approbation du PLU de la commune de la Saussaye le 29 mai 2016.

Le PADD prévoit en effet en matière de développement économique, de « conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité ».

Par ailleurs, afin que la commune ne se transforme pas en « cité dortoir », à la Page 6 le document initial prévoit les éléments suivants :

- Un tissu commercial à dynamiser
- Un projet de commerces au niveau du centre-bourg

#### **B. Développer l'offre commerciale et l'offre de service de proximité**

*« En centre-bourg, quelques commerces sont présents. La commune souhaite préserver ces services, concentrer leur localisation et favoriser leur accessibilité (liaisons douces nouvelles avec les quartiers existants et les stationnements).*

*Le PLU doit proposer des potentialités de développement commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg.*

*Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de LA SAUSSAYE mais également ceux traversant le territoire communal via les RD 26 et 840. »*

La complétude de l'offre commerciale de la commune de La Saussaye était bien prévue dans le PLU communal dès son approbation en 2016. Toutefois, concernant les futurs services prévus, ce n'est pas au PLU de l'indiquer. La commune pourra préciser les services attendus.

#### **Réponse de la commune de La Saussaye :**

La parcelle était initialement propriété communale et le projet de case commerciale a été proposé par la Société GEPPEC. La commune a donc accepté en 2012 de vendre la parcelle à la société pour ce projet qui prévoyait une mixité de logements et commerces.

### R2 - Déposition de la commune de la Saussaye:

La commune par l'intermédiaire de M. GUERINOT, maire, a déposé trois remarques :

- 1- Les couleurs de légende de la carte sur le zonage « clôture » ne correspondent pas avec les couleurs des documents élaborés qui accompagnent les nouvelles règles. Pour plus de cohérence il faudrait les changer.
- 2- Les nouvelles règles sur les clôtures en limite de rue font référence à une carte « classement sonore et clôtures » qui n'apparaît pas en annexe du règlement écrit.
- 3- Le nuancier présent dans l'OAP mériterait d'être revu afin d'ajouter la référence « NSC », référence davantage universelle chez les professionnels du bâtiment.

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

*Je suis d'accord avec les remarques formulées par M. GUERINOT Maire de la commune de la Saussaye.*

*Le plan de zonage est un document administratif qui doit être lisible et accessible à tout citoyen qui le consulte.*

*Celui de la commune de La Saussaye devra être mis à jour du cadastre et des modifications.*

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

1-Les couleurs de la carte seront modifiées pour tenir compte de la remarque de M. GUERINOT et du code couleur des documents pédagogiques produits.

2-L'absence de la carte concernant « le classement sonore et clôture » sera corrigé par l'ajout de cette annexe au règlement écrit.

3-le nuancier de l'OAP sera complété pour intégrer la référence « NSC ».

En ce qui concerne la mise à jour du cadastre, elle ne dépend pas de l'Agglomération Seine-Eure mais de la DGFIP. Un nouveau Millésime du cadastre est transmis chaque année à l'Agglomération. Le cadastre sur les plans de zonage sera donc mis à jour avec les dernières données disponibles pour l'approbation.

**R3 - déposition de M. C..d'X – Courrier Agglomération :**

Il ne s'oppose pas au projet de modification du PLU mais interpelle la municipalité sur des points importants qui doivent être impérativement pris en compte dit-il, sinon ce projet occasionnerait des nuisances et les problèmes décrits ci-dessous :

**1- Desserte de la zone :**

Page 5 de l'OAP : utilisation de la rue Guillaume d'Harcourt pour sortir de la zone du pôle.

- Cette rue n'est pas prévue pour un flux supérieur à la desserte des habitations existantes.
- Elle n'est pas de la bonne largeur et il n'y a pas de trottoir pour les piétons.
- Le croisement des véhicules sera impossible surtout lorsque les véhicules sont stationnés le long des habitations.
- L'augmentation du flux de véhicules entraîne un bruit et une gêne inacceptable.

Si l'entrée de la zone se fait par la RD26, les règles de circulation (code de la route) devront être modifiées au niveau du terre-plein situé sur la RD26. A ce jour, ce terre-plein n'est pas implanté et utilisé comme rond-point. C'est donc la règle de la priorité à droite qui s'applique.

Il faudra revoir entièrement la zone en adaptant le site aux règles de circulation d'un rond-point (priorité à gauche) avec signalisation et marquage au sol adéquat.

**2- Aménagement de la zone**

Le trottoir élargi (zone dans le rouge sur l'image jointe au registre d'enquête), situé à l'angle de la rue Guillaume d'Harcourt et de la RD26 doit être non stationnable.

En effet à cet endroit de nombreux véhicules stationnent (pour diverses raisons). Or ce stationnement est accentogène (cela gêne visiblement au stop) et est contraire aux règles du code de la route (stationnement interdit à proximité d'une intersection), sans parler du bruit (voix, claquement de portes), déchets retrouvés au sol, etc.

**3- Destination des locaux à usage commercial**

Les installations commerciales proposées ne devront pas engendrer de nuisances olfactives, sonores, d'afflux de circulation, etc.



Exemple d'activités à proscrire : boulangerie, kébab, pizzeria, café/bar, bar à chicha, etc.

Les parkings sont des lieux de rencontre et de stationnements nocturnes pour diverses activités.

C'est déjà le cas place du cloître et j'en serai le premier impacté négativement.

En conclusion :

Selon M. C. d'X, une implantation à usage commercial n'a aucun intérêt. Il y a tout à proximité dans les communes alentour et cela serait sans doute un gâchis d'argent public. Si ce projet devait voir le jour, il y a de nombreuses adaptations et modifications à prendre en compte sur l'aménagement actuel et par rapport au projet établi.

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

*Ces arguments méritent d'être entendus par les responsables du projet.*

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

**Desserte :**

Le département en qualité de personne publique associée à la démarche a exprimé dans son avis des remarques concernant la desserte de l'OAP par la RD26. Notamment sur les aménagements futurs à mettre en place. Les services départementaux recommandent dans leur avis de mettre en place « un régime de priorité de type stop et de garantir les normes PMR (personne à mobilité réduite) pour la sente piétonne.

**Stationnement :**

La question de la gestion du problème de stationnement sur la rue Guillaume d'Harcourt est de compétence communale. Il appartient donc à la commune de se prononcer sur ce point.

**Destination des locaux à usage commercial :**

Le besoin de commerce a bien été pris en considération dès l'élaboration du PLU de la commune de la Saussaye et le PADD prévoit en matière de développement économique, de « conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité ».

Le documents d'urbanisme peut prévoir les destinations futures qui peuvent être autorisées dans le cadre d'un aménagement. En revanche le type de commerces prévus ne peut pas être règlementé par un document d'urbanisme.

**Réponse de la commune de La Saussaye :**

**Desserte :**

Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la commune de La Saussaye.

**Stationnement :**

S'agissant de la voie privée du lotissement, il appartient au propriétaire d'organiser le stationnement.

**Destinations à usage commercial :**

La commune a déjà identifié les commerces et activités de proximité qui pourraient intégrer les cases commerciales. Il s'agit de de commerces déjà présents sur la commune comme la pharmacie, la boulangerie ou des médecins.

**R4 - Déposition de Mme M. d'X :**

Activité principale : Exploitante agricole depuis le 01/12/2013.

N°SIREN : 798625687

Code : APE/NAF 0143Z

Attestation CMSA de Haute Normandie certifiant de l'affiliation de cette personne en qualité de chef d'exploitation auprès des services depuis le 01/12/2013.

Parcelle concernée : B0677

Classement actuel : zone naturelle (N) dans le PLU de la commune.

Pour des raisons professionnelles, Mme M. d'X demande la modification du zonage d'une parcelle, classée actuellement en zone N (naturelle) en zone A (Agricole).

En accord avec le Maire sur le principe, cette personne croyait que sa situation allait être régularisée dans le projet de modification n°1 du PLU, objet de la présente enquête ; ce qui n'est pas le cas.



**Rappel des faits :**

Pour non-respect du permis de construire délivré le 30/12/2013 un procès-verbal d'infraction a été dressé le 26/03/2019 à l'encontre du pétitionnaire, Mme M. d'X pour le motif suivant : « Avoir doublé la surface des box et implanté deux chalets, sans déclaration préalable ».

Après constat du Procès-Verbal sans infraction stipulé ci-dessus, une réunion du conseil municipal a eu lieu, et par délibération en date du 26/11/2019, le maire a décidé de demander une modification du PLU pour permettre de régulariser la situation. Deux choix de réglementation possibles :

- 1- Soit démolir les bâtiments qui n'ont pas été soumis à autorisation d'urbanisme ;
- 2- Soit de procéder à la modification du PLU.

C'est le second choix qui a été retenu.

En 2021, après en avoir délibéré, le conseil municipal a autorisé le maire à demander à la communauté d'Agglomération Seine-Eure de procéder à la modification du PLU, pour régulariser la situation de Mme M. d'X conformément à la délibération en date du 30/03/2021.

Or, lors de l'élaboration de la modification n°1 du PLU, objet de la présente enquête, le maire a omis d'y inscrire l'affaire concernant Mme M. d'X.

Suite à cette omission, Mme M. d'X demande qu'il soit procédé à une modification simplifiée pour régulariser rapidement sa situation. Fait état de l'article L.153-45 du CU.

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice :**

*Dans le cas présent, il ne s'agit pas d'une erreur matérielle pouvant être rectifiée par une modification simplifiée, mais d'un changement de zone dans le PLU initial (point de départ) qui entraîne l'avis des personnes publiques associées, notamment la CDPENAF et la modification du règlement par voie de conséquence. La modification ne peut être faite que dans le cas d'une modification de droit commun.*



**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Le sujet du changement de zonage de la parcelle B 0677 n'a pas été rappelé par la commune au moment de l'arrêté de prescription de la modification n°1. Toutefois en 2020, des échanges entre les services de l'Agglomération et les services de la DDTM indiquent qu'il serait envisageable de procéder à la correction du plan de zonage par modification simplifiée.

Selon les photos aériennes (2015), il semble que les bâtiments étaient construits avant l'approbation du PLU de la Saussaye le 29 mai 2016. La modification du plan de zonage relève donc bien de la correction d'une erreur matérielle.

Il est donc proposé à la commune de la Saussaye de demander la réalisation d'une modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle.

**Réponse de la commune de La Saussaye :**

La commune est favorable à la modification simplifiée pour passer la zone construite sans permis de construire en zone agricole (cf. délibération 2019). La commune transmettra une demande prochainement à l'Agglomération Seine-Eure pour que soit prescrite cette procédure.

**R5 - Déposition Anonyme :**

Favorable à l'ambition qu'a la commune de vouloir préserver ses atouts à travers la réglementation des espaces libres de pleine terre à hauteur de 60 % malgré, des espaces libres importants.

Aimerait obtenir plus d'explication concernant ce classement.

Pourrait-il être envisagé de rehausser le coefficient d'espaces libres de pleine terre sur certains secteurs de la commune pour préserver le cadre de vie et les paysages de la commune ?

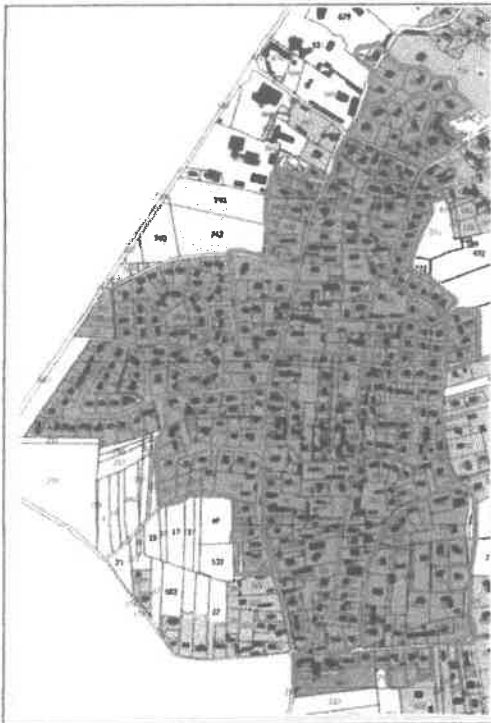
**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

Il y a un règlement, il doit être respecté.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

La règle des espaces libres de pleine terre vise à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales, préserver le cadre de vie et les respirations dans le tissu urbain.

Il est effectivement envisageable d'augmenter le pourcentage d'espaces libres de pleine terres à préserver sur certains secteurs si cela se justifie. Aussi, après examen du plan des espaces libres de pleine terre et si la commune de La Saussaye en est d'accord, afin de mieux correspondre à l'occupation actuelle des parcelles il est proposé de relever de 60% à 80% les espaces libres de pleines terres sur les parcelles entourées en rouge ci-dessous.



**Réponse de la commune de La Saussaye :**

La commune est favorable à cette proposition et souhaite que pour les secteurs concernés, le taux d'espaces libres de pleine terre à préserver soit augmenter de 60% à 80%.

*R6 - Déposition Anonyme :*

Trouve que ce projet est une bonne chose que de faciliter l'installation de commerces et de services de proximité dans un vrai Centre-Bourg, pour des habitants, surtout pour ceux qui n'ont pas de voiture.

Qu'il serait intéressant également de prévoir des petits logements au-dessus des commerces, pour les jeunes ou les personnes âgées seules.

Exemple : les personnes âgées qui ne peuvent plus entretenir leur propriété et qui souhaiteraient rester au village.

L'idée de créer une petite place serait plus attractif pour le marché le samedi.

Espère que ses idées soient retenues.

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

Réflexion à avoir sur les idées apportées par cette personne.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Effectivement le projet d'OAP prévoit uniquement la possibilité de réaliser des logements de gardiens au-dessus des commerces.

Si la commune en est d'accord, il est proposé de revoir la rédaction de l'OAP pour permettre la création de logements au-dessus des commerces.

**Réponse de la commune de La Saussaye :**

La commune est d'accord avec cette proposition mais il faudra vérifier que la hauteur des bâtiments prévus ne dépasse pas la hauteur R+1.

*R7 - Déposition de Me S. MARTIN, mandataire de Mme S d'X sous tutelle*

Mme S. d'X sous tutelle est propriétaire d'un bien immobilier, qui doit être vendu.

La mandataire demande le classement d'un arbre majestueux (cèdre), situé à l'entrée de la propriété dans le patrimoine communal.

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

Effectivement c'était l'opportunité d'inscrire cet arbre dans la « protection du patrimoine naturel et bâti » de la commune.

A voir avec le maire de la commune afin de rajouter cet arbre, « pour sa protection », aux éléments du patrimoine communal ; si toutefois ce recensement existe ; lors d'une révision du PLU.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

La préservation et la protection des arbres va dans le sens de la préservation de la qualité générale du cadre de vie de la commune de La Saussaye.

Cette demande correspond à l'attente des élus d'éviter la banalisation progressive des ambiances urbaines et il n'est pas prévu de prescrire prochainement une révision du PLU de la commune de La Saussaye.

Si la commune en est d'accord, il est proposé de repérer cet arbre au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre de la présente modification.

**Réponse de la commune de La Saussaye :**

La commune de la Saussaye souhaite protéger le cèdre dans le PLU.

*R8 - Déposition de la société GEPPEC*

OAP du secteur Guillaume d'Harcourt – cette société s'oppose formellement à la modification n°1 du PLU sur l'encadrement de ce secteur.

Plusieurs remarques :

1- Sur la forme :

L'arrêté de l'Agglomération Seine-Eure est erroné.

2- Sur le fond :

La situation géographique et l'environnement favorisent le logement individuel ;  
L'expérience passé sur le dossier.

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

Ci-joint copie des feuillets du registre d'enquête pour plus de détails.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Sur l'arrêté erroné :

L'arrêté N°22A23 fait effectivement référence à la rue de Thiberville en précisant les parcelles concernées (A898 et A947). En admettant qu'il y a eu une erreur dans l'arrêté sur le nom de la rue desservant les parcelles, celles-ci sont bien mentionnées dans le document administratif. Il n'y a donc pas de doute sur le fait que l'évolution des dispositions d'urbanisme porte bien sur ces parcelles. La société GEPPEC ne s'y est pas trompé.

Sur le fond :

La commune de La Saussaye a fait le choix d'encadrer par une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) les dispositions d'urbanisme applicables sur les parcelles A898 et A947.

Le choix est parfaitement compatible avec l'orientation du PADD qui vise à « conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité » et est en cohérence avec les démarches entreprises par la commune depuis de nombreuses années.

Il est précisé que suite à une autre remarque formulée lors de l'enquête publique (R6) la réalisation de logements compatibles avec la fonction commerciale recherchée, pourrait être autorisée, sous réserve de l'accord de la commune.

**R9 – Déposition de M.O.d'X et M.A. d'X :**

Signalent que le voisin a décaissé une haie mitoyenne sans autorisation afin d'ouvrir une parcelle constructible.

Demandent le rétablissement de la haie détruite et le maintien de la haie existante.

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

*La loi doit être respectée. Voir avec le Maire de la commune.*

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

La destruction d'une haie ne relève pas de la procédure de modification n°1 du PLU de La Saussaye. Il s'agit d'un sujet communal.

Si la commune de La Saussaye le souhaite, il est possible de préserver les haies en les repérant au plan de zonage du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

**Réponse de la commune de La Saussaye :**

La commune a bien connaissance de ce dossier. Il est en cours de résolution.

**R10 – Déposition de la société GEPPEC :**

Concerné l'OAP – « Orientation d'Aménagement et de programmation »

La société confirme qu'elle s'oppose fermement à cet « encadrement du secteur rue Guillaume d'Harcourt ».

Indique aussi que :

Je cite...

*« Si la commune souhaite réaliser des commerces nous avons fait estimer la valeur du terrain par deux agences immobilières et un notaire, elles ont d'ailleurs été communiquées à M. le Maire qui peut bien entendu, racheter le terrain et mettre le temps qu'il voudra pour y réaliser les commerces ».*

*« De notre côté, comme déjà évoqué ce terrain est à l'actif de GEPPEC depuis une vingtaine d'années, l'entreprise a été cédée en 2021 et ses nouveaux associés souhaitent pouvoir y réaliser une opération dans les meilleurs délais. L'encadrement proposé est en contradiction avec cet objectif ».*

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

*Courriel pris en compte dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de la commune de La Saussaye.*

**Pour information :**

*« Ce courriel est arrivé à l'Agglomération Seine-Eure le mercredi 4 octobre 2023 à 18h18 (avant la clôture de l'enquête – (mais après la fermeture des bureaux). Il a été transmis au CE par cet organisme le 5 octobre 2023 à 10 h ».*

*Courriel accepté par la commissaire enquêtrice – copie ci-joint dans le détail.*

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Voir réponses à la remarque n°8.

**2. Observations formulées oralement par le public**

**R11 – M. C. HORLAVILLE :**

Venu prendre connaissance du dossier d'enquête. Doit envoyer un courriel.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.

**R12 - Déposition de Mme C. VENTRINTONTE:**

Venue prendre connaissance du dossier d'enquête.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.

**R13 - Déposition de M. BERNEDE:**

Venu prendre connaissance du dossier d'enquête.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.

**R14 - Déposition de Mme FINANCE:**

Venue prendre des renseignements.

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

*Attendre le rapport de la commissaire enquêtrice.*

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure. Voir la réponse à la remarque R4.

**R15 - Déposition de M. P. DELOUARD:**

Venu prendre connaissance du dossier d'enquête et notamment sur la nouvelle réglementation concernant les clôtures.

**Question :** Que fait-on quand on a une maison dans les bois ?

Pour information :

Il est indiqué dans le dossier :

« Règlement écrit P.20 ».

... je cite...

« Tout dispositif de sous-bassement 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 à 10m, une ouverture supplémentaire par tranche de 10m entamés. »

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

**Remarque complémentaire de la Commissaire Enquêtrice:**

*Je comprends tout à fait le raisonnement de M. d'X, à savoir qu'une clôture est faite en principe, pour empêcher les animaux d'entrer ou de sortir de la propriété.*

*Alors que le sous-bassement béton est interdit et qu'une ouverture de 15 cm par 15 cm doit être créée en partie basse de la clôture !..*

*Le cas de cette personne doit appeler l'attention de la commune sur les mesures qui la concerne.*

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Les nouvelles règles sur les clôtures visent à répondre à l'attente des élus pour maintenir la qualité du cadre de vie de la commune. Il s'agissait pour eux d'éviter la mise en place de clôtures non adaptées et incompatibles avec les paysages environnants et/ou les enjeux écologiques et hydrauliques.

Les travaux de diagnostic ont démontré que les clôtures de la commune de La Saussaye étaient caractérisées par les ambiances « champêtre » et « intermédiaire » où prédomine le végétal. Par conséquent selon où est localisé sa parcelle, un administré devra respecter les règles du secteur concerné.

Les sous-bassement en béton n'ont pas vocation à empêcher le passage de la petite faune (écureuils, hérissons, batraciens, etc.). Leur interdiction vient du fait que leur usage est souvent dévoyé par les propriétaires car ils n'ont souvent aucune utilité technique et peuvent empêcher le bon écoulement des eaux pluviales.

Les ouvertures de 15cm par 15cm doivent permettre le passage de la petite faune (écureuils, hérissons, batraciens, etc.) d'une parcelle à l'autre. Cette disposition va dans le sens de la préservation de la biodiversité.

Enfin, il est prévu d'autoriser d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif, car il s'agit d'empêcher toute intrusion sur des sites sensibles et nécessaires au fonctionnement des services publics.

**R16 - Déposition de Anonyme et Anonyme:**

Ces personnes sont venues prendre connaissance du dossier d'enquête. Ont posé quelques questions auxquelles j'ai répondu.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.



R17 - Déposition de Mme AUGER:  
Venue prendre connaissance du dossier d'enquête.

**Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :**

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.

A Louviers, le 14 NOV. 2023

Le Président,  
Par délégué  
Bernard LEROY  
le Directeur Général



Régis PETIT

