



Demande d'examen au cas par cas  
dans le cadre de la modification  
simplifiée n°1 du PLU de la  
Commune de La Saussaye

Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

<b>Demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune de La Saussaye.....</b>	<b>1</b>
<b>A. ... Préambule .....</b>	<b>3</b>
1. Le contexte réglementaire.....	3
2. Renseignements généraux sur la demande de cas par cas .....	4
<b>B. ... Caractéristiques principales de la procédure de modification simplifiée .....</b>	<b>4</b>
1. Contexte du projet .....	4
2. PLU en vigueur sur la commune et le PADD.....	6
<b>C. ... Objectifs de la modification.....</b>	<b>7</b>
<b>D. ... Enjeux environnementaux et vulnérabilité du secteur concerné par la modification .....</b>	<b>10</b>
1. Occupation du sol et de l'espace .....	10
2. Paysage et patrimoine bâti .....	10
3. Milieux, éléments et patrimoines naturels.....	10
4. Gestion de l'eau .....	14
5. Risques naturels et technologiques.....	14
Les risques naturels .....	14
La gestion des déchets.....	15
6. Air, Climat et Energie .....	15
<b>E. ... Incidences globales du document sur l'environnement et la santé humaine .....</b>	<b>16</b>
1. Consommation d'espaces et zones agricoles .....	16
2. Préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue .....	16
3. Préservation des paysages, du patrimoine naturel et bâti .....	16
4. Préservation de la ressource en eau .....	16
5. Risques et nuisances .....	17
<b>F. .... Conclusion.....</b>	<b>17</b>

# A. Préambule

## 1. Le contexte réglementaire

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 porte sur la modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. En ce qui concerne la modification des PLU et PLUi, le nouvel article R. 104-12 du code de l'urbanisme résultant de ce décret prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

**Dans le cadre de la création d'une zone Na (Naturelle autorisant les constructions à destination agricole) en lieu et place d'une zone N (Naturelle) existante (sur une surface d'environ 1,17 ha), la Communauté d'Agglomération Seine Eure estime que la modification simplifiée du Plu de la commune de la Saussaye n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Les arguments sont précisés à travers ce document.**

## 2. Renseignements généraux sur la demande de cas par cas

Procédure concernée	Territoire concerné
Modification simplifiée du PLU	Commune de La Saussaye
Personne Publique responsable	Personne à contacter
Communauté d'Agglomération Seine Eure	Richard Dufour Chargé d'études Direction de l'Aménagement / Pôle Planification

# B. Caractéristiques principales de la procédure de modification simplifiée

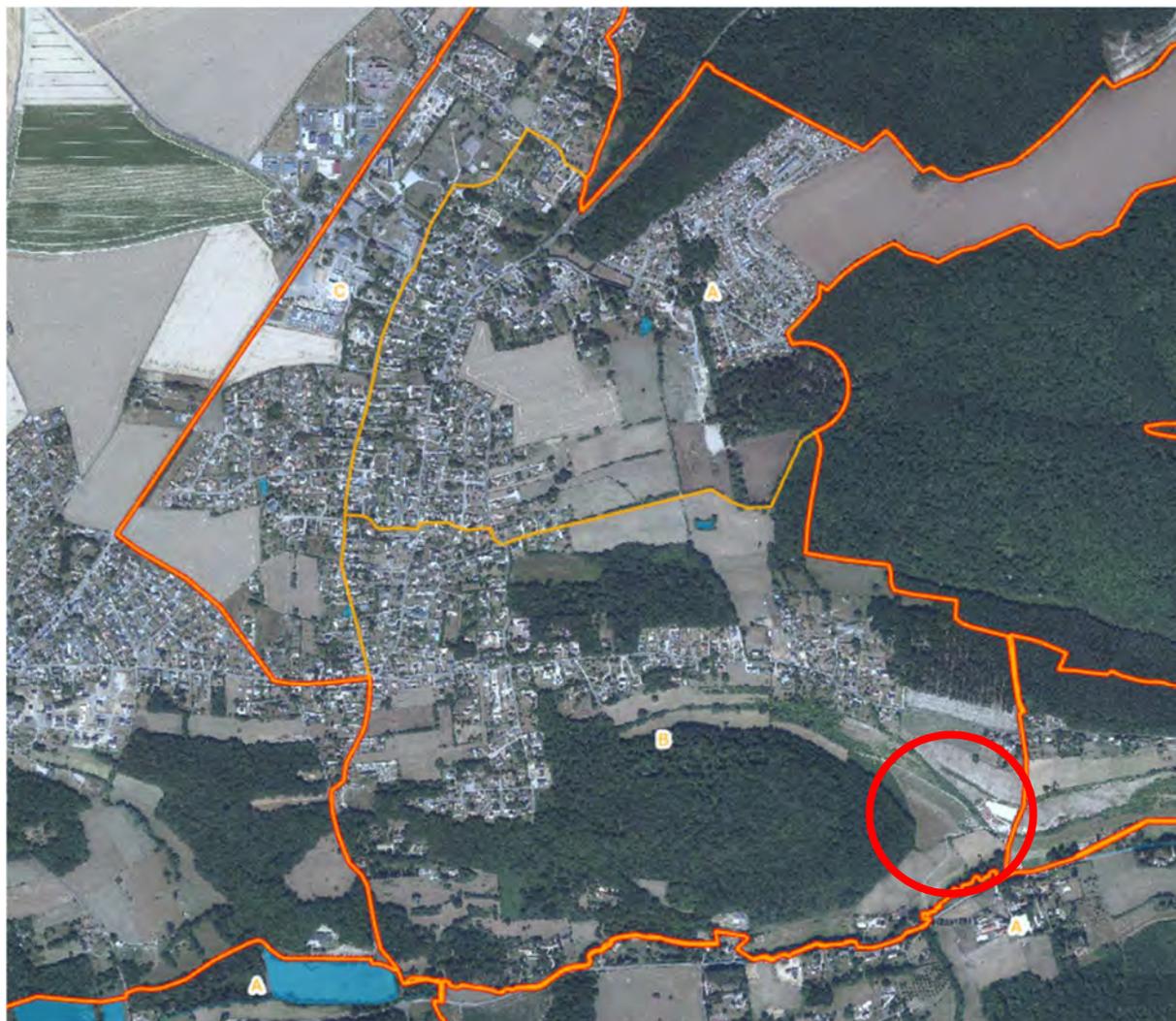
## 1. Contexte du projet

La Communauté d'Agglomération Seine Eure recense 102 650 habitants en 2021 et s'étend sur une surface de 51 210 ha.

La commune de La Saussaye, d'une superficie de 3,53 km<sup>2</sup>, est située à 3,7 km d'Elbeuf et à 21,5 km de Rouen.

Les parcelles concernées par la modification simplifiée n°1, cadastrées B677, B781, B789, B444 et B155, se situent dans la partie sud-est de la commune. La superficie du terrain concerné par la modification est de 1.17 ha.

Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – Demande de cas par car pour évaluation  
environnementale



 Secteur concerné par la modification

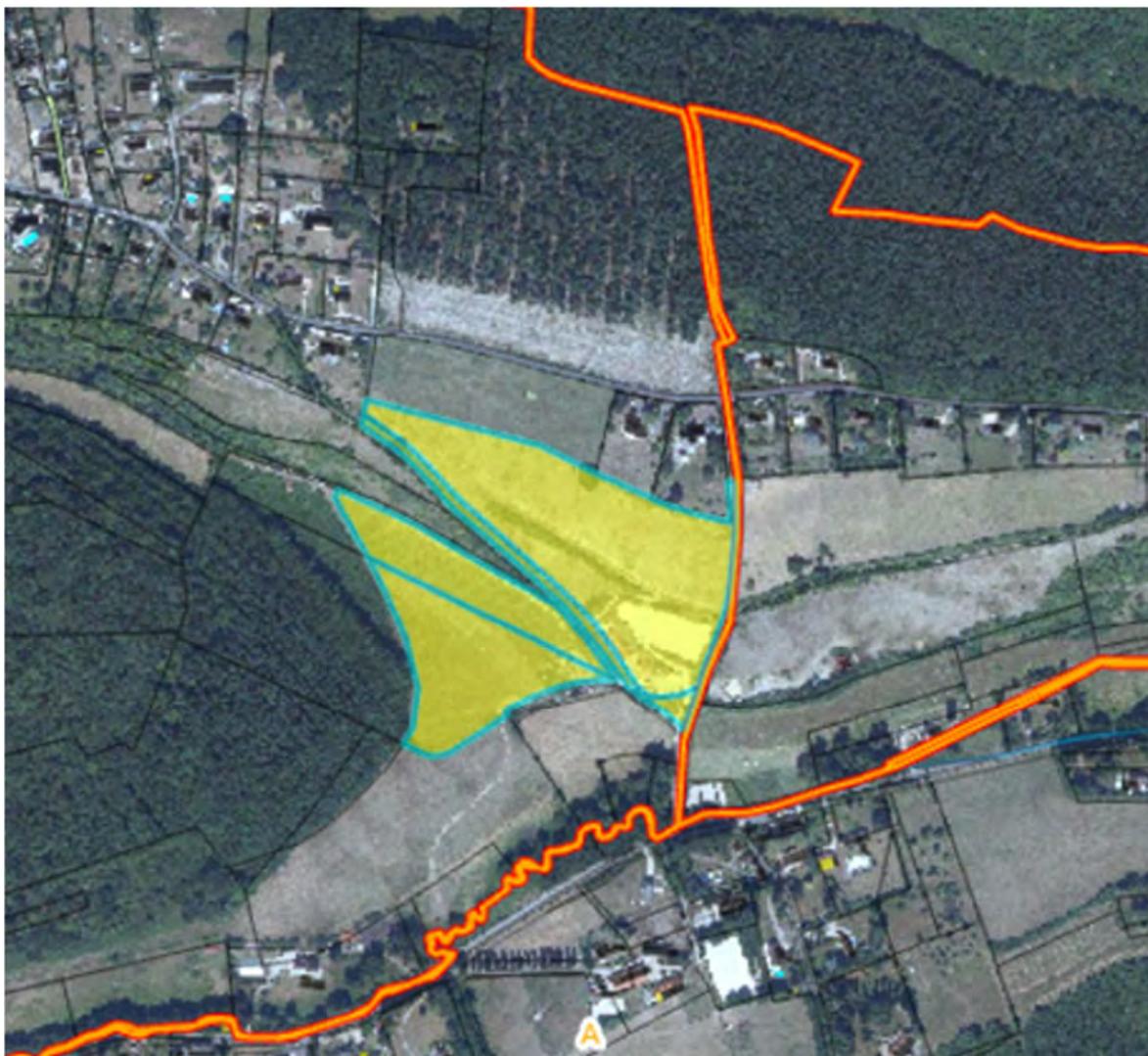


Figure 1 : Localisation des parcelles concernées par la modification simplifiée n°1

## 2. PLU en vigueur sur la commune et le PADD

Le territoire est doté d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 mai 2016. La dernière modification a été approuvée le 16 juillet 2024 (modification n°1).

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Les orientations générales d'aménagement, à travers le Plan d'Aménagement et de Développement Durables sont :

- **Axe 1 : La maîtrise de l'urbanisation**
- **Axe 2 : Conforter le cadre de vie**
- **Axe 3 : Préserver les activités économiques et agricoles**
- **Axe 4 : Mettre en valeur le cadre naturel et bâti**

Le document a été approuvé par le conseil municipal de la Saussaye le 26 mai 2016.

Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée par le conseil communautaire de l'Agglomération Seine-Eure le 11 juillet 2024.

## C. Objectifs de la modification

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Saussaye, a pour objectif d'adapter la réglementation en vigueur afin de permettre la régularisation d'une activité agricole existante, opérée dans le cadre d'une procédure judiciaire. En effet, des constructions et installations à l'usage d'un centre équestre sont présents sur le secteur concerné par la modification, mais les dispositions réglementaires du PLU de La Saussaye n'autorisent pas leur pérennité.



Box à chevaux du Haras de l'Oison

Le secteur concerné par la modification est aujourd'hui classé en zone naturelle stricte, laquelle autorise uniquement :

- L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, il est proposé de créer, au sein de la zone naturelle, un secteur spécifique autorisant les constructions et installations liées à une activité agricole, dénommé Na.

## Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – Demande de cas par cas pour évaluation environnementale

Il est précisé que le code de l'urbanisme prévoit, en son article R.151-25, que dans les zones naturelles et forestières, peuvent être autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement de la zone naturelle du PLU de La Saussaye est ainsi plus stricte que le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les évolutions réglementaires proposées ne relèvent pas de la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dont l'objet est d'autoriser de manière exceptionnelle en zones agricoles ou naturelles et forestières des constructions et installations qui y sont normalement interdites.

A l'exception du type de constructions autorisées au sein du secteur, aucune autre disposition de la zone naturelle et forestière n'est modifiée. L'emprise au sol maximale autorisée reste ainsi fixée à 25% de la superficie du terrain et la hauteur maximale autorisée reste fixée à un étage droit sur rez-de-chaussée ou gm au faîtage. En ce sens, les droits à bâtir autorisés restent strictement identiques. Le projet de modification simplifiée n'engendrera donc aucun impact supplémentaire sur le secteur.

Extraits du règlement avant :

### **Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

**Sont autorisés :**

2.1 L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

2.2 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.

2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

2.5 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

### **Projet de règlement :**

### **Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

**Sont autorisés :**

2.1 L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

2.2 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.

2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

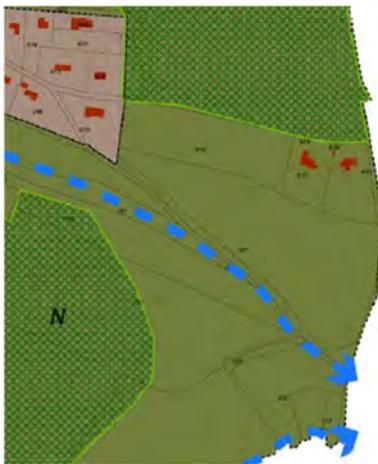
## Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – Demande de cas par cas pour évaluation environnementale

2.5 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

### 2.6 En zone Na uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

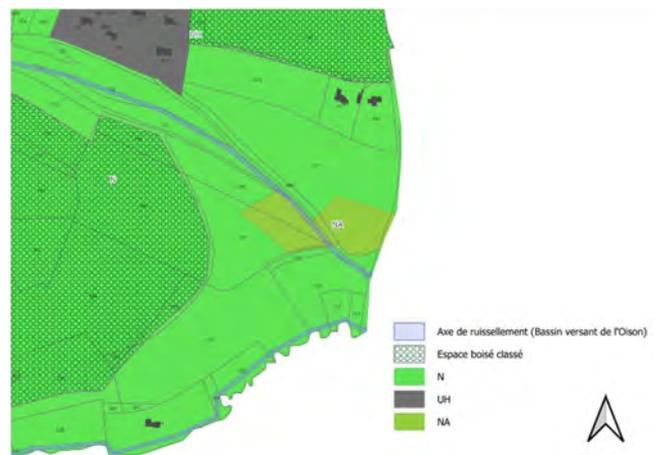
Plans de zonage avant/après

#### *Extrait du zonage du PLU avant modification simplifiée n°1*



Zonage - 1 – classement en zone naturelle (N)

#### *Extrait du zonage du PLU issu de la modification simplifiée n°1*



Zonage - 1 – proposition de classement en zone naturelle autorisant l'activité agricole (Na)

Justification de la compatibilité avec le PADD

Cette modification est compatible avec le PADD puisqu'elle ne remet en cause aucun des 4 axes qui y sont développés.

- **Axe 1 : La maîtrise de l'urbanisation :** l'emprise au sol maximale reste de 25%. Ce projet de modification simplifiée, dont l'emprise est très faible et strictement limitée aux parties bâties ou aménagées de l'activité, est donc compatible avec le PADD puisqu'il n'augmente pas la superficie urbanisable.
- **Axe 2 : Conforter le cadre de vie :** Ce projet de modification simplifiée ne concerne pas cet axe du PADD.
- **Axe 3 : Préserver les activités économiques et agricoles :** Ce projet de modification simplifiée répond à la volonté de préserver les activités agricoles développées dans l'axe 3 du PADD. En effet, l'objectif est ici de permettre à un élevage équestre antérieur au Plan Local d'Urbanisme actuel de pérenniser son activité.
- **Axe 4 : Mettre en valeur le cadre naturel et bâti :** Ce projet de modification simplifiée ne contrevient pas à cet objectif, compte de sa localisation, de l'emprise concernées et des caractéristiques du site, déjà bâti ou aménagé.

## D. Enjeux environnementaux et vulnérabilité du secteur concerné par la modification

### 1. Occupation du sol et de l'espace

Actuellement, les parcelles sont classées en zone Naturelle : Elles sont exploitées par le Haras de l'Oison dont l'activité est antérieure à l'approbation du PLU de la commune de la Saussaye.

### 2. Paysage et patrimoine bâti

Le site n'est ni concerné, ni situé à proximité d'un site classé ou d'un site inscrit. Aucun périmètre de protection des abords d'un monument historique n'est recensé sur la parcelle concernée par la modification, ni à proximité.

### 3. Milieux, éléments et patrimoines naturels

Aucun secteur protégé, tels que les réserves biologiques ou les secteurs bénéficiant d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), ne concerne le territoire communal de La Saussaye. Le territoire communal n'est pas non plus concerné par un site Natura 2000.

Cependant, le terrain objet de la modification est concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I et II (ZNIEFF I et ZNIEFF II).

Pour rappel, les ZNIEFF sont des inventaires servant d'outil d'aide à la décision notamment pour les projets d'aménagement du territoire.

Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – Demande de cas par car pour évaluation  
environnementale



ZNIEFF I : les pelouses des pâtures et de la cote blanche

Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – Demande de cas par cas pour évaluation  
environnementale



ZNIEFF II : la vallée de l'Oison

Cet espace est également identifié dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, au travers de la trame verte et bleue, ainsi que par sa typologie d'espace naturel.

Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – Demande de cas par cas pour évaluation  
environnementale



SRCE : corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement.



SRCE : réservoir calcicole.

#### 4. Gestion de l'eau

Les modifications des règles graphiques et écrites n'ont pas d'incidence sur la gestion de l'eau

#### 5. Risques naturels et technologiques

##### Les risques naturels

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturel.

Seul un axe de ruissellement recensé par la Communauté d'Agglomération est présent sur le chemin vicinal ordinaire n°25 dit de la côte blanche. Aucune construction ne sera autorisée sur l'emprise de cet axe de ruissellement ni dans une bande de 10 mètres de largeur de part et d'autre de son axe (dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales en cours d'approbation).

Les parcelles faisant l'objet de cette modification simplifiée ne sont concernées ni par un plan de prévention des risques inondation, ni par un plan de prévention des risques technologiques, ni par la proximité d'une installation classée pour l'environnement.

## La gestion des déchets

La gestion des déchets est sous la compétence de la Communauté d'Agglomération Seine Eure (collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés).

La modification simplifiée du PLU de La Saussaye n'a aucune incidence sur la gestion des déchets.

## 6. Air, Climat et Energie

Le territoire est concerné par le Schéma Régional d'Aménagement, Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Normandie, approuvé par le préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020, modifié le 28 mai 2024.

Les règles de la zone Na sont sans incidence sur les objectifs du SRADDET. En effet, la possibilité d'urbaniser cet espace déjà bâti ou aménagé restant toujours de 25%, ce projet de modification simplifiée ne contrevient pas aux objectifs de limitation de l'étalement urbain ainsi que de sauvegarde des milieux naturels.

## E. Incidences globales du document sur l'environnement et la santé humaine

### 1. Consommation d'espaces et zones agricoles

Le projet affecte-t-il les espaces agricoles et leurs fonctionnalités ? Y a-t-il des impacts sur les espaces naturels, forestiers, les zones humides ou leurs fonctionnalités ?

La modification simplifiée n°1 du PLU de la Saussaye n'augmente pas la consommation d'espace puisque les règles de constructibilités demeurent identiques, soit 25 % de la zone Na. Il n'y a que la destination à vocation agricole qui est ajoutée aux destinations possibles dans cette nouvelle zone Na.

Elle n'affecte pas non plus les espaces agricoles et vise au contraire à les valoriser en pérennisant une activité présente sur le site depuis de nombreuses années. Enfin, le site n'est pas concerné par des espaces boisés ou une zone humide.

### 2. Préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue

Le projet affecte-t-il les continuités écologiques identifiées ? Y a-t-il des impacts sur les espaces naturels protégés ou inventoriés, sur les habitats, la faune et la flore ?

Si le site est concerné partiellement par un réservoir de biodiversité et un corridor écologiques, ainsi que par des zones d'inventaires, il convient de noter que les parties de terrain concernées par la présente modification simplifiée sont déjà bâties ou aménagées. Le projet de modification simplifiée n'affecte donc pas un espace à fort enjeu environnemental.

### 3. Préservation des paysages, du patrimoine naturel et bâti

Le projet affecte-t-il l'identité paysagère du territoire ? Y a-t-il des impacts sur les sites et paysages, sur la conservation du patrimoine naturel et bâti ?

La future zone Na reprend à l'identique les règles de la zone N en matière d'aspect et de dimensions pour les constructions autorisées. Ce changement de zonage est donc sans impact sur l'identité paysagère et la conservation du patrimoine naturel et bâti.

### 4. Préservation de la ressource en eau

Le projet affecte-t-il la préservation de la ressource en eau ? Y a-t-il des impacts sur la quantité et la qualité de la ressource en eau (eau potable et eaux usées) ?

La modification simplifiée n°1 du PLU de La Saussaye ne modifie pas le nombre de logements potentiels sur le territoire, de fait, cela n'engendre pas d'impact supplémentaire sur l'assainissement individuel ou sur l'alimentation en eau potable. La procédure étant limitée à la stricte régularisation de l'existant, il n'y aura pas de développement susceptible d'entraîner une pression supplémentaire sur la ressource en eau.

## 5. Risques et nuisances

Le projet induit-il une modification de la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques ? de l'exposition des populations aux risques ? des nuisances et pollutions ?

En plus des constructions autorisées en zone N, les seules constructions qui seront autorisées en zone Na sont les constructions à destination agricole. Cette zone étant située à plus de 100 mètres de toute habitation, le risque de nuisances liées à une activité d'élevage est très faible voir nul, car respectant le principe de réciprocité imposé par le règlement sanitaire départemental. Air, Climat et Energie

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée n'induit aucune modification de la vulnérabilité du territoire face aux risques.

Le projet induit-il une modification, une augmentation des déplacements ? Favorise-t-il l'utilisation des transports collectifs ? Une incidence potentielle sur l'air, le climat, l'énergie ?

Le projet n'a pas d'incidence sur les déplacements, l'air, le climat ou bien l'énergie.

## F. Conclusion

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Saussaye ne semble pas présenter d'incidence significative sur l'environnement.

Bien que le site soit concerné par le SRCE, une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II, la création d'une zone Na afin de permettre de pérenniser l'activité d'un Haras qui était présent avant la réalisation du PLU de La Saussaye ne présente pas d'incidence particulière sur l'environnement. Ce changement de zonage n'ajoute qu'une modification mineure au règlement de la zone N. Il s'agit de permettre en plus des constructions autorisées en zone N, les constructions à destination agricole, comme le permet le code de l'urbanisme.

Afin de limiter les effets de cette modification, le périmètre de la zone Na se limite à la seule surface nécessaire pour la régularisation de l'activité existante. Le changement de zone porte sur une surface de 1,17 ha.

Enfin, les règles d'implantation, d'aspect architectural, et de dimensions des constructions restent les mêmes ainsi que les espaces libres de pleine terre. Ce projet n'a donc pas d'incidence sur l'intégration paysagère telle qu'elle était prévue dans la zone N.

**Enfin, les modifications ne portent pas sur la surface urbanisable du territoire, ni sur les règles d'emprise au sol des constructions. Aucune prescription environnementale n'est remise en**

Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – Demande de cas par cas pour évaluation  
environnementale

**question. De fait, les incidences sur l'environnement, au titre des espaces naturels, et des risques et nuisances, du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de La Saussaye sont faibles, voire inexistante compte-tenu du caractère déjà bâti ou aménagé du site.**

Au vu des modifications prévues et des mesures existantes et maintenues, notamment en matière de paysage et de fonctionnement écologique, il ne semble pas opportun de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification simplifiée du PLU de La Saussaye.