Plan local d'urbanisme

Communauté de Communes Roumois Seine

Commune nouvelle de

Thuit-de-l'Oison

PLU de

Thuit-Anger

Note de présentation pour l'enquête publique

15 novembre 2022

I. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Roumois Seine

M. le président de la communauté de communes : Vincent MARTIN

M. le maire de Thuit-de-l'Oison : Gilbert DOUBET

II. DOSSIER A SOUMETTRE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Thuit-Anger, ancienne commune intégrée au Thuit-de-l'Oison, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 novembre 2009.

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Thuit-Anger a été prescrite par arrêté du président de la Communauté de communes Roumois Seine le 21 avril 2021.

Elle est constituée des pièces suivantes :

- ✓ Rapport de présentation de la modification
- ✓ Règlement graphique (plan de zonage) modifié
- ✓ Règlement écrit modifié
- ✓ Orientations d'aménagement modifiées
- ✓ Plan et liste des indices de cavités souterraines modifiés

L'intégralité du dossier de PLU arrêté est consultable à l'adresse suivante :

http://www.perspectives-urba.fr/public/Thuit-de-l-Oison/
Identifiant « Delamarre » et mot de passe « Lecointre » (attention aux majuscules / minuscules)

III. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La présente modification a pour objectifs de :

1. **Augmenter l'emprise au sol dans les zones UA et AUa ;**
2. **Transformer les zones AU obsolètes en zones A ;**
3. **Définir de nouveaux emplacements réservés ;**
4. **Mettre à jour des indices de cavités souterraines ;**
5. **Modifier le zonage suite à une erreur matérielle.**

Localisation des évolutions

III. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

I. Augmenter l'emprise au sol dans les zones UA et AUa

Le PLU avait fixé un coefficient d'emprise au sol jugé trop faible dans la zone urbaine (UA) et dans la zone à urbaniser (AUa).

Un coefficient d'emprise au sol trop faible est susceptible de gêner l'utilisation économe des sols pour les nouvelles opérations de constructions, d'empêcher la densification de l'urbanisation existante, et de bloquer l'évolution de constructions existantes.

Un nombre significatif de propriétés est susceptible d'être concerné par cette limite, comme l'illustre le plan ci-dessous (calcul automatisé des ratios emprise bâtie / surface parcelle ; attention, le calcul simplifié ne tient pas compte des terrains d'assiette composés de plusieurs parcelles).

Parcelles sur lesquelles le ratio emprise bâtie / surface parcelle excède 15%

Le coefficient d'emprise au sol applicable à la zone urbaine (UA) et à la zone à urbaniser (AUa) est majoré, afin de mieux répondre aux objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols.

- ⇨ L'emprise au sol est majorée de 15 à 20%.

Parallèlement à cette majoration, le PLU évolue pour préciser le mode d'application de la règle aux lotissements et opérations groupées : le PLU demandera que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du règlement soient applicables à chaque terrain issu d'une division.

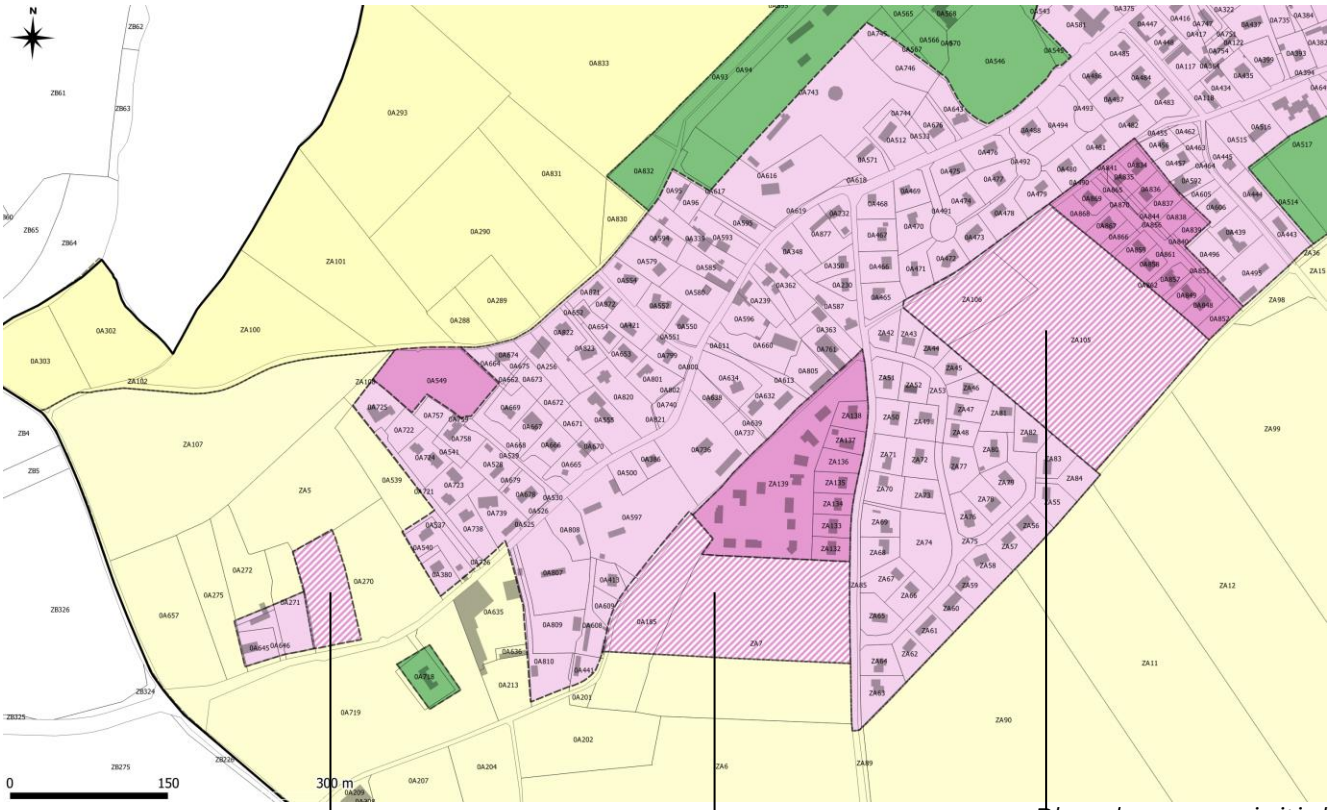
II. Transformer les zones AU obsolètes en zones A

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié le statut des zones à urbaniser, en rendant obligatoire la procédure de révision de PLU pour ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser strictes délimitées depuis plus de 9 ans.

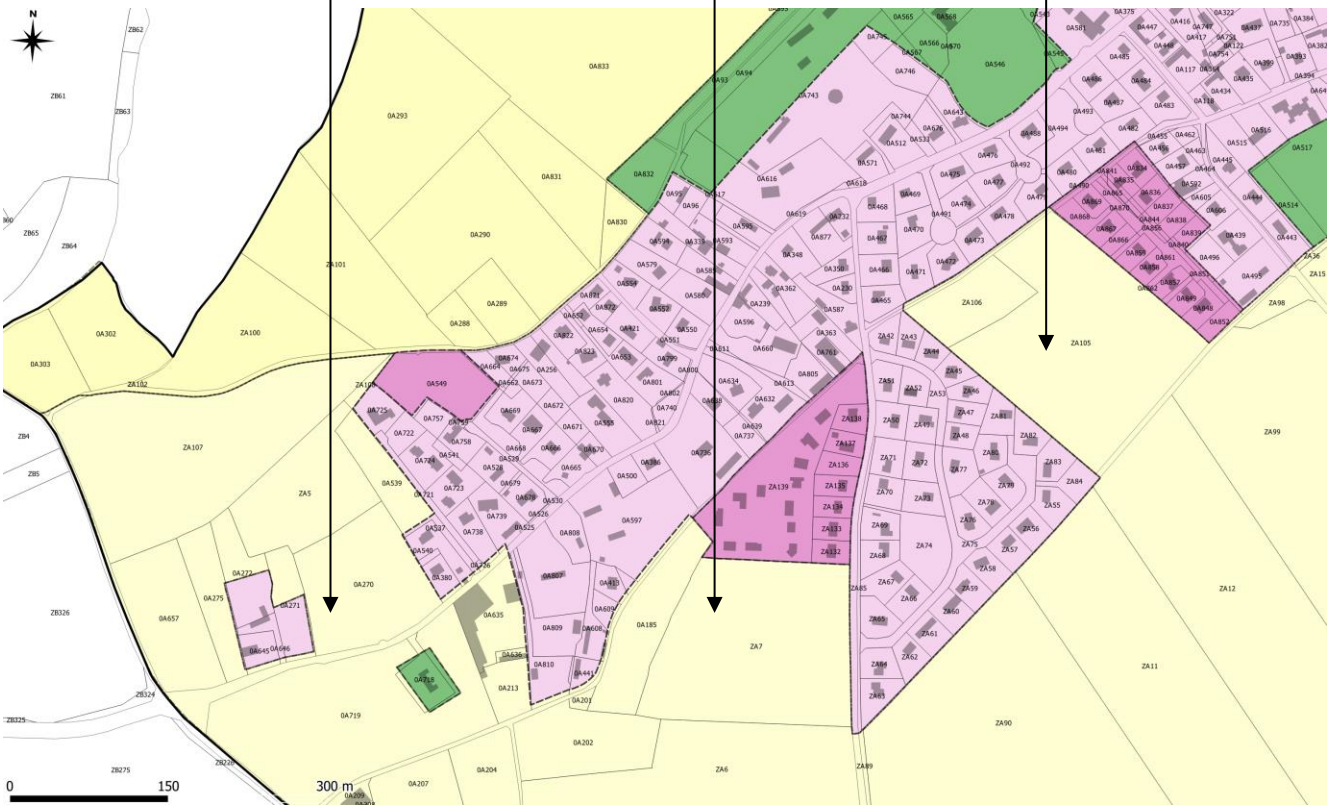
L'objectif de la loi ALUR est ainsi de considérer comme zones « naturelles » les zones AU de plus de 9 ans.

La commune souhaite profiter de la présente révision pour acter le caractère naturel des trois secteurs qui avaient été délimités dans le cadre de l'élaboration du PLU initial, il y a 11 ans :

- Zone AU de la rue Delamare (4 403 m²), reclassée en zone agricole
- Zone AU de la résidence Marc Laycuras (21 955 m²), reclassée en zone agricole
- Zone AU de la résidence du chemin vert (36 014m²), reclassée en zone agricole
- Soit un total de 6,24 hectares



Plan de zonage initial

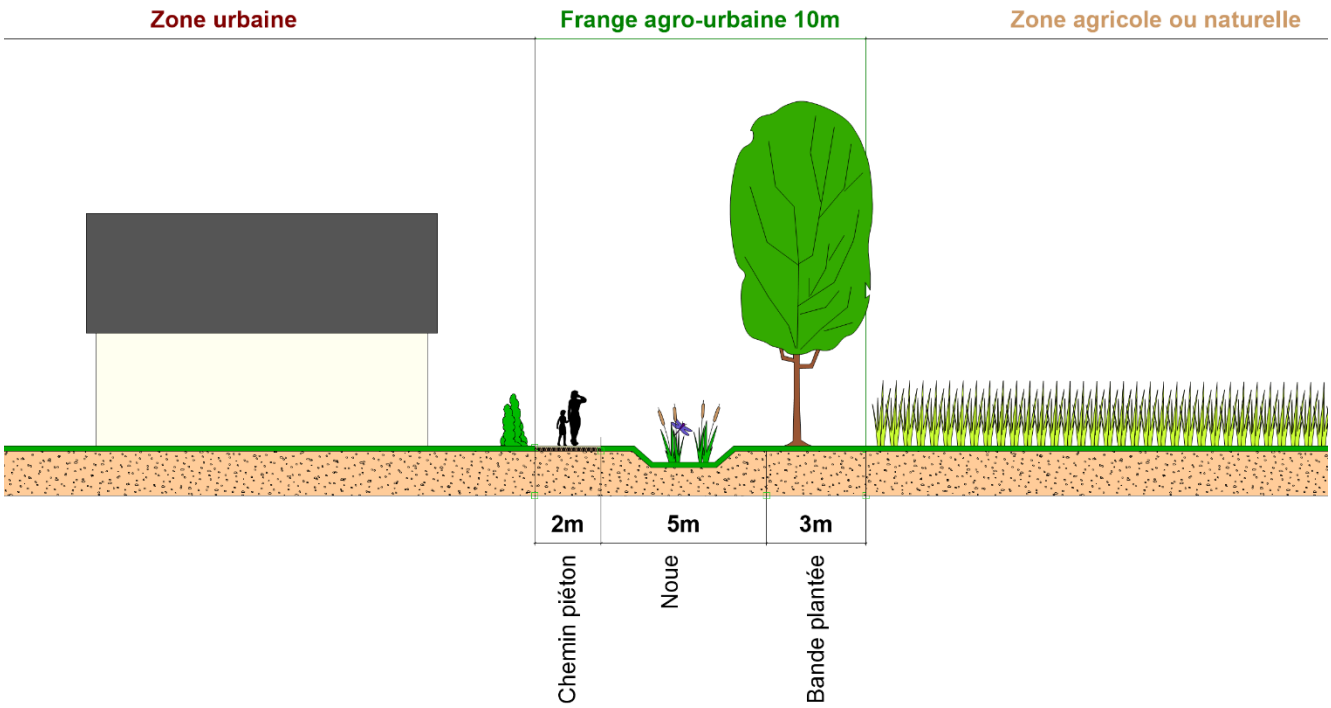


Plan de zonage modifié

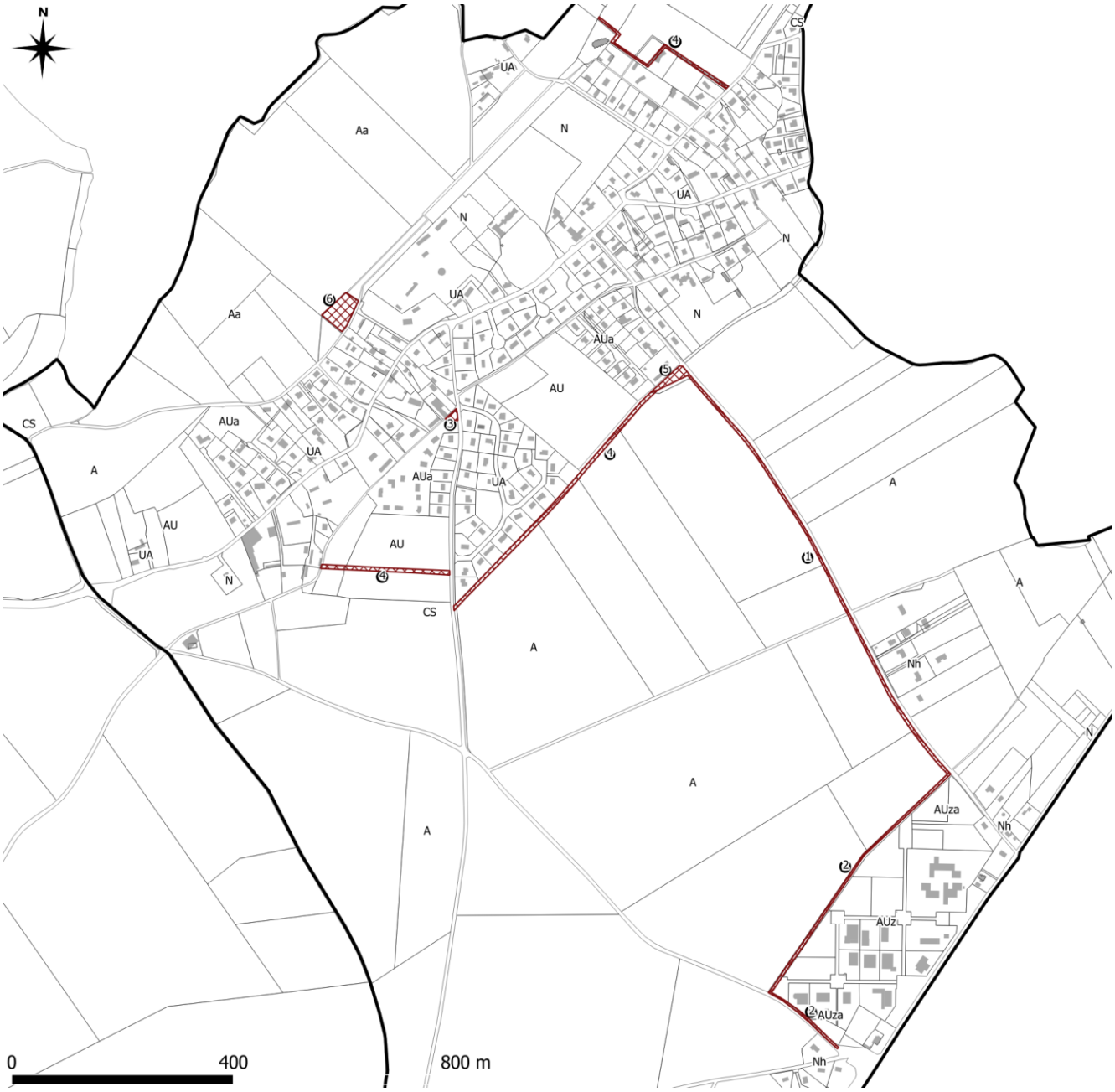
III. Définir de nouveaux emplacements réservés

Les élus souhaitent profiter de la présente modification du PLU pour définir de nouveaux emplacements réservés, nécessaires à leurs projets et à l'avenir du territoire :

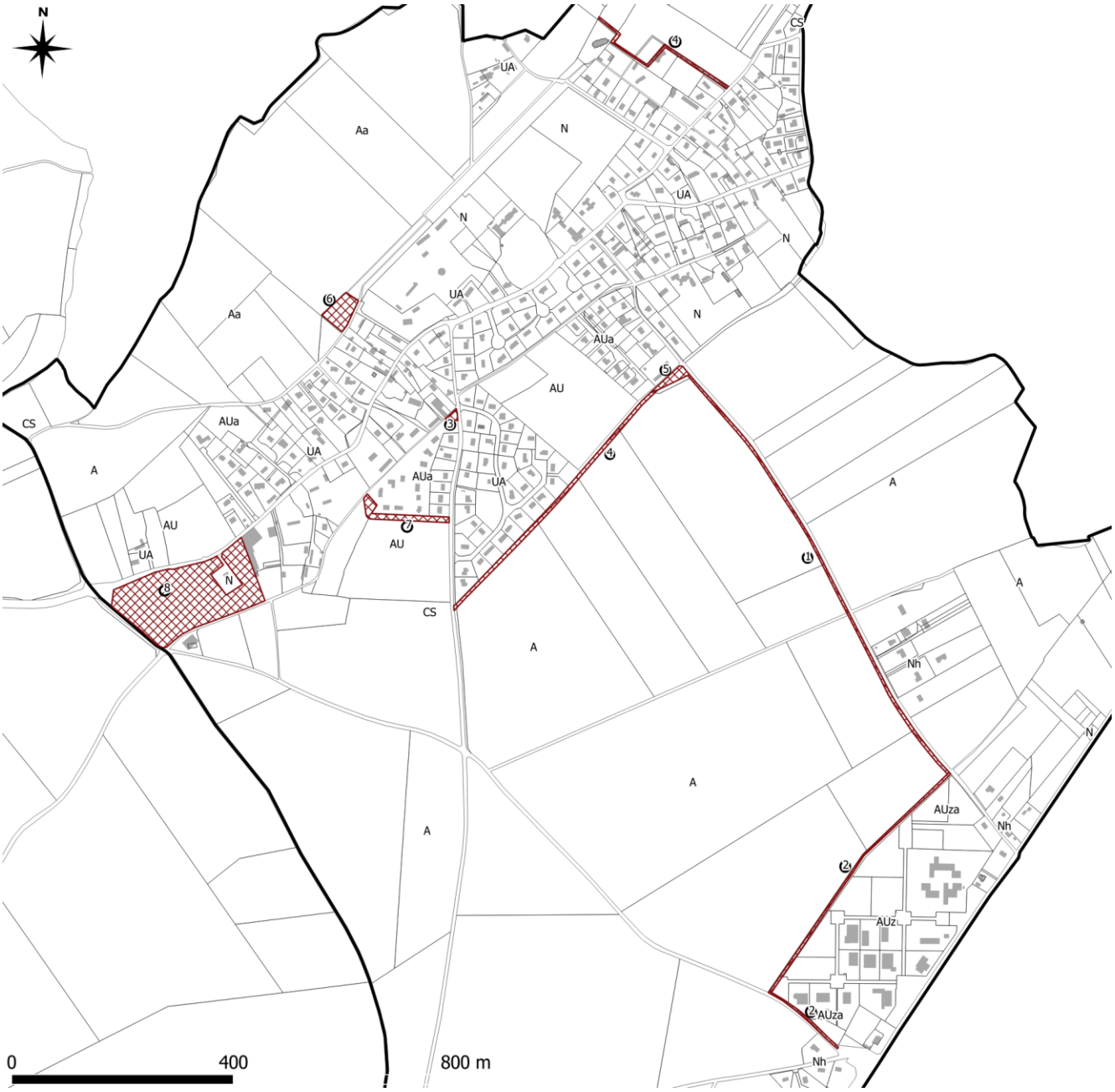
1. Créer un nouvel emplacement réservé (n°7) de 1 995 m² afin de créer une bande multifonctionnelle (chemin de tour de village, frange agro-urbaine, gestion pluviale) au sud et à l'ouest de la résidence Marc Laycuras ;
2. Créer un nouvel emplacement réservé (n°8) de 26 062 m² pour la création d'une zone agro-naturelle à l'entrée de village (espace agricole à forte valeur paysagère).



Coupe de principe sur la bande de 10m de l'emplacement réservée n°7



Plan de zonage initial



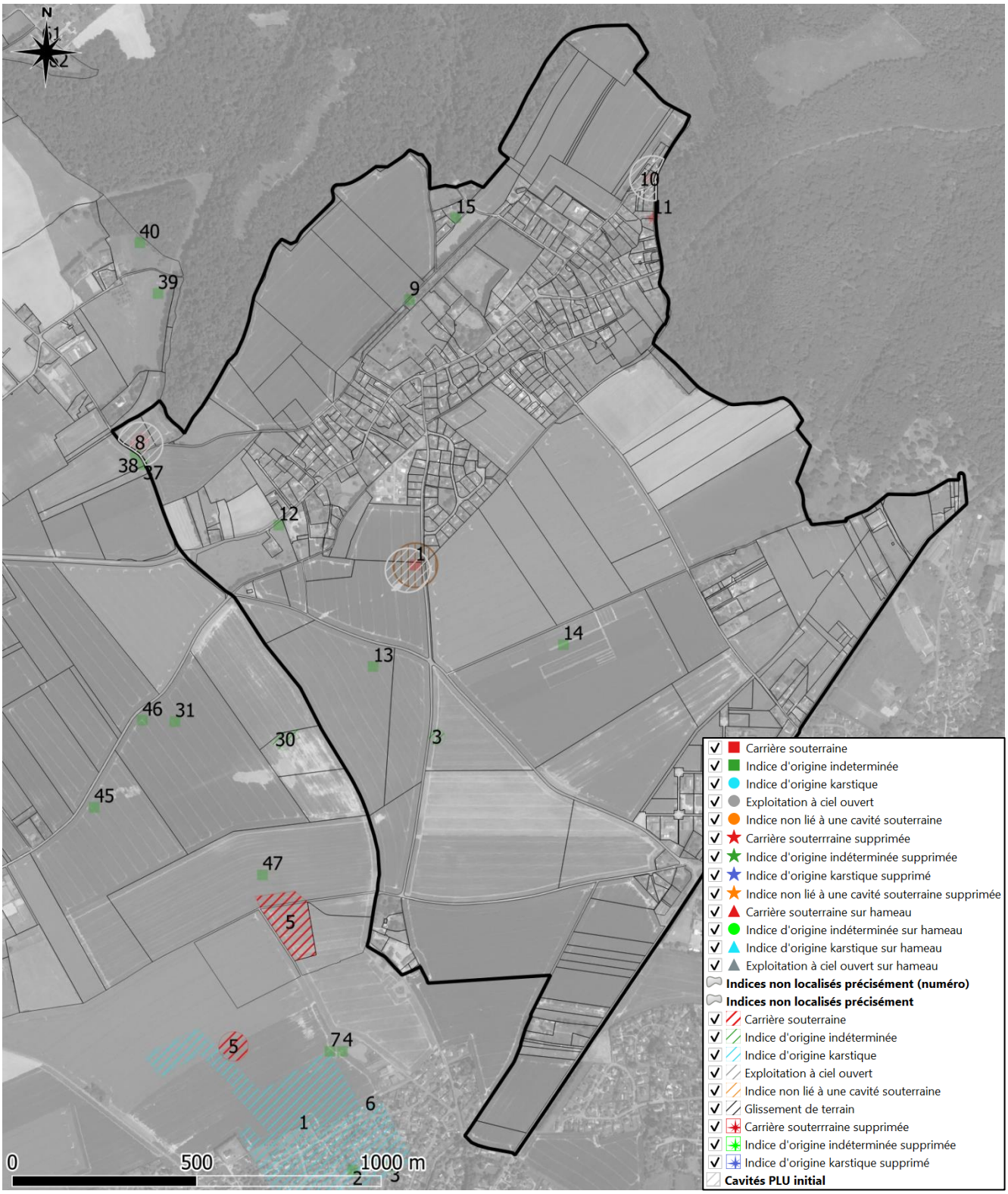
Plan de zonage modifié

IV. Mettre à jour des indices de cavités souterraines

Le Thuit-Anger est concerné par le risque lié à la présence de cavités souterraines. Ces cavités souterraines sont susceptibles de mener à l'effondrement des terrains sus-jacents, et interdisent donc toute construction. Plusieurs zones de marnières ont été recensées lors de l'élaboration du PLU approuvé le 9 novembre 2009.

La comparaison entre les cavités reportées sur le PLU de Thuit-Anger et l'atlas des cavités souterraines de la DDTM montre plusieurs écarts, qu'il convient de rectifier à l'occasion de la présente modification.

Le PLU de Thuit-Anger est modifié pour correspondre à l'atlas des cavités souterraines de la DDTM.



Comparaison entre les cavités reportées sur le PLU de Thuit-Anger et l'atlas des cavités souterraines

V. Modifier le zonage suite à une erreur matérielle

Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 9 novembre 2009, la maison de la parcelle A272 a fait l'objet d'une erreur de zonage (liée à l'utilisation d'un cadastre et d'une photographie aérienne obsolètes ou mal géoréférencés).

La zone UA de la rue Delamarre est agrandie de manière à intégrer l'ensemble de la construction de la parcelle A272 (et son allée de desserte / jardin aménagé).

Plan de zonage initial (UA = 3 331 m²)

Plan de zonage modifié (UA = 4 906 m²)