

CONCLUSIONS

Concernant le

PROJET de MODIFICATION du PLAN LOCAL d'URBANISME

**Commune déléguée de THUIT ANGER
Commune nouvelle du THUIT de L'OISON**

Arrêté Communauté de Communes ROUMOIS SEINE N° 38-2022

- Objet de l'Enquête

L'ancienne commune de Thuit-Anger, est intégrée au Thuit-de-l'Oison depuis le 1/01/2016, et 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.

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.

- Information du public

L'information concernant cette enquête a été faite correctement par les parutions dans les journaux suivants :

- EURE INFOS éditions du 29 Novembre 2022 et du 20 Décembre 2022
- L'EVEIL Normand éditions du 30 Novembre 2022 et du 21 décembre 2022

Egalement sur le site informatique de la communauté de communes Roumois Seine,

et par les affichages suivants : un affichage de l'arrêté à l'ancienne Mairie de Thuit Anger,

un affichage de l'arrêté à la Mairie du Thuit de l'Oison,

un affichage à Grand Bourgtheroulde (service urbanisme Roumois Seine)

et à Bourg Achard (siège Roumois Seine)

- Déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique a été réalisée **du 19 décembre 2022 au 20 Janvier 2023** aux jours et heures d'ouverture de la Mairie du Thuit de l'Oison

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes

- **le lundi 19 Décembre de 14h00 à 17h00**
- **le mercredi 4 janvier de 14h00 à 17h00**
- **le vendredi 20 Janvier de 15h00 à 18h00 fermeture de l'enquête**

Sont venues

Aux permanences : **quatre** personnes pour connaissance du dossier.

Hors permanences : **aucune** personne pour connaissance du dossier.

En outre **un** message informatique pour requête a été reçu.(annexe n°3)

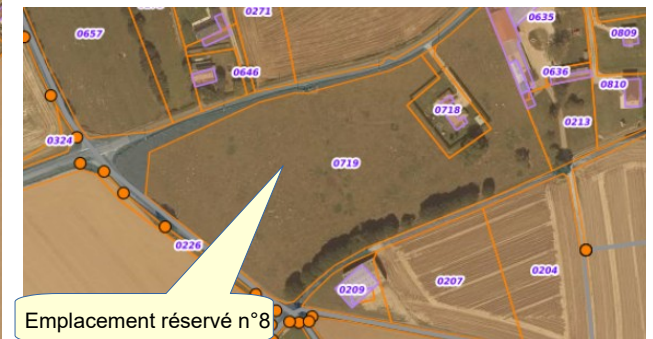
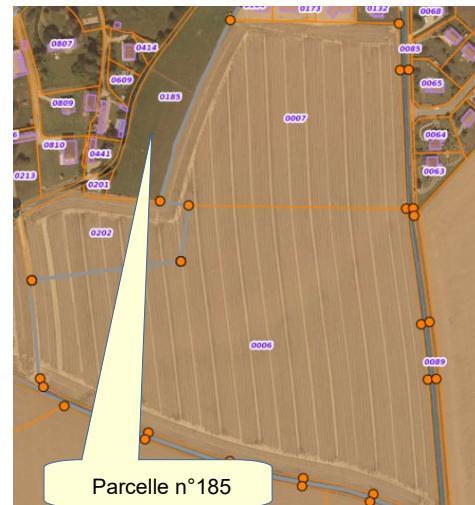
- Conclusions motivées

L'élaboration du dossier de modification du PLU de la commune déléguée de Thuit Anger, fait suite à la demande d'habitants qui souhaitent faire évoluer leurs habitations, et qui ne pouvaient le réaliser du fait de l'article 9 du règlement des zones UA et AUa qui limitait l'emprise au sol des constructions de toute nature à 15 % de la superficie des terrains.

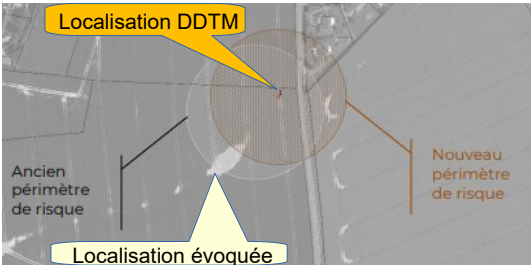
Afin d'assouplir cette partie du règlement, la collectivité a fait le souhait de passer cette emprise de 15 à 20 % et ainsi permettre une évolution des propriétés. La Communauté de Communes de Roumois Seine qui a la compétence Urbanisme a donc pris en charge cette évolution.

Du fait de cette modification, les terrains classés en zone UA et AUa (zones à urbaniser) n'ayant pas été ouverts à la construction depuis plus de 9 ans se trouvaient dans l'obligation d'être reclassés en Zone Naturelle (Loi ALUR du 24/03/2014). Partant de ces déclassements et pour assurer une bonne protection des habitations contre le ruissellement, la collectivité a revu la localisation de certains emplacements réservés.

La visite du site a permis au CE de constater que les parcelles 0006,0007 et 0202, en amont de ces espaces, étaient cultivées et qu'il sera nécessaire de rappeler les pratiques culturales afin de limiter les effets du ruissellement. Concernant la parcelle 0185 actuellement en herbager/verger, sa mise en protection devrait être étudiée lors de l'élaboration du PLUI de la communauté de communes afin de renforcer la protection contre les ruissellements. La destination de l'emplacement réservé n°8 sur la parcelle 0719 devra être précisée clairement, également pour éviter les risques de ruissellement mais aussi pour garantir l'entrée de ville.



Des différences concernant le repérage des indices de cavités souterraines, étaient apparues entre les documents de la DDTM Service Risques et Préventions et les cartes du PLU lors de son établissement, une mise à jour était donc nécessaire. Pour les indices n° 8 et 10 la localisation n'a pas évolué , seuls les périmètres de protection ont diminué. Par contre concernant l'indice n° 1 sa nouvelle localisation provoque un déplacement du périmètre de protection sur une propriété. Les conséquences n'étant pas négligeable le CE c'est entretenu avec Meme Van Duffel Adjointe du Thuit de l'Oison et ancienne Maire de Thuit Anger et Mr Paumier responsable urbanisme commune sur le sujet. La nouvelle localisation est contestée par la vue aérienne et des faits historiques. La commune a donc pris la décision de rencontrer le service Prévention des Risques de la DDTM pour aborder ce sujet.



Lors de l'élaboration du PLU de la commune de Thuit Anger, une erreur de zonage concernant une propriété avait été faite, la présenté modification du PLU permet de rectifier cette erreur. La modification de l'emprise au sol et des différentes mises à jour n'a pas fait l'objet d'une étude des documents supra communaux étant donné qu'il s'agit d'une modification et non d'une révision. Les avis des PPA sont ainsi résumés :

Avis DDTM	Réponses Roumois Seine
La liste des emplacements réservés avec leur surface et les bénéficiaires n'est pas présente, alors qu'elle est obligatoire dans le contenu d'un PLU. Le plan de zonage initial fait apparaître les emplacements réservés 7 et 8 qui sont pourtant créés par la modification et qui par conséquent ne devraient apparaître que sur le plan de zonage modifié. D'ailleurs ils sont correctement affichés dans la notice de présentation. On constate un léger décalage entre le fond cadastral et le zonage sur les différents plans. Ce décalage pourrait poser problème à l'instruction future et aussi pour l'enregistrement du document sur le Géoportail de l'Urbanisme	Les problèmes liés aux emplacements réservés ont été corrigés sur les documents mis à l'enquête publique Le problème du décalage entre le fond cadastral et le zonage provient des documents existants. Le problème est déjà présent sur le Géoportail de l'Urbanisme, mais il ne pose pas de problème particulier au service instructeur
En ce qui concerne le fond du dossier, hormis la modification liée à l'erreur matérielle (sur laquelle nous avons déjà eu des échanges précédemment) le reste du dossier n'appelle pas de remarques de notre part puisqu'il vise d'une part à la densification du tissu déjà bâti(en augmentant l'emprise au sol des zones Ua et Aua) et la limitation de consommation des espaces naturels et agricoles (en supprimant 3 zones AU strictes)	La correction de l'erreur matérielle a fait l'objet de discussions avec la DDTM permettant d'aboutir au tracé consensuel inscrit sur les documents mis à l'enquête

Avis CDPENAF	Pas de remarques
Avis Chambre d'Agriculture	Pas de remarques
Avis MRAe	La modification du PLU n'est pas soumise à Evaluation Environnementale

et n'appelle pas de commentaire particulier de la part du CE

A la fin de l'enquête et conformément à la réglementation un PV de synthèse des observations a été transmis au maître d'Ouvrage le 21/01/23 (annexe n°1) les réponses ont été rendues le 1/02/23 (annexe n°1 bis)

Le dossier présenté, réalisé de façon claire et permettant la bonne compréhension du projet de modification du PLU de la commune de Thuit Anger. était composé par : une notice explicative, un rapport de présentation, un règlement initial, un règlement modifié, le PADD initial, les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées (OAP), un plan de zonage initial, un plan de zonage modifié, une synthèse des avis des PPA, un plan Natura 2000, une liste des cavités et un plan des cavités .

L'étude du dossier, la visite sur site et les réponses données au Procès Verbal de Synthèse, ont permis au CE de vérifier que :

- la modification du PLU a été faite conformément aux articles L153-31 à L153-48 du code de l'urbanisme,
- les impacts du projet sur l'environnement ont été vérifiés,
- le besoin et la nécessité de l'évolution de l'emprise au sol de 15 à 20 % et donner ainsi la possibilité aux propriétaires qui le souhaitent de faire évoluer leur propriété,
- la localisation de l'indice n°1 nécessite une vérification,
- les nouveaux emplacements réservés sont justifiés pour la protection contre les ruissellements,
- la correction du zonage concernant une propriété était nécessaire,
- les remarques formulées par la DDTM ont été prises en compte et les modifications apportées,
- les avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture sont sans remarques,
- la MRAe n'a pas demandé d'évaluation environnementale

Mon avis sur cette modification de PLU sera **FAVORABLE assorti des recommandations suivantes**

- Faire un rappel des pratiques culturales, à l'agriculteur concerné, pour éviter les ruissellements,
- Conforter la localisation de l'indice de cavité souterraine n°1
- Préciser de façon définitive la destination de l'emplacement n°8

Le Thuit de l'Oison / le 6 Février 2023
Gérard GOULAY
Commissaire Enquêteur

