

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

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

SOMMAIRE

Généralités

- 1- Présentation de la Commune
- 2- Objet de l'enquête
- 3- Composition du dossier
- 4- Cadre juridique

Déroulement de l'enquête

- 1- Désignation du Commissaire enquêteur
- 2- Préparation de l'enquête
- 3- Information du public
- 4- Climat de l'enquête
- 5- Clôture de l'enquête
- 6- Analyse du dossier
- 7- Analyse des Observations

Généralités



1- Présentation de la Commune

Situation administrative

Commune intégrée du	Thuit de l'Oison
Département de	l'Eure
Arrondissement de	Bernay
Canton de	Bourgtheroulde
Communauté de Communes	Roumois Seine

Situation géographique

La commune se situe à environ :

28km au Sud-Ouest de Rouen
36 km au Nord-Ouest d'Évreux
49 km au Nord-Est de Bernay

La commune est limitrophe des communes suivantes :

Elbeuf sur Seine (76)
La Saussaye
Saint Pierre des Fleurs
Saint Ouen de Pontcheuil
Amfreville-Saint Amand
Saint Pierre du Bosguérard
Bosroumois

2- 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

3- Composition du dossier

- 1- Notice
- 2- Rapport de présentation
- 3- Règlement initial
- 4- Règlement Modifié
- 5- Le PADD initial
- 6- Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- 7- Plan de zonage initial
- 8- Plan de zonage modifié
- 9- Synthèse des avis des PPA
- 10- Plan NATURA 2000
- 11- Liste des Cavités
- 12- Plan des Cavités

4- Cadre Juridique

Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L110, L121-1 et suivants, L122-1 et suivants, L123-1 et suivants, L123-6 et suivants, R123-1 et suivants, L153-36 à L153-48

Le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants.

Le Code de l'Expropriation et notamment les articles L11-1 et suivants et R11-4 et suivants.

Déroulement de l'enquête

1- Désignation du Commissaire enquêteur

Par ordonnance du 10/11/2022, sous la référence affaire **N° E 22000087/76**, le Tribunal Administratif de Rouen désigne Gérard GOULAY en tant que Commissaire Enquêteur (désigné CE pour la suite) au titre de l'enquête publique unique, concernant le projet d'élaboration de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Thuit Anger commune intégrée du Thuit de l'Oison.

2- Préparation de l'enquête

Une réunion de préparation de l'enquête a eu lieu au bureau de l'urbanisme de Roumois Seine à Grand Bourgtheroulde le 18 Novembre 2022 en présence Me BOCAGE Urbanisme Roumois Seine et Mr ALEXANDRE Bureau d'études Perspectives

Une présentation du dossier m'a été faite.

- Les avis des PPA sont revenus.
- La MRAE, lors de l'examen au cas par cas, n'a pas demandé d'évaluation environnementale.

Le CE avait récupéré un dossier informatique le 14/11/2022 afin de lui permettre d'en commencer l'étude

Il a donc été défini lors de cette réunion de préparation:

- la Mairie du Thuit de l'Oison comme lieu où se déroulera l'enquête,
- la période de l'enquête du **19 Décembre 2022 au 20 janvier 2023 à 18h soit 33 jours consécutifs**,
- les dates de permanence du commissaire enquêteur soit :
 - **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**

***Afin de favoriser l'accueil du public, une salle indépendante a été mise à disposition par la Mairie.
Dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'application des gestes barrières a été rappelée.***

- les parutions dans la presse, Eure infos et l'Eveil Normand,
- la mise à disposition du public d'un dossier papier, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie du Thuit de l'Oison.
- la mise à disposition au public du dossier sur le site de la communauté de communes, www.roumoiseine.fr,
- la création d'une adresse de messagerie pour un registre d'observation informatique :
enquetepubliquethuitanger@roumoiseine.fr

Le fonctionnement de ces deux accès informatique a été vérifié par le CE pendant la durée de l'enquête

Le CE a effectué une visite, seul, du territoire concerné le 10/12/22.

3- Information du public.

- 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
- l'annonce de l'enquête sur le site informatique de la communauté de communes Roumois Seine.
- 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 de l'arrêté à Grand Bourgtheroulde (service urbanisme Roumois Seine) et à Bourg Achard (siège Roumois Seine)

4- Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat, dans le respect des gestes barrières, et aucun incident n'est à relever.

5- Clôture de l'enquête

Le 20 janvier à 18h00, le registre d'enquête comprenant **aucune observation et aucun courrier** joint au registre d'enquête, a été clos par Me Van Duffel Adjointe et le Commissaire Enquêteur.

L'ensemble des documents a été emporté par le Commissaire Enquêteur pour qu'il puisse réaliser son rapport et ses conclusions.

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.

6- Analyse du dossier

Notice : (14 pages)

La notice présente les différents points de cette modification soit :

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

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

La notice présente la raison de cette modification, et la volonté de la collectivité de majorer le coefficient d'emprise au sol, avec la cartographie adaptée

Proposition passage de 15 % à 20 %

- Transformer les zones AU obsolètes en zone A

La notice explique les raisons de cette évolution due en particulier à l'application de la loi ALUR du 24 mars 2014.
L'objectif de la loi ALUR est ainsi de considérer comme zones « naturelles » les zones AU de plus de 9 ans
Deux cartographies présentent l'évolution de cette mesure.

- Définir de nouveaux emplacements réservés

Les élus souhaitent profiter de la présente modification du PLU, passage des zones obsolètes en zone A 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»

Deux cartes sont présentées indiquant les emplacements avant et après modifications,
ainsi qu'une coupe de principe sur la bande de 10m de l'emplacement réservé n°7

- Mettre à jour des indices de cavités souterraines

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.
Une carte présente les variations des différents indices

- 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 géo-référencés)
Deux cartes présentent l'erreur et la correction.

Avis du CE : La notice présente de façon claire les différentes propositions permettant de comprendre cette révision du PLU. Nous pouvons noter l'apparition de nouveaux termes pas toujours bien définis (agro-naturelle par exemple). Un plan de zonage modifié et un plan de localisation des indices de cavités souterraines au format 1/5000eme étaient présents pour une bonne information du public

Le Rapport de Présentation : (43 pages)

Le rapport de présentation est présenté en 6 chapitres

- I Objet de la modification
- II Justification de la procédure de modification
- III Modification apportées au PLU
- IV Tableau des surfaces du PLU modifié
- V Incidences sur l'environnement
- VI Modification des pièces du PLU

I) Objet de la modification

Le rapport de présentation donne les objectifs de la modification du PLU:

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.

II) Justification de modification de la procédure

Dans ce chapitre sont présentés :

- les textes de loi permettant la modification des PLU soit : les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme
- le choix de la procédure de modification par les articles L 153-31 et L 153- 36 qui permettent d'écrire :

La présente modification entre bien dans le cadre de la procédure de modification.

- le choix de la procédure de modification avec enquête publique en application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme qui permet d'écrire :

La modification doit être menée selon la procédure avec enquête publique.

III) Modifications apportées au PLU

III-1) - **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 nombre significatif de propriétés est susceptible d'être concernées par ce coefficient d'emprise. Une carte (ci-jointe) est présentée indiquant les parcelles concernées

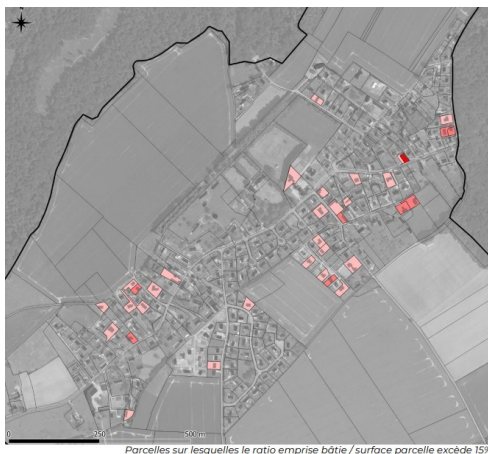
Un coefficient d'emprise au sol trop faible est susceptible de gêner l'utilisation économe des sols pour les nouvelles opérations de constructions, d'empêcher la densification de l'urbanisation existante, et de bloquer l'évolution de constructions existantes.

Il est proposé de majorer l'emprise au sol de 15 à 20 %

Ceci , afin de mieux répondre aux objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols.

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.



III- 2) - Transformer les zones AU obsolètes en zone 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 :

Seront donc concernées :

- 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 (36 014 m²), reclassée en zone agricole
- Soit une superficie totale de 6,24 ha

Une carte (ci-contre) présente les modifications proposées.

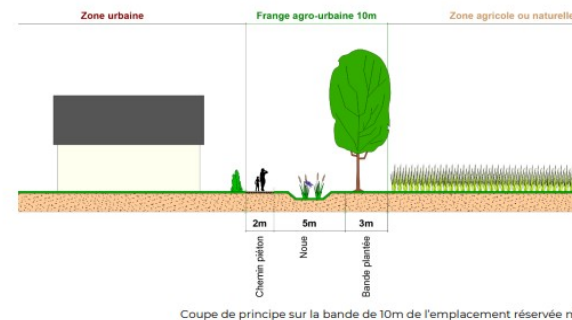
Avis du CE : les deux zones AU sont actuellement cultivées.

III- 3) - 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 :

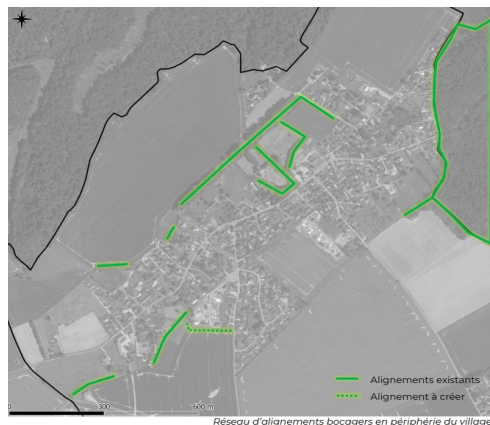
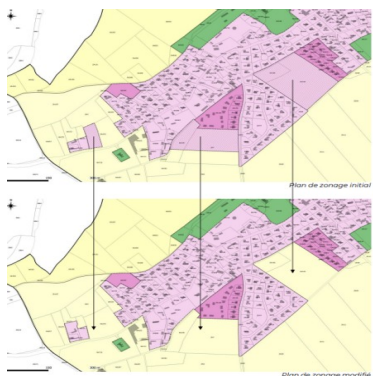
1. Créer un nouvel emplacement réservé (n°7) de 1 995 m² afin de créer une bande multifonctionnelle (chemin de tour de village, frange agro-urbaine, gestion pluviale) au sud et à l'ouest de la résidence Marc Laycuras ;
2. Créer un nouvel emplacement réservé (n°8) de 26 062 m² pour la création d'une zone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

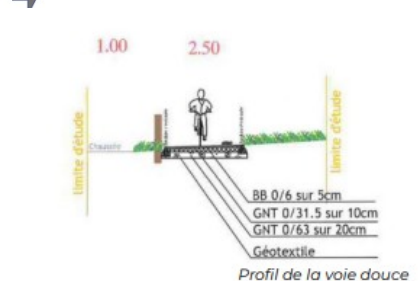
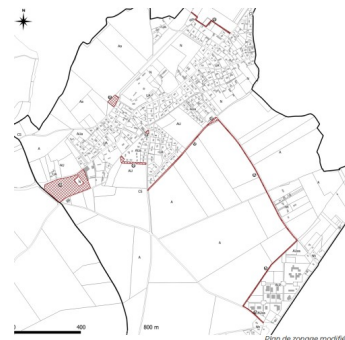
Evolutions proposées
et prescription pour zone agro-urbaine



III- 3-1)- Modifications apportées au PLU

Suite aux éléments et motivations fournis précédemment les conséquences sur les documents du PLU seraient :





- Les élus souhaitent majorer le coefficient d'emprise au sol applicable à la zone urbaine (UA) et à la zone à urbaniser (AUa), afin de mieux répondre aux objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols en modifiant les articles **UA9 et AUa 9** du règlement de zone :
- en passant le coefficient d'emprise au sol de 15 à 20 %

Les élus souhaitent également une application plus uniforme du coefficient d'emprise au sol en intégrant, dans les articles **UA 6-7-9 et AUa 6-7-9** des règlements de zone, le texte suivant :

- ***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.***

En application de la loi ALUR du 24 mars 2014 et :

- **Puisqu'il n'y a plus de zone AU stricte dans le PLU, le chapitre correspondant est supprimé du règlement.**
- **Dans le même esprit, les orientations d'aménagement du « Camp Dolent » et de « La Chaussée » sont supprimées, car les zones urbanisables (AUa) ont déjà été aménagées, et la partie restante est requalifiée en zone agricole.**

III-4) 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 » l'entrée de village.

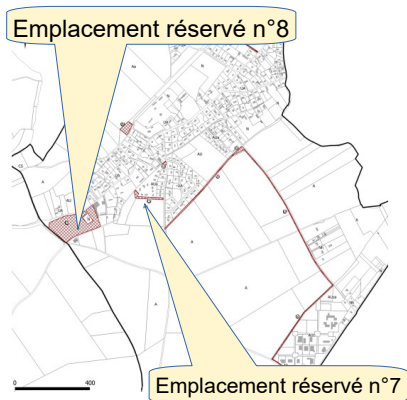
Les motivations des élus sont ensuite présentées :

La commune souhaite déplacer l'emplacement réservé n°4 afin de le « recoller » à l'urbanisation existante, et en élargir la largeur à 10m pour intégrer davantage de fonctionnalités :

- Continuité du chemin tour de ville ;
- Création d'une frange « agro-urbaine », de type bande enherbée plantée de haies et d'arbres ;
- Aménagement d'une noue pour gérer le ruissellement en amont de la zone urbaine

La zone « agro-urbaine » ayant pour objectifs :

1. Elle s'inscrit dans les boucles de tour de village fédérant le territoire de la commune nouvelle du Thuit-de-l'Oison (4 boucles, dont deux passent à Thuit-Anger).
2. La nouvelle frange « agro-urbaine », enherbée et plantée de haies et d'arbres, va compléter le réseau d'alignements bocagers présents en périphérie du village, pour faciliter la bonne intégration de l'urbanisation dans le grand paysage
3. Cette bande de 10m va permettre d'ouvrir un corridor écologique à la lisière entre les paysages ruraux et le village (espace enherbé)



4. Enfin, elle va permettre de sécuriser des inondations la zone pavillonnaire située en aval, en interceptant les ruissellements venant de la zone agricole

Des cartes sont présentes pour visualiser ces objectifs

Concernant l'emplacement réservé n°8 pour création d'une zone « agro-naturelle » à l'entrée de village :

Les élus souhaitent instituer un nouvel emplacement réservé sur la parcelle A719, dans une logique d'amélioration de la qualité de l'entrée de ville.

La parcelle concernée se situe à l'entrée du village historique du Thuit-Anger, longeant la RD85 et la VC14,

Ce projet répond à deux grands objectifs stratégiques :

1)- Assurer, le long de la RD85 (rue Delamare), la continuité de la voie douce sur les abords de la parcelle
Ce projet, à réaliser à court terme, utilisera environ 5 m pour une bande de circulation douce de 2,50m de large sur environ 250 m (conforme figure jointe)

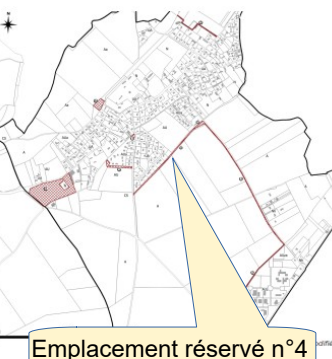
2)- Dans le cadre d'une réflexion à plus long terme, les élus souhaitent garantir le maintien de cette parcelle en zone naturelle, en prairie ou en cultures maraîchères.

Ainsi, la création d'un emplacement réservé en vue d'une acquisition par la collectivité permettrait d'assurer durablement le maintien de cette parcelle en herbage à l'entrée du village.

D'après les échanges avec le syndicat d'eau du Roumois et du Plateau du Neubourg, il apparaît préférable de conserver cette parcelle en prairie, puisqu'elle est une des dernières pâtures du village. Elle est importante car elle constitue une zone où l'eau de ruissellement venant de l'amont s'infiltre.

La parcelle constitue un maillon d'un corridor écologique reliant la forêt d'Elbeuf à la Vallée de l'Oison.

En parallèle de l'institution de l'emplacement réservé, les élus ont engagé une réflexion pour que cette parcelle conserve son statut agricole, en mettant en place un partenariat avec un maraîcher qui exploiterait ce terrain



Avis du CE : Les motivations sont bonnes pour ces emplacements réservés et correspondent aux réalités du terrain.

Les pratiques culturales des terres allant jusqu'au nouvel emplacement de la réserve n°4 devront être rappelées afin de ne pas augmenter le risque de ruissellements. Une parcelle n°185 actuellement en herbage/verger assure une certaine protection

La destination de l'emplacement n°8 devra être définie clairement ainsi que les règles pour son utilisation, afin d'éviter toute ambiguïté, entre zone naturelle, herbage et cultures maraîchères.

Nous pouvons noter que la conservation en herbage est apparemment très souhaité par le syndicat d'eau.

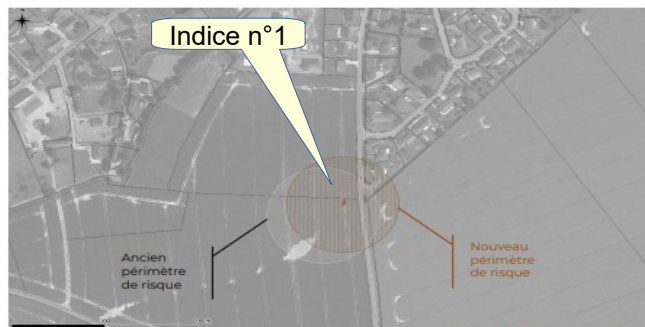
III-4-1) Modifications apportées au PLU

Suite aux éléments et motivations fournis précédemment les conséquences sur les documents du PLU seraient :

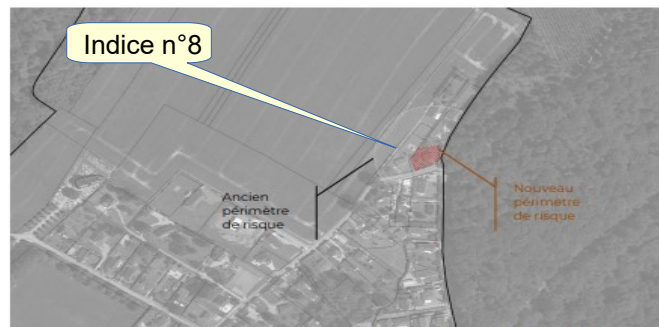
Le plan de zonage sera modifié, conforme carte jointe, afin de :

- Supprimer la portion de l'emplacement réservé n°4 située au sud de la résidence Marc Laycuras (restent deux autres portions non modifiées) ;
- Créer un nouvel emplacement réservé (n°7) afin de créer une bande multifonctionnelle (chemin de tour de village, gestion pluviale, frange « agro-urbaine ») au sud de la résidence Marc Laycuras ;
- Créer un nouvel emplacement réservé (n°8) pour l'aménagement de l'entrée de village.

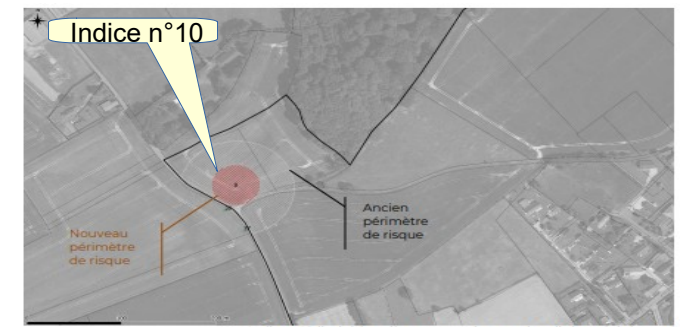
III-5) Mettre à jour des indices de cavités souterraine



Indice n°1 relocalisé (carrière souterraine)



Indice n°8 limité (carrière souterraine non localisée précisément)



Indice n°10 limité (carrière souterraine non localisée précisément)

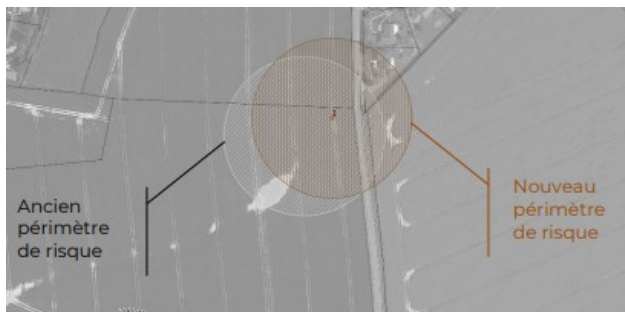
Le Thuit-Anger est concerné par le risque lié à la présence de cavités souterraines. Ces cavités souterraines sont susceptibles de mener à l'effondrement des terrains sus-jacents, et interdisent donc toute construction. Plusieurs zones de marnières ont été recensées lors de l'élaboration du PLU approuvé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

L'atlas des cavités souterraines représente tous les indices de cavités souterraines recensés par la DDTM de l'Eure..Il est mis à jour quotidiennement. Les informations ayant permis de référencer un indice de cavité souterraine sont disponibles sur demande auprès de la DDTM de l'Eure.

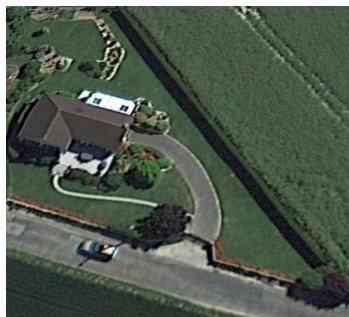
Les définitions des carrières, cavités souterraines et bétouilles localisées ou pas sont définies ainsi que leur périmètre de sécurité

Les obligations sur le document d'urbanisme, les interdictions en conséquences ainsi que les éventuelles dérogations sont présentées

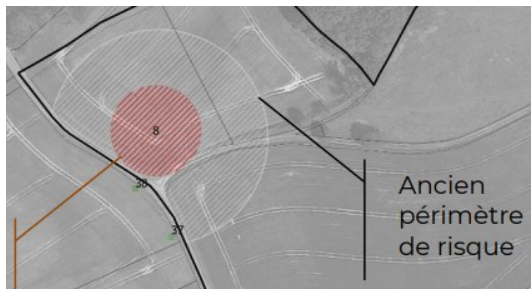
La comparaison entre les cavités reportées sur le PLU de Thuit-Anger et l'atlas des cavités souterraines montre trois écarts, qu'il convient de rectifier à l'occasion de la présente modification.



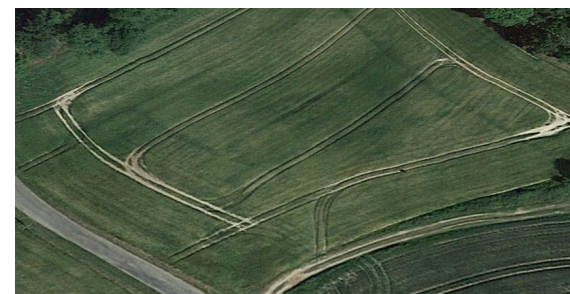
Indice n° 1



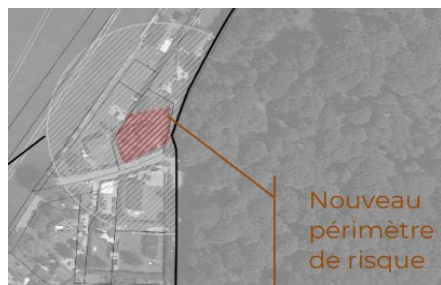
Cet indice est référencé comme « carrière souterraine »
Le recentrage de la localisation provoque un déplacement du périmètre de protection sur une propriété construite.



Indice n° 8



L'indice n°8 est référencé comme « carrière souterraine non localisée précisément » Le périmètre de protection est diminué. La parcelle concernée est en terre de culture et ne comporte pas d'habitation.



Indice n° 10



L'indice n° 10 est référencé comme « carrière souterraine non localisée précisément » Le périmètre de protection est diminué. Seule une habitation reste concernée.

Avis du CE : L'attention du CE a été attirée par les conséquences, pouvant être très importantes, sur les propriétés. Le CE a pris contact avec le service préventions des risques de la DDTM de l'Eure. L'interrogation portait sur l'indice n°1, la réponse donnée peut être appliquée en général.

Réponse de la DDTM : (annexe n°2) Conformément à la doctrine départementale en matière de cavités souterraines, voici les conséquences pour une propriété située en périmètre de risque:

- aucune nouvelle construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister une zone sur la parcelle, suffisamment grande et non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées);
- Seules les extensions mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment accolé existant;
- Seules les annexes mesurées sont autorisées en périmètre de risque, soit 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle;
- les changements de destinations sont interdits en périmètre de risque.

Avis du CE : Lors de la première permanence, le CE a rencontré Mme Van Duffel Adjointe au Thuit de l'Oison et ancienne Maire de Thuit Anger avant la fusion de communes et Mr Paumier en charge de l'urbanisme au Thuit de l'Oison.

La localisation du centre de la marnière a été évoquée. Dans le plan DDTM ainsi que sur différentes vues aériennes, un centre de l'indice est évoqué comme indiqué ci-joint.

Il a donc été convenu que la mairie du Thuit de l'Oison prendrait contact avec la DDTM pour vérification et modification éventuelle de l'emplacement de cet indice et de son périmètre de protection.

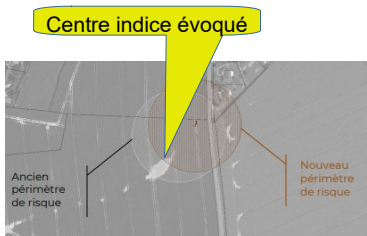
La commune est desservie par l'assainissement collectif

III-6) 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. Il convient de la considérer comme une erreur matérielle, dans le sens où c'est l'utilisation d'un cadastre et d'une photographie aérienne obsolètes ou mal géo-référencés qui ont conduit à cette erreur (en 2011, la carte du PLU avait été réalisée sans géoréférencement / il y a un décalage entre le cadastre et l'emplacement réel de la maison / allée / jardin). La volonté de la commune était évidemment de classer cette habitation et la maison voisine en zone UA – c'est la raison même de l'existence du secteur UA de 3 331 m² délimité rue Delamare un peu avant l'entrée du bourg. Mais la géométrie retenue pour cette zone UA n'est pas bonne, car la maison est à moitié hors de la zone, comme le montre la photographie ci-contre.

Une série de vue aérienne des années 2000 à 2020 est présentée attestant de la présence de cette construction

Avis du CE : Le CE a vérifié la présence de cette construction.



III-6-1) Modifications apportées au PLU

Le zonage est modifié comme suit

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).



Le contour modifié de la zone UA rend possible la construction d'extension ou d'annexe à l'habitation principale, sans toutefois créer les conditions favorables à une éventuelle division pour une nouvelle habitation, ce qui serait contraire à l'esprit de la rectification de l'erreur matérielle.

IV)Tableau des surfaces du PLU modifié

		PLU avant (ha)	PLU après	Différence
Zones urbaines	UA	39,33	39,49	+0,16
	Sous-total U	39,33	39,41	+0,13
Zones à urbaniser	AU strict	6,23	0	-6,23
	AUa	3,78	3,78	=
	AUz	6,52	6,52	=
	AUza	3,51	3,51	=
	Sous-total AU	20,03	13,80	-6,23
Zones agricoles	A strict	181,33	187,40	+6,07
	Aa	41,64	41,64	=
	Sous-total A	222,97	229,12	+6,10
Zones naturelles	N strict	16,61	16,61	=
	Nh	7,78	7,78	=
	NI	0,73	0,73	=
	Sous-total N	25,13	25,13	=
Total		307,46	307,46	=

Les surfaces du PLU évoluent avec le reclassement des secteurs AU et la rectification de l'erreur matérielle de la zone UA de la rue Delamare .
Le tableau ci-contre fait état de ces évolutions.

V) Incidences sur l'environnement

Les différents impacts sur l'environnement ont été analysés et sont présentés

Zones Natura 2000 :

Il n'y a pas de zone Natura 2000 à Thuit-Anger.

Les zones les plus proches sont situées à environ 4 km au nord et nord-est, sur Orival, Saint-Aubin-lès-Elbeuf et Saint-Pierre-lès-Elbeuf : ■ ZSC des boucles de la Seine Amont, Coteaux d'Orival ; ■ ZSC des îles et berges de la Seine en Seine-Maritime. On trouve également, à 6,2 km à l'est, la ZPS des terrasses alluviales de la Seine.

- L'incidence sur ces sites Natura 2000 est négligeable, compte tenu de la teneur des évolutions apportées au PLU, de l'éloignement de ces sites et de la nature de leurs habitats, de leur faune et de leur flore.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ZNIEFF de type I : Il n'y a pas de ZNIEFF de type I à Thuit-Anger.

Les ZNIEFF de type I les plus proches sont situées sur la commune voisine d'Elbeuf :

- Le vallon de la mare Angot (environ 30m de Thuit-Anger) ; - Le talus de la route D92 en forêt d'Elbeuf (environ 150m de Thuit-Anger) ; - Le vallon des Ecameaux (environ 250m de Thuit-Anger)

ZNIEFF de type II : Il n'y a pas de ZNIEFF de type II à Thuit-Anger.

La ZNIEFF de type II de la Forêt d'Elbeuf borde le territoire communal (avec quelques petites incursions ponctuelles) .

D'une manière générale, **l'incidence sur les ZNIEFF de type I et de type II est négligeable**, compte tenu de la teneur des évolutions apportées au PLU, de l'éloignement de ces sites et de la nature de leurs habitats, de leur faune et de leur flore.

Zones Humides

Il n'y a pas de zones humides repérées à Thuit-Anger, ni de milieux prédisposés à la présence de zones humides.

Les zones humides ou prédisposées à la présence de zones humides les plus proches sont situées au nord-ouest en vallée de Seine (2,3 km des zones humides d'Elbeuf) et au sud à Saint-Pierre-des Fleurs et à La Saussaye (1,1km)

L'incidence sur les zones humides **peut être qualifiée de négligeable**, compte tenu de l'éloignement de ces zones

Arrêté de Protection de Biotope

Il n'y a pas d'arrêté de protection de biotope à Thuit-Anger.

Réserves Biologiques

Il n'y a pas de réserve biologique à Thuit-Anger.

Les Réserves biologiques les plus proches sont situées au nord à Orival (5 km).

L'incidence sur ces réserves biologiques est **négligeable**, compte tenu de la teneur des évolutions apportées au PLU, de l'éloignement et de la nature de leurs habitats, de leur faune et de leur flore.

Espaces Naturels Sensibles

Il n'y a pas d'Espaces Naturels Sensibles à Thuit-Anger.

L'ENS le plus proche est situé au sud (zone humide du Moulin Amour à Saint-Ouen-de-Pontcheuil, à environ 1,5 km).

L'incidence sur ces Espaces Naturels Sensibles est **négligeable**, compte tenu de la teneur des évolutions apportées au PLU, de l'éloignement et de la nature de leurs habitats, de leur faune et de leur flore

Trame verte et bleue

Le rapport de présentation du PLU en vigueur, élaboré en 2007, n'intègre pas une analyse complète de la trame verte et bleue. Pour analyser les incidences du projet sur la trame verte et bleue, on se référera donc au SRCE de Haute-Normandie et à l'analyse locale déclinée par le SCOT du Roumois. La commune n'est pas traversée par les grands corridors écologiques régionaux, qui la bordent par le nord et l'est (notamment la forêt d'Elbeuf). Pour autant, la présence d'éléments remarquables du paysage (prairies, haies et bosquets d'arbres) peut constituer un support propice aux échanges écologiques pour des corridors écologiques d'échelle locale. Le SCOT du Roumois identifie une zone d'enjeux, nécessitant une vigilance accrue, autour du village de Thuit-Anger.

La préservation de l'une des dernières grandes prairies bocagères de la commune, et la création de franges « agro-urbaines » boisées autour du village constitue évidemment des projets qui seront bénéfiques à l'amélioration des continuités écologiques sur le territoire.

Autres périmètres non pris en compte

Les périmètres suivants n'existent pas à Thuit-Anger, et sont très éloignés de Thuit Anger :

Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) :

Parcs Naturels Régionaux (PNR) :

Réserves Naturelles Régionales (RNR) :

Ils ne sont pas pris en compte dans cette étude.

Limitation de l'artificialisation des sols et lutte contre l'étalement urbain et Incidence sur l'agriculture

Les différents projets auront une **incidence limitée** sur l'artificialisation des sols et l'activité agricole.

Paysage, patrimoine architectural et cadre de vie

Le Thuit-Anger est concerné par le site classé de l'église, du cimetière du Thuit-Anger, classé par arrêté ministériel du 20 juillet 1928. L'allée de tilleuls du Thuit-Anger est protégée au titre des sites inscrits (protection du 16 juillet 1931) .

L'incidence sur ces sites est **négligeable**, compte tenu de la teneur des évolutions apportées au PLU et de leur position par rapport aux sites inscrit et classé.

Paysage, patrimoine architectural et cadre de vie

Les projets de frange « agro-urbaine » plantée et de maintien d'une prairie en entrée ouest du village **seront naturellement bénéfiques** à la qualité des paysages sur la commune.

Gestion des risques naturels

Les motivations suivantes sont présentées :

La présente modification prévoit la création d'un emplacement réservé destiné à sécuriser des inondations la zone urbanisée située en aval, en interceptant les ruissellements venant de la zone agricole. Ce projet va permettre une meilleure protection des populations face aux inondations. Le deuxième emplacement réservé créé à l'occasion de la présente modification du PLU va garantir le maintien en prairie d'une des dernières pâtures enherbées de la commune. D'après le syndicat d'eau du Roumois et du Plateau du Neubourg, il s'agit d'une zone où l'eau de ruissellement venant de l'amont s'infiltre, qu'il est important de préserver. La commune profite de cette modification du PLU pour actualiser la connaissance des cavités souterraines, afin de porter une information plus précise à la population

Déplacements et émission de gaz à effet de serre

Les motivations suivantes sont présentées :

La présente modification rend possible les projets des quatre boucles du Thuit-de-l'Oison, permettant aux habitants de rejoindre les commerces, services et équipements existants, ou simplement de se promener autour du village. Ainsi, la modification va agir à réduire les besoins de déplacements et les émissions de gaz à effet de serre (accès aux équipements, loisirs).

VI) Modification des pièces du PLU

Suite aux modifications du PLU les documents suivants seront modifiés et annulent et remplacent les précédents

Le Rapport de présentation, le Règlement écrit, les Orientations d'aménagement, le Plan de zonage, le Plan et liste des indices de cavités souterraines.

Ces documents sont présentés dans le dossier d'enquête avant et après modifications pour ceux concernés et dernier indice pour le plan et liste des cavités et le plan Natura 2000.

Avis du CE : Les modifications du Règlement sont indiquées en rouge, en facilitant ainsi la lecture.

Avis des PPA

Une synthèse des différents avis rendus est présentée avec les corrections éventuelles :

I. Avis de la DDTM

Email du 15 février 2022 :

- 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 publique.

II. Avis de la CDPENAF

Pas de remarques.

III. Chambre d'agriculture

Pas de remarques.

IV. Décision de la MRAe

Par décision du 13 avril 2022, la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe) a indiqué que la modification du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le Règlement modifié (45 pages)

Le Règlement modifié intègre et présente de façon très claire les évolutions souhaitées par les élus et présentées dans le rapport de présentation. Pour une parfaite compréhension des évolutions les suppressions et modifications des différents articles concernés sont indiqués en rouge.

Dans les annexes étaient présentés :

- Par le Président de Roumois-Seine : la délibération de prescription de modification du PLU de la commune déléguée de THUIT-ANGER sur la commune nouvelle du THUIT de l'OISON, la délibération d'ouverture d'enquête publique liée. Un tableau récapitulatif des projets envisagés, le Règlement initial du PLU, le PADD initial, les orientations d'aménagement du PLU concernant la zone d'activité, un plan de zonage initial et un plan de zonage modifié (A3), la liste des indices de cavités souterraines et le plan de localisation (A3) , une synthèse des avis des PPA (idem ci dessus) et leurs courriers réponses (DDTM, CDPENAF, Chambre d'Agriculture, décision MRAe)

Analyse des observations

Un Procès verbal de synthèse des observations a été transmis au service urbanisme de Roumois Seine le 21/01/23 (annexe n°1)

Les réponses données sont conjointes entre Roumois Seine Service Urbanisme, le Bureau d'Etudes Perspectives et le Service urbanisme de la commune du Thuit de l'Oison.(annexe n°1 bis)

M eme Marie-Françoise Devlies (par mail) (annexe n°3)

1) Souhaite connaître l'article de la loi Alur provoquant le déclassement de cette parcelle.

Réponse : Il s'agit de l'article 139 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) L'article L153-31 du code de l'urbanisme se substitue, dans la nouvelle codification du livre I du code de l'urbanisme, à l'ancien article L123-13. Celui ci prévoit l'obligation introduite par la ALUR de réviser le plan local d'urbanisme (PLU) lorsqu'il s'agit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier».L'objectif de la loi ALUR est ainsi de considérer comme une zone « naturelle » les zones AU strictes de plus de 9 ans. Sont visés les secteurs AU du PLU de Thuit-Anger correspondant à des zones d'urbanisation futures non équipées, à bien différencier des secteurs AUa, AUz et AUza qui sont déjà ouverts à l'urbanisation et ne sont donc pas concernés par la loi ALUR.

Avis du CE : Lors de l'élaboration du PLU (approuvé le 9/11/2009) la commune avait identifié les zones AU ou A urbaniser étant destinée à être ouverte l'urbanisation (Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme). Les zones AU n'étaient pas encore équipées en réseaux de viabilisation, mais la Commune avait identifié ce secteur pour développer l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

2) Cette parcelle a été classée en zone AU, était-elle classée en zone AU 1 ou AU 2 ?

Réponse : Le règlement précise bien qu'il s'agit d'une zone AU : zone d'urbanisation future non équipée. On appelle parfois ces zones 2AU. A noter : pour information, le déclassement d'une zone 1AU est possible dans le cadre d'une modification avec enquête publique. Mais ce n'est pas ce qui a été fait ici, il s'agit bien d'une zone de type 2AU (zone d'urbanisation future non équipée).

Avis du CE Si la collectivité prévoit de modifier son Plan Local d'Urbanisme pour urbaniser une zone 2AU. Elle doit produire une délibération motivée démontrant que l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zone U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction . Autrement dit, la Commune devra prouver qu'il n'y a plus aucune possibilité de construire dans les secteurs déjà urbanisés (L153-38 du Code de l'urbanisme).

3) Conteste la position de l'emplacement réservé n°7 et propose une nouvelle implantation entre les parcelles ZA7 et OA 202.

Réponse : Le nouvel emplacement réserver a pour objet de créer une frange agro-urbaine. C'est-à-dire une lisière entre l'urbanisation actuelle et les espaces agricoles, pouvant être le support de fonctions diversifiées : Elle doit permettre de lutter contre les ruissellements et éviter l'inondation des maisons de la résidence Marc Laycuras. Le permis d'aménager de la résidence Marc Laycuras prévoyait effectivement une noue destinée à stocker et réguler les eaux de ruissellement issues des plains agricoles situées en amont. Le plan du lotissement et le règlement du lotissement indiquent que cette noue sera réalisée à la charge de la commune sur la parcelle ZA7, c'est-à-dire sur le nouvel emplacement réservé n°7.

Aménager un chemin piéton en liaison avec les autres portions du circuit tour de village. Paysager la lisière du village, avec des haies et des arbres. A noter : cette bande d'interface entre la zone urbaine et la zone agricole aura également un effet bénéfique, puisqu'elle constitue une bande de séparation dans le cadre des nouvelles zones de non-traitement (ZNT).

Avis du CE : Les arguments sont recevables

4) Concernant l'emprise au sol de 15 à 20%, je crains que des véhicules soient stationnés non plus dans les cours mais sur la voie publique.

Réponse Roumois-Seine/BE : La surface unitaire d'un emplacement de stationnement ordinaire est de 12,5 m².

Sur une parcelle de 1 000 m² avec une construction occupant 20% de l'emprise au sol, il reste 800 m² d'espace non bâti. Sur une parcelle de 500 m², il reste 400 m². Sur une parcelle de 400 m², il reste 320 m².

Sauf cas exceptionnels liés à des géométries parcellaires très spécifiques (par exemple, parcelle en lanière et en décaissé par rapport à la voie, où l'accès est difficile), il restera toujours une emprise libre suffisamment importante pour aménager quelques emplacements de stationnement, même avec une majoration de 15 à 20% de l'emprise au sol.

Avis du CE : Les arguments sont recevables.

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

