

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : le 06 octobre 2023
Date d'affichage : le 06 octobre 2023
Nombre de conseillers : en exercice : 15
Présents :
Votants :
Dont pouvoir (s) :

L'an deux mil vingt et trois le 10 octobre 2023 à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil municipal, 29 Grande Rue à Saint Pierre du Vauvray, salle Louis Lainé, en séance publique sous la présidence de Madame Laëtitia SANCHEZ, Maire
Etaient présents : Mesdames et Messieurs
Absents :

Pouvoirs de :
Formant la majorité des membres en exercice.

Secrétaire de séance :

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH)

RAPPORT

Madame la Maire rappelle que par arrêté n°23A05 en date du 5 janvier 2023, le Président de l'Agglomération Seine-Eure a prescrit la modification n°3 du PLUiH. Par délibération n°2023-20 en date du 9 février 2023 le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure a défini les modalités de concertation de cette procédure.

Le PLUiH a été approuvé par délibération en date du 28 novembre 2019. Le Code de l'urbanisme permet l'évolution des documents d'urbanisme par la voie d'une procédure de modification (articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'il s'agit de modifier le document sans remettre en cause l'équilibre défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est le cas de la présente procédure.

La modification n°3 du PLUiH a pour objet de :

- Procéder à des modifications du règlement écrit, de règles graphiques, des plans de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Harmoniser certaines règles avec celles présentes dans le PLUi valant SCoT de l'Agglomération Seine-Eure.

Les modifications réglementaires (graphiques ou écrites) ont pour objectif de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'urbanisme sur des projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUiH. Il s'agit également de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'élaboration du PLUiH, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement.

Le dossier de la modification n°3 du PLUiH a été notifié aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 12 juillet 2023.

En matière d'approbation des documents d'urbanisme, la procédure ne peut être approuvée par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure qu'avec l'avis préalable du Conseil municipal prévu par l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5211-57,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme relatifs à la modification d'un plan local d'urbanisme,

VU l'arrêté préfectoral DRCL/BCLI/ n° 2015-59 en date du 7 décembre 2015 portant modification des statuts en conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure,

VU l'arrêté préfectoral DELE/BCLI/2019-15 en date du 14 juin 2019 portant création de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et de la Communauté de communes Eure Madrie Seine à compter du 1er septembre 2019,

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure,

VU la délibération n°2019-289 en date du 28 novembre 2019 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure approuvant le PLUiH,

VU la délibération n°2021-115 en date du 27 mai 2021 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure approuvant de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH pour la réalisation d'une résidence senior et d'une maison d'assistants maternels sur la commune de Martot,

VU la délibération n°2022-9 en date du 27 janvier 2022 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure approuvant la procédure de modification n°1 du PLUiH,

VU la délibération n°2023-169 en date du 29 juin 2023 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant la procédure de modification n°2 du PLUiH,

VU l'arrêté n°23A05 du Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 5 janvier 2023 prescrivant la modification n°3 du PLUiH,

VU la délibération n°2023-20 en date du 9 février 2023 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure définissant les modalités de concertation de la modification n°3 du PLUiH,

VU la délibération n°2023-173 en date du 29 juin 2023 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure tirant le bilan de la concertation de la modification n°3 du PLUiH,

CONSIDERANT que le projet de modification n°3 du PLUiH tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé par l'Agglomération Seine-Eure conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales, qui dispose que « les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette

commune. S'il n'a pas été rendu dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de la communauté, l'avis est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil de l'établissement public de coopération intercommunale »,

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal :

DECIDE d'émettre un avis favorable sur la modification n°3 du PLUiH et son approbation par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, sous réserve des ajustements suivants :

OAP Labelle

➤ Point 1

Il est prévu que le séquoïa apparaisse dans l'OAP comme arbre remarquable à préserver, obligeant le futur aménageur à le conserver. Il est toutefois proposé de renforcer ce classement en demandant sa protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement graphique.

Pour ce qui est du château, il est proposé d'étudier sa protection dans le cadre de la modification n°4 du PLUI-H.

➤ Point 2

La co-visibilité qui doit être maintenue est celle entre le château, et l'allée de platanes à protéger et valoriser.

Réponse proposée : Il s'agit de préserver la perspective visuelle entre le château, et l'allée de platanes à protéger et valoriser.

Le schéma de l'OAP sera modifié dans ce sens puisqu'il prévoit une flèche entre le château et l'allée de platanes, avec indication d'une « perspective visuelle à valoriser ».

➤ Point 3

L'augmentation de la hauteur maximale des logements individuels et collectifs,

Réponse proposée : Les règles concernant la hauteur indiquent une hauteur maximum. La hauteur réelle des futurs bâtiments pourra donc être inférieure, en fonction de leur localisation sur le site. La compatibilité des gabarits avec les prescriptions de l'ABF sera étudiée directement avec elle.

➤ Point 4

Il conviendrait de :

- Supprimer l'altimétrie à 12,2 m NGF de la voirie centrale de désenclavement ;
- Mettre en cohérence les dispositions écrites de l'OAP avec le schéma

En rouge les modifications.

2. Les objectifs poursuivis

1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site Gourdon sera à vocation mixte habitat/équipement. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet **d'une ou plusieurs opérations** couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la vocation du site. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer

a. Au ~~minimum~~ **maximum** une **Quinzaine** de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. ;

b.

~~— un secteur d'équipements scolaires, de préférence dans la partie haute du secteur d'OAP.~~

Un équipement à objectif intergénérationnel (béguinage ou résidence pour séniors autonomes)

2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

a. Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Les accès au site se feront depuis la rue Gourdon et la rue du Château, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

b. Réseaux

Voir Dispositions Générales.

3. Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

4. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a. Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Logement intermédiaire : 1 place par logement</i>• <i>Logement collectif : 1 place par logement</i>• <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i> <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i> <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i>

Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>
----------------------------	---

b. Deux-roues non motorisés

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de ~~1~~ 2 places de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues non motorisés.

1. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

a. Qualité environnementale

Le futur aménagement devra conserver les arbres fruitiers remarquables du site (poiriers centenaires).

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Par principe, la gestion des eaux de pluies devant être assurée au sein de l'unité foncière, à travers des aménagements permettant une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol. L'aménageur se reportera aux règles d'emprises au sol des constructions édictées par le PPRI de la Boucle de Poses.

De même il s

b. Gestion des risques

Le site est identifié en zones bleue et jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Boucle de Poses. A ce titre, toute construction se conformera aux dispositions réglementaires applicables. Des adaptations aux principes énoncés dans la présente OAP pourront, le cas échéant, être autorisées afin de ne pas compromettre l'application du PPRI.

Par ailleurs, le secteur d'OAP étant soumis à un risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

2. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

a. Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment :

- de la surélévation de 20 cm du plancher de l'habitation exigée par le PPRi ;
- des éléments intéressants à conserver, notamment le talus en limite ouest du site.

b. Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure des rues Gourdon et du Château, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 2m placé en retrait ;
- d'un dispositif composé d'un mur de soubassement plein d'une hauteur maximale de 0,60m et surmonté d'une partie à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c. Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

d. Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements intermédiaires et/ou, logements en petits collectifs, logements individuels groupés ou non groupés, ...

e. Implantation des constructions

Voir Dispositions Générales.

f. **Volume des constructions**

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Il est possible d'ajouter à la règle générale la hauteur du niveau bas de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi). En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant.

g. **Matériaux et couleurs**

Voir Dispositions Générales.

h. **Façades et toitures**

Voir Dispositions Générales.

i. **Extensions et annexes**

Voir Dispositions Générales.

j. **Soigner l'aménagement des espaces non bâtis**

Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

3. Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.



DIT que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et sera transmise à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.