

MODIFICATIONS APPORTEES A LA MODIFICATION DU PLU DE MENILLES AVANT APPROBATION

A l'issue des remarques reçues lors de la consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées, les modifications suivantes ont été apportées au contenu de la modification du PLU avant approbation (seuls sont affichés ici les avis apportant des remarques sur le projet de modification du PLU).

Remarques de la DDT

Il conviendrait de préciser dans la notice de présentation que le CAUE vous a apporté son expertise afin de réaliser une OAP qualitative sur le secteur de la menuiserie.

Je rejoins l'avis du CAUE concernant la recherche de densité.

C'est à vous de définir la typologie de logements par secteur (logement collectifs, petit collectif, maisons mitoyenne et maison individuelle). Il conviendra aussi de définir pour chaque typologie la densité attendue.

Si vous ne définissez pas suffisamment ces éléments, vous ne pourrez pas avoir la main sur les projets qui vous seront présentés. Ces éléments devront être écrits dans l'OAP mais aussi ils devront apparaître dans le plan de composition qui devra changer de titre, page 21 en changeant le titre

Voici quelques éléments issus d'une récente étude du Cerema afin de vous aider dans votre

projet. <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2022/06/Rapport%20V5.pdf>

- Un tissu de maisons individuelles peut être réalisé avec des densités comprises entre 3 et 50 logements par hectare.
- Un lotissement de maisons individuelles non mitoyennes, sur des parcelles de 450 m², a une densité d'environ 20 logements par hectare.
- Des maisons mitoyennes sur 2 ou 3 niveaux en tissu urbain, occupent usuellement des densités de plus de 40 logements par hectare.
- Les centres de petits bourgs mêlant maisons individuelles et petits collectifs ont typiquement des densités supérieures à 50 logements par hectare.
- Le collectif discontinu en R+4 a des densités entre 60 et 100 logements / hectare.
- Le collectif continu de centre-ville (R+2 : R+3) a des densités de l'ordre de 150 log / ha.
- Le collectif de type « barres HLM » ont des densités de l'ordre de 100 logements par hectare.

Cela vous permettra aussi d'agrandir votre espace public et conserver vos beaux espaces végétalisés patrimoniaux.

Remarques de l'UDAP

« Le secteur de l'OAP est couvert par le périmètre de protection de l'église inscrite en tant que monument historique depuis le 18 juin 1952. Légèrement excentrée, elle est implantée sur la pente douce du coteau, dans un espace de grande qualité architecturale qui doit être préservé.

Dans le principe d'aménagement prévu, **les gabarits proposés (R + 2 + C ou 12 mètres à l'égout) ne sont pas adaptés à la préservation du site. Ils viendraient concurrencer les silhouettes de l'église et du château et effacer l'axe de vue vers les deux monuments depuis la RD 836. En conséquence, les futures constructions ne doivent pas dépasser un rez-de-chaussée, un étage et des combles et devront reprendre les modénatures courantes du secteur. »**

Les nouveaux documents transmis appellent de ma part les observations suivantes :

Le principe de composition urbaine recherchée dans l'OAP ne tient pas compte des observations émises précédemment ; des constructions R + 2 y sont autorisées.

Si une ouverture visuelle, depuis la RD 836, est bien définie dans le principe d'aménagement de l'OAP, celle-ci est uniquement axée sur le château, au détriment du clocher de l'église.

De plus, la double bande d'urbanisation (collectifs et maisons individuelles) prévue dans le principe de composition urbaine vient contredire la volonté affichée dans le principe d'aménagement du secteur.

Je rappelle qu'une respiration paysagère doit être conservée afin de préserver la vue vers l'église et le château depuis la route départementale ; elle ne peut être obstruée par des constructions nouvelles.

En conséquence, les principes d'aménagement et de composition urbaine de l'OAP doivent être revus afin d'intégrer au mieux le futur quartier dans son environnement.

Suite à une réunion le 18 novembre 2022 avec les Personnes Publiques Associées ayant rendu un avis sur la modification du PLU de Ménilles, un compromis a été trouvé entre la demande de densification et de réduction de l'artificialisation des sols portée par la DDT et le SCOT, et la demande de limitation des hauteurs de l'Architecte des Bâtiments de France. En effet, si l'on prend strictement en compte une absence totale de construction dans le cône de vue comme suggéré par l'UDAP, il sera nécessaire de construire en hauteur de chaque côté pour respecter les objectifs de densité et de mixité des typologies de logements. Tandis que si des constructions basses sont permises en bordure de voirie (le cône de vue n'étant visible qu'au travers des portails du mur de clôture d'une hauteur d'environ 1,80 m, que l'ABF souhaite protéger), il sera plus facile de rester sur des hauteurs raisonnables à l'échelle du projet.

Afin de laisser l'ouverture à la discussion dans le cadre du projet d'aménagement, il est décidé de **supprimer le deuxième schéma de principe de l'OAP créé d'après l'accompagnement du CAUE sur le projet**. Celui-ci est jugé inadapté à la préservation du patrimoine selon l'ABF et trop précis par la commune et le porteur du projet d'aménagement (cf. rapport de l'enquête publique). **Une mention est ajoutée à l'OAP :**

« Les constructions d'habitat prendront préférentiellement la forme d'un R+1+comble maximum et reprendront les modénatures du bâti ancien existant à proximité. La construction d'habitat collectif de type R+2+comble pourra être autorisée pour satisfaire aux objectifs de densité et de mixité des formes d'habitat dans la mesure où le cône de vue est préservé ».

Au sein du règlement, l'autorisation des constructions d'habitat collectif de 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère est modifiée à « 12 mètres au faitage » conformément au règlement du PLU d'origine.

Remarques de Seine Normandie Agglomération

Les éléments suivants peuvent être améliorés dans la rédaction du règlement de la zone U afin de faciliter l'instruction de la futur demande d'urbanisme :

Article U2 : ajouter un secteur spécifique pour les zones couvertes par des OAP et indiquant que le projet doit être compatible avec l'Orientation du secteur et notamment faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération ;

Article U13 : préciser que dans le secteur que le projet d'ensemble doit respecter le coefficient de biotope indiqué dans l'OAP de secteur ;

Au titre de la compétence développement durable :

La demande de modification a peu d'impacts sur l'environnement et répond aux objectifs du PCAET. Toutefois quelques questionnements peuvent être formulés et devront être précisés par la commune :

- L'impact de la diminution de logement sur les commerces du centre-bourg situés à proximité ;
- L'éventualité de l'installation d'un réseau de chaleur ou l'installation d'énergies renouvelables dans l'opération ;
- La gestion projetées pour les eaux pluviales ;
- Dans une logique ERC, ne faut-il pas plutôt réduire la zone que baisser la densité ?

Remarque : Le bardage bois vieillit et ne donne pas forcément un aspect de « mal entretenu ».

Au titre de la compétence « bassins versant » (GEMAPI/GPU) :

Il n'y a pas de remarques concernant le risque inondations lié au projet. Toutefois, il conviendrait a minima que le règlement et l'OAP apportent des précisions sur la gestion des eaux pluviales et notamment indiquer qu'elle doit s'effectuer à la parcelle sans rejet sur le domaine public (conformément au règlement communautaire du service public de gestion des eaux pluviales urbaines). Il conviendrait également de se rapprocher de SNA avant réalisation de l'opération si les réseaux avaient vocation à devenir publics.

Le paragraphe suivant est déplacé du chapeau du règlement de la zone U vers l'article U2 :

« Dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au niveau de la zone U (représentées en hachures rouges aux plans de zonage), les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération ».

Le coefficient de biotope (mis en place à la demande de SNA) est un outil de calcul des surfaces perméables qui, pris à la virgule près, peut être bloquant à l'échelle d'un projet s'il est intégré au règlement écrit. Son accumulation avec les règles du PLU et de densité de l'OAP peuvent rendre son application stricte difficile. Afin de conserver un rapport de compatibilité et non de conformité, **la commune ne souhaite pas intégrer une référence à cet outil au règlement écrit.**

Les élus indiquent que les commerces du centre bourg vont profiter de l'apport de nouveaux habitants sur le secteur de la Menuiserie même s'il est réduit, en complément de l'opération du secteur de la Gare qui a permis d'accueillir une cinquantaine d'habitations depuis l'approbation du PLU.

L'OAP est complétée de la mention suivante : « Il est recommandé d'étudier la possibilité de mettre en place un réseau de chaleur à l'échelle de l'opération ».

En application du cône de vue, il devient difficile pour la faisabilité de l'opération de réduire la zone U constructible.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle comme indiqué au règlement à l'article U4 (« à l'unité foncière »).

Une mention est ajoutée à l'OAP au chapitre Assurer la qualité environnementale du site : « Gestion des eaux pluviales à la parcelle ».

Au titre de la compétence eau et assainissement :

Il conviendrait de modifier le règlement en faisant référence à SNA et non aux différents règlements de la CAPE.

Au titre de la compétence collecte des déchets :

Il conviendrait de préciser les éléments suivants du règlement :

- Page 14: L'abri réservé au stockage des containers d'ordure ménagère et recyclable doit être adapté aux nombre de logements et d'habitants (cf. règlement de collecte).
- Page 17 et page 23: L'installation d'une colonne à verre ou tout autre point d'apport volontaire devra prendre en compte le gabarit des véhicules de collecte soit 26 tonnes, une voie de 3,50 mètre minimum sera donc nécessaire. (cf. "cahier des charges colonnes enterrées" pour l'implantation des colonnes à verres et la circulation des véhicules).
- Page 21: les voies de circulation desservant les futures constructions devront prendre en compte le gabarit des véhicules de collecte, (en fonction du flux et du moyen de collecte).

Pour la collecte en porte à porte:

- Une largeur de 3,50 mètres est nécessaire pour une voie à sens unique, 6 mètres pour une voie à double sens. La structure de la chaussée doit pouvoir supporter le passage d'un véhicule de 13 tonnes par essieu. Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de présentation des bacs ou des sacs doit être aménagée à l'entrée de l'impasse. Les pentes maximales autorisées pour la voirie sont de 10% pour la circulation des camions et de 7% pour la mise en station des camions lors de leurs collectes.

Pour la collecte en point d'apport volontaire il faut:

- Un emplacement adapté au système de collecte par grue.
- Un emplacement sécurisé.
- Éviter le positionnement d'une colonne dans une voie en impasse.
- Veiller à la sécurité des véhicules et des piétons.

Pour étudier la faisabilité d'implantation d'un point d'apport volontaire, où d'une collecte en porte à porte, l'aménageur devra fournir à SNA des plans d'aménagement précis sur lesquels seront indiqués les épures des camions de collecte.

Modifier ces éléments au sein du règlement nécessite de mettre également à jour les annexes sanitaires. Cette modification n'a pas été présentée à l'enquête publique et sort du cadre de l'objet de la modification du PLU actuelle qui concerne le secteur de la Menuiserie. Ces mises à jour devront être prévues en objet de la prochaine évolution du PLU.

Avis du Département de l'Eure

De manière générale, pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. La rationalisation des accès est à prévoir et les accès sur les routes de moindre importance, et les voies communales, doivent être privilégiés lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Concernant les routes de première et de deuxième catégories, compte-tenu du règlement départemental de voirie de l'Eure (Article 32 «*Aménagement des accès existants ou à créer*»), les créations d'accès hors agglomération sur ces voies sont à proscrire.

Concernant les accès sur les autres catégories de voie, le Département se réserve le droit, au regard des documents transmis, de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains.

Le Département sera amené à préciser les conditions d'accès, notamment concernant le retrait des accès (5 mètres minimum) et les pans coupés (45°), lors de l'instruction des autorisations de construire.

- OAP 2, secteur menuiserie : prévoir une entrée et une sortie distinctes ainsi qu'un sens unique de circulation à l'intérieur du lotissement.

Le pétitionnaire devra présenter un dossier d'aménagement et mettre en place la signalisation adaptée aux intersections avec la RD 836.

Les remarques du Département sur la modification du PLU n'appelle pas de correction, puisqu'elles portent plutôt sur le projet d'aménagement et les autorisations d'urbanisme. Le principe de voirie est déjà pris en compte dans l'OAP.

Remarque de la DEERA – Département de l'Eure

Bonjour,

Dans le cadre de la modification du PLU de la commune de Menilles, je vous contacte afin que **les milieux humides soient bien pris en compte**.

En effet, les documents d'urbanisme constituent des outils puissants et pertinents pour la préservation des milieux humides grâce à la palette de possibilités qu'ils offrent (PADD, règlement graphique, etc.), à condition de les mobiliser, de les respecter et de les faire respecter.

De nouvelles données sur les milieux humides sont régulièrement acquises, par conséquent, je vous saurais gré de veiller à bien intégrer toutes les données existantes dans les documents d'urbanisme (inventaires des mares et autres milieux humides comme les prairies humides, les boisements alluviaux, etc.).

La prise en compte des dernières données sur les zones humides a été faite dans le cadre de l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

Une intégration des zones humides dans le PADD et les pièces réglementaires sera à prendre en compte lors de la révision du PLU de Menilles.

Remarque des élus de Menilles

L'OAP présente une erreur de calcul par rapport au nombre de logements sociaux prévus au sein de l'opération de la Menuiserie (4 logements) ce qui porte la part de logements sociaux par rapport aux 40 logements prévus à l'échelle du secteur à 10% au lieu des 20% inscrits dans les OAP. Ce pourcentage avait été validé lors de la réunion du 28/10/2021 en présence de la DDT et de Seine Normandie Agglomération.

L'OAP est modifiée en prévoyant « une production de **10 % des logements construits** en prêt social location-accession ».