

2023-170 – URBANISME, PLANIFICATION ET FONCIER – Commune de Surtauville - Chemin de Hurlevent – Modification de la zone ZAU en zone AU – Autorisation

RAPPORT

Monsieur CHARLIER rappelle que le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUH) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire n°2019-289 en date du 28 novembre 2019. Il a fait l'objet d'évolutions suite :

- à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUH afin de permettre la réalisation d'une résidence seniors et d'une maison d'assistants maternels sur la commune de Martot, par délibération du conseil communautaire n°2021-115 en date du 27 mai 2021,
- à l'approbation de la procédure de modification n°1, par délibération du conseil communautaire n°2022-9 en date du 27 janvier 2022.

Par arrêté n°22A05 en date du 18 mars 2022, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure a prescrit la modification n°2 du PLUH afin :

- de procéder à des modifications du règlement écrit, des règles graphiques, des plans de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- d'harmoniser certaines règles avec celles présentes dans le plan local d'urbanisme intercommunal valant SCoT (PLU) valant SCoT de l'Agglomération Seine-Eure.

Parmi les modifications, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ZAU (zone non dotée des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate) située à proximité du chemin de Hurlevent, à Surtauville. Pour cela, selon les dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent justifie de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de la zone.

Analyse des capacités d'urbanisation :

Depuis 1968, la commune de Surtauville connaît une augmentation constante de sa population. L'analyse du potentiel foncier des dents creuses et des espaces mutables révèle un gisement foncier de 1,13 ha en densification du tissu bâti existant.

Pour répondre aux objectifs d'accueil de nouveaux habitants fixés par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUH, prévoit la création de 26 logements à horizon 2033. Pour répondre à ce besoin, il a ainsi été prévu, en complément du potentiel foncier en densification, de créer trois zones à urbaniser (AU) couvertes chacune par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et une zone ZAU.

Depuis l'approbation du PLUH, seul le secteur réglementé par l'OAP dite de « la route du Neubourg », d'une superficie de 8 000 m², a été aménagé pour la création de 8 logements (7

logements ont été autorisés). L'OAP dite de la « Sente des Croix », d'une superficie de 2,1 ha, prévoit la construction d'une vingtaine de logements et l'OAP dite de la « Route de Vernon », d'une superficie de 7 000 m², permet la construction d'une dizaine de logements. Compte tenu de la rétention foncière des propriétaires, ces deux secteurs n'ont toujours pas fait l'objet de permis d'aménager. Par ailleurs, seuls 3 logements ont été autorisés depuis l'approbation du PLUH dans les parties déjà urbanisées de la commune.

Enfin, la zone ZAU n'a pas été ouverte à l'urbanisation à l'époque car le report de l'aménagement de ce secteur permettrait de se prémunir d'une augmentation trop rapide de la population en attendant que les réseaux soient en capacité suffisante pour permettre son urbanisation.

Justifications de l'ouverture à l'urbanisation :

Suite à la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine, une révision du volet habitat a été prescrite, par délibération du conseil communautaire n°2021-204 en date du 23 septembre 2021, afin d'étendre le programme local de l'habitat (PLH) sur l'ensemble du nouveau périmètre. Les études ont permis d'actualiser le diagnostic du territoire, les objectifs quantitatifs de production de logements et le programme d'actions.

Le PLH en cours d'élaboration, arrêté par délibération le 24 novembre 2022, prévoit pour la commune de Surtauville la construction de 25 logements sur la période 2023-2028, soit la construction de 50 logements à horizon 2034.

Compte tenu de la rétention foncière, la dynamique de construction actuellement observée sur la commune ne permet pas de répondre aux objectifs de production de logements.

C'est pourquoi, au regard de la capacité dorénavant suffisante des réseaux situés à proximité de la zone ZAU, et de la dynamique de production de logements en cours sur la commune de Surtauville, il est proposé aux membres du conseil de rendre constructible la zone ZAU, d'une capacité d'environ 10 logements, et d'encadrer son aménagement par une OAP.

DECISION

Le conseil communautaire ayant entendu le rapporteur et ayant délibéré,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-38 ;

VU l'arrêté préfectoral DELE/BCU/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 1^{er} 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 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUH) ;

VU la délibération n°2021-115 en date du 27 mai 2021 du conseil communautaire approuvant de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal

tenant lieu de programme local de l'habitat (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 approuvant la procédure de modification n°1 du PLUIH ;

VU la délibération n°2023-169 en date du 29 juin 2023 du conseil communautaire approuvant la procédure de modification n°2 du PLUIH ;

CONSIDERANT qu'au vu des justifications exposées précédemment, portant sur les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de la zone, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU s'avère indispensable pour permettre à la commune de Surtauville d'atteindre ses objectifs de production de logements ;

APPROUVE l'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU située au « Chemin de Hurlevent » à Surtauville dans le cadre de la modification n°2 du PLUIH ;

PRECISE que la présente délibération :

- sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Eure,
- fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les mairies concernées durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, et sera publiée au recueil des actes administratifs,
- sera tenue à la disposition du public ainsi que le dossier d'approbation au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les mairies concernées aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture,
- sera exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Adopté à l'unanimité.

Pour copie conforme,
Le Président.

Accusé de réception en préfecture
027-200089456-20230623-1mc123109-DE-1-1
Date de télétransmission : 04/07/23 04/07/23
Date de réception :
04/07/23 04/07/23
préfecture

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
SEINE-EURE**

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU JEUDI 29 JUIN 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de convocation : vendredi 23 juin 2023
Nombre de conseillers en exercice : 96
Nombre de conseillers présents : 70
Nombre de conseillers votants : 83

TITULAIRES PRÉSENTS :

Bernard LEROY - Jérémy THIREZ - René DUFOUR - Nathalie BREEMEERSCH - Janick LEGER -
Marc-Antoine JAMET - François-Xavier PRIOLLAUD - Anne TERLEZ - Jacky BIDAULT - Florence
LAMBERT - Richard JACQUET - Glidas FORT - Jean-Philippe BRUN - Catherine DUVALLET -
Baptiste GODEFROY - Rachida DORDAIN - Maryline DESLANDES - Patrick COLLET - Arnaud
LEVITRE - Marie-Joëlle LENFANT - Pierre MAZURIER - Alexandre DELACOUR - Serge MARAIS -
Jean-Claude COURANT - François CHARLIER - Pierrick GILLES - Véronique BRÉGEON - Jean-
Pierre CABOURDIN - Marie-Dominique PERCHET - Gaëtan BAZIRE - Daniel JUBERT - Caroline
ROUZEE - Jean-Pierre DUVERE - Diego ORTEGA - Marilyne MICHAUD - Philippe BRUN - Didier
DAGOMET - Albert NANIYOUULA - Georgio LOISEAU - Eric LARDEUR - Laetitia SANCHEZ - Max
GUILBERT - Hervé GAMBLIN - Anne-Sophie DE BESSES - Ousmane NDIAYE - Dominique
MEDAERTS - Didier GUERINOT - Eric JUHEL - David POLLET - Yann LE FUR - Jean-Marie
LEJEUNE - Christian GOSTOLI - Odile HANTZ - Jean-Marc RIVOAL - Jacques LECERF - Agnès
LABIGNE - Marie-Claude MARIEN - Joris BENIER - Joël LE DIGABEL - Alain THIERRY - Sandrine
CALVARIO - Sylvie LANGEARD - Alexandrine CARRIE - Nicolas QUEINNEVILLE - Michel DRUAIS
- Liliane BOURGEOIS - Christophe CHAMBON - Stéphanie ROUSSELIN - Jean-Jacques
COQUELET.

**CONSEILLER(E) SUPPLÉANT(E) PRÉSENT(E) AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE REMPLAÇANT
UNE(T) TITULAIRE EXCUSÉ(E) :**

Céline LEGRAND.

POUVOIRS :

Jose PIREZ à Jacky BIDAULT, Hervé PICARD à Dominique MEDAERTS, Nadine LEFEBVRE à
Eric JUHEL, Nicole LABICHE à Serge MARAIS, Patrick MAUGARS à Jean-Pierre DUVERE,
Hubert ZOUTU à Marie-Joëlle LENFANT, François VIGOR à Florence LAMBERT, Amélie
LEBDAOUI à Jean-Marc RIVOAL, Fanny PAPI à Jean-Marc LEJEUNE, Philippe COLLAS à
Bernard LEROY, Philippe BODINEAU à Alain THIERRY, Dominique SIMON à David POLLET,
Jacky GOY à Max GUILBERT.

TITULAIRES ABSENTS EXCUSÉS :

Jean-Marc MOGLIA - Pascal JUMIEL.

ASSISTAIENT ÉGALEMENT

Régis PETIT - Isabelle THEODIN - Vinciane MASURE - Mathieu TRAISNEL - Sid-Ahmed SIRAT -
Vincent VORANGER

Secrétaire : Baptiste GODEFROY

Délibération 2023-169

1/10

Accusé de réception en préfecture
027-200089456-20230623-1mc123109-DE-1-1
Date de télétransmission : 04/07/23 04/07/23
Date de réception :
04/07/23 04/07/23
préfecture

**DÉLIBÉRATIONS - DOCUMENTS D'URBANISME - URBANISME, PLANIFICATION ET FONCIER -
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de
l'Habitat (PLUih) - Approbation**

**TRANSMIS À LA SOUS PRÉFECTURE LE : 4 juillet 2023
AFFICHÉ LE : 4 juillet 2023**

2/10