

Louviers, le 20/07/2020

À l'attention de l'ensemble des partenaires
susceptibles de procéder à des demandes
d'autorisations d'urbanisme

Le Président,

N/Réf : BL/RP/FP/LL/VF/ **1104** /2020
Objet : Procédure d'instruction ADS sous PLU intercommunal
Affaire suivie par Vincent FOURCART
Service Urbanisme, Planification et Foncier
Pôle ADS
Tél. : 02.32.50.86.26
Courriel : vincent.fourcart@seine-eure.com
urbanisme@seine-eure.com

Mesdames, Messieurs,

Vous figurez parmi les partenaires et interlocuteurs réguliers du pôle instructeur du service urbanisme de l'Agglomération. Je souhaite vous informer par la présente de l'existence sur le territoire de la nouvelle Agglomération Seine-Eure de deux PLU intercommunaux incorporant toutes les communes à l'exception de la Harengère, Mandeville, et La Saussaye.

Voici le lien vers le PLUiH de l'ancien territoire de l'Agglomération :

<https://www.agglo-seine-eure.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal-habitat/>

Et celui du PLUi valant SCoT du périmètre de l'ancienne CC Eure-Madrie-Seine :

<https://www.agglo-seine-eure.fr/plui-valant-scot/>

Je souhaite vous faire part des ajustements que les PLUi rendent nécessaires dans le contenu des dossiers déposés afin de diminuer le nombre de demandes de pièces complémentaires ou les problèmes réglementaires que nous sommes contraints d'opposer :

- Afin de s'assurer du respect de la règle des espaces libres et perméables vous êtes invités à détailler dans le plan de masse l'ensemble des revêtements des espaces extérieurs (pelouse, allée gravillonnée, enrobé, etc...) et leur surface.
- Certaines dispositions réglementaires telles que l'implantation en limite séparative, ou le choix du type de clôture peuvent être adaptées au contexte local ou particulier du projet (contraintes techniques). Il convient pour cela qu'une justification, dont la recevabilité sera jugée dans le cadre de l'instruction, soit fournie. Joindre cette explication sans que le service instructeur ait besoin d'en faire la demande participera à la réduction du délai de réponse.
- Dorénavant, le tableau de surface qu'il est nécessaire de renseigner dans un CERFA est celui qui fait référence aux 5 destinations et 21 sous-destinations. S'il s'avère que le tableau composé des 9 destinations a été complété, une demande de pièces complémentaires vous sera envoyée.
- Les exhaussements et affouillements sont limités à une hauteur ou profondeur de 75 cm en dehors de l'emprise des constructions. Une coupe figurant précisément le « terrain naturel » et le « terrain fini » est indispensable à la bonne instruction du projet.
- Le stationnement des deux-roues non-motorisés est un enjeu du règlement du PLUi à ne pas oublier.

CS 10514
1 Place Ernest Thorel
27405 Louviers

Tel : 02 32 50 85 50
Fax : 02 32 50 85 51

www.agglo-seine-eure.fr

En outre, les dispositions réglementaires des PLUi accordent une plus grande importance à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des projets, cela afin d'éviter la banalisation des paysages de l'agglomération. Les matériaux utilisés, les teintes proposées et plus globalement la composition des projets devront être étudiés avec soin et retranscrits le plus précisément possible dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme. En ce sens, la notice décrivant le terrain et présentant le projet doit être suffisamment complète et précise pour comprendre comment le projet s'insère dans son environnement. De même, le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet doit faire apparaître l'environnement et pas seulement le projet. Je vous invite à vous reporter à la notice explicative produite par les services de l'Etat (cerfa n°51434#07) qui détaille la constitution des demandes d'autorisation d'urbanisme.

J'attire également votre attention sur quelques points soulevés par l'instruction des premières demandes. Ainsi, concernant la couleur des enduits que vous proposez, le terme « ton pierre » est trop vague et demandera toujours à être précisé. De même, les teintes trop claires veilleront à être écartées au profit de teintes plus soutenues rappelant la couleur des matériaux locaux. Enfin, le nombre des formats d'ouvertures par façade devra être limité, la hauteur de la porte de garage semblable à celles des ouvertures composant la façade.

Le respect de ces quelques principes sera favorable à la bonne instruction de vos demandes et minimisera les délais.

Le pôle instructeur de l'Agglomération Seine-Eure reste à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches et vous apporter toute réponse utile.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Bernard LEROY

Par délégation
Le Directeur Général Adjoint

Sid-Ahmed SIRAT

Copie : mairies

