

André SALKIND  
63 rue de Neuville  
76240 MESNIL-ESNARD  
[andre.salkind@claytone.fr](mailto:andre.salkind@claytone.fr)  
Tel. : 06 07 10 12 54

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Projet de modification n°2  
PPR 2021 du PLU Métropole Rouen  
Normandie  
Direction de la Planification Urbaine Le 108  
108, Allée François MITTERRAND  
CS 50589- 76006 ROUEN cedex

A Mesnil-Esnard, le 1<sup>er</sup> juin 2021

**Lettre Recommandée avec Avis de réception N° 1A 169 007 45026**

**Email : [enquetepubliqueM2-PPPR@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:enquetepubliqueM2-PPPR@metropole-rouen-normandie.fr)**

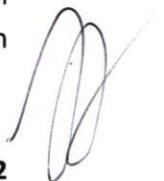
**Objet :**

- Demande de modification de zonage concernant les parcelles sur AMFREVILLE-LA-MI-VOIE 76920 :
  - Demande d'alignement du zonage UBB1 la parcelle 40 sur la parcelle 41 située à cheval sur les communes de MESNIL-ESNARD ET AMFREVILLE-LA-MI-VOIE.
  - Demande de modification d'une bande de 15 mètres de NB à NO-ca pour la parcelle AO 40
  - Demande de modification d'une bande de 15 mètres de NB à NO-ca pour les sections AO 40/31/32/34
  - Demande de reclassement partiel des parcelles 32 et 34 de NO-ca en Ubb1 côté côte des Mallefranches

Mesdames, Messieurs,  
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir ci-dessous mes demandes détaillées de modification de zonage de plusieurs parcelles m'appartenant sur la commune de AMFREVILLE-LA-MI-VOIE 76920.

Ces demandes sont formulées dans une démarche raisonnable en vue de la réalisation de projets respectant tant l'environnement, que l'architecture et l'écologie du site et ainsi proposer une densification cohérente par la construction d'habitations de qualité dans un environnement préservé.



Je suis à votre disposition pour toutes précisions supplémentaires et vous remercie par avance de votre attention.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en mes plus cordiales salutations.

Monsieur SALKIND André

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned below the typed name.

## Explications et justifications de mes demandes de modification de zonage

Le contexte global de la présente demande de modification de zonage s'inscrit dans les objectifs du PADD et des justifications des choix de zonage exposées dans le tome 4 du rapport de présentation du PLU.

Il est important ici de mettre l'accent sur le diagnostic territorial qui souligne « *la nécessité de renouer avec un dynamisme démographique, en particulier dans les secteurs urbains de la métropole, après avoir fait le constat d'un ralentissement de la croissance de la population dû à un solde migratoire négatif. L'attractivité résidentielle apparaît aujourd'hui contrastée à travers des secteurs connaissant des pertes importantes de populations, ainsi qu'une offre de services et en équipements de proximité insuffisantes. Un manque d'adéquation entre l'offre de logement produite et les besoins de certains ménages notamment familiaux entraîne souvent leur départ de la métropole, nécessitant des actions en matière d'habitat et de qualité urbaine (CF. Page 8 du Rapport de Présentation – Tome 4 – Justifications des choix de zonage).*

Je démontre ci-après que le secteur urbain concerné par ma demande de modification de zonage répond en tous points à cette nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle en cohérence avec une offre de services et équipements de proximité suffisantes conformément au diagnostic territorial.

Le SCoT métropolitain favorise les démarches de densification des tissus bâtis et d'optimisation des disponibilités foncières (CF. Page 11 du Rapport de Présentation – Tome 4 – Justifications des choix de zonage).

Il est prévu de réaliser 90% de l'offre de logements dans les cœurs d'agglomération et espace urbains (CF. *armature urbaine* Page 26 du PADD). Il est ici précisé que la commune d'AMFREVILLE LA MI VOIE est située dans l'espace urbain de l'armature urbaine

Il est proposé de diversifier l'offre de logements neufs selon les caractéristiques des différents secteurs du territoire (CF. Page 10 du PADD) :

- Accès aux équipements,
- Aux transports en commun,
- Et aux zones d'emploi.

Le secteur concerné par ma demande de modification de zonage répond aux besoins de déplacements quotidiens. La rue de Neuville débouche sur la départementale D207, et se

situé à proximité immédiate de la Départementale D6014 permettant d'accéder directement à la ville de Rouen.

Le secteur se situe par ailleurs sur la trajectoire du réseau de transports en commun de demain (CF. Page 36 du PADD). Notre demande répond à l'objectif d'accentuer l'intensité urbaine à proximité des nœuds de transports en commun (CF. Page 26 du PADD).

La commune est desservie par la TCAR Transports en commun de l'Agglomération Rouennaise.

Nous disposons d'une liaison directe avec Rouen dans un sens et avec le lycée Galilée dans l'autre. Il est précisé ici que les lignes de Bus F5 et 13 desservent par ailleurs le lycée Galilée.

En corrélation, nous insistons sur l'offre de logements en adéquation avec la diversité et l'offre suffisante d'infrastructures scolaires.

Trois lycées sont situés à proximité :

- La Providence, groupe scolaire complet de la maternelle au Lycée dans la rue de Neuville. L'accès à pieds se fait en quelques minutes.
- Les lycées Galilée à Franqueville ST pierre et le lycée professionnel La châtaigneraie sur la commune de Mesnil Esnard.
- Le Collège Hector Malot à proximité de la rue de Neuville.

La zone concernée par la demande d'alignement de la zone UBB1 répond en tous points à ces principales caractéristiques. Il s'agit ici de :

- Donner priorité à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante après identification des espaces non bâtis ou sous utilisés et permettre la densification dans les tissus urbains existants (CF. Page 23 du PADD).

La présente demande a pour particularité de prendre en compte le tissu bâti existant sur la commune limitrophe. Il s'agit ici de poursuivre la densification entamée sur le secteur de AMFREVILLE-LA-MI-VOIE en complémentarité du tissu urbain existant sur le secteur de LE MESNIL ESNARD.

Cependant, il s'agit par ailleurs de développer modérément en renforcement de l'enveloppe urbaine existante et cela dans une logique cohérente avec le développement de l'urbanisation sur le versant de la commune de AMFREVILLE-LA-MI-VOIE.

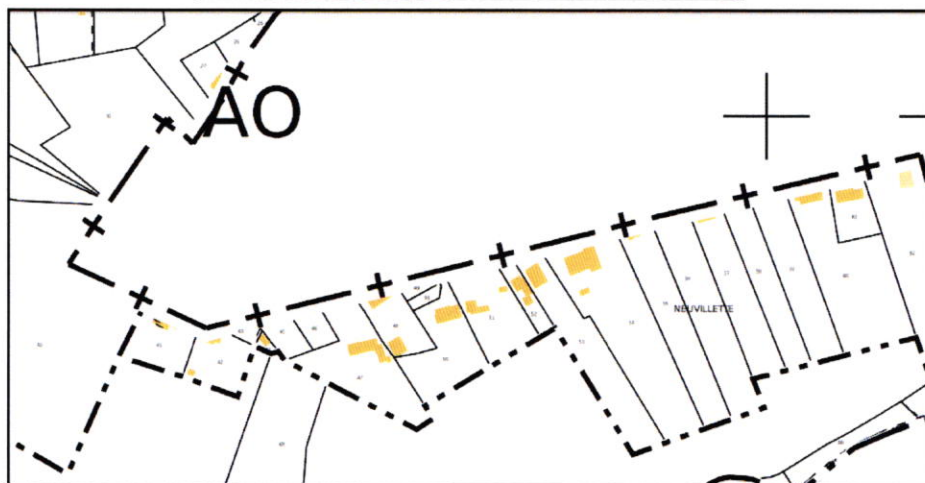
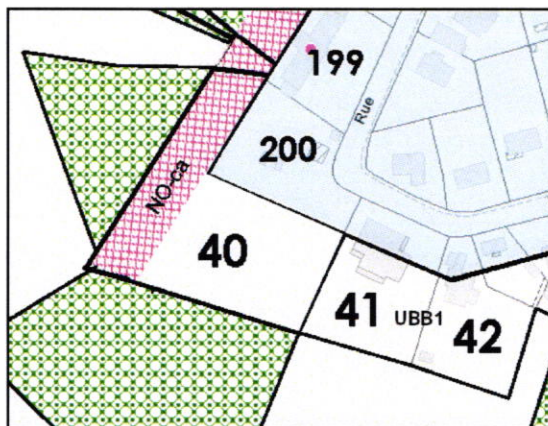






**I. Aligner le zonage UBB1 en continuité de la parcelle AO40**

Ma demande consiste en une modification de zonage de la parcelle AO40 à rattacher en UBB1 dans l'alignement des parcelles voisines déjà bâties sur une profondeur de 32.14 mètres à partir de la limite communale.



**Parcelles construites à cheval, côté AMFREVILLE-LA-MI-VOIE**



**Parcelles construites à cheval, côté Le MESNIL ESNARD 76240, donnant sur la rue de Neuville**

La zone UBB1 est localisée dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains, et pôles de vie. Ainsi sont classés en zone UBB1 les tissus présentant une forme homogène peu dense : bâti implanté au centre des parcelles, en retrait de l'alignement avec des jardins en fond de parcelles.

Cette présentation des caractéristiques de la zone UBB1 tant dans le règlement écrit que le rapport de présentation du PLU est en totale adéquation avec les caractéristiques du secteur de la parcelle AO40.

La demande de classement de la parcelle AO40 en continuité du tissu urbain existant classé en UBB1 tant :

- sur l'alignement des constructions existantes sur la partie de la commune de Le MESNIL ESNARD,
- que sur l'alignement d'un tissu urbain continu de plus de 15 constructions secteur Neuville sur la partie de la commune d'AMFREVILLE-LA-MI-VOIE,

est en totale cohérence avec les justifications de la décision de zonage en UBB1.

La parcelle AO 40 dispose d'un accès direct à la voie publique et aux réseaux publics via la parcelle 200 donnant directement sur la rue de Neuville, sise sur la commune de LE MESNIL ESNARD dont je suis propriétaire.

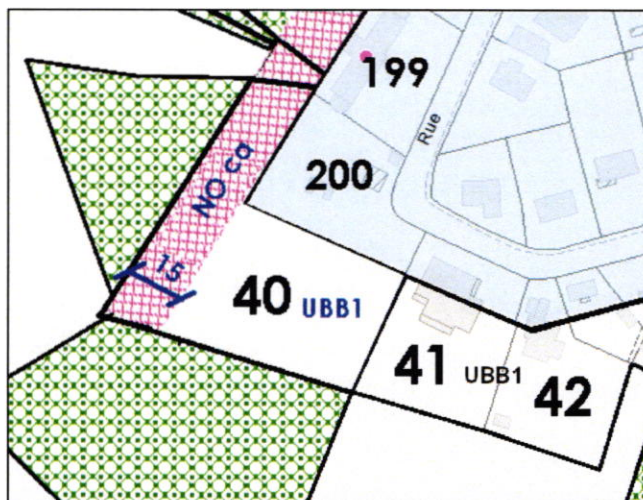


**II. Ma Seconde demande concerne le reclassement d'une bande de 15 mètres de NB à NO-ca**



La nouvelle classification du PLU en vigueur ne me permet pas de réaliser un projet cohérent du fait de ma parcelle AO 40 classée en zone NB.

Il s'agit ici de reclasser la parcelle AO31 en NO-ca sur 15 mètres de profondeur



### III. Ma Troisième demande concerne le reclassement d'une bande de 15 mètres de NB à NO-ca

La nouvelle classification du PLU en vigueur ne me permet pas de réaliser un projet cohérent du fait de ma parcelle AO 31 classée en zone NB. Ma demande est similaire à la demande précédente et tend à rattacher la parcelle AO 31, par rapport à l'accès direct sur la rue de Neuville traversant le MESNIL ESNARD.

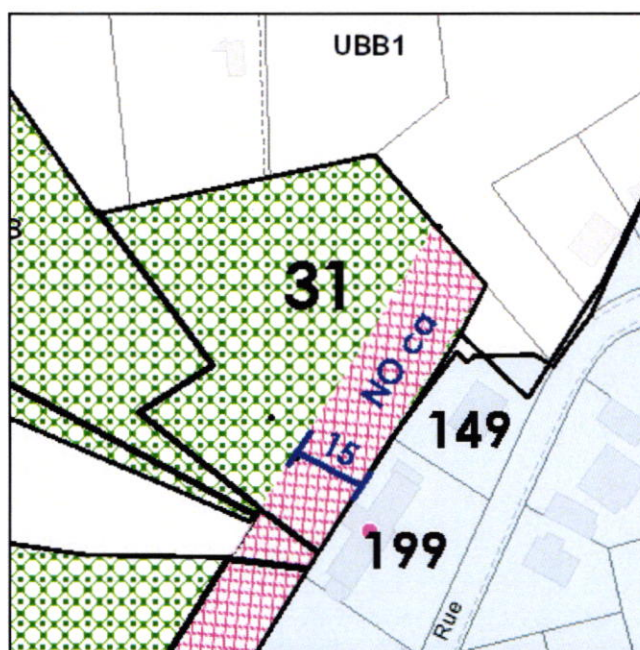
La parcelle AO 31 fait face au front bâti des parcelles 0199 et 0149 sises sur la commune LE MESNIL ESNARD.

La parcelle A031 est desservie directement par la rue de Neuville et l'ensemble des réseaux publics existants via la parcelle 0149 dont je suis en train de faire l'acquisition auprès de ma belle-mère.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized 'M' or similar shape.

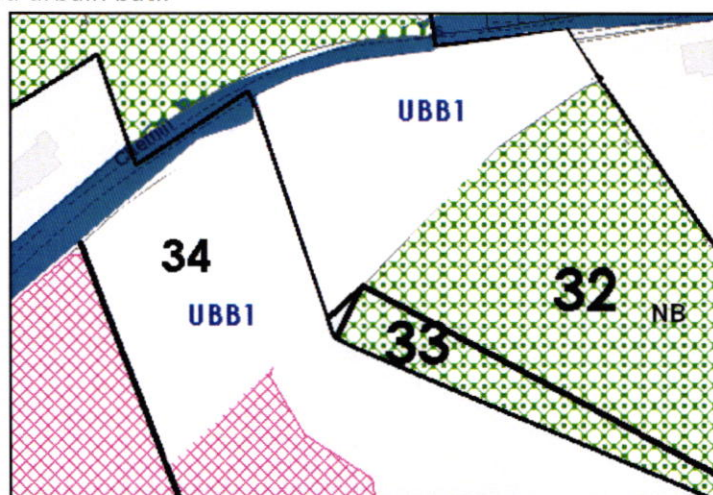
Il s'agit ici de reclasser la parcelle AO31 en UBB1 sur 15 mètres de profondeur, ce qui permettra la construction de 6 à 8 logements.





#### IV. Ma quatrième demande concerne les parcelles AO 34 et 32

Ma demande consiste à transformer les parcelles le long de la côte des Mallefranches 34 et 32 en UBB1 dans l'alignement de mes voisins sur les parcelles 30 et 29 afin d'y installer deux petites maisons individuelles. Cela permettra notamment d'améliorer la gestion en proximité de la voie publique et ce sur la même profondeur que mes voisins. Ce renforcement résidentiel se situera ainsi dans une logique homogène et cohérente de continuité du tissu urbain bâti.



### Synthèse de mes propositions de modification de zonage





Département :  
SEINE MARITIME

Commune :  
AMFREVILLE-LA-MIVOIE

Section : AO  
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 23/03/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

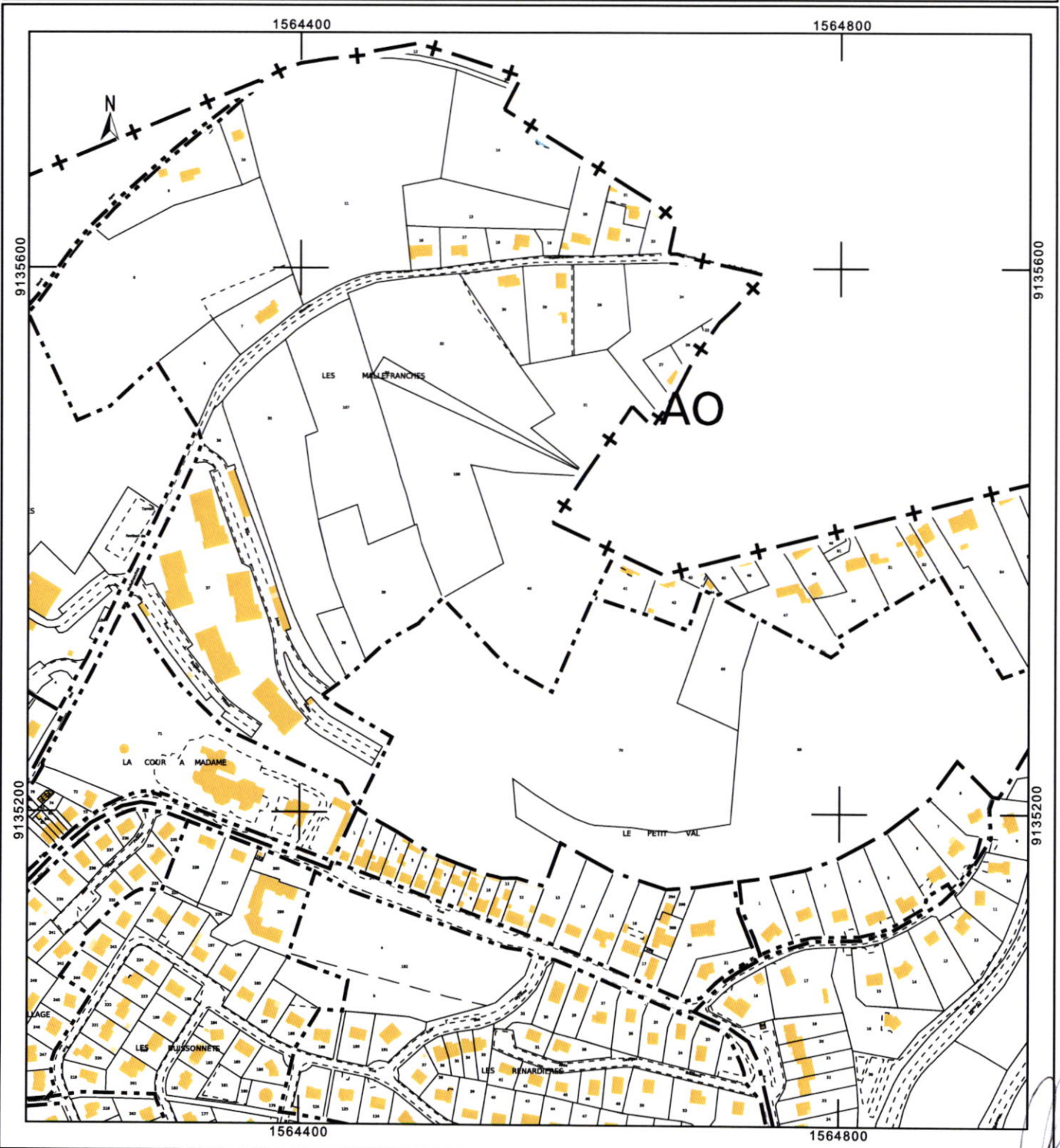
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
P.T.G.C. Rouen  
Pôle de Topographie et de Gestion  
Cadastrale Cité administrative 76037  
76037 ROUEN CEDEX 1  
tél. 02 32 18 92 11 -fax  
ptgc.seine-  
maritime@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





DESTINATAIRE

DIRECTION DE LA PLANIFICATION  
NETERBOUS PLU ROUEN  
108 ALLÉE FRANÇOIS AITERRAND  
CS 50583  
76000 ROUEN CEDEX

**Les avantages du service suivi :**

Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

**3 modes d'accès direct à l'information de distribution :**

- Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
- Sur internet : [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite hors coût de connexion).
- Par téléphone :

- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :
- du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/min à partir d'un téléphone fixe) :
- du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

Date :                      Prix :                      CRBT :

Niveau de garantie :    18 €     153 €     458 €

La Poste - SA au capital de 5 364 851 384 euros - 356 000 000 RCS Paris - Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS



Numéro de l'envoi : **1A 169 007 4502 6**

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

**EXPÉDITEUR**

SALLEIND ANDRE  
63 Rue de Neuville  
76240 Aesnic EWARD



Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.  
**Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.**  
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).  
Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).



**PREUVE DE DÉPÔT À CONSERVER PAR LE CLIENT**