

## **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **METROPOLE DE ROUEN**

**Enquête publique portant sur la modification n°2 – Pôle de Proximité  
Austreberthe-Cailly (PPAC) 2021 du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole  
de ROUEN.**

**Communes de Canteleu, Déville-lès-Rouen, Epinay-sur-Duclair, Houpeville,  
Jumièges, Le Trait, Maromme, Malaunay, Notre-Dame-de-Bondeville, Sainte  
Marguerite-sur-Duclair, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Manneville et Yainville**

**Enquête du 01 juin 2021 au 01 juillet 2021**

**ARRETE N° PPAC – 20.226 du 06/05/2021**

**Prescrivant l'enquête publique sur la modification N°2 du Pôle de Proximité  
Austreberthe-Cailly (PPAC) 2021.**

**ARRETE N°DUH 21.168 du 20/04//2021**

**Prescrivant l'engagement de cinq procédures de modifications du Plan Local  
d'Urbanisme de la Métropole de ROUEN NORMANDIE**

**Ordonnance de désignation du Tribunal Administratif du 20/04/2021**

**Enquête publique N° E21000023/76**



## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Enquête publique portant sur la modification n°2 – Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly (PPAC) 2021 du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de ROUEN.**

**Communes de Canteleu, Déville-lès-Rouen, Epinay-sur-Duclair, Houpeville, Jumièges, Le Trait, Maromme, Malaunay, Notre-Dame-de-Bondeville, Sainte Marguerite-sur-Duclair, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Manneville et Yainville**

### **Objet de l'enquête :**

Le Président de la Métropole ROUEN NORMANDIE a décidé d'engager l'évolution de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par le biais de 5 procédures menées à l'échelle des 5 pôles de proximité dont celui du Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly (PPAC).

Concernant le Pôle de Proximité Austreberthe-Cailly (PPAC), le projet de modification est soumis à enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

La modification N°2 – PPAC 2021 concernant les 13 communes du pôle de proximité consiste en l'adaptation du rapport de présentation, du règlement graphique et écrit et des orientations d'aménagement et de programmation du PLUi.

### **Dates des permanences en mairie :**

**CANTELEU : Le Mardi 01 juin 2021**

09h00 à 12h00

**JUMIEGES : Le Vendredi 11 juin 2021**

09h00 à 12h00

**MALAUNAY : Le Mardi 15 juin 2021**

14h00 à 17h00

**SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR : Le Lundi 21 juin 2021**

14h00 à 17h00

**CANTELEU : Le Jeudi 01 juillet 2021**

09h00 à 12h00

### **Les communes concernées par cette enquête sont :**

CANTELEU, DEVILLE-LES-ROUEN, EPINAY-SUR-DUCLAIR, HOUPPEVILLE, JUMIEGES, LE TRAIT, MAROMME, MALAUNAY, NOTRE-DAME-DE BONDEVILLE, SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR, SAINT-PAËR, SAINT-PIERRE-DE-MANNEVILLE ET YAINVILLE.

L'enquête publique, objet de ce rapport, a été fixée sur la période du 01 juin 2021 au 01 juin 2021.

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>PRESENTATION DU DEMANDEUR.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>PRESENTATION DES MODIFICATIONS PAR COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
3.1.	CANTELEU .....	6
3.2.	DEVILLE LES ROUEN .....	7
3.3.	EPINAY SUR DUCLAIR.....	7
3.4.	HOUPEVILLE .....	8
3.5.	JUMIEGES .....	8
3.6.	LE TRAIT .....	9
3.7.	MALAUNAY .....	9
3.8.	MAROMME.....	10
3.9.	NOTRE DAME DE BONDEVILLE .....	10
3.10.	SAINT PAER.....	11
3.11.	SAINT PIERRE DE MANNEVILLE .....	11
3.12.	SAINTE MARGUERITE SUR DUCLAIR .....	12
3.13.	YAINVILLE.....	12
<b>4.</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>13</b>
4.1.	NOMINATION .....	13
4.2.	REGISTRE.....	13
4.3.	PUBLICITE.....	13
4.4.	VISITES ET REUNIONS.....	14
4.5.	DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE .....	14
4.6.	DEMANDE DE REPORT DE DELAI DE REMISE DU RAPPORT .....	14
<b>5.</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>15</b>
5.1.	CANTELEU : .....	15
5.2.	DEVILLE-LES-ROUEN .....	16
5.3.	EPINAY -SUR-DUCLAIR.....	18
5.4.	HOUPEVILLE .....	19
5.5.	JUMIEGES .....	20
5.6.	LE TRAIT .....	25
5.7.	MALAUNAY .....	26

5.8.	MAROMME.....	27
5.9.	NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE.....	27
5.10.	SAINT-PAËR .....	29
5.11.	SAINT-PIERRE-DE-MANNEVILLE .....	30
5.12.	SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR.....	32
5.13.	YAINVILLE .....	34
5.14.	BERVILLE SUR SEINE.....	35
5.15.	MESNIL SOUS JUMIEGES.....	36
5.16.	YVILLE SUR SEINE .....	36
5.17.	SAINT PIERRE DE VARENDEVILLE.....	37
5.18.	MONT SAINT AIGNAN.....	39
5.19.	ANNEVILLE- AMBOURVILLE.....	40
5.20.	BARDOUVILLE .....	40
5.21.	DUCLAIR.....	41
5.22.	HAUTOT-SUR-SEINE .....	42
5.23.	GENERALITE.....	42
5.24.	PERSONNES PUBLIC ASSOCIEES .....	46

## 1. PRESENTATION DU DEMANDEUR

Le dossier d'enquête a été déposé par :

### METROPOLE DE ROUEN NORMANDIE

Le 108

108, allée François Mitterrand

CS 50589 – 76006 ROUEN CEDEX

Contact Métropole : Amélie DUPRAY et Nolwen GOURMELEN

## 2. PRESENTATION DU PROJET

Le projet de modification n°2 – PPAC est réalisé à l'échelle du pôle de proximité Austreberthe Cailly et vise à apporter différents ajustements au PLU Métropolitain concernant les communes suivantes :

- Canteleu
- Déville-lès-Rouen
- Epinay-sur-Duclair
- Houpeville
- Jumièges
- Le Trait
- Malaunay
- Maromme
- Notre-Dame-de-Bondeville
- Saint-Paër
- Saint-Pierre-de-Manneville
- Sainte-Marguerite-sur-Duclair
- Yainville



Ces ajustements ont pour objet de :

- Ajouter ou supprimer des emplacements réservés
- Ajouter des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Ajouter des trames de protection « parc, coulée verte, cœur d'îlot »
- Evolution du patrimoine bâti (ajout, rectification d'erreur dans les fiches patrimoines)
- Modifier des hauteurs indiquées sur la Planche 2 du règlement graphique morphologie urbaine
- Modifier des OAP
- Changement de zone au sein de la zone urbaine
- Suppression d'un périmètre d'attente de projet

### 3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS PAR COMMUNE

#### 3.1. CANTELEU

##### **Modification du plan de morphologie urbaine sur le secteur du Chemin de Croisset**

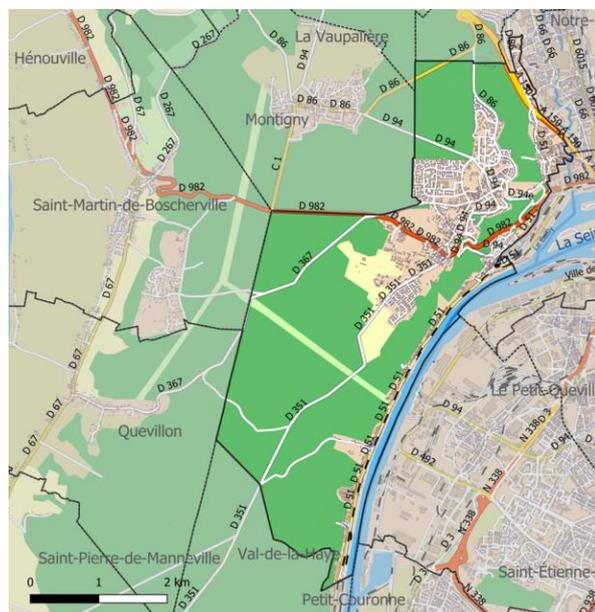
Objet : Adaptation de la hauteur sur la planche 2 du règlement graphique - plan de morphologie urbaine – rue et chemin de Croisset

##### **Suppression de l'emplacement réservé 157ER06, route de Duclair**

Objet : Suppression de l'emplacement réservé 157ER06, route de Duclair

##### **Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8**

Objet : Ajout des parcelles AM 22-90-91-230 et 231 dans le périmètre de l'emplacement réservé n°8 en vue d'y créer un projet immobilier (Mixité sociale de l'Habitat : 50 % minimum de logements en accession libre à la propriété)



**Ajout d'une protection « parc /cœur d'ilot / coulée verte » sur les parcelles AK 278-187- AK 285-294 et une partie des parcelles AK 105-253-136-131-132-43-73-274-45-295-301-302**

**Ajout d'une protection « parc / cœur d'ilot / coulée verte » sur les parcelles AW 73 / BL 107 / BC 32 / BC 63 / AE 452 / AB 289 / AB 384 / AI 127 – 77 – 78 – 79 – 82 – 80 / A16 – 18.**

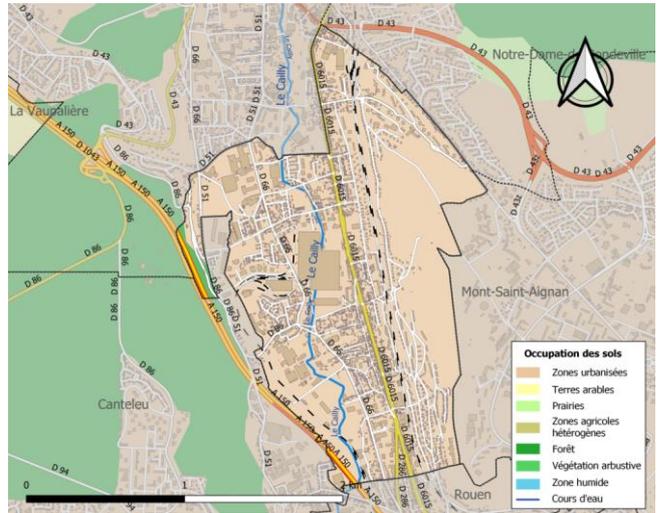
##### **Modification du zonage**

Objet : Modification de zonage des parcelles (AX 206-AX 40-AM 10-AM 11-AM 22–AM 90- AM 91-AM 231) actuellement classées en zone urbaine d'habitat individuel peu dense (zone UBB1) en zone urbaine d'habitat individuel dense (zone UBA1)  
Cette modification doit permettre de répondre aux objectifs de densification et de renouvellement.

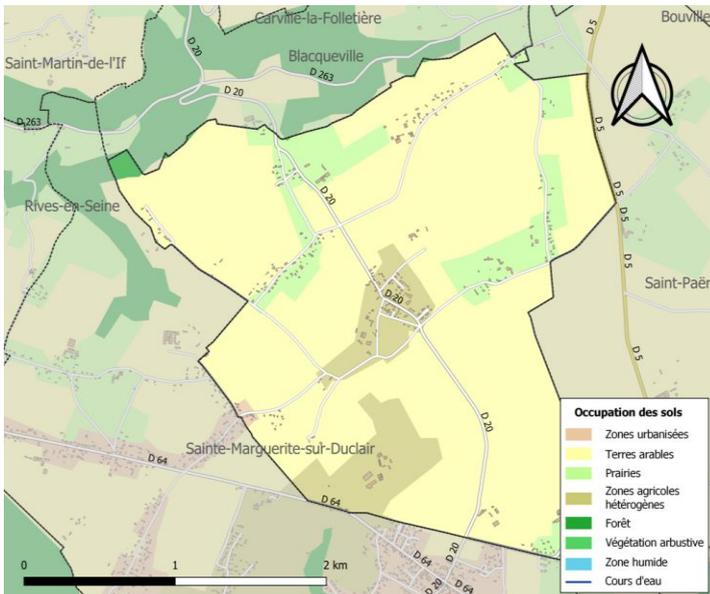
### 3.2. DEVILLE LES ROUEN

#### Modification de l'emplacement réservé N°12

Objet : L'emplacement réservé n°12 qui comprend les parcelles AM 638-787-271-641 a fait l'objet d'une acquisition sur la parcelle AM 641. Il convient donc de supprimer cette parcelle de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 et ajuster sa surface.



### 3.3. EPINAY SUR DUCLAIR



#### Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination – Parcelle ZD 67 – Route de Duclair

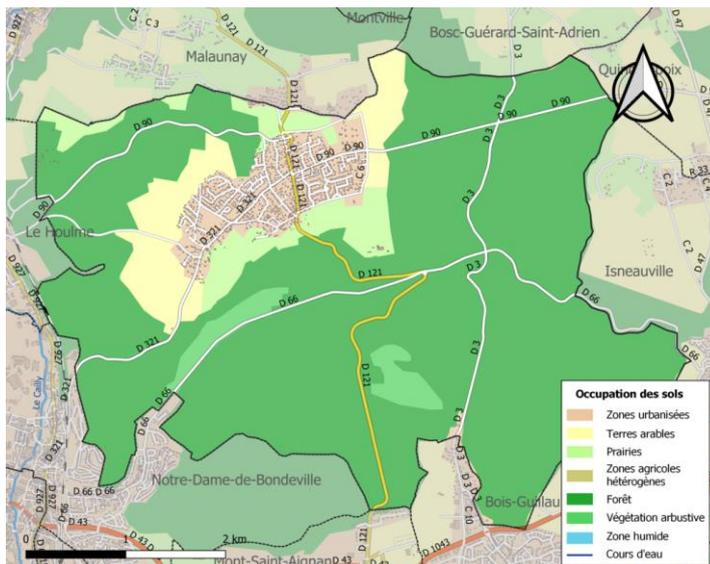
Objet : Le bâtiment situé sur la parcelle ZD 67, route du Trait est identifié sur la planche 1 du règlement graphique pour autoriser son changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.

### 3.4. HOUPEVILLE

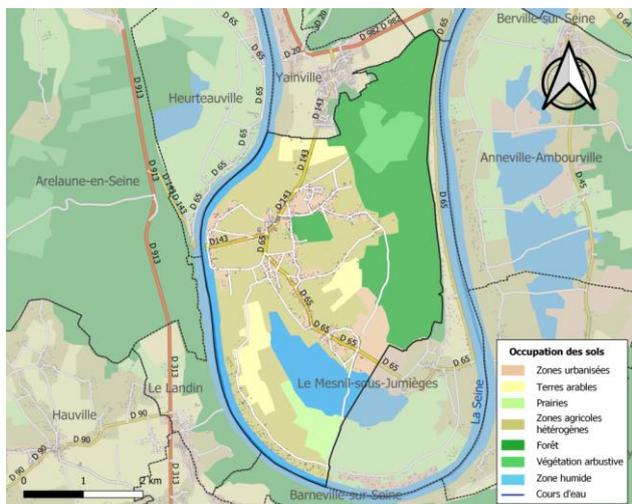
**Correction de plusieurs erreurs sur les références cadastrales des fiches patrimoines n°25-26-27-28 et M4**

Objet : Les fiches patrimoines n°25-26-28 et M4 font référence à la parcelle AB 420, alors qu'il s'agit de la parcelle AB 497. La fiche patrimoine n°27 fait référence aux parcelles AB 496 et AB 419 alors qu'il s'agit des parcelles AB 497 et AB 419.

Il convient de rectifier ces erreurs sur les fiches patrimoines citées ci-dessus.



### 3.5. JUMIEGES



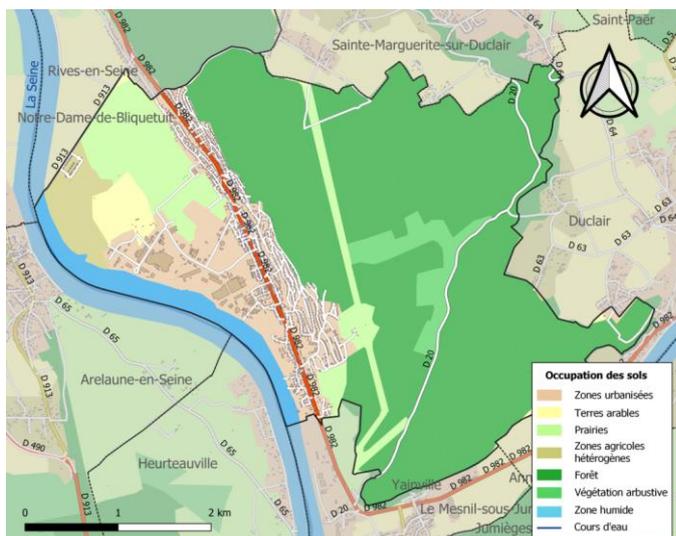
**Correction d'une erreur de localisation du sigle « protection moyenne » sur la parcelle AM 133**

Objet : Sur le territoire de la Commune de Jumièges, plusieurs belles demeures ou bâtiments ont été protégés sur le règlement graphique (planche 1) du PLUi. On repère ces bâtiments identifiés au plan de zonage à l'aide d'un rond de couleur rose. Le sigle a été mal positionné sur la parcelle AM 133 (il n'est pas positionné sur un bâtiment). Il convient de le replacer sur le bâtiment repéré lors de l'élaboration du PLUi.

**Modification de zonage, changement de zone UBH en UBH-1**

Objet : Les deux hameaux sont constitués de parcelles assez denses, qui ont pour majorité atteint l'emprise au sol de la zone UBH (15 %). Les extensions et la réalisation d'annexes des habitations existantes se trouvent ainsi bloquées. En classant ces deux hameaux en zone UBH-1, l'objectif est de permettre la réalisation des extensions et des annexes pour les terrains déjà bâtis à la date d'approbation du PLU. La délimitation actuelle des hameaux est maintenue. Les règles proposées ont pour objectif d'encadrer les évolutions en veillant à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante.

### 3.6. LE TRAIT



#### **Modification de la règle d'implantation des abris de jardin en limite séparative dans la zone UR4**

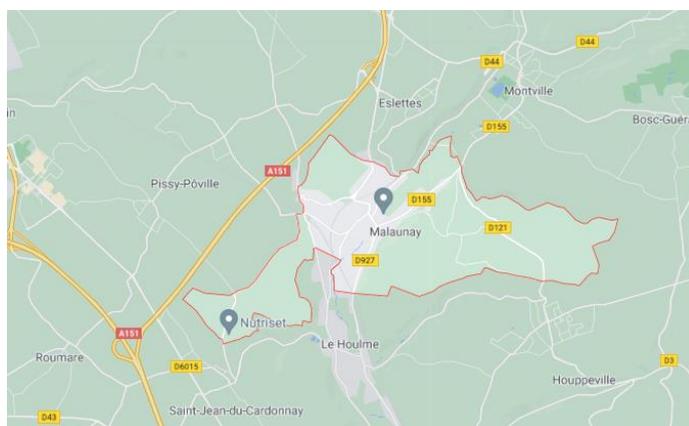
Objet : La pente relativement forte des parcelles de cette zone de renouvellement urbain, complique son aménagement. Tel que le règlement de la zone UR4 est actuellement rédigé, les abris de jardin ne peuvent pas s'implanter en fond de parcelle, et ces derniers se retrouvent implantés au milieu de la parcelle, à proximité immédiate de la construction

principale. Cette règle ne permet pas d'optimiser l'espace de la parcelle. En autorisant la construction d'abri de jardin, L'objectif est de faire évoluer cette règle afin de permettre l'implantation des abris de jardins en limite séparative sur les fonds de parcelle, et ainsi libérer de l'espace libre sur la parcelle.

### 3.7. MALAUNAY

#### **Suppression du périmètre en attente de projet – route de Dieppe**

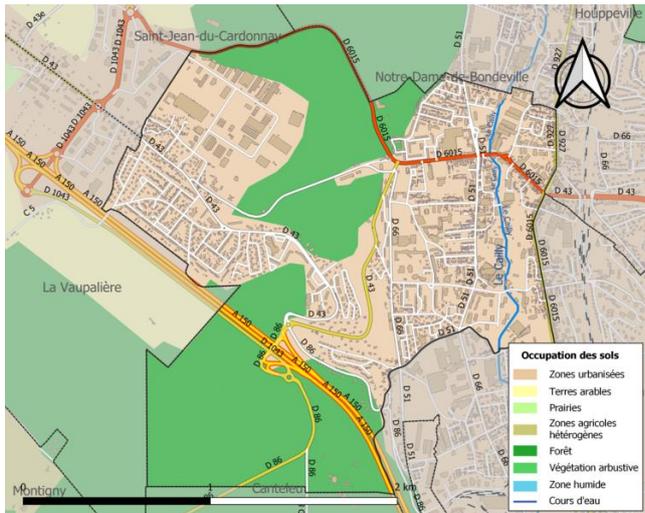
Objet : Il convient de retirer le périmètre en attente de projet sur les parcelles AO 415-416-417-1266-1270-1072-1281-1269, situées route de Dieppe, car un projet immobilier de 44 maisons mitoyennes est en cours de réalisation sur ce secteur. Le périmètre en attente de projet n'a donc plus lieu d'exister



#### **Modification de la vocation de la zone URP16 – OAP 402D**

Objet : Le gérant de l'entreprise UNION LIBRE, situé 40 rue de la Clérette souhaite développer son activité soit par une réhabilitation soit par une extension du bâtiment existant. Le foncier qu'il souhaite acquérir, est situé en zone URP16 couverte par l'OAP 402 D. Le règlement de la zone permet d'envisager différents projets. Cette opération, à vocation d'habitat et d'espaces paysagers, vise à ouvrir les quartiers voisins vers le fond de vallée, réhabiliter en partie des bâtiments et densifier le secteur. La traduction graphique de l'OAP prévoit une vocation mixte de la zone (en violet sur le schéma), alors que le volet écrit indique un aménagement exclusivement à vocation d'habitat et d'espaces paysagers. Il s'agit donc de modifier le volet écrit de l'OAP pour permettre la vocation économique au sein de ce secteur d'OAP.

### 3.8. MAROMME



#### **Création d'un emplacement réservé sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553**

Objet : Un emplacement réservé est à inscrire sur les parcelles AK 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-407-412-481-482-483-484-553, en vue d'y créer un parc de stationnement public pour répondre aux besoins de stationnement des habitants sur ce secteur. Au vu de la compétence voirie reprise par la Métropole de Rouen en 2015, le destinataire de cet emplacement sera la Métropole Rouen Normandie.

#### **Création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK 545**

Objet : Il s'agit de mettre en place un emplacement réservé sur la parcelle AK 545 pour créer un maillage piétonnier urbain en bordure du Cailly et aménager un espace vert. Située en centre-ville, ces aménagements permettront de mettre en œuvre les orientations fixées au PADD du PLU, qui sont de répondre aux besoins des déplacements quotidiens et de respecter et conforter les grands milieux naturels » et « Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie ». Le destinataire de cet emplacement est la Commune de Maromme, s'agissant d'un espace vert.

#### **Suppression des emplacements réservés n°6 et 9**

Objet : Les emplacements réservés n°6 et 9 sont à supprimer car la piste cyclable liée au projet de territoire de « la Balade du Cailly », qui justifiait cet emplacement réservé, a été réalisée.

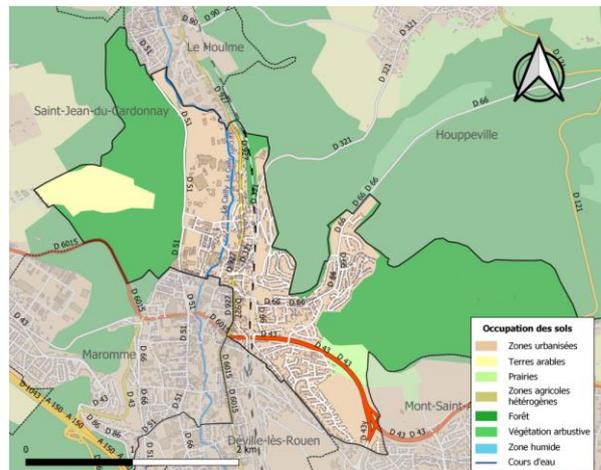
### 3.9. NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE

#### **Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 474B – zone URP 8**

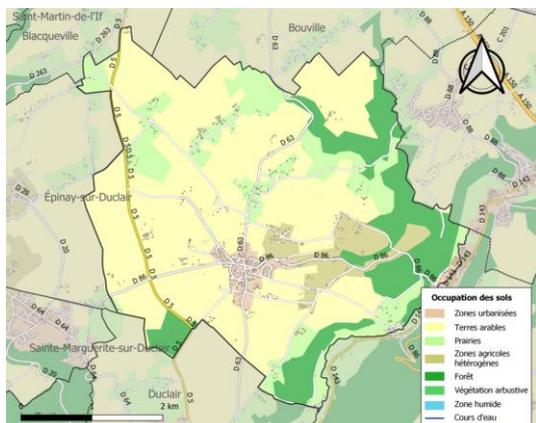
Objet : Modification de la répartition des espaces à l'intérieur de l'OAP en vue de répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation et modification du tracé de la balade du Cailly

#### **Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination – parcelle B 585**

Objet : Identification d'un bâtiment agricole sur la parcelle B 585, sise Le Bois Saint-Gervais, comme pouvant changer de destination.



### 3.10. SAINT-PAER



#### Ajout d'une protection du patrimoine bâti – parcelle D 295

Objet : Il s'agit de protéger le Moulin du Bas Aulnay, situé sur la parcelle D 295, pour ses qualités patrimoniales, en y ajoutant une protection moyenne, sachant que le bâtiment annexe de la propriété sur cette parcelle bénéficie déjà d'une protection moyenne (fiche patrimoine n°75). Une fiche patrimoine est donc créée pour protéger le bâtiment principal.

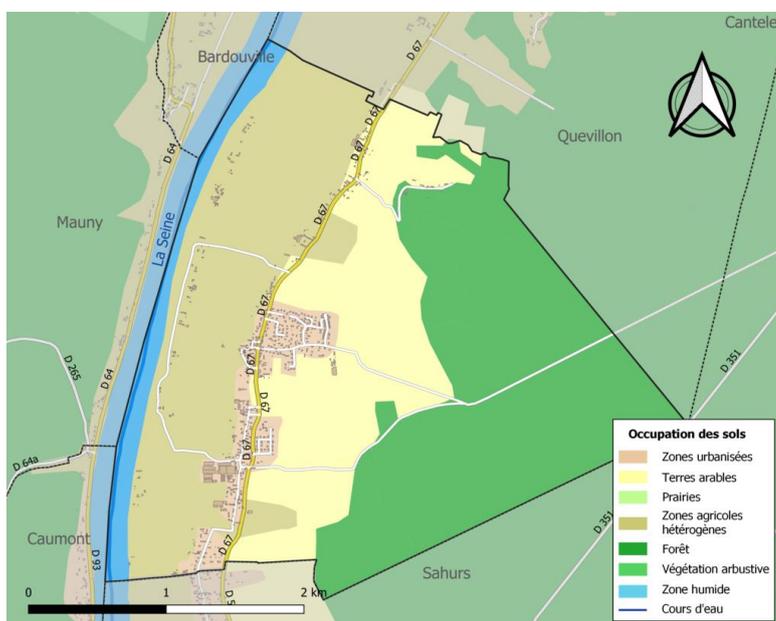
#### Identification d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination - parcelle ZO 25

Objet : Le bâtiment situé sur la parcelle ZO 25 est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Il a pour objectif de permettre la restauration le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.

### 3.11. SAINT-PIERRE-DE-MANNEVILLE

#### Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP 634A – zone URP 15

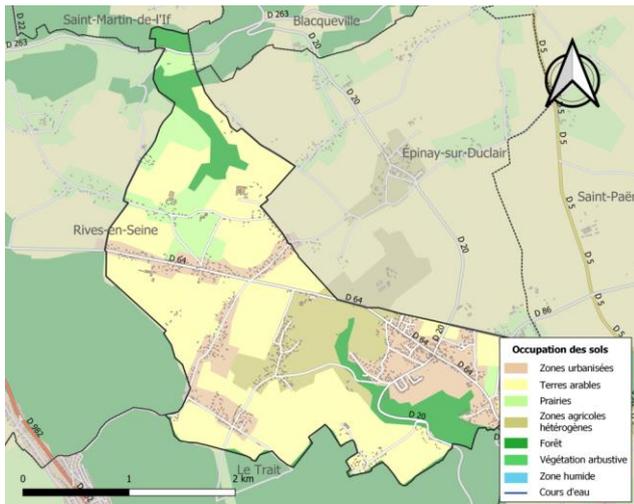
Objet : Les principes d'aménagement développés dans l'OAP figurant dans le PLU approuvé s'appuyait sur le maintien de l'activité des serres sur la parcelle voisine. La zone à dominante végétale dessinée sur le schéma graphique dessinait ainsi un recul d'inconstructibilité par rapport à l'activité voisine. Aujourd'hui, l'activité des serres a complètement cessée et le terrain est à l'état de friche.



#### Ajout d'une protection du patrimoine naturel – parcelle AH 277

Objet : Ajout d'une protection d'arbres remarquables sur les 4 arbres le long de la parcelle AH 277 (côté Résidence Le Clos Jean, à l'Ouest de la parcelle).

### 3.12. SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR



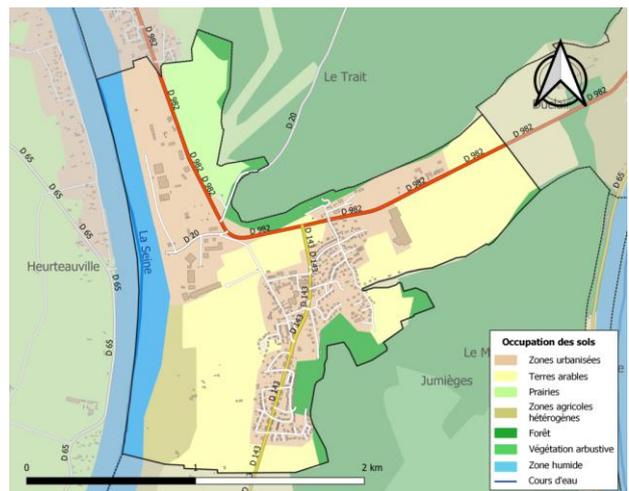
#### Modification de l'Orientation d'aménagement et de Programmation – OAP 608 A

Objet : Au regard de la capacité d'accueil des équipements communaux, une orientation est ajoutée dans l'OAP afin de permettre le phasage de l'urbanisation de cette zone. L'objectif est de respecter la capacité d'accueil des équipements existants sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair.

### 3.13. YAINVILLE

#### Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP 750B

Objet : La station d'épuration (STEP) de la Commune de Yainville se situe à proximité immédiate de la zone 1AUB2 couverte par l'OAP 750B. Cet ouvrage peut engendrer des nuisances en termes de bruits et d'odeurs notamment. De ce fait, au regard du maintien en service de cet équipement et au vu du projet de construction prévu dans l'esquisse de l'OAP 750B, la direction de l'assainissement de la Métropole Rouen Normandie, préconise la mise en place une zone inconstructible autour de la STEP, interdisant la construction d'habitations au sein de ce périmètre. Afin de limiter l'exposition des nouvelles constructions à ces contraintes, une zone inconstructible est donc déterminée dans l'emprise concernée sur le volet graphique de l'OAP.



## **4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **4.1. Nomination**

Dans le cadre de cette enquête publique, j'ai été nommé par décision du Tribunal Administratif de ROUEN le 20/04/2021.

### **4.2. Registre**

L'enquête publique concernant la modification N°2 du PLUi pour le pôle de proximité Austreberthe Cailly a été réalisée sur 13 communes.

Un registre d'enquête a été ouvert par commune et mis à la disposition du public aux horaires d'ouverture des mairies du pôle de proximité Austreberthe Cailly soit 13 registres.

Les registres ont été paraphés par mes soins avant l'ouverture de l'enquête.

En date du 02/07/2021, j'ai récupéré les 13 registres.

Les remarques ont été scannées au fur et à mesure et mise à disposition sur « Je participe ».

### **4.3. Publicité**

L'affichage réglementaire a bien été réalisé comme vérifié lors de l'ouverture de l'enquête. J'ai procédé le 01/06/2021 à la vérification des affichages sur l'ensemble des 13 communes.

Le dossier a bien été mis en ligne par l'intermédiaire du site internet « Je participe » <https://jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr>

Une adresse électronique a également été ouverte : [enquetepubliqueM2-PPAC@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:enquetepubliqueM2-PPAC@metropole-rouen-normandie.fr)

Bilan des parutions dans les journaux :

#### **Parution 1 :**

16 mai 2021 – Paris Normandie

17 mai 2021 – Paris - Normandie

#### **Parution 2 :**

06 juin 2021 – Liberté dimanche

08 juin 2021 – Paris Normandie

#### **4.4. Visites et réunions**

26/04/2021 : Réunion de présentation et de validation des dates d'enquête au pôle de proximité Austreberthe Cailly à Déville-lès-Rouen.

07/05/2021 : Signature des registres au pôle de proximité Austreberthe Cailly à Déville-lès-Rouen.

15/06/2021 : Visite des terrains de la propriété de Mme MERLOT.

07/07/2021 : Visite des Jardins Ouvriers de Déville-Lès-Rouen en compagnie de M. Balzac (Président de l'Association).

07/07/2021 : Réunion de présentation des observations de l'enquête publique.

#### **4.5. Demande de mémoire en réponse**

En date du 07/07/2021, j'ai envoyé par courriel une demande de mémoire en réponse à Mesdames DUPRAY et GOURMELEN (représentantes de la Métropole de ROUEN NORMANDIE).

Le 22/07/2021, j'ai reçu le mémoire en réponse de la Métropole de ROUEN NORMANDIE reprenant les réponses aux observations.

#### **4.6. Demande de report de délai de remise du rapport**

Le 20/07/2021, j'ai demandé un report de remise de mon rapport. En effet, la remise du mémoire le 23/07/2021 ne me laissé pas suffisamment de temps pour assurer la rédaction de mon rapport.

En date du 03/08/2021, j'ai reçu l'autorisation de report avec une date de remise de mon rapport au 23/08/2021.

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Afin de simplifier la compréhension des observations et faciliter la réponse de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, j'ai décidé de reclasser les observations par commune. En effet quelques observations ou visites concernant une commune ont été faites sur le registre d'une autre.

Des observations concernant des communes non concernées par la modification N°2 mais présentes dans le pôle de proximité Austreberthe Cailly sont présentées après les communes concernées.

### 5.1. CANTELEU :

Observation Registre : 1 (concerne BERVILLE SUR SEINE)

Courrier : 3 (Concerne HOUPEVILLE et EPINAY SUR DUCLAIR)

Courriel : 1 (concerne BERVILLE SUR SEINE)

« Je participe » : 1

Visite lors des permanences : 3

**Observation 1** : Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier « Je participe »)

La ferme du Hasard, sise impasse d'Ecosse :

Située en plein cœur de la ville, elle a été divisée en 2 parties à peu près égales lors de la dernière révision du PLUI en février 2020 : une partie en zone Agricole sur 7 ha environ et une autre en Z2AU mixte sur 8 ha environ.

Or lors du vote du Conseil municipal de Canteleu du 27 septembre 2018 sur ce sujet, il avait été prévu « la définition et la réalisation d'ici 2022 d'un projet agricole exemplaire sur le domaine du hasard » et non sur un « demi domaine... »

Ce découpage, contraire aux engagements sus cités et permettant une urbanisation future de 8 ha de champs de la ferme/domaine du Hasard, jusqu'en limite de l'habitation et des bâtiments agricoles existants doit être impérativement revu.

Le projet prévu par la mairie dans sa délibération sur le projet agricole (maraîchage biologique, légumerie-conserverie, accueil des scolaires pour la découverte de l'agriculture dès le plus jeune âge, distribution en circuit court, etc) est très intéressant mais doit s'étendre aussi sur la très grande partie de la Z2AU pour commencer à répondre véritablement à l'impératif d'autosuffisance alimentaire comme aux objectifs votés par la municipalité.

L'association demande donc la requalification en Zone Agricole de la très grande surface des champs de la ferme/domaine du Hasard classés en Z2AU (environ 95 %).

Elle propose que seule la partie en dent creuse de cette Z2AU, le long de la rue du Président Sénard, située à proximité des transports en commun et où sont déjà construits des garages, reste en Zone à Urbaniser.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine ainsi que l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification. Une étude plus précise et une révision du PLUi serait nécessaire pour une analyse de cette observation.

## 5.2. DEVILLE-LES-ROUEN

Observation Registre : 0

Courrier : 1 (un courrier remis lors de la permanence de JUMIEGES)

Courriel : 0

« Je participe » : 0

**Observation 2** : Madame FROMAGER – Représentante des Jardins Familiaux de DEVILLE-LES-ROUEN.

Remise d'un dossier comprenant :

La balade du Cailly – Résultat du premier questionnaire

Plusieurs extraits sur l'intérêt des Jardins familiaux de DEVILLE-LES-ROUEN

Un courrier qui a été remis à la Mairie de DEVILLE-LES-ROUEN précisant la volonté de garder les jardins en l'état et de ne pas faire passer l'allée verte de la balade du Cailly sur les jardins (entre 5 à 10). Il propose une autre solution par l'aménagement d'un chemin déjà pratiqué par un certain nombre de Devillois.

Une pétition remise le 20/04/2021 à Monsieur GAMBIER (Maire de DEVILLE-LES-ROUEN) contre l'aménagement d'une voie verte au détriment des Jardins présentant environ 60 signatures. Il précise également en complément des remarques précédentes que cette voie sera inondée une partie de l'année et donc impraticable.

Le courrier de réponse de Monsieur le MAIRE DE DEVILLE-LES-ROUEN qui indique sa surprise de découvrir cette demande puisque depuis 2012 (PLU) ces dispositions sont connues par tous. Il précise que ces orientations sont actuellement intégrées au PLUi. Il réitère sa proposition d'installer des chalets propres et fonctionnels comme cela a été fait dans la plupart des jardins des communes de la Métropole.

La parution de l'Avis d'Enquête Publique du 06/04/2021 du Paris Normandie

Extrait de « Racontez-nous vos balades du Cailly » qui précise la déception des participants de ne pouvoir passer par les jardins dès à présent. Il commente ensuite ce « désagrément » à celui des jardiniers. Il présente la différence entre les jardins familiaux et les jardins partagés.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La Métropole de Rouen Normandie a bien pris connaissance de la demande de l'association des jardins familiaux et ouvriers de Déville-lès-Rouen. Il convient de préciser que l'objet de cette enquête publique n'a pas de rapport avec le site indiqué par l'association. Cette demande est donc hors du champ de la modification n°2 du PLU de la Métropole sur le secteur Austreberthe Cailly.

Concernant l'emplacement réservé inscrit sur le site des jardins familiaux de la commune de Déville-lès-Rouen, cette remarque sera étudiée dans le cadre du projet d'aménagement de la Balade du Cailly en cours de définition.

Cette demande ne peut être prise en compte

**Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une étude plus précise dans le cadre du projet d'aménagement de la Balade du Cailly est nécessaire.

### **5.3. EPINAY -SUR-DUCLAIR**

Observation Registre : 0

Courrier : 1 (Déposé sur le registre de CANTELEU)

Courriel : 0

« Je participe » : 0

**Observation 3** : Courrier de Madame IMBERT – FERME – 375 Route de St-Paer – 76480 EPINAY SUR DUCLAIR

Madame IMBERT-FERME indique que son habitation est située dans le corridor Ecologique d'EpinaY Sur Duclair. Elle précise que le périmètre des 100 m autour de son habitation n'est pas présenté dans le PLUi. Elle présente une série de documents présentant les 100 m autour de son habitation soit quasiment l'ensemble de la parcelle ZC54.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

La réduction d'une protection ne relève pas d'une procédure de modification du PLU. Pour délimiter la zone urbaine, des critères ont été fixés sur l'ensemble des communes de la Métropole. Les limites de la zone UBH sont fixées au regard du découpage parcellaire, sauf dans le cas des parcelles profondes. Dans ce cas, les fonds de parcelles ont été exclus de la zone UBH et classés en zone agricole ou naturelle au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situés en continuité de l'espace agricole ou naturel. La distance de 100 mètres est utilisée pour intégrer à la zone urbaine une construction située à moins de 100 mètres d'une autre construction classée en zone U. C'est pourquoi, la parcelle ZC54 (9000 m<sup>2</sup>) est concernée par deux zonages : la zone urbaine de hameau (UBH) et la zone agricole (A) avec une trame de protection "corridor écologique à restaurer".

Cette demande ne peut être prise en compte.

#### **Analyse commissaire enquêteur :**

La parcelle ZC54 étant concernée par deux zonages, le règlement du PLUi s'applique et il n'est donc pas possible de prendre en compte cette observation.

#### **5.4. HOUPEVILLE**

Observation Registre : 0

Courrier : 1 + 1 (remis lors de la permanence de CANTELEU)

Courriel : 0

« Je participe » : 0

##### **Observation 4 : Courrier de Monsieur et Madame Jean MERLOT**

Monsieur et Madame MERLOT demandent le déclassement du verger identifié et protégé sur la parcelle AB497, d'un mur en aggro (voir photo), d'un bâtiment en ruine qui tient par des étais (constaté lors de ma visite) ainsi que la charreterie qui a totalement été rebâtie. Ils indiquent qu'ils n'ont pas été informés de ce classement et l'on découvert lors de la demande d'un CU.

Ils pensent avoir subi une discrimination par rapport au reste de Houpeville car les classements ne sont pas cohérents. Ils peuvent fournir la liste des maisons, vergers et murs qui auraient dû être classés selon les mêmes critères. Ils demandent donc l'harmonisation des classements ou le déclassement des 7 prescriptions de leur propriété.

Un complément a été fait lors de ma permanence à MALAUNAY :

Ils demandent quels sont les critères qui permettent de classer les bâtiments ? Qui proposent ce classement ? Y-a-t-il des visites et par qui ? Pourquoi les autres bâtiments, maisons, murs et vergers de HOUPEVILLE ne sont pas classés ?

##### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de constituer un premier recensement, et de déployer plusieurs dispositions réglementaires dans le but d'enrayer la disparition du petit patrimoine bâti et des vergers. Néanmoins, la contribution fait apparaître que ce jardin n'est pas composé de verger mais correspond à un parc, il est donc proposé d'ajuster la trame de protection en "parcs / cœurs d'îlots / coulées vertes". Il est à noter que le parc participe également à la valorisation des éléments bâtis protégés sur ce terrain.

L'évolution proposée permet de garantir la préservation de la trame verte.

La demande est donc partiellement prise en compte

##### **Analyse commissaire enquêteur :**

Après ma visite sur le terrain de M et Mme Merlot, il s'avère qu'effectivement le « verger » s'apparente plus à un parc. Il est donc naturel d'ajuster la trame de protection en « parc / cœurs d'îlots / coulées vertes ».

Domage qu'il n'y ait pas de réponse précise de la Métropole concernant les critères permettant le classement des bâtiments.

D'autre part, il existe un bâtiment qui menace de s'effondrer et qui dans les conditions de classement ne permet pas la démolition. Cette observation pourra être étudiée plus précisément lors des prochaines évolutions du PLUi.

#### **Observation 5 : Courrier de Monsieur LAUTIER Alain**

Monsieur LAUTIER demande qu'une partie de 1500 m<sup>2</sup> sur 7000 m<sup>2</sup> de la parcelle AC205 soit constructible pour une seule maison pour ses enfants. Il indique que l'équipe de la Mairie et Madame BOURGET (Maire de HOUPEVILLE) sont favorables à sa demande.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Cette demande de classement en zone urbaine ne relève pas d'une procédure de modification.

La parcelle AC 205 se trouve pour partie en zone UBA2. La délimitation des parcelles en zone UBA2 est établie sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties.

Dans les cas de parcelles profondes, les fonds de parcelles ont été exclus de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situés en continuité de la zone agricole ou naturelle. La parcelle AC 205, dispose d'une surface de 8101m<sup>2</sup> dont environ 7000m<sup>2</sup> non bâti. Rendre constructible 1500m<sup>2</sup> de ladite parcelle aurait constitué une extension urbaine non justifiée.

Cette demande ne peut être prise en compte.

#### **Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi.

### **5.5. JUMIEGES**

Observation Registre : 5

Courrier : 2

Courriel : 0

« Je participe » : 1

Visite pendant la permanence : 10

**Observation 6 :** Participation sur « Je participe » (adresse générale) : Madame HEBERT - Propriétaire de la parcelle 0181 au 260 rue des Clos à JUMIEGES.

Cette parcelle comprend son domicile et deux autres bâtiments proches. Elle demande que le PLUi autorise des travaux sur ces 2 bâtiments sans avoir l'obligation de disposer d'une exploitation agricole avec les contraintes associées. Elle précise qu'un des 2 bâtiments est en péril et qu'il risque de s'effondrer avec les intempéries. Enfin, elle indique que l'eau et l'électricité sont très proches.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU de désigner des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site dans un objectif de préservation de la vocation agricole de la zone et de ses caractéristiques paysagères remarquables.

La demande est prise en compte.

Toutefois, il est rappelé que toute demande de changement de destination fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme soumise à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone N (article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme).

**Analyse commissaire enquêteur :**

Ce changement de destination est acté par la Métropole. Il est important de préciser que ce changement de destination fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme soumise à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone N (article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme).

**Observation 7 :** Courrier à la METROPOLE ROUEN : Monsieur et Madame QUESNE 1482 rue du Moulin – 76480 JUMIEGES.

Monsieur et Madame QUESNE indique que, par courrier du 02/09/2019, il demandait la division de leur propriété (parcelle A 214) d'une surface de 7230 m<sup>2</sup>. Ils indiquent que les éléments justifiant le refus de leur CU ne sont pas recevables. En effet, la vocation du PLU est de protéger les espaces agricoles et naturels et ils indiquent que leur terrain n'est pas agricole puisqu'il est bâti depuis 1972 et qu'en plus l'eau et l'électricité sont présentes. Ils demandent donc la possibilité de séparer en 2 leur terrain.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le numéro de parcelle indiqué dans la contribution est a priori erroné il semble plutôt s'agir de la parcelle AL 132 qui se trouve en zone A. Cette demande ne relève pas d'une procédure de modification du PLU.

Des critères ont été définis sur l'ensemble des 71 communes de la Métropole pour différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés qui ne peuvent prétendre à un classement en zone urbaine au regard des objectifs portés par le PLUi de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limitation de l'étalement urbain.

La parcelle AL 132 ne répond pas aux critères permettant un classement en zone urbaine de hameaux (UBH).

Peuvent être classés en zone UBH, les hameaux présentant une urbanisation significative, définie par les critères suivants :

- un minimum de 15 logements,
- une densité minimale de 5 logements par hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.

La zone agricole correspond aux secteurs du territoire qui nécessitent une protection en raison d'un potentiel agronomique et économique. Outre l'activité agricole, cette zone peut aussi comprendre des habitations isolées pour lesquelles les règles du PLU permettent la création d'extensions ou d'annexes, mais pas de nouvelles constructions à destination de l'habitat.

La demande ne peut donc être prise en compte dans le cadre de cette procédure de modification du PLUi.

**Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi.

**Observation 8 :** Observation de M. DELALANDRE Julien, Maire de JUMIEGES.

Monsieur le MAIRE indique qu'il n'a pas été procédé au recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination dans les zones « N », soumises aux mêmes règles en matière de changement de destination.

Une demande a été faite par M. BOUSQUET concernant le bâti sur la parcelle AH66 située en zone NO. Il lui semble que seul ce bâti doit être concerné par la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU de désigner des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site dans un objectif de préservation de la vocation agricole de la zone et de ses caractéristiques paysagères remarquables. Le propriétaire de la parcelle AH 66 a le projet de réhabiliter un bâtiment pour y faire son habitation.

La parcelle objet de la demande est classée en zone naturelle milieux ouverts (NO).

La demande est prise en compte.

**Analyse commissaire enquêteur :**

Ce changement de destination est acté par la Métropole.

**Observation 9 :** Observation de M. DELALANDRE Julien, Maire de JUMIEGES.

Monsieur le MAIRE indique que l'article 5.2 « part minimale de surfaces non imperméabilisées » n'est pas adapté pour le « petit terrain » puisqu'il impose que 70% du terrain soit en espace vert. Des habitations sont actuellement en dessous de ce pourcentage. Cette limite ne permet pas aux propriétaires de construire de façon mesurée soit un garage, une annexe ou autre. Il propose qu'une règle dérogatoire pour les terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup> soit étudiée pour faciliter ce type d'extension. Il rappelle que le classement en zone A des parcelles occupées par des particuliers non agriculteurs n'a jamais été de les bloquer dans leur projet de construction (extension mesurée).

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Cette demande de modification concerne l'ensemble des communes de la Métropole et non uniquement les communes concernées par cette modification, elle ne pourra être prise en compte dans le cadre de la présente modification.

**Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

**Observation 10 :** Observation de Monsieur Philippe BOUSQUET – Propriétaire d'un bâtiment sur JUMIEGES.

Monsieur BOUSQUET demande de pouvoir réhabiliter un bâtiment situé sur la parcelle 000 AH66 en zone NO.

Il précise que ce projet de réhabilitation en habitation principale est favorablement accueilli par la Mairie (voir observation N°3) et par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il demande donc de profiter de la modification du PLUi pour que ce bâtiment soit identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Un plan et plusieurs photographies montrent le très bon état du bâtiment.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Même réponse que l'observation 8.

Cette demande est prise en compte

**Analyse commissaire enquêteur :**

Ce changement de destination est acté par la Métropole.

**Observation 11 :** Observation de M. DELALANDRE Julien, Maire de JUMIEGES.

L'article 5.2 de l'ensemble des zones « U » impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées, dites « espaces verts ». Les aires de stationnement et les accès sont exclus des espaces verts.

L'article 6.1.2 du livre 1 sur les modalités d'application des normes de stationnement précise qu'en dehors des aires de stationnement réalisées dans un volume construit, celles-ci devront être réalisées en matériaux perméables.

Il demande à ce que les aires de stationnement et leurs accès en matériaux perméables soient pris en compte dans le pourcentage d'espaces verts autorisés afin de ne pas bloquer les projets de ce type.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'espace vert comme précisé au sein du Lexique est " un espace non construit, de « pleine terre », répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouverte par des graviers ;
- Sa profondeur est de 2,30 m minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations de type arbre de haute tige notamment".

Tel qu'indiqué dans le rapport de présentation (p.218 du Tome 4 – Justification des choix), ces espaces verts ont vocation à assurer la présence de la végétation, d'assurer la gestion des eaux pluviales et le maintien ou redéveloppement de la biodiversité. Ces espaces verts permettent de participer ponctuellement au maintien de corridors écologiques. Les espaces dédiés au stationnement n'ont pas ce rôle. Ces espaces verts peuvent en partie être recouvert de graviers, la définition précise : " Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouvert pas des graviers" ce qui veut dire que 30% de ces espaces verts peuvent être recouvert par du gravier et ainsi constituer un chemin d'accès gravillonné" si cela permet de répondre à l'obligation d'espace vert par exemple. Des revêtements perméables destinés au stationnement ne peuvent être considérés comme de l'espace vert de pleine terre car ils ne jouent pas le même rôle d'un point de vue

écologique. Plusieurs jurisprudences vont d'ailleurs dans ce sens, notamment en précisant que de "l'evergreen" n'est pas de nature à constituer de l'espace vert. Le stationnement et ses accès font partie des espaces libres. Dans chaque règlement de zone, en moyenne 20% de la surface de la parcelle est dédiée aux espaces libres en dehors des espaces verts à réaliser. Il faut préciser qu'aucune disposition réglementaire n'impose la réalisation d'un accès en matériaux perméables. Il est donc possible de l'imperméabiliser, ces accès seront alors comptabilisés au titre des espaces libres.

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le règlement.

#### **Analyse commissaire enquêteur :**

Dans ces conditions il n'est effectivement pas nécessaire de modifier le règlement sur les espaces verts.

**Observation 12 :** Courrier reçu par courriel venant de la commune de JUMIEGES.

La famille HAMEL (9 représentants sur le courrier) demande à ce que la parcelle A159 soit constructible. Elle précise que 2 autres maisons sont déjà construites en face de ce terrain.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés ne pouvant prétendre à un classement en zone urbaine au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limitation de l'étalement urbain.

Dans le cadre de la demande il s'agit d'une parcelle de terrain qui ne répond pas aux critères permettant un classement en zone urbaine de hameaux (UBH).

Peuvent être classés en zone UBH, les hameaux présentant une urbanisation significative, définie par les critères suivants :

- un minimum de 15 logements,
- une densité minimale de 5 logements par hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.

La zone agricole quant à elle correspond aux secteurs du territoire qui nécessitent une protection en raison du potentiel agronomique et/ou économique du sol. Cette zone peut aussi comprendre des habitations isolées pour lesquelles les règles du PLU permettent la création d'extensions ou d'annexes, mais pas de nouvelles constructions à destination de l'habitat.

Ainsi, le classement en zone U de cette parcelle ne peut pas être pris en compte dans cette procédure.

Cette demande ne peut être prise en compte.

#### **Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi.

**Observation 13 :** Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier « Je participe »)

OAP 378 A : (2,87 ha) Grandes parcelles avec des prairies entourées d'un verger protégé et d'une zone naturelle avec un espace boisé classé. L'association demande la requalification de cette zone 1AUB2 en zone agricole.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Ce changement de zone ne peut donc pas être pris en compte dans le cadre de cette procédure.

Cette demande ne peut être prise en compte.

**Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

## **5.6. LE TRAIT**

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 1

« Je participe » : 0

**Observation 14 :** Courriel du 01/07/2021 de Monsieur Champion – Rue Descartes - Le Trait

Monsieur CHAMPION souhaite créer 2 places de stationnement sur son terrain pour garer ses 2 véhicules personnels.

Il a déposé un dossier en mairie l'année dernière et il a reçu un avis négatif car il a une ouverture de plus de 4 m (projet d'ouverture à 6 m).

Il indique ne pas avoir d'autre solution car son terrain est en pente et que sa maison est très proche de la route. Il n'y a donc pas d'autres solutions.

Il demande s'il est envisageable de modifier cette partie du PLU imposant une ouverture sur voirie de maximum 4m, en augmentant la taille maximum de cette ouverture ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Les largeurs d'accès fixés au sein du Livre 1 du règlement écrit concerne l'ensemble du territoire métropolitain en cohérence avec le règlement de voirie métropolitain.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi.

## 5.7. MALAUNAY

Observation Registre : 0

Courrier : 2

Courriel : 0

« Je participe » : 1

Visite pendant la permanence :

**Observation 15 :** Remise d'un dossier de Monsieur et Madame MERLOT comprenant un courrier et plusieurs photographies (voir observation sur HOUPEVILLE).

**Observation 16 :** Contribution de la Commune de MALAUNAY

La commune constate une incohérence entre la planche 1 et la fiche E1 (une erreur de numérotation entre les 2 documents).

La planche 1 protège un ensemble bâti du N°26 au 36 de la rue Henri Offray alors que la fiche E1 précise du 26 au 30. Il demande la rectification de la fiche E1 pour indiquer du 26 au 36 afin de conserver l'aspect architectural de l'ensemble de ces maisons.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Il existe une erreur sur la fiche patrimoine E1. La protection du patrimoine concerne bien les propriétés du 26 au 36 et non du 26 au 30.

Cette demande est prise en compte

### Analyse commissaire enquêteur :

Une modification du PLUi permet ce type de correction. Dans ces conditions la Métropole acte cette modification.

**Observation 17 :** Association Bouillons Terres d'Avenir (Courrier « Je participe)

OAP 402 C (1,73 ha) sise rue de la ville aux geais

Prairies situées en lisière de forêt. Il s'agit d'une consommation inacceptable de terres agricoles et est à considérer comme une extension urbaine. Un projet de maraîchage urbain, de découverte de l'activité agricole et du milieu forestier avec maison de la nature pourrait s'envisager sur ces terres proches du centre-ville au bénéfice des scolaires et de la population de la vallée.

L'association BTA demande la requalification de cette zone 1AUB1 en zone agricole.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Ce changement de zone ne peut donc pas être pris en compte dans le cadre de cette procédure.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

## 5.8. MAROMME

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 0

« Je participe » : 0

## 5.9. NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE

Observation Registre : 1

Courrier : 0

Courriel : 1

« Je participe » : 0

### **Observation 18 :** Observation de la Commune de NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE

La commune indique que le projet de modification correspond aux souhaits d'évolution qu'elle a souhaitée.

Elle formule les remarques suivantes concernant l'OAP sur le site « Leboucher » :

Le tracé du cheminement (maillon de la balade du Cailly) traverse la parcelle dédiée aux futurs équipements publics. Ce tracé n'est pas définitif et pourra être adapté au plus près de la rivière sans toutefois compromettre la connexion entre la partie Nord et Sud de la balade.

Les différentes hauteurs des bâtiments pourront être modulées au sein du périmètre de l'OAP.

Dans le volet écrit de l'OAP, page 56, il est indiqué que le schéma spatial du projet est associé à une zone inondable d'aléa fort. La dernière version du PPRI (12/05/2021) indique que cette zone est majoritairement en aléa moyen.

La commune demande à ce que ces remarques soient prises en compte.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Les deux premiers points n'appellent pas de réponse.

Concernant le dernier point, la référence à un aléa moyen et faible en remplacement de la référence à un aléa fort sera analysée au regard des dernières données du PPRI. Le cas échéant, le volet écrit de l'OAP pourra être modifié dans les prochaines évolutions du PLUi.

### Analyse commissaire enquêteur :

Les deux premiers points sont donnés à titre d'information.

En ce qui concerne le dernier point, la Métropole acte la prise en compte de cette modification au niveau des changements d'aléas en fonction de la dernière version du PPRI lors des prochaines évolutions du PLUi.

**Observation 19 :** Courriel du 25/06/2021 de Mme HAQUET 25/06/2021 8, Rue Pierre QUESNE - 76960 NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE

Madame HAQUET souhaite savoir si elle est impactée ou non par le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole dans son entièreté.

Dans l'affirmative, quels sont les éléments modifiés ou nouveaux, par rapport à la situation actuelle, la concernant.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole s'applique sur le territoire de la commune de Notre Dame de Bondeville. Le projet porté ainsi que les règles sont consultables sur le site de la Métropole et dans la commune concernée.

S'agissant de l'objet de la modification n°2-PPAC du PLU, sur la commune de Notre Dame de Bondeville, elle porte sur un ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) référencé 474B (zone URP 8) afin de répondre aux contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation et de modifier le tracé de la balade du Cailly, ainsi que sur l'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination.

### Analyse commissaire enquêteur :

Tous les habitants de la Métropole sont concernés par la modification du PLUi. La modification concernant Notre-Dame-de-Bondeville ne concerne pas directement Madame HAQUET.

## 5.10. SAINT-PAËR

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 0

« Je participe » : 2 (courrier de l'Association BTA)

**Observation 20** : Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier à CANTELEU)

OAP 631 A – 3,7 Ha : Sise route de Duclair. Il s'agit d'une exploitation agricole avec une maison d'habitation et de grands bâtiments agricoles. Les champs classés en zone agricole occupent la partie Nord de cette ferme.

Elle demande la requalification de cette OAP (Z1AUB) en zone agricole.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Ce changement de zone ne peut donc pas être pris en compte dans le cadre de cette procédure.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

**Observation 21** : Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier à CANTELEU)

Emplacement réservé 631 ER 06 pour un nouveau parc de stationnement dans le champ de la ferme évoqué ne leur semble pas acceptable. Elle demande l'abandon de cet emplacement réservé.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le parking positionné à l'interface entre la salle polyvalente et la future opération d'habitat a pour objectif de mutualiser les espaces de stationnement nécessaires à l'équipement existant avec les besoins de l'urbanisation à venir (stationnement des visiteurs). Ainsi est évité la création de 2 parkings dissociés et permet une économie des surfaces urbanisées.

L'emplacement réservé pour stationnement permet de garantir cette vocation.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé 631 ER 06 permettra la mutualisation des espaces de stationnement entre la salle polyvalente et la future opération d'habitat. Dans ces conditions la surface à urbanisée (stationnement) sera diminué par rapport à la création de 2 surfaces de stationnement. C'est donc un point positif en matière de zone à urbaniser.

## 5.11. SAINT-PIERRE-DE-MANNEVILLE

Observation Registre : 0

Courrier : 1

Courriel : 0

« Je participe » : 1

**Observation 22** : Courrier du 01/07/2021 représentant 13 familles de SAINT-PIERRE-DE-MANNEVILLE (M. VIVIER – M. BENOIT – M. QUESNEZ – M. TALBOT – M. DENIS – M. PIGACHE – M. CROISER – M. HARDY – M. DESMOULIN – M. DEPOINT – M. PHILLIPAUX – Mme LESEURRE – M. HARDY J.)

Les riverains proches de l'OAP LECOMPTE – Zone URP 15 s'interrogent sur cette OAP. En effet, ils se demandent pourquoi un projet de construction est prévu alors que la zone est classée « Natura 2000 » et qui dans ces conditions ne devraient pas être artificialisée.

Lors de fortes intempéries, les riverains constatent déjà des difficultés d'écoulement des eaux pluviales.

La construction d'habitations et l'imperméabilisation conséquente ne viendrait qu'amplifier le problème.

De plus, ils indiquent que comme mentionné dans le PLUi, préserver le site du Marais constitue « un enjeu fort de protection avec la zone de protection Natura 2000 pour la protection de la richesse floristique et faunistique ».

Ils ne comprennent pas pourquoi le terrain à proximité de la Viette est passé en zone non constructible alors que le site des serres « Lecompte » situé à 200 m plus bas, enclavé et plus proche de la Seine est passé constructible ?

Une concentration d'habitats engendrerait des nuisances sonores et impacterait la faune et la flore.

Enfin, la rue du Bas et le chemin du Marais sont actuellement déjà fortement fréquentés, la construction de nouveaux logements augmenterait donc la circulation et les risques pour les riverains et piétons. Une Entrée/sortie par le chemin du Marais semble impossible (actuellement 2 voitures ne peuvent pas se croiser).

### Réponse du maître d'ouvrage :

Un site Natura 2000 n'interdit pas les constructions mais nécessite la mise en œuvre de mesures pour la préservation des milieux pour lesquels il a été instauré. L'objectif poursuivi par la zone URP 15 secteur actuellement urbanisé et imperméabilisé est d'encadrer son devenir. La traduction en OAP permet d'anticiper sa transformation en cohérence avec les besoins de la commune et du territoire métropolitain, et de prendre en compte le risque inondation.

L'évolution de l'OAP proposée dans la présente modification du PLU amène à une meilleure prise en compte du contexte paysager et du risque environnemental : la surface à dominante végétale dont les contours correspondent aux dernières estimations du risque d'inondabilité promulgués par le TRI est augmentée, et la surface potentiellement imperméabilisable est circonscrite au cordon urbain existant. Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

#### **Observation 23 :** Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier à CANTELEU)

OAP 634A – Serres Lecompte (1,5 Ha) : Ce grand ensemble de serres horticoles en bon état témoigne d'une activité intense mais qui est en sommeil depuis 5 ou 6 ans.

Ces serres sont inscrites en zone urbanisable. La modification du PLUi propose une diminution de cette OAP en fonction du risque inondation mais toujours la démolition des plusieurs milliers de m<sup>2</sup> de serres.

Elle précise qu'il est écrit dans les justifications de la modification : « Les principes d'aménagement développés dans l'OAP figurant dans le PLU approuvé s'appuyait sur le maintien de l'activités des Serres sur la parcelle voisine... ». Aujourd'hui, l'activité des serres a complètement disparue et le terrain est à l'état de friche.

Cette justification est incompréhensible car les serres de la parcelle voisine n'ont jamais été concernées par cette OAP et elle se pose la question de savoir, en quoi la cessation complète de l'activité des serres aboutit à diminuer la nouvelle OAP ?

L'association s'oppose à la démolition des serres et propose la requalification en zone agricole de l'OAP 634A.

Elle précise que dans les enquêtes publiques sur les autres pôles de proximité, d'autres demandes dans ce sens ont été faites et qu'il existe des classements en zone agricole pour d'autres serres de la Métropole (Serres Neuvillaises, Serres du Maupas, les Serres route de Quevillon ...)

#### Réponse du maître d'ouvrage :

L'OAP ne couvre qu'une partie du foncier occupée par les anciennes serres (activité horticole). Seule la partie au contact de la zone urbanisée du hameau est en zone AU. La partie du foncier en continuité de l'espace agricole alentour est quant à elle bien inscrite en zone A.

L'activité horticole est aujourd'hui en cessation. Le recul par rapport aux bâtiments des serres, préalablement dessiné dans l'OAP du PLU approuvé en 2020, n'a plus lieu d'être. Le projet d'urbanisation a été reconsidéré avec une meilleure prise en compte du risque lié au débordement de la Seine et afin de ménager plus de surface à vocation paysagère. C'est l'objectif de l'évolution de l'OAP dans la présente modification du PLU. Les contours de la surface de pleine terre s'appuient sur les dernières données du risque d'inondabilité identifiés par le TRI Rouen-Louviers-Austreberthe. La surface potentiellement imperméabilisable est circonscrite au cordon urbain existant.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

La modification de l'OAP prend en compte la cessation d'activité horticole dans les serres Lecompte. Les risques liés au débordement de la Seine ont été pris en compte également dans cette modification. L'intérêt de cette modification est de proposer plus de surface à vocation paysagère.

## **5.12. SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR**

Observation Registre : 2

Courrier : 1

Courriel : 0

« Je participe » : 1

Visite lors de la permanence : 4

Observation collectée sur CANTELEU : 1

### **Observation 24** : Courrier du 18/06/2021 – Indivision FERME

L'indivision FERME demande à ce que la parcelle ZE 440 soit requalifiée de façon totale ou partielle pour de nouveau être constructible.

Elle indique que ce terrain a déjà fait l'objet de certificat d'urbanisme positif en 2011 pour la totalité de la parcelle et en 2019 pour une surface de 1000m<sup>2</sup> (annexé au registre). Elle présente un mail de la commune de Sainte-Marguerite-Sur-Duclair de 2018 (annexé au registre) précisant que ce terrain est constructible « du fait de la présence d'une défense extérieure contre l'incendie et qu'il n'existe aucune cavité souterraine ». Elle précise que le classement en zone agricole n'a pas de sens puisqu'aucun engin agricole ne peut y accéder. En outre, elle fait référence au schéma d'écoulement des eaux et réitère la demande rendre constructible la parcelle du haut ZE 440.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Cette demande de classement d'une zone A en U ne relève d'une procédure de modification.

Les limites de la zone UBH sont fixées au regard du découpage parcellaire, sauf dans le cas des parcelles profondes. Dans ce cas, les fonds de parcelles ont été exclus de la zone UBH et classés en zone agricole ou naturelle au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situés en continuité de l'espace agricole ou naturel (une parcelle peut alors être concernée par deux zonages). C'est en application de cette règle visant à limiter l'urbanisation des hameaux à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée (orientation 2.2.1 du PADD du PLUi) que la partie non construite de la parcelle ZE 440 a été exclue de la zone UBH.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### **Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Le classement en zone Agricole des fonds de parcelles est en cohérence avec l'orientation 2.2.1 du PADD.

**Observation 25 :** M. DAMANDE et Mme FERCOQ – Propriétaire Terrain OAP 608 A  
Ils souhaitent que ce terrain soit vendu à la commune ou autre.

Ils demandent si le projet n'est pas réalisé dans sa globalité, est ce qu'il est possible de réaliser une partie du projet et quand ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'OAP doit être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à ce stade, aucune précision sur le phasage ne peut être apportée, la modification de l'OAP proposée à l'enquête sera supprimée pour l'approbation pour tenir compte de l'avis de l'Etat.

**Analyse commissaire enquêteur :**

L'objet de la modification de l'OAP sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair porte sur un phasage des travaux. Les services de l'état ont demandé en amont un phasage des équipements internes pour justifier modification. Dans ces conditions, la proposition de modification de l'OAP est supprimée en attente des informations concernant le phasage des équipements internes.

**Observation 26 :** M. LAMOTTE A. (Maire de Sainte-Marguerite-Sur-Duclair).  
Madame le Maire est favorable au phasage de l'OAP 608 afin de permettre dans un premier temps aux équipements communaux d'absorber l'arrivée de population.

Phase 1 : ZE 61/62/316/317/236 (plan annexé au registre)

Phase 2 : ZE 258/259/260/261

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Suite à l'avis de l'Etat demandant un phasage "des équipements internes", la modification apportée à l'OAP sera supprimée pour l'approbation du projet de modification. En effet, il est à ce stade impossible d'apporter plus de précisions sur le phasage « des équipements internes ».

**Analyse commissaire enquêteur :**

L'objet de la modification de l'OAP sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair porte sur un phasage des travaux. Les services de l'état ont demandé en amont un phasage des équipements internes pour justifier modification. Dans ces conditions, la proposition de modification de l'OAP est supprimé en attente des informations concernant le phasage des équipements internes.

**Observation 27 :** Association Bouillons Terres d'Avenir (« Je participe »)  
OAP 608 A – 2,4 Ha : Elle demande la requalification de cette OAP (prairies entourées sur 2 côtés de terres agricole en zone agricole).

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut donc être prise en compte.

### **Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

### **5.13. YAINVILLE**

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 0

« Je participe » : 2

**Observation 28 :** Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier à CANTELEU)

OAP 750B – 2,4 Ha : Champs situés en extension urbaine (3 côtés sur 4 entourés de champs en Zone Agricole).

Elle demande la requalification de cette OAP (Z1AUB2) en zone agricole.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et nécessite l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte

### **Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

**Observation 29 :** Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier à CANTELEU)

OAP 750C – 1,2 Ha : Champs situés en extension urbaine (2 grands cotés sur 4 entourés de champs en Zone Agricole).

Elle demande la requalification de cette OAP (Z1AUB2) en zone agricole.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### **Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

#### **5.14. BERVILLE SUR SEINE**

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 1

« Je participe » : 0

**Observation 30** : M. BEAUDELIN – BERVILLE-SUR-SEINE (observation et courriel)

Monsieur BEAUDELIN a souhaité me rencontrer pour évoquer le mail qu'il a déjà envoyé.

Monsieur BEAUDELIN exploite une carrière dont les parcelles sont situées sur la commune de BERVILLE-SUR-SEINE - Section B N°121,122,123,124, 131,132,133,134,135, 455, 457, 461.

Cette exploitation a été autorisée par arrêté préfectoral pour une exploitation jusqu'en 2029.

Lors du dernier PLUi, ces parcelles sont devenues non exploitables dans le cadre d'une carrière. Ce classement est en opposition avec son arrêté préfectoral.

Il demande à ce que le classement des ces parcelles reviennent comme elles étaient et qu'il puisse exploiter sa carrière dans le respect de la réglementation.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Au regard de l'arrêté préfectoral, la délimitation des zones AC et NC correspond aux arrêtés en cours pour l'exploitation des carrières :

- Pour les parcelles B385, B295 et B299, le zonage AC reprend les parcelles dont l'arrêté autorise l'exploitation

- Pour les parcelles B 120, 121, 122, 123, 124,131, 132, 133, 134, 135,455, 457 et 461, (lieu-dit de la Crique) l'arrêté préfectoral est aujourd'hui caduc (renouvellement jusqu'au 31 décembre 2010).

Cette demande ne peut être prise en compte

#### **Analyse commissaire enquêteur :**

L'arrêté préfectoral concernant cette carrière précise que l'exploitation est autorisée jusqu'en 2029 concernant les parcelles B385, B295 et B299. En ce qui concerne les autres parcelles, le renouvellement avait été fait jusqu'au 31 décembre 2010. Dans ces conditions, le classement de ces parcelles est conforme au PLUi actuel.

### 5.15. MESNIL SOUS JUMIEGES

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 0

« Je participe » : 1

**Observation 31** : Association Bouillons Terres d'Avenir

OAP 436 A – 2,1 ha – Sise entre la rue des Frondelles et le sentier Saint Philibert. Il existe déjà une grande prairie classée constructible mais vide de construction (hors OAP). Ce terrain en limite de bourg est classé en extension urbaine. Elle demande la requalification de cette zone 1AUB1 en zone Agricole.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique

Cette demande ne peut être prise en compte

#### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

### 5.16. YVILLE SUR SEINE

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 0

« Je participe » : 1

**Observation 32** : Association Bouillons Terres d'Avenir (« Jeparticipe »)

OAP 759A – 1,25 Ha : Champs situés en extension urbaine.

Elle demande la requalification de cette OAP (Z1AUB2) en zone agricole.

L'association demande à ce que les élus respectent leurs engagements pris devant les citoyens de la Métropole pour un zéro artificialisation nette des terres naturelles agricoles et forestières.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

#### 5.17. SAINT-PIERRE-DE-VARENGEVILLE

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 1

« Je participe » : 1

**Observation 33** : Courriel de Madame GRANDIN – 120 chemin des Haridons à Saint-Pierre-de-Varengeville.

Mme GRANDIN indique avoir acheté récemment une maison située au 120 chemin des Haridons à Saint-Pierre-de-Varengeville. La parcelle est la AI 141 pour 765m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol actuelle est de 116m<sup>2</sup> (maison longère). Le PLUi approuvé le 13 février 2020 a classé le secteur en zone UBH et permet donc une emprise au sol max de 15%. A ce jour, ce seuil a été atteint ( $765 \times 15 / 100 = 114\text{m}^2$ ).

Ils ont le projet de construire un carport et un abri de jardin. La maison n'a pas d'abri de voiture ni de bâtiment de stockage pour ranger les outils de jardins...

Un sous-secteur existe dans la zone UBH à savoir la zone UBH-1 qui permet de bénéficier de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire si le seuil a été atteint à l'approbation du PLUi.

Ils ont comparé ce hameau avec d'autres communes au sein de la Métropole et la grande majorité sont classées en zone UBH-1 afin de permettent aux maisons existantes de continuer de « vivre », d'être embellies, valorisées, améliorées, rénovées, restaurées...

Il demande à bénéficier de ces 50m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol. Ils précisent que cela n'aura aucun impact, autres que des petites constructions d'annexes jointives ou non. Certaines communes ont d'ailleurs demandé la modification du zonage dans ce principe et la Métropole a approuvé cette démarche.

Ils indiquent que lors du compromis de vente, la Mairie a délivré un certificat d'urbanisme mentionnant que la propriété se trouvait en zone UBH-1 (en pièce jointe du courriel).

### Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la modification n°2-PPAC, après analyse des emprises au sol dans ce hameau, il est proposé de les classer en zone UBH-1, l'objectif est de permettre la réalisation des extensions et des annexes pour les terrains déjà bâtis à la date d'approbation du PLU. La délimitation actuelle des hameaux est maintenue. Les règles proposées ont pour objectif d'encadrer les évolutions en veillant à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe

urbanisée existante. Il est proposé de classer ce hameau de Saint Pierre de Varengueville en zone UBH-1.

#### **Analyse commissaire enquêteur :**

Le classement en zone UBH-1 permettra des extensions modérés et limités pour le développement de cabane de jardin par exemple et donc ne pas limiter l'installation de riverains.

#### **Observation 34 :** Information « Je participe » du 16/06/2021 de Mme AIKEN

Mme AIKEN est venue me rencontrer le vendredi 11 juin à la mairie de Jumièges.

Elle est fondatrice et gérante d'une ferme maraîchère bio située à Saint-Pierre-de-Varengueville (76480) de 7ha au sein de laquelle ils travaillent notamment à l'aide de surfaces couvertes de tailles variables. Pour les serres de grande taille, ici 9,2 m de large, sur 50m de long et 3,9 de hauteur, ils doivent les implanter proches les unes des autres afin de pouvoir disposer dans les inter-tunnels des cultures profitant d'une exposition renforcée et d'une protection au vent sans être elles-mêmes couvertes. Ces cultures sont souvent pérennes, et peuvent s'installer dès lors durablement dans un environnement plus protecteur. Ainsi, la réglementation, figurant dans le PLUi pour le zonage A, impose une distance d'au moins 5 mètres à défaut de la moitié de la hauteur. Cette distance dans le cas des serres sus mentionnées de 5 mètres n'a aucune justification agricole bien au contraire. Elle n'a par ailleurs pas de sens au sein d'une exploitation agricole où les bâtiments ont besoin d'être agencés entre eux selon un objectif technique précis.

Elle s'associe au courrier de la chambre d'agriculture de Seine-Maritime du Pôle Territoires et Environnement du 21 mai 2021 émettant un avis sur le projet de modification qui mentionne la page 253 du règlement de la zone A article 3.3 demandant qu'elle ne s'applique pas aux exploitations agricoles afin de répondre aux exigences techniques et logistiques.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

L'article 3.3 du règlement du PLU relatif à Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété en zone A stipule que : "Les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 5$  m). Ces règles d'implantation sont motivées par des considérations d'hygiène, de salubrité et de sécurité publique. Toutefois afin de ne pas pénaliser l'activité agricole, il est proposé l'adaptation suivante :

"Les constructions, hors annexe et serres, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 5$  m)", Ainsi la règle d'implantation ne s'appliquera plus pour les serres mais restera valable pour les autres bâtiments agricoles (hangar, étable...)

Cette demande est prise en compte

#### **Analyse commissaire enquêteur :**

Il est effectivement judicieux de prendre en compte cette remarque pour que l'activité agricole puisse se poursuivre avec des espaces entre les serres permettant une

culture adaptée. Cette modification répond également à la demande de la chambre d'agriculture dans ce sens.

Cette demande est actée par la Métropole.

### **5.18. MONT SAINT AIGNAN**

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 1

« Je participe » : 1

**Observation 35** : Courriel de Monsieur GUERIN – Habitant de Mont-Saint-Aignan.

Monsieur GUERIN précise qu'il existe une incompréhension de plusieurs habitants de Mont-Saint-Aignan concernant la modification de la hauteur de clôture entre l'ancien PLU de la commune et le nouveau PLUi de la Métropole.

En effet, il précise que la hauteur de clôture est passée de 2m à 1,6m.

Il indique que personne n'a été capable de lui expliquer les raisons de cette modification en zone UBB1.

Il indique que l'article 11.2.4 du PLU de 2019 accordait une hauteur de 2 m et que l'article 4.1.6 du PLUi indique maintenant 1,6 m.

Il demande donc pourquoi cette modification ? Il précise qu'à son domicile une hauteur de 1,6 m amènerait une forte visibilité de l'extérieur.

Il demande à ce que la hauteur des clôtures revienne à 2m.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,6 sur rue, l'objectif étant de ne pas constituer des fronts de rue composés de murs de clôture monotones, uniformes et d'une hauteur importante nuisant à la qualité paysagère de la rue. Les hauteurs maximales et le traitement des clôtures à respecter sont indiqués dans le règlement de chaque zone (livre 2 du règlement écrit) afin de les adapter aux ambiances urbaines dans lesquelles elles s'insèrent. Ces dispositions viennent en complément des règles figurant au sein du livre 1 du règlement écrit.

Le règlement au sein du livre 1 précise qu'il est possible de déroger aux règles fixées dans le livre 2 en termes de hauteur et de traitement des clôtures afin de "s'adapter au contexte urbain". Ainsi, par exemple, si au sein d'un quartier la majorité des clôtures sur rue ont une hauteur supérieure à 1,6m, alors il sera possible de réaliser une clôture avec une hauteur supérieure à celle définie au sein de la zone en question.

Cette demande ne peut être prise en compte

### Analyse commissaire enquêteur :

Il est nécessaire pour monsieur Guerin de vérifier si les hauteurs de clôtures au niveau de sa rue sont effectivement au-dessus de 1,6 m. Dans ce cas, il pourra présenter une demande avec une hauteur de plus de 1,6 m. Dans le cas contraire, la hauteur maximum restera de 1,6 m.

#### 5.19. ANNEVILLE- AMBOURVILLE

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 0

« Je participe » : 1

**Observation 36** : Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier « Je participe »)

OAP 020B (1,3 ha) : Champs en extension urbaine : 2,5 côtés entourés d'une Zone Agricole pour logements individuels.

L'association BTA demande la requalification de cette Zone 1AUB2 en Zone Agricole.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

#### 5.20. BARDOUVILLE

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 1

« Je participe » : 1

**Observation 37** : Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier « Je participe »)

OAP 056A (1,8 ha) : Champ en bordure de forêt en extension urbaine pour logements individuels

L'association BTA demande la requalification de cette Zone 1AUB2 en Zone Agricole.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

#### 5.21. DUCLAIR

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 0

« Je participe » : 2

**Observation 38** : Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier « Je participe »)  
OAP 222 C (0,62 ha) : parcelles en lisière de forêts entourées sur 2 côtés de parcelles en Zone Naturelle.

L'association BTA demande la requalification de cette Zone 1AUB2 en Zone Naturelle.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

**Observation 39** : Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier « Je participe »)  
OAP 222 E (1 ha) : parcelle en continuité de champs et excentrée du centre-ville

L'association BTA demande la requalification de cette Zone 1AUB2 en Zone Naturelle.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

## **5.22. HAUTOT-SUR-SEINE**

Observation Registre : 0

Courrier : 0

Courriel : 1

« Je participe » : 1

**Observation 40** : Association Bouillons Terres d'Avenir (courrier « Je participe »)

OAP 350 A (1,7 ha) : Prairies entourées sur 3 côtés de Zones Agricoles. Il s'agit d'une extension urbaine injustifiée.

L'association BTA demande la requalification de cette Zone 1AUB2 en Zone Agricole.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Un tel changement de zonage nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine et l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### **Analyse commissaire enquêteur :**

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

## **5.23. GENERALITE**

Document déposé le 01/07/2021 sur le site « Je participe » par l'Association Bouillons Terres d'Avenir.

Ce courrier concerne l'ensemble de la modification N°2 du PLUi de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, j'ai donc identifié les communes concernées par le Pôle de Proximité d'Austreberthe Cailly.

L'association fait un rappel historique des différents PLUi et des participations de l'association aux enquêtes publiques précédentes.

### **Observation 41 :**

L'association BTA indique également que le vote du PLUi le 13 février 2020 autorise en son état actuel la disparition de 1 020 ha de terres naturelles agricoles et forestières pour la période 2020 /2033.

Elle précise que cette disparition annuelle de 73 ha / an n'est plus acceptable, face aux problématiques de relocalisation alimentaire, défis climatiques, santé, eau et biodiversité.

Il demande à ce que les paramètres pour réaliser le PLUI de 2020 soient modifiés :

\* L'accroissement de la population prévu par la Métropole est de 2 400 habitants/an alors que le dernier chiffre connu, de 2010 à 2015, n'a été que de 640 habitants/an : plus de 3 fois moins !

\* 300 ha de nouvelles terres et forêts prévus pour des activités économiques alors que les friches sont importantes et avec une faible densité de constructions à l'hectare et sur peu d'étages.

\* les 516 ha de terres et forêts pour le contournement Est de Rouen (dont 243 ha sur la Métropole) et qui est en réalité une nouvelle autoroute privée éloignée du centre, ne résoudra que très peu les problèmes de mobilité pour l'agglomération.

L'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) défendu depuis plusieurs années par l'État (loi biodiversité 2018) et repris depuis 2020 dans le programme de la nouvelle majorité des élus de la Métropole de Rouen doit commencer d'être décliné dans cette modification N° 2 puis dans les révisions à venir du SCOT et du PLUI que nous souhaitons être engagées le plus tôt possible.

La très grande majorité des zones à urbaniser (Z1AU ET Z2AU) doivent donc être réexaminée en fonction de cet objectif du Zéro Artificialisation Nette.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Ces demandes relèvent d'une évolution des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui ne peut se faire qu'au travers d'une procédure de révision du PLU métropolitain et pas dans le cadre de la présente modification.

#### Analyse commissaire enquêteur :

En effet, une telle demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification du PLUi. Une révision du PLUi serait nécessaire pour prendre en compte cette remarque.

#### Observation 42 :

Concernant le déroulement de l'enquête, l'Association BTA exprime leur mécontentement en ce qui concerne la communication autour de l'organisation de l'enquête et plus particulièrement le manque d'information des associations concernées par le sujet ainsi que des citoyens.

« Le minimum légal de publicité a très certainement été respecté mais comme l'association BTA l'avait déjà exprimé à certains nouveaux élus de la Métropole, tout le monde ne lit pas un journal quotidien : aucune information dans le mensuel de la Métropole « Agglo Mag » ni dans les revues municipales ».

L'association précise qu'ils ont été avertis par hasard, 1 semaine après le début de l'enquête publique.

Ils indiquent que les documents proposés par les services de la Métropole permettent une lecture aisée et une compréhension des modifications envisagées pour ce nouveau PLUI et permet d'être accessible en toute transparence à tout citoyen. Ceci est particulièrement probant avec le document intitulé « document de présentation » où les explications écrites et les plans du PLUI actuel et le PLUI après sont très appréciables pour les non spécialistes du sujet.

Concernant les modifications du PLUi proposées pour certaines communes du pôle de proximité Austreberthe / Cailly, nombre des modifications semblent positives comme :

- l'ajout de 9 nouvelles trames de protection « parc / coulée verte / cœur d'ilot » sur Canteleu
- l'ajout d'une protection d'un patrimoine bâti sur Saint-Paër
- la protection de 4 nouveaux arbres remarquables sur Saint-Pierre-de-Manneville.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant les mesures d'informations et de communication :

- Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme la métropole Rouen Normandie a procédé aux formalités suivantes : Publication de l'avis d'ouverture d'enquête publique au siège de la Métropole, Affiche A2 au format jaune et affichage de cette même affiche dans les mairies des communes concernées par l'enquête publique. Cet affichage était visible depuis l'espace public (la semaine du 10 mai 2021)

Cf ci-dessous l'Affichage au siège de la Métropole

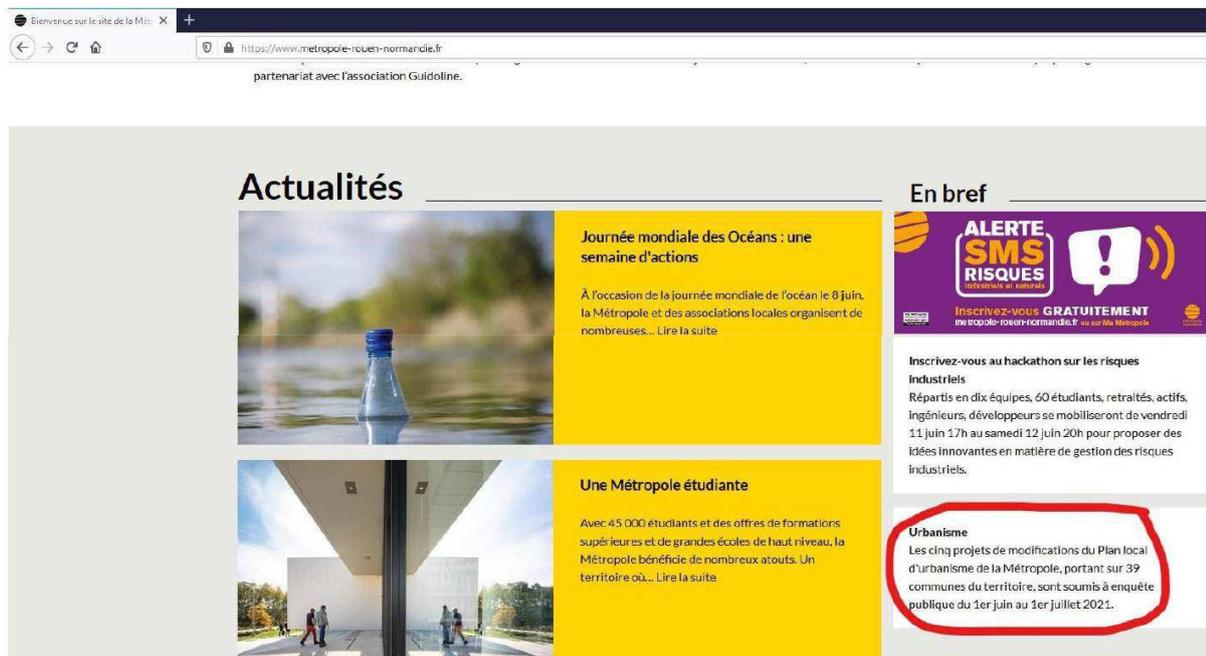


- Ce même avis a été publié sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et sur le registre numérique « je participe »

- Cet avis a été publié à deux reprises dans deux journaux différents diffusés dans le département :

- o 16 mai 2021 – Liberté dimanche
- o 17 mai 2021 – Paris - Normandie
- o Parution 2 :
- o 06 juin 2021 – Liberté dimanche
- o 08 juin 2021 – Paris Normandie

- Tout au long de l'enquête, un rappel a été fait sur la page d'accueil du site internet de la Métropole concernant l'organisation de 5 enquêtes publiques pour la modification du PLU.



### Analyse commissaire enquêteur :

Il est à noter que l'association Bouillon Terres d'Avenir indique les points positifs comme l'ajout de 9 nouvelles trames de protection « parc / coulée verte / cœur d'ilot » sur Canteleu, l'ajout d'une protection d'un patrimoine bâti sur Saint-Paër et la protection de 4 nouveaux arbres remarquables sur Saint-Pierre-de-Manneville. Il précise également que la lecture des documents présentés par la Métropole sont claires et simples dans la lecture. J'ai effectivement constaté que les documents fournis sont de très bonne qualité et facilement présentables et compréhensibles par le public.

D'autre part, en ce qui concerne la publicité sur cette enquête, elle respecte parfaitement la réglementation. J'ai pu vérifier personnellement que l'affichage a bien été réalisé sur l'ensemble des communes. Que les parutions ont été réalisées comme prévu par la réglementation. Que les accès internet et les contributions par mails ont été présentés et accessibles aux riverains ainsi que l'accès à « je participe ». Enfin le nombre de visites et d'observations témoignent de la qualité de la publicité.

## **5.24. PERSONNES PUBLIC ASSOCIEES**

Dans le cadre de cette enquête les Personnes Publics Associées ont été consultées (PPA).

### **Liste des PPA consultées :**

- Préfecture de Seine-Maritime
- Conseil Régional de Haute-Normandie
- Conseil Départemental de Seine Maritime
- La Métropole Rouen Normandie en tant :
  - qu'autorité organisatrice de la mobilité sur le territoire de la Métropole
  - qu'établissement public compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) et chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- Le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole
- La Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-Maritime
- SNCF Réseau Normandie
- Communes dotées d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) :
  - Le Trait (ZAC de la Hauteville)

Pendant l'enquête une partie des PPA ont répondu à la METROPOLE DE ROUEN.

### **REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

### **REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE : Avis favorable assorti de remarques :**

**Canteleu** : projet d'ajout d'une protection « parc, cœur d'îlot, coulée verte » sur la parcelle AE452 (p. 23 de la notice). Cette protection va s'étendre sur une exploitation agricole en activité (maraîchage) et se rajoute aux différentes contraintes qui l'impactent déjà. Nous demandons la suppression de ce projet pour permettre le maintien de l'activité agricole présente, sa pérennité et son développement éventuel.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

L'ajout de cette coulée verte constitue une erreur matérielle. La protection "parc, cœur d'îlot, coulée verte" sur la parcelle AE 452 est donc supprimée.

Cette demande est prise en compte

### **Analyse commissaire enquêteur :**

La suppression de la protection « parc, cœur d'îlot, coulée verte » sur la parcelle AE 452 est actée par la Métropole.

**Epinais sur Duclair** : projet d'identifier un bâtiment agricole pour autoriser son changement de destination. Ce projet se situe sur la parcelle 67, isolée dans la zone agricole et avec un usage agricole identifié au RPG 2019. Une seule habitation existante se situe à moins de 50 mètres du bâtiment identifié. Compte tenu de l'isolement de ce projet (pas de hameau constitué à cet endroit), nous craignons le mitage de la zone agricole et son impact sur l'activité agricole (création de périmètres réglementaires : nouvelle ZNT, réduction du périmètre d'épandage). Par ailleurs, la nature finale du projet n'est pas renseignée (habitation ou location touristique ?). Aussi, nous demandons le retrait de ce projet d'identification en vue d'un changement de destination.

**-> Réponse du maître d'ouvrage :**

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU de désigner des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site dans un objectif de préservation de la vocation agricole de la zone et de ses caractéristiques paysagères remarquables. Le changement de destination proposé ici répond aux orientations du Code de l'urbanisme et ne compromet pas l'activité agricole environnante et permet la restauration du bâti local afin d'éviter sa dégradation.

Par ailleurs, le règlement encadre précisément les changements de destinations en définissant les destination/sous-destination autorisées dans le cadre de ce changement.

Enfin, chaque autorisation d'urbanisme permettant un changement de destination en zone Agricole est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Naturelles (CDPNAF), conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Cette commission a notamment pour rôle de veiller à cette préservation de l'activité agricole, elle pourra donc émettre un avis défavorable si le projet de changement de destination porte atteinte à l'activité agricole.

Cette demande ne peut être prise en compte.

**Analyse commissaire enquêteur :**

Les demandes de changement de destination des bâtiments agricoles peuvent être autorisées dans le cadre de cette modification de PLUi. Comme précisé par la Métropole, c'est l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Naturelles (CDPNAF), conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui validera ce changement de destination en tenant compte des atteintes potentielles à l'activité agricole.

**Notre-Dame-de-Bondeville** : projet d'identifier un bâtiment agricole pour autoriser son changement de destination. Le bâtiment se situe en zone agricole (en limite avec la zone N) mais pas dans un corps de ferme en activité. Compte tenu de l'isolement de ce projet (pas de hameau constitué à cet endroit, une habitation à proximité), nous craignons le mitage de ta zone agricole et son impact sur l'activité agricole (création de périmètres réglementaires : nouvelle ZNT, réduction du périmètre

d'épandage). Par ailleurs, la nature finale du projet n'est pas renseignée (habitation ou location touristique ?). Aussi, nous demandons le retrait de ce projet d'identification en vue d'un changement de destination.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU de désigner des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site dans un objectif de préservation de la vocation agricole de la zone et de ses caractéristiques paysagères remarquables. Le changement de destination proposé ici répond aux orientations du Code de l'urbanisme et ne compromet pas l'activité agricole environnante et permet la restauration du bâti local afin d'éviter sa dégradation.

Par ailleurs, le règlement encadre précisément les changements de destinations en définissant les destination/sous-destination autorisées dans le cadre de ce changement.

Enfin, chaque autorisation d'urbanisme permettant un changement de destination en zone Agricole est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Naturelles (CDPNAF), conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Cette commission a notamment pour rôle de veiller à cette préservation de l'activité agricole, elle pourra donc émettre un avis défavorable si le projet de changement de destination porte atteinte à l'activité agricole.

Cette demande ne peut être prise en compte.

#### **Analyse commissaire enquêteur :**

Les demandes de changement de destination des bâtiments agricoles peuvent être autorisées dans le cadre de cette modification de PLUi. Comme précisé par la Métropole, c'est l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Naturelles (CDPNAF), conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui validera ce changement de destination en tenant compte des atteintes potentielles à l'activité agricole.

**Saint-Paër :** projet d'identifier un bâtiment agricole pour autoriser son changement de destination.

Ce projet se situe sur la parcelle 25, au sein d'un hameau constitué. La nature du projet n'est pas renseignée. Cependant, nous n'avons pas de remarque concernant ce projet de changement de destination.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU de désigner des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site dans un objectif de préservation de la vocation agricole de la zone et de ses caractéristiques paysagères remarquables. Le changement de destination proposé ici répond aux orientations du Code de l'urbanisme et ne compromet pas l'activité agricole environnante et permet la restauration du bâti local afin d'éviter sa dégradation.

Par ailleurs, le règlement encadre précisément les changements de destinations en définissant les destination/sous-destination autorisées dans le cadre de ce changement.

Enfin, chaque autorisation d'urbanisme permettant un changement de destination en zone Agricole est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Naturelles (CDPNAF), conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Cette commission a notamment pour rôle de veiller à cette préservation de l'activité agricole, elle pourra donc émettre un avis défavorable si le projet de changement de destination porte atteinte à l'activité agricole.

### **Analyse commissaire enquêteur :**

Les demandes de changement de destination des bâtiments agricoles peuvent être autorisées dans le cadre de cette modification de PLUi. Comme précisé par la Métropole, c'est l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Naturelles (CDPNAF), conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui validera ce changement de destination en tenant compte des atteintes potentielles à l'activité agricole.

Remarques générales sur le PLUi : le classement de tous les corps de ferme identifiés dans le diagnostic agricole : pour assurer leur pérennité et accompagner leur développement potentiel, il est indispensable que tous soient répertoriés en zone A du PLUi, la zone ciblée par le Code de l'Urbanisme comme dédiée aux activités agricoles. Il apparaît également nécessaire de les exclure des corridors écologiques afin de leur permettre d'évoluer, même raisonnablement.

Le classement de parcelles valorisées par l'activité agricole en zone N : nous demandons aussi qu'elles soient identifiées en zone A, comme le prévoient les dispositions du code de l'urbanisme.

Page 253 du règlement écrit de la zone A, article 3.3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : la règle prévue semble contraignante pour l'implantation de constructions agricoles. Nous demandons à ce qu'elle ne s'applique pas pour la destination « exploitation agricole » afin de pouvoir implanter des nouvelles constructions dans les corps de ferme, avec des implantations répondant à des exigences techniques et de logistique de fonctionnement de l'exploitation.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Au cours de l'élaboration du PLUi, la consultation des services et l'étude agricole ont permis de travailler la répartition sur le territoire entre zones agricoles et zones naturelles. Ces choix de zonage ont été réalisés en fonction de critères objectifs découlant à la fois du diagnostic agricole et des études écologiques mais aussi des orientations du PADD de la Métropole. La zone naturelle correspond aux espaces présentant des sensibilités écologiques fortes liées aux zones humides, aux massifs forestiers, aux milieux calcicoles et silicicoles...

Ces grands ensembles préservés peuvent inclure des corps de ferme en activité. Cependant, le classement de ces sièges d'exploitation en zone naturelle n'empêche pas leur développement.

Bien que le règlement contraigne l'urbanisation dans ces zones, il permet l'évolution des sièges d'exploitations agricoles existants. Dans les zones naturelles aquatiques (NA), les zones naturelles ouvertes (NO) et les zones naturelles forestières (NB), le règlement prévoit la possibilité de réaliser la modernisation des bâtiments d'exploitation agricole, les extensions, les aménagements et les adaptations des bâtiments d'exploitation agricoles.

### **Analyse commissaire enquêteur :**

Le développement en zone N des sièges d'exploitation agricole existant est possible. Comme le précise la Métropole, les Zones N correspondent aux espaces présentant des sensibilités écologiques fortes liées aux zones humides, aux massifs forestiers, aux milieux calcicoles et silicicoles...

### **REMARQUES DE LA DDTM76 : Avis favorable assorti de remarques :**

#### **Commune de Sainte-Marguerite sur Duclair**

Une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°608a située sur le territoire de la commune de Sainte-Marguerite sur Duclair prévoit d'ajouter un phasage à la réalisation de l'urbanisation de la zone concernée. Ce phasage s'appuierait, selon la notice, sur la capacité des équipements communaux à absorber l'arrivée de populations supplémentaires.

Les justifications inscrites dans la notice ne précisent pas s'il s'agit d'équipements internes ou externes à la zone à urbaniser. Or, le code de l'urbanisme en vigueur ne permet qu'un phasage induit par le biais de la temporalité de réalisation des équipements internes à la zone à urbaniser (article L151-20). En effet, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP. En l'état, le règlement écrit de la zone (1AUB2) prévoit une urbanisation lors d'une opération d'aménagement et ne permet pas d'urbaniser par phase. La division de la zone à aménager en plusieurs secteurs (opération d'aménagement) pourrait permettre de temporiser l'urbanisation de l'ensemble de la zone par la réalisation au fur et à mesure des équipements internes.

Il est à noter que la partie graphique de l'OAP modifiée ne localise pas les secteurs de phasage, et par conséquent, elle ne fournit aucune information sur la typologie des logements à construire par phasage. Il conviendrait à minima, à titre informatif, de préciser ces secteurs. En l'état, la rédaction de l'OAP est irrégulière et nécessite d'être retravaillée.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Suite à l'avis de l'Etat, la modification apportée à l'OAP sera supprimée pour l'approbation du projet de modification. En effet, il est à ce stade impossible d'apporter plus de précision sur le phasage « des équipements internes ».

### **Analyse commissaire enquêteur :**

L'objet de la modification de l'OAP sur la commune de Sainte-Marguerite Sur Duclair porte sur un phasage des travaux. Les services de l'état ont demandé en amont un phasage des équipements internes pour justifier la modification. Dans ces conditions, la proposition de modification de l'OAP est supprimée en attente des informations concernant le phasage des équipements internes. Une étude plus précise devra être réalisée en amont du changement potentiel de l'OAP lors d'une prochaine modification.

### **Commune de Yainville**

Une modification de l'OAP 608A située sur la commune de Yainville est prévue pour y délimiter un secteur inconstructible en retrait de la STEP. Le secteur concerné est en zone à urbaniser.

Aussi, si cette décision de rendre inconstructible le secteur en retrait de la STEP est louable, elle semble contraire à la vocation de la zone qui est d'être urbanisée. De ce fait, et considérant que la superficie de ce secteur n'est pas négligeable (de l'ordre de 3500 m<sup>2</sup>), nous préconisons de modifier le zonage de ce secteur. Il pourrait être classé en zone A comme la STEP et rester inclus dans le périmètre de l'OAP, une protection au titre du L151-24 pourrait également lui être apposée s'il répond aux exigences de l'article L224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Une étude en partenariat avec l'Agence de l'Eau permettant d'élaborer le schéma directeur d'Assainissement pour Yainville est en cours. Les décisions attendues sur les solutions techniques (suppression de la STEP ? Extension de la STEP ?) et leurs possibilités de programmation seront disponibles début 2022. Suite à cela les investissements à réaliser sur la STEP seront précisés. Il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage de la zone 1AU à ce stade.

Cette demande ne peut être prise en compte.

### **Analyse commissaire enquêteur :**

Concernant l'OAP 750B (non pas 608A), des études complémentaires sont en cours avec l'Agence de l'eau. Dans ces conditions et suite au projet d'évolution de la STEP, le caractère inconstructible semble le plus adapté. En effet, les nuisances engendrées par la STEP peuvent avoir un impact majeur sur des futures constructions.

**Avis favorable sans remarque de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

**Avis favorable sans remarque du Parc Naturel des Boucles de la Seine Normande.**

Le 05/08/2021

*José LACHERAY*