

## VOLUME 2

### RAPPORT de la COMMISSION D'ENQUÊTE PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE des OBSERVATIONS et RÉPONSE du PORTEUR du PROJET

*Concernant le projet présenté par la Métropole Rouen Normandie relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme métropolitain comprenant 71 communes, ainsi que l'abrogation des cartes communales des communes d'Hautot-sur-Seine et de Sainte-Marguerite-sur-Duclair.*

**ENQUÊTE PUBLIQUE du LUNDI 19 AOÛT au MARDI 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2019.**

*Désignation de la commission d'enquête de Monsieur le Président du Tribunal administratif du :  
21/03/2019*

*Arrêté de Monsieur le Président de la Métropole Rouen du : 05 juillet 2019*



copie Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - GD - 74/19 - 29/05/2019 Sources : Métropole Rouen Normandie / BRGR - Paris - 2014 - GEOLAB

## **S O M M A I R E**

### **VOLUME 2**

#### **PROCES-VERBAL de SYNTHÈSE des OBSERVATIONS et REPOSE du PORTEUR du PROJET**

- 1. Contributions classées par thème (pages 3 à 116)**
- 2. Contributions individuelles (pages 117 à 272)**
- 3. Contributions des maires (pages 273 à 288)**
- 4. Observations de la commission d'enquête (pages 289 à 315)**

## ➤ 1 – Contributions classées par thème

Référence: Registre électronique : @, Mail : E, Registre papier : R, Courrier : C

### 1 - Thème : Consommation/préservation du patrimoine naturel

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@32	Anonyme	29/8	Rouen	Dans le Scot approuvé en 2015, « Les espaces naturels et agricoles apparaissent comme une ressource non renouvelable dont il est essentiel d'assurer la préservation ».
2	@19	M le Maire de Grand-Couronne	27/08	Grand-Couronne	
3	@43	Mme S. Deve	01/09	Bihorel	
4	@44	Anonyme	01/09	Métropole	Ne pas ignorer les rapports du GIEC et de l'IPBES qui spécifient la nécessité de réduire la consommation de terres agricoles ainsi que le Plan Biodiversité qui évoque l'objectif « zéro artificialisation »
5	R1-31-2	Mmes Marandet-Lepelletier- Juin	19/08	Métropole Rouen Normandie	
6	R1-31-3	M. et Mme Dupre	19/08	Bonsecours	
7	@50	Anonyme	03/09	Métropole Rouen Normandie	
8	R1-27-1	Mme C. Gluck	28/08	Mont Saint Aignan	
9	@45	M. F. Louvet Association Mesnil-Esnard 2020	02/09	Mesnil-Esnard	
10	@46	Mme S. Fessard	02/09	Bihorel Bois-Guillaume	A Grand-Couronne, le projet de la zone du pavillon va impacter des terres agricoles. Il ne semble pas pertinent de sacrifier de telles zones pour de l'habitat ou de l'industriel.
11	@47	M. B. Eizikman	02/09	Bois-Guillaume	
12	@48	Mme F. Cuciniello ASL les Hameaux	02/09	Bois-Guillaume	
13	@49	Mme R. Cuciniello	02/09	Bois-Guillaume	
14	@96	M. J.F. Poubelle	06/09	Bois-Guillaume	Stopper la bétonisation de nos terres pour la préservation des espèces animales et végétales mais aussi limiter les catastrophes naturelles.
15	@107	Mme N. Auger	06/09	Bois-Guillaume	
16	@108	Mme M. Combo (Cuciniello)	06/09	Bois-Guillaume	
17	R1-38-2	Mme B. Homo	03/09	Saint Leger du Bourg Denis	Interdire la destruction de tout élément favorisant la biodiversité. Il est urgent de lutter contre le réchauffement climatique.
18	@113	Mme G. Flipo	07/09	Métropole Rouen Normandie	
19	@139	Mme C. Meillassoux	09/09	Métropole Rouen Normandie	
20	E 155	M. D. Breant	09/09	Métropole Rouen Normandie	Préserver les forêts, les vieux arbres et la diversité des essences.
21	@157	Mm V. Herisson	09/09	Rouen	
22	@158	M. R Konig	09/09	Métropole Rouen Normandie	
23	@159	M. F. Mory	09/09	Bonsecours	Maintenir en NO les parcelles AT 710 et AT 567 pour conserver une coupure verte entre un lotissement et la
24	@163	M. C. Leboulanger	10/09	Métropole Rouen Normandie	
25	@166	M. C. Leboulanger	10/09	Métropole Rouen Normandie	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
26	@179	M.A. Petiteau	11/09	Malaunay	<p>zone d'activités</p> <p>Certains arbres remarquables ainsi que des alignements d'arbres ont été identifiés mais cet inventaire est très loin d'être exhaustif. le travail accompli est insuffisant. Il manque de mesures pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</p> <p>Il est important de préserver les prairies de la Prévotière; de jolies parcelles arborées, route de Neufchâtel, vont être détruites. 8,5 hectares de prairie autour de Bihorel Bois Guillaume sont appelés à être urbanisés. c'est trop. il faut un territoire vert et non une cuvette de pollution !</p> <p>On bétonne à tout va sur les plateaux, transformant de riches terres agricoles et autres bois et espaces verts en zones commerciales (Plaine de la Ronce) ou encore en bétonnant le peu qui reste d'espace vert en ville (Place des Chartreux). Préserver la biodiversité du quartier (grands arbres, haies et bosquets nombreux...)</p> <p>Parcelles AH0721 et AH0722 : Je vis actuellement sur l'une des 35 parcelles de l'ASL "Les Hameaux" et je m'oppose fermement à ce projet. Quel est l'intérêt de ce projet? les d'arbres et espaces verts en zone périurbaine relève de l'exception, et Bois-Guillaume recèle ce trésor! Par pitié, régulons les constructions, d'ici peu le gris béton ne fera plus qu'un et aucun vert pour respirer. De quel droit ces deux parcelles font parties des projets de constructions de logements alors qu'elles appartiennent à l'ASL du Hameaux dont je fais partie comme 34 autres propriétaires et que celles-ci à ce jour à ma connaissance ne sont pas à vendre ?</p> <p>OAP 599 A : L'urbanisation prévue détruira un verger qualifié d'ancien par la métropole ; hors plusieurs variétés de pommiers et de pruniers y ont été plantés, l'abeille noire y est présente ainsi que le papillon « damier de succise ».</p> <p>Il est essentiel de préserver le patrimoine naturel mais aussi les terres agricoles, urbanisables dans le PLU, afin</p>
27	@183	Mme K. Robinet	11/09	Grand Couronne Saint Etienne du Rouvray	
28	@185	Mme L. Lenormand	11/09	Métropole Rouen Normandie	
29	@188	Mme C. Daguin	11/09	Métropole Rouen Normandie	
30	R1-32-1	Mme M. J. Leconte	06/09	Métropole Rouen Normandie	
31	R1-30-1	Gr. Municipal « L'humain d'abord »	07/09	Petit Couronne	
32	@193	Mme C. Gendre	12/09	Métropole Rouen Normandie	
33	R1-32-4	M. R. Provost	07/09	Métropole Rouen Normandie	
34	@113	Mme G. Flipo	07/09	Métropole Rouen Normandie	
35	@191	Anonyme	12/09	Métropole Rouen Normandie	
36	@192	M. E. Galmot	12/09	Métropole Rouen Normandie	
37	@201	M. G. Pique	12/09	Métropole Rouen Normandie	
38	@198	Mme C. Davy	12/09	Métropole Rouen Normandie	
39	@203	Mme S. Zolly	12/09	Bonsecours	
40	@204	M. A. Delongeville	12/09	Bonsecours	
41	R1-15-	M. C. Mota	12/09	Grand Couronne	
42	@214	M. D. Gerault	13/09	Bonsecours	
43	@225	M. A. Moulon	13/09	Bonsecours	
44	@229	M. J. P. Blanchi	14/09	Franqueville Saint Pierre	
45	R1-3-4	M. JM. Capelle		Bihorel	
46	R1-4-13	Mme R. Jullien	14/09	Bois-Guillaume	
47	R1-4-14	M. S. Bidonneau Pdt de assoc Triticum	14/09	Bois-Guillaume	
48	R1-4-15	M. et Mme P. Langlois	14/09	Bonsecours	
49	R1-4-16	M. Jullien	14/09	Bois-Guillaume	
50	@230	M. A. Fanget	14/09	Bonsecours	
51	@232	Anonyme	14/09	Bonsecours	
52	@234	M. J. L. Bobot	14/09	Bonsecours	
53	@235	Anonyme	14/09	Bonsecours	
54	@236	Mme L. Palmer	14/09	Métropole Rouen Normandie	
55	@238	Mme D. Zolli	14/09	Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
56	@239	M. A. Hamon	14/09	Bonsecours	de permettre la consommation de produits locaux.
57	@240	Anonyme	14/09	Bonsecours	
58	@241	Mme C. Devaux	14/09	Bonsecours	OAP 540 E : La surface de la forêt du Rouvray se réduit d'année en année au profit de zones d'activités et au détriment de la biodiversité et de la qualité de vie des habitants. Pourquoi sacrifier une surface boisée de 2,5ha alors que l'on demande partout la protection des arbres et de la biodiversité ? Quel est l'intérêt de créer un nouveau parc public si l'on ampute l'espace vert à proximité ?
59	@243	Anonyme	15/09	Bonsecours	
60	@244	M. C. Debarre	15/09	Bonsecours	
61	@245	M. O. Pelletier	15/09	Bonsecours	
62	@246	M. D. Lacombe	15/09	Bonsecours	
63	@247	M. N. Blanchard	15/09	Sotteville les Rouen	
64	@248	M. Blanco	15/09	Bonsecours	
65	@249	M. G. Beugeard	15/09	Bonsecours	
66	@250	M. R. Chartier	15/09	Bonsecours	
67	@251	Mme S. Palmer	15/09	Bonsecours	
68	@252	Anonyme	15/09	Bonsecours	
69	@254/257	Anonyme	15/09	Bonsecours	
70	@256	M. C. Cartel	15/09	Bonsecours	
71	@260	Mme G. Davy	16/09	Métropole Rouen Normandie	
72	@261	M. P. Miletti	16/09	Bonsecours	
73	@262	Anonyme	16/09	Bonsecours	
74	@263	M. J. M. Nardini	16/09	Bonsecours	
75	@265	Anonyme	16/09	Bonsecours	
76	@266	Mme C. Neveu	16/09	Bonsecours	
77	@267	Mme S. Lebret	16/09	Bonsecours	OAP Bonsecours : Forte opposition au projet d'urbanisation de la ferme de Bonsecours car il va détruire un espace naturel et un bâti patrimonial. La préservation, l'aménagement d'un espace naturel, la création d'une ferme pédagogique préserveraient cet environnement. Ce projet de construction est contre la biodiversité et avec plus de logements, donc plus de personnes qui descendront pour travailler alors que la côte de Bonsecours est saturée. La zone UR9 porte les annexes de la Basilique avec un parc planté aux essences remarquables et protégées.
78	@280	Mme C. Lecerf	16/09	Bonsecours	
79	@281	Anonyme	16/09	Bonsecours	
80	@282	M. G. de Lucena	16/09	Métropole Rouen Normandie	
81	@284	M. C. Duhaut	16/09	Bonsecours	
82	@285	M. J. Guillet	16/09	Bonsecours	
83	@287	M. S. Gomez	16/09	Bonsecours	
84	@293	Mme A. Beauvoir	16/09	Bonsecours	
85	@290	Mme G. Roche	16/09	Bonsecours	
86	@291	Anonyme	16/09	Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
87	@292	Mme B. Homo	16/09	Bonsecours	<p>Que répond la métropole face à cette inquiétude ?</p> <p>Or à l'heure du recul de la biodiversité, de la raréfaction des ressources en eau et de la montée des températures, il ne me semble pas pertinent de sacrifier de telles zones pour de l'habitat ou de l'industriel.</p> <p>La biodiversité, le lien social et la santé par l'alimentation représentent des défis majeurs pour les années à venir... Le projet prend-il suffisamment en compte ces enjeux ?</p> <p>Nécessité de préserver l'espace boisé à côté du bac de Petit-Couronne et de le sauvegarder par un classement adapté. C'est le seul espace donnant accès en bord de Seine sur la rive de Petit-Couronne</p> <p>Rouen est l'une des villes de France les plus mal classée en matière d'espace naturel par habitant. Cette donnée n'est pas prise en compte. Il faudrait au contraire augmenter les espaces verts, aménager des trames vertes et bleues, remettre en valeur le patrimoine naturel en créant une jonction entre la colline Sainte-Catherine et la ville.</p> <p>Pour préserver l'environnement et la biodiversité il faut commencer par ne pas la détruire en aménageant ces espaces.</p> <p>Le PLUI de Rouen Métropole ne prend pas assez en compte la nécessité de se diriger vers l'objectif "zéro artificialisation nette". Réduire au strict minimum l'urbanisation des terres agricoles et des espaces naturels.</p> <p>La MRN déclare vouloir être pionnière sur la transition écologique, préserver la nature en ville et développer la production maraîchère urbaine. Où le faire si les dernières terres disponibles partent en lotissements ?</p>
88	@294	M. D. Duriez	16/09	Bonsecours	
89	@298	M. C. Guay	17/09	Bonsecours	
90	@314	Mme A. Lingard	17/09	Métropole Rouen Normandie	
91	@330	Anonyme	17/09	Métropole Rouen Normandie	
92	@335	Mme A. Osmont	17/09	Bonsecours	
93	@344	M. A. Desforges	18/09	Mesnil-Esnard	
94	@350	Mme A. Chevalier	18/09	Bonsecours	
95	@352	Mme MC. Desforges	18/09	Mesnil-Esnard	
96	@389	M. J. Floret	18/09	Bonsecours	
97	@385	M. Bezares	18/09	Bonsecours	
98	@388	M. D. Bavent	18/09	Saint Leger du Bourg Denis	
99	@383	Anonyme	18/09	Bonsecours	
100	R1-4-27	Mme E. Seguy	14/09	Bois-Guillaume	
101	@295	M. L. Leroux	16/09	Bonsecours	
102	@296	M. F. Beauval	16/09	Bonsecours	
103	@394	Anonyme	19/09	Bonsecours	
104	@404	Mme R. Zuccarello	19/09	Métropole Rouen Normandie	
105	@405	Anonyme	19/09	Bois-Guillaume, Mont Saint Aignan	
106	@406	M. D. Thorez	19/09	Bonsecours	
107	@410	M. et Mme M. Puel	19/09	Bonsecours	
108	@416	Mme F. Zuccarello	19/09	Métropole Rouen Normandie	
109	@417	Anonyme	19/09	Bonsecours	
110	@420	M. J. Chopin	19/09	Rouen, Bihorel, Bois-Guillaume	
111	@446	Anonyme	20/09	Bonsecours	
112	@474	Anonyme	20/09	Cleon	
113	@476	M. JP. Thorel	20/09	Bonsecours	
114	@477	M. C. Dupray	20/09	Métropole Rouen Normandie	
115	@478	Anonyme	20/09	Bonsecours	
116	@482	M. A. Lepage	21/09	Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
117	@487	M. J. Apaure	21/09	Métropole Rouen Normandie	Zone UBA1 aux Essarts ne protège plus les arbres
118	@488	Mme V. Maurel	21/09	Bonsecours	
119	@489	Mme B. Merlin	21/09	Métropole Rouen Normandie	
120	@490	M. JP. Taconet	21/09	Métropole Rouen Normandie	
121	@491	Mme A. Berthier	21/09	Bonsecours	
122	@492 E493	M. et Mme Berment EARL les serres Stephanaises	21/09	Saint Etienne du Rouvray	
123	@494	M. N. Flipo	21/09	Métropole Rouen Normandie	
124	@495	Anonyme	21/09	Métropole Rouen Normandie	
125	@496	M. G. Brigout	21/09	Mesnil-Esnard, Bonsecours	
126	@498	Anonyme	21/09	Bonsecours	
127	@499	Anonyme	21/09	Bonsecours	
128	@500	Anonyme	21/09	Bois-Guillaume	
129	@508	Anonyme	22/09	Métropole Rouen Normandie	
130	@510	M. Berment	22/09	Saint Etienne du Rouvray	
131	@512	M. G. Garret	22/09	Métropole Rouen Normandie	
132	R1-27-11	M. F. Herisson	20/09	Mont Saint Aignan	
133	@519	M. Roger	23/09	Bois-Guillaume	La préservation de la zone naturelle existante permettrait la réalisation d'une ferme urbaine avec le projet d'une agriculture raisonnée, locale, et d'intérêt public. Les jardins ouvriers à proximité de la Tour Hertienne pourraient être transférés en ce lieu afin de créer du lien social et la transmission de valeurs.  Les zones 2AU /UB et OAP entraînent la destruction de verdure, d'arbres et de haies. Il est essentiel de laisser les zones vertes aux centres des villes.
134	@521	Anonyme	23/09	Sotteville les Rouen	
135	@522	M. Lamare	23/09		
136	@530	Anonyme	23/09		
137	@584	M. D. Rolland	23/09	Bois-Guillaume	
138	@600	Anonyme	23/09		
139	@610	Mme A. Lefebvre	23/09		Comment peut-on mettre en avant l'écologie, la défense de la biodiversité, l'adaptation à la transition climatique et envisager de tels projets.
140	@611	Mme A. Truelle	23/09		
141	@615	M. Pellerin	23/09	Bonsecours	
142	@619	Anonyme	24/09	Bonsecours	Il faut admirer ce beau poumon vert
143	@622	Anonyme	24/09	Métropole Rouen Normandie	
144	@624	Anonyme	24/09	Métropole Rouen Normandie	
145	@652	Anonyme	24/09	Métropole Rouen Normandie, Houpeville Hautot sur Seine	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
146	@644	M. E. Jacques	24/09		<p>Préserver les prairies naturelles d'une grande biodiversité compte tenu des enjeux environnementaux</p> <p>Développer les espaces nature en ville pour nos enfants et la planète.</p> <p>La métropole se doit d'être exemplaire et innovante en matière de protection de l'environnement.</p> <p>A l'heure de l'urgence climatique, alors que tous les rapports pointent du doigt les conséquences désastreuses de l'artificialisation des sols et la disparition de la biodiversité, l'urbanisation de la ferme de la Basilique de Bonsecours est irresponsable et scandaleuse.</p> <p>Le PLUi prévoit d'urbaniser des terres qui ne le sont pas encore, et dont il me semble prioritaire de conserver et même d'enrichir l'affectation agricole, forestière, naturelle.</p> <p>Il est criminel de vouloir créer des centaines de logements à l'emplacement de la ferme de Bonsecours</p> <p>Nous ne comprenons pas de nombreux points du projet, étant donné la volonté "affichée" de mettre en avant l'écologie, la biodiversité, le maraichage urbain.... avec 11 hectares de prairie qui seront réduits à peau de chagrin avec un énorme impact sur la biodiversité du site.</p> <p>Il souhaiterait que l'on fasse un projet de grand parc urbain ou des jardins partagés, ou encore la production maraichère urbaine qui apporterait la préservation des espaces verts.</p>
147	@675	M. F. Simon	25/09	Métropole Rouen Normandie	
148	@676	M. A. Dudert	25/09	Métropole Rouen Normandie	
149	@689	M. Chalin	25/09	Métropole Rouen Normandie, Darnetal	
150	@696	M. L. Violette	25/09	Bois-Guillaume	
151	@700	M. B. Guillot	25/09	Canteleu	
152	@706	M. A. Schneeberger	25/09	Bois-Guillaume	
153	@710	Anonyme	25/09	Bois-Guillaume, Bonsecours	
154	@712	M. I. Delcroix	25/09	Métropole Rouen Normandie,	
155	@715	Mme C. Friburg	26/09	Métropole Rouen Normandie, Bois-Guillaume,	
156	@717	M. D. Varin	26/09	Métropole Rouen Normandie,	
157	@718, 722, 723, 724	M. A. Vandewielle	26/09	Métropole Rouen Normandie, Bois-Guillaume	
158	@726	Mme K. Buray	26/09	Bonsecours	
159	@728	Mme L. Bricout	26/09	Bonsecours	
160	@733	Mme I. Thomire	26/09	Métropole Rouen Normandie Bois-Guillaume	
161	@735	Anonyme	26/09	Bois-Guillaume	
162	@736	Mme M. Godefroy	26/09	Métropole Rouen Normandie	
163	@737	Mme I. Pulby	26/09	Métropole Rouen Normandie	
164	@751	Mme N. Maine	26/09	Métropole Rouen Normandie	
165	@738	Anonyme	26/09	Métropole Rouen Normandie	
166	@743	Mme C. Prieur	26/09	Métropole Rouen Normandie	
167	@748	M. J. Fremont	26/09	Métropole Rouen Normandie	
168	@752	Mme I. Lucas	26/09	Métropole Rouen Normandie	
169	@769	M. T. Pecastaing	26/09	Métropole Rouen Normandie	
170	@780	M. P. Jean	27/09	Métropole Rouen Normandie	
180	@787	M. N. Boust Gr. AGIR	27/09	Grand Couronne	
181	@789	Mme F. Baisnee	27/09	Métropole Rouen Normandie	
182	E796	Mme S. Croizat	27/09	Métropole Rouen Normandie	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
183	E798	M. B. Desailly	27/09	Fontaine sous Preaux	La métropole déclare vouloir être pionnière en matière de transition écologique, développer le maraîchage. Où le faire si les terres agricoles de proximité disparaissent ?
184	@790	M. PH. Gonet	27/09	Bonsecours	
185	@7	Mme L. Cariou	26/09	Métropole Rouen Normandie	Développer la nature en ville pour une meilleure qualité de vie des habitants.  C'est un lieu de promenade que les habitants se sont appropriés. Détruire cet espace, ce serait blesser la population qui vit avec son environnement.  Souhait d'un parc urbain préservant l'existant avec des lieux d'accueil et de détente autour d'une ferme pédagogique.  Préserver la nature en ville et développer la production maraîchère urbaine.  Conserver les arbres de haut jet à la Vatine  Le PLUi doit intégrer cette exigence et geler ces espaces afin d'en assurer la pérennité.  Le terrain de la route de Neufchatel et le terrain de la rue Dair, aujourd'hui occupé par le troupeau de vaches de la ferme (projet OAP 108B) devrait rester terre agricole ou pour le moins inconstructible, pourquoi pas un espace public arboré?  S'oppose aux propositions relatives aux parcelles UBA1 1AUB1 2AU ET UXM Nous devons offrir aux générations futures un environnement dans lequel nous protégeons la biodiversité. favoriser la mise en place de jardins potagers, accroître le nombre de ruches, assurer la protection des animaux existants en ne coupant pas leur circulation par un bétonnage non contrôlé, envisager des projets vers comme l'implantation d'un verger
186	@816	Mme F. Benamar	27/09	Rouen	
187	E820	M. Debrix Carrieres STREF	27/09	Cleon, Tourville la Riviere	
188	@831	Me F. Fremont	27/09	Franqueville Saint Pierre	
189	@833	Mme M. Mabile	27/09	Bois-Guillaume	
190	@836	Mme M. Crepin	27/09	Métropole Rouen Normandie	
191	@828	Mme Y. Mury	27/09	Métropole Rouen Normandie	
192	@835	M. Jullien	27/09	Bois-Guillaume	
193	@837	M. Y. Thomas	27/09	Bois-Guillaume	
194	R1-28-8	M. Vaillant	30/09	Métropole Rouen Normandie	
195	R1-33-6	Anonyme	27/09	Saint Pierre de Manneville	
196	R1-30-2	Anonyme	16/09	Métropole Rouen Normandie	
197	R1-35-1	Mme Depitre	11/09	Métropole Rouen Normandie	
198	R1-35-2	M. C. Martin	11/09	Saint Etienne du Rouvray	
199	R1-32-11	Mme A. Fleury	12/09	Métropole Rouen Normandie	
200	R1-32-13	Mme M. Polere	12/09	Métropole Rouen Normandie	
201	R1-32-15	M. Thomas Collectif 12 assoc	12/09	Métropole Rouen Normandie	
202	R1-35-5	M. Lecomte	21/09	Saint Etienne du Rouvray	
203	@892	M. H. Chouan	28/09		
204	@847	Mme S. Auclair	28/09		
205	@855	M. C. Dalmont	28/09		
206	@877	M. F. Branswyck	28/09		
207	@848	M. A. Legouest	28/09		
208	R2-4-43	Mme R. Cuccinello	25/09	Bois-Guillaume	
209	R2-4-45	M. S. Bourges	25/09	Bois-Guillaume	
210	R1-5-15	M. B. Aroux	26/09	Bonsecours	
211	R1-9-7	M. J. Becasse	27/09	Cleon	
212	R1-22-3	Mme F. Mory	26/09	Métropole Rouen Normandie	
213	R1-22-5	Mme D. Cole	26/09	Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
214	R2-4-53	M. et Mme Galland	25/09	Bois-Guillaume	A Sotteville, la verdure et les jardins disparaissent progressivement, pour construire à tout va...
215	R1-14	M. A. Deleterre	28/09	Métropole Rouen Normandie,	
216	R1-10	M. A. Cornelis	28/09	Métropole Rouen Normandie,	Je m'oppose au projet de construction d'un immeuble d'habitation avec de nombreux logements au 226 rue du Général Leclerc en lieu et place de l'ancien Hôpital de jour pour enfants. Un arbre classé 'remarquable' (un grand cèdre) est situé sur le terrain.
217	R1-10	M. J. Maheu	28/09	Métropole Rouen Normandie,	
218	@949	Anonyme	29/09	Amfreville la Mivoie	
219	@950	Anonyme	29/09		
220	@956	Anonyme			
221	@970	Chambre d'Agriculture	30/09	Métropole Rouen Normandie,	
222	@972/974	Graines de citoyens	30/09	Saint Leger du Bourg Denis	Souhaite des espaces verts valorisés qui profitent à tous
223	R1-5-21	M. S. Maurey	30/09	Bois-Guillaume	Revoir les zones EBC sur Darnétal
224	R2-4-64	M. T. Karstenho	30/09	Bois-Guillaume	
225	E975	M. P. Preterre	30/09	Métropole Rouen Normandie,	Le verger appartenant au CHU doit être préservé
226	@984	M. J. G. Dupre	30/09	Métropole Rouen Normandie,	
227	@987	M. L. Lepage-Stephan	30/09	Bonsecours	Propose que toutes les berges de la Seine soient déclarées inconstructibles et y planter des arbres avec des allées pour les promenades des piétons et cyclistes.
228	@989	M. G. Thierce	30/09	Saint Leger du Bourg Denis	
229	@993	M. J. Merieult	30/09	Métropole Rouen Normandie, Sahurs	
230	@994	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie,	Arrêter tout saccage de cette belle verdure qui marque la fin de la zone portuaire et le début de cette belle boucle de Seine tant prisée par les habitants et prôner "une vallée de Seine exceptionnelle au paysage grandiose et humanisé."
231	@995	Anonyme	30/09	Bonsecours	
232	R1-35-1 R2-31-13	Mme Depitre	11/09 01/10	Saint Etienne du Rouvray	Il est dit dans le dossier « reconstruire la ville sur la ville » mais le PLU prévoit la disparition de 1000 hectares de terres agricoles, naturelles, et forestières entre 2020 et 2033 soit 73 hectares par an.
233	R1-35-7	M. et Mme Vital	30/09	Saint Etienne du Rouvray	
234	R1-32-9	Mme Signonmot-Gueye	12/09	Métropole Rouen Normandie,	Au regard des dérèglements climatiques que nous connaissons et de la perte de biodiversité, il apparaît irresponsable politiquement de vouloir sacrifier des terres naturelles et forestières.
235	R1-32-15	M. Thomas Collectif associations	12/09	Métropole Rouen Normandie,	
236	R2-32-21	Mme N. Millois	25/09	Métropole Rouen Normandie,	
237	@996	Le champ des possibles	30/09	Métropole Rouen Normandie,	
238	@997	Mme A. Colombelle	30/09	Bonsecours	
239	@999	M. P. E. Caille	30/09	Métropole Rouen Normandie,	Des friches, parfois polluées, sont présentes sur le territoire. Pourquoi ne pas les utiliser après dépollution ?
240	@1006	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie,	
241	@1011	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie,	
242	@1015/710	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie,	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
243	@1016	M. N. Burbau	30/09	Métropole Rouen Normandie,	La suppression de 2,5 ha de bois à Rouen, de 80 ha à Saint Etienne du Rouvray, de vergers à Bois Guillaume!... Les forêts urbaines et périurbaines sont les poumons de notre territoire
244	@1020	Anonyme	30/09	Moulineaux, Sahurs	
245	@1022	M. JH. Colombelle	30/09	Bonsecours, Mesnil-Esnard	Demande de conserver les espaces verts boisés, naturels, agricole pour lutter contre le réchauffement climatique.
246	@1040	M. C. Maret	30/09	Mont Saint Aignan	
247	@1056	M. C. Leclercq	30/09	Mont Saint Aignan	Comment ont été délimités à l'échelle cadastrale les corridors à restaurer et avec quels arguments
248	@1068	M. F. Thouin-Dusseaux	30/09	Bonsecours	
249	@1086	M. B. Masurel	30/09	Bois-Guillaume	Comment ont-été délimités les emplacements réservés pour la préservation des coteaux calcaires et quels éléments et projets concret justifie l'emplacement réservé ?
250	@1087	Anonyme	30/09	Bois-Guillaume	
251	@1090	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	Pour exemple, un terrain mis à disposition par la mairie a permis la mise en place d'un jardin partagé avec l'aide d'une association.
252	E1092	M. E. Lebeau	30/09	Bois-Guillaume	
253	@1095	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	Aux alentours de la place colbert , la zone est UAB1 ainsi que parc de bresle cailly , il faut maintenir les espaces verts existants sur ces parcelles.
254	@1096	M. L. Ganet	30/09	Bonsecours	
255	@1101	M. JY. Vincent	30/09	Franqueville Saint Pierre	L'allée du Trèfle est une zone inondable et les arbres ont été abattus sans replantation. Le projet n'intègre pas suffisamment les enjeux environnementaux en classant des zones UA ou N en zone AU
256	@1103	M. L. Hoyez	30/09	Saint Leger du Bourg Denis	
257	@1104	M. Leveque	30/09	Métropole Rouen Normandie	Mont Saint Aignan La sente des Bullins sera défigurée avec des immeubles de 11m sans minimum parcellaire
258	@1105	Association As de Trefle	30/09	Isneauville	
259	@1109	M. S. Bethencourt	30/09	Bonsecours	Cleon-Tourville la Riviere : Demande de déclassement d'EBC injustifié pour exploiter le site en carrière de matériaux alluvionnaires
260	@1113	Anonyme	30/09	Bihorel, Bois-Guillaume	
261	@1116	M. P. Barsolle	30/09	Bonsecours	Grand Couronne : Pétition de 11 signatures Nous sommes fortement opposés au classement en zone UBB1 des parcelles AT710 et AT567 situées aux Essarts et jusqu'ici placées en zone naturelle NO. La destruction de
262	@1119	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
263	@1121	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
264	@1124	Anonyme	30/09	Bois-Guillaume	
265	@1125	M. C. Feret	30/09	Métropole Rouen Normandie	
266	@1126	M. N. Martinez	30/09	Métropole Rouen Normandie	
267	@1127	M. I. Seront	30/09	Métropole Rouen Normandie	
268	@1132	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
269	R1-10	M. F. Delahaye	01/10	Métropole Rouen Normandie	
270	R3-4-71	Mme R. Laune	01/10	Bois-Guillaume	
271	@1134	M. E. Gaudry	01/10	Bonsecours	
272	@1135	Anonyme	01/10	Métropole Rouen Normandie	
273	@1138	Mme G. Sawada	01/10	Métropole Rouen Normandie	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
274	@1139	Mme A. Foulon	01/10	Métropole Rouen Normandie	cette zone naturelle va à l'encontre des recommandations de l'état sur la sobriété foncière et la préservation écologique.
275	@1140	Mme L. Grisolet	01/10	Métropole Rouen Normandie	
276	@1146	Association de sauvegarde du cadre de vie de Belbeuf-St Adrien et du Plateau Est	01/10	Métropole Rouen Normandie	
277	@1158	Anonyme	01/10	Bonsecours	Le hameau des Essarts est soucieux de préserver sa qualité de vie dans son cadre naturel et forestier. Cette zone naturelle avait pour objectif d'être un couloir écologique entre la zone pavillonnaire et la zone d'activité.
278	@1163	Mme H. Lefebvre	01/10	Métropole Rouen Normandie	
279	@1164	M. L. Wantelez	01/10	Moulineaux	
280	@1166	Mme C. Bordeaux	01/10	Moulineaux	Pourquoi artificialiser 80ha de la foret de St Etienne du Rouvray ?
281	@1167	Mme G. Bottecchia	01/10	Canteleu	
282	@1171	Mme C. Carlevan	01/10	Bonsecours	
283	@1174	Anonyme	01/10	Métropole Rouen Normandie	L'association de Protection de la Ferme de Bonsecours a déposé une pétition de 3015 signatures.
284	@1181	M. F. Carlevan	01/10	Bonsecours	
285	@1204	Anonyme	01/10	Métropole Rouen Normandie	
286	@1208	M. T. Granserre	01/10	Bonsecours	
287	@1235	Anonyme	01/10	Bonsecours	
288	@1244	Anonyme	01/10	Bonsecours	
289	@1250	Mme N. Boussad	01/10	Bois-Guillaume	
290	R1-22-10	M. JH. Colombel	27/09	Bonsecours	
291	R1-27-15	M. Henry	23/09	Mont Saint Aignan	
292	R1-27-16	Mme MC. Grehan	24/09	Mont Saint Aignan	
293	R1-17-18	??	27/09	Mont Saint Aignan	
294	R1-27-3	M. P. Colasse Groupe « ensemble vivons Mont Saint Aignan »	30/09	Mont Saint Aignan	
295	R1-27-26	Mme F. Lejard	30/09	Mont Saint Aignan	
296	R1-27-27	M. et Mme Darmoni	30/09	Mont Saint Aignan	
297	R1-35-8	Mme Gaffe	01/10	Saint Etienne du Rouvray	
298	R1-32-23	Mme E. Bouchot	01/10	Métropole Rouen Normandie	
299	R1-31-15	M. Fokoua	30/09	Bois-Guillaume	
300	R1-31-34	M. et Mme Vievrard(petition 11 signatures)	25/09	Grand Couronne	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
301	R-10	G. Bottecchia	28/09	Métropole	
302	R »-32	Mme Sawwada	01/10	Métropole Rouen Normandie	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

#### Concernant les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la période passée :

Au préalable, il est rappelé que les enveloppes maximales de consommation foncière définies dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU constituent des objectifs à ne pas dépasser, et non des estimations exactes de la consommation foncière permise par le PLU au sein des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser). La consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers autorisée par le PLU ne peut en effet être appréciée uniquement au regard du zonage « à urbaniser » (zones 1 et 2 AU), car certaines zones AU sont des secteurs de projet en renouvellement de friches (ex : zone 2AUX Termapol au Trait) et ne représentent pas, à ce titre, une artificialisation des sols supplémentaire, d'autres zones AU sont partiellement inconstructibles (ex : zone du Madrillet), et inversement, certains espaces libres en zone urbaine (U) peuvent faire l'objet de projets d'urbanisation qui seront compatibles en consommation d'espace s'ils représentent une artificialisation des sols supérieure à 1000 m². Il est en outre probable que certaines zones AU inscrites au PLU (notamment zones 2AU) ne se réalisent pas sur le temps du PLU.

Le PADD ne fixe pas l'objectif de consommer 1020 ha de terres agricoles et naturelles, mais l'objectif de ne pas dépasser cette enveloppe. Le suivi régulier de la consommation foncière via le "mode d'occupation des sols" permettra de garantir le respect des enveloppes définies dans le PADD.

S'agissant d'un premier PLU réalisé à l'échelle de la Métropole, ce document constitue une première étape dans la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, répondant aux objectifs réglementaires en vigueur. L'objectif visé dans le PLU est plus ambitieux que celui du SCOT approuvé sur le même territoire en 2015, et bien plus vertueux que la somme des objectifs visés dans les documents d'urbanisme communaux existants.

Il est en outre précisé que l'objectif de viser « zéro artificialisation nette » ne constitue pas, à ce jour, un objectif opposable aux documents d'urbanisme, la temporalité et les modalités d'atteinte de cet objectif au niveau national étant en cours de définition. Ainsi, conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme en vigueur, le PADD du PLU fixe une enveloppe maximale de consommation d'espace répondant bien à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (réduction de -25% toutes vocations confondues, dont -50 % pour l'habitat, par rapport à la consommation d'espace observée sur la période 1999-2015).

Les éléments suivants précisent la justification de chacune des enveloppes définies par le PADD, et les modifications apportées le cas échéant :

- **Enveloppe foncière pour l'habitat :**

Le PADD du PLU définit une enveloppe maximale de 360 ha en extension urbaine pour répondre aux besoins de production de logements neufs, en complément du potentiel foncier en densification et en reconversion du tissu urbanisé.

Un peu plus des trois quarts du potentiel de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU sont mobilisables soit par densification (27%) ou renouvellement (44%) du tissu urbanisé, soit par la remise sur le marché de logements vacants (7%), autrement dit n'engendrant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension urbaine. Ainsi, les zones AU en extension urbaine représentent seulement 22% du potentiel de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU.

Sur la période 2020-2033, si l'ensemble des projets en extension urbaine se réalisent, le rythme moyen annuel de consommation d'espaces naturels et agricoles (26 ha / an) sera ainsi deux fois moins important pour l'habitat qu'il ne l'a été sur la période 1999-2015 (54 ha / an). Cet objectif de réduire de 50 % la consommation d'espaces pour l'habitat est plus ambitieux que celui fixé par le SCOT (-30%). La définition de cet objectif plus vertueux est le résultat du travail fin d'analyse des potentiels fonciers en

densification et reconversion des tissus urbanisés pour la production de logements, et du travail de recalibrage, en concertation avec les communes, des zones d'extension urbaine existantes dans leurs documents d'urbanisme, au regard notamment des besoins en matière de production de logements définis par le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Métropole en cours d'approbation.

Alors que les documents communaux totalisent environ 500 ha de zones à urbaniser à vocation habitat à ce jour non urbanisées, le PLU en totalise environ 340 ha.

Cette enveloppe maximale de 360 ha sera donc maintenue dans le PADD.

- **Enveloppe foncière pour les activités économiques :**

Le PADD du PLU définit une enveloppe maximale de 300 ha en extension urbaine pour les activités économiques (soit environ 21 ha/an en moyenne), permettant de maintenir le rythme passé de la consommation d'espaces agricoles et naturels observé sur la période 1999-2015 pour les activités économiques (20 ha / an), et de respecter l'enveloppe foncière maximale définie dans le SCOT (380 ha sur la période 2015-2033).

Cette enveloppe foncière maximale, en complément du potentiel foncier en densification et renouvellement des tissus urbains, permet de répondre aux besoins d'accueil d'entreprises génératrices d'emplois à court et moyen terme, et de prendre en compte les projets de développement économique d'envergure métropolitaine déjà engagés. Sur l'ensemble du territoire métropolitain, 70% du potentiel foncier retenu pour les activités économiques est mobilisable en reconversion de friches et par densification des tissus déjà urbanisés.

Une soixantaine d'hectares de zones AU à vocation économique (1 et 2 AU) des documents d'urbanisme communaux a été reclassée en zones A ou N dans le PLU de la Métropole, principalement dans les bourgs et villages (Epinay-sur-Duclair, Freneuse, Saint Paer, Saint-Pierre-de-Varengeville et Sotteville-sous-le-Val). Des zones importantes dédiées aux activités telles que la zone des Coutures Sud à Freneuse/Cléon n'a pas été retenue dans le PLU. La volonté de la Métropole a bien été de limiter le développement de nouvelles zones en extension urbaine notamment dans les bourgs et villages. L'optimisation des polarités économiques existantes avec une priorité clairement affichée sur les friches et le renouvellement a été privilégiée.

Le PLU délimite des zones AU à vocation économique en extension urbaine pour une surface totale d'environ 330 ha, soit une trentaine d'hectares de plus que l'enveloppe définie dans le PADD du PLU.

Cependant, il est à noter que pour certaines zones AU, la part des espaces non imperméabilisés sera significative. Dans les zones AU à vocation économique, la part minimale des espaces verts est de 10 % à 30 % selon la vocation de la zone. De plus, parmi ces zones, la zone d'extension du Madrillet qui est la plus importante en surface (62 ha) est couverte par une ZAC. Sur cette zone, le règlement du PLU impose de préserver au moins 30 % de la surface de la zone en espace boisé (soit environ 20 ha). L'OAP sur ce site traduit de manière complémentaire cette règle.

L'enveloppe de 330 ha de zones AU à vocation économique en extension urbaine comprend des zones 1AU (230 ha environ) et 2AU (100 ha environ). Les zones 1AU seront mobilisées prioritairement compte-tenu de la présence de réseaux d'une capacité suffisante. La mobilisation des zones 2AU sur le temps du PLU (2033) n'est en revanche pas garantie compte-tenu des travaux nécessaires pour desservir ces zones par les réseaux. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessitera :

- Soit une modification du PLU avec délibération motivée et enquête publique si la zone est inscrite dans le PLU depuis moins de 9 ans ; la délibération motivée doit justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,
- Soit une révision générale du PLU si la zone est inscrite dans le PLU depuis plus de 9 ans (sauf si la commune ou la Métropole a acquis la majorité du foncier de la zone).

Au regard des observations émises dans le cadre de la consultation réglementaire sur le projet de PLU arrêté (avis de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, etc) et dans le cadre de l'enquête publique sur la consommation foncière à vocation économique, certaines zones AU à vocation économique seront réduites d'une trentaine d'hectares au total pour l'approbation du document (zone 1AUXM-Cemex à Oissel, zone 2AUX-la Briqueterie à Oissel, zone 1AUXR3-les Hautes Navales à Saint-Aubin-lès-Elbeuf).

Les études de faisabilité d'aménagement de certaines zones AU à vocation économique qui sont en cours ou qui seront menées après l'approbation du PLU pourraient remettre en cause le maintien de certaines zones, auquel cas des zones pourraient être supprimées lors d'une prochaine évolution du PLU.

Cette enveloppe maximale de 300 ha sera maintenue dans le PADD, mais la surface des zones AU à vocation économique sera réduite d'une trentaine d'hectares (Planche 1 du règlement graphique).

- **Enveloppe foncière pour les infrastructures et grands équipements :**

Le Contournement Est / liaison A28-A13 fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique qui s'impose au PLU métropolitain. L'Etat, maître d'ouvrage de cette infrastructure, prévoit 243 ha de consommation d'espaces pour sa réalisation. C'est pourquoi le PLU un rythme de 18 ha / an de consommation foncière pour les infrastructures, ce qui est supérieur à celui observé sur la période

passée (13 ha / an entre 1999 et 2015) puisque cela intègre la réalisation de cette grande infrastructure exceptionnelle sur le territoire de la Métropole.

*Voir en complément les éléments de réponses apportés au thème 7 concernant la différence de surface entre l'enveloppe de consommation foncière pour les infrastructures et la surface des zones agricoles et naturelles indicées "ir".*

Contrairement au Contournement Est / liaison A28-A13, les autres projets d'infrastructure qui impacteront le territoire (LNPN et Contournement d'Elbeuf) n'ont pas encore été déclarés d'utilité publique, l'échéance de leur réalisation n'est pas connue à ce jour et aucune estimation de la consommation d'espaces agricoles et naturels engendrée par leur réalisation n'a été effectuée. Aussi, lorsque ces projets seront suffisamment avancés, ils feront l'objet d'une déclaration d'utilité publique et le PLU devra être mis en compatibilité avec ces projets pour prendre notamment en compte la consommation d'espace engendrée.

Cette enveloppe maximale de 250 ha sera maintenue dans le PADD, mais la justification et le contenu de cette enveloppe seront précisés et complétés par les éléments indiqués ci-avant (au sein du Tome 4 du rapport de présentation).

- **Enveloppe foncière pour les espaces en cours d'évolution :**

Dans le cadre de l'exercice obligatoire d'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels sur la période passée, dans le cadre du SCOT et du PLU de la Métropole, la Métropole Rouen Normandie s'appuie sur un outil de photo-interprétation, appelé "mode d'occupation des sols" (MOS), pour observer l'évolution de l'occupation des sols à l'échelle du 1/5000ème (voire 1/2000ème en milieu urbain).

Dans le cadre de cet exercice réalisé pour l'élaboration du PLU, l'observation de cette évolution porte sur la période 1999-2015.

Le mode d'occupation des sols de 2015 fait apparaître différentes typologies d'espaces :

- Les espaces agricoles et naturels
- Les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique, d'infrastructures...
- Les espaces en cours d'évolution, de mutation. Ces derniers recouvrent deux types d'espaces :
  - Des espaces déjà artificialisés sur la photographie aérienne de 1999 mais qui sont, en 2015, abandonnés ou en cours de mutation (friches), qui font l'objet d'un usage temporaire (ex : dépôt provisoire de terres extraites d'un chantier en cours à proximité, installation d'une décharge sauvage, etc.) et qui ne peuvent pas être affectés à une vocation particulière. Ces espaces ne sont pas comptabilisés dans la consommation des espaces naturels et agricoles entre 1999 et 2015 puisqu'ils étaient déjà artificialisés en 1999.
  - Des espaces agricoles et naturels en 1999 faisant l'objet de projet en cours d'urbanisation (chantiers) en 2015 (exemples : aménagement de la ZAC du Manoir à Isneauville, urbanisation de zones AU à vocation habitat à la Neuville-Chant-d'Oisel, Saint-Jacques-sur-Darnétal, aménagement du site de RVSL, etc.). Ces espaces sont bien compatibles dans la consommation d'espaces naturels et agricoles entre 1999 et 2015 puisqu'ils n'étaient pas artificialisés en 1999, mais ne sont pas affectés à une vocation particulière car en cours de chantier. La surface de ces espaces (126 ha entre 1999 et 2015, soit 8 ha/an) s'ajoute à la surface des espaces consommés pour l'habitat, les activités économiques et les infrastructures.

La définition des enveloppes maximales de consommation d'espaces dans le PADD est basée sur la typologie utilisée pour le MOS, puisque c'est ce même outil qui sera utilisé pour suivre régulièrement l'évolution de l'occupation des sols et la consommation foncière suite à l'approbation du PLU.

L'enveloppe de consommation foncière des espaces en cours d'évolution de 110 ha correspond à l'estimation des espaces qui seront en cours d'urbanisation en zone U au moment du bilan de la consommation d'espace qui sera réalisé au plus tard 9 ans après l'approbation, voire avant à l'occasion d'une éventuelle révision. Cette enveloppe s'inscrit dans la continuité du rythme observé sur la période précédente (8 ha / an sur la période 1999-2015).

Cette enveloppe maximale de 110 ha sera maintenue dans le PADD, mais la définition de cette enveloppe (notamment p.23 du PADD et dans le tome 4 du rapport de présentation) sera précisée pour l'approbation afin d'indiquer qu'il s'agit des espaces naturels et agricoles en cours d'urbanisation (chantiers) et non d'espaces déjà artificialisés en mutation.

Concernant la protection des espaces naturels et agricoles dans le PLU, y compris dans les zones U et AU :

72 % du territoire est classé en zone naturelle ou agricole, donc protégé : zones N (31 334 ha soit 47,25 % du territoire) et A (16 616 ha, soit 25 % du territoire)

En plus du zonage, les principaux éléments naturels abritant la biodiversité sont préservés via des outils de protection tels que :

- 838 mares
- 378 arbres
- 337 km d'alignement d'arbres
- 313 km de haies
- 3 046 ha d'EBC (espaces boisés classés)

- 97 ha de jardins familiaux (dont 36 ha en zones urbaines)
- 362 ha de parcs, cœurs d'îlots et coulées vertes (dont 275 ha en zones urbaines)
- 109 ha d'espaces paysagers (dont 64 ha en zones urbaines)
- 240 ha de vergers
- 740 ha de corridors écologiques à restaurer

Ainsi, au-delà du zonage agricole ou naturel, 375 ha de jardins, de parcs, d'espaces paysagers sont protégés en zone urbaine. A cela s'ajoute 161 ha de parcs urbains d'attractivité métropolitaine classés en zone urbaine paysagère (UP) qui sont également protégés.

Le PLU encourage également le développement de la biodiversité dans les espaces urbains en instaurant le coefficient de biotope dans les secteurs très denses (1 023 ha de secteurs d'application de ce coefficient).

De plus, le règlement des zones urbaines à vocation habitat indique que l'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain, et que ceux ne pouvant être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. Aussi, selon les zones, au moins 20% (zones de centralité les plus denses : UAA et UAB) à 65 % (zones urbaines les moins denses : UBH et UCO-1) de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts, et l'emprise au sol des constructions est limitée dans la majorité des zones urbaines (en dehors des espaces de centralité très denses), ne pouvant dépasser 45 % (55% dans un périmètre de transports en commun structurants) au sein de la zone d'habitat dense ou à densifier (UBA1). Cela permet de garantir la présence d'espaces verts dans le tissu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols.

S'agissant des lisières forestières au contact de la zone urbaine, le règlement prévoit le maintien en zone U d'une bande de 15 mètres de profondeur depuis la limite de la zone NB, correspondant au retrait nécessaire pour le déplacement des espèces en limite d'espaces forestiers. Cette disposition ne concerne cependant pas les aménagements ponctuels types annexes ou ceux liés aux fonctions écologiques ou forestières, compatibles avec l'intérêt des lisières. S'agissant des franges urbaines, le règlement impose, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, un retrait minimal de 5 mètres vis-à-vis de la limite séparative ou d'emprise publique (sauf annexe inférieure à 15 m<sup>2</sup>), lorsque celle-ci est en contact avec une zone A ou N. Ce recul permet d'envisager la végétalisation de la frange d'une part et de ne pas créer de rupture trop abrupte entre l'espace agricole ouvert et la construction d'autre part, d'autant plus que le règlement interdit les clôtures pleines en fond de parcelle dans ces secteurs.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation) définies sur les secteurs de projet permettent également de préserver et valoriser les éléments de patrimoine naturel (haies, ensembles boisés, arbres) ainsi que de définir des zones à créer pour renforcer l'armature verte (zone à dominante végétale, haie, espaces tampon, boisement à créer, arbres à planter, liaison verte à créer, lisière de forêt à respecter, zone humide à créer et linéaire humide à créer). Les OAP définissent des principes d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces naturels et agricoles.

Par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU, POS, cartes communales), les espaces naturels et agricoles sont davantage protégés dans le PLU par l'ensemble de ces outils. De plus, la constructibilité en zone agricole et naturelle a fortement diminué : 510 hectares de zones A et N constructibles identifiés dans les documents en vigueur contre 79 hectares (STECAL) dans le PLU de la Métropole.

#### Concernant plus spécifiquement la zone 1AUA à Rouen (OAP 540 E) :

La zone 1AUA à Rouen était déjà classée en zone urbanisable (UAb) dans le PLU de la commune.

Au regard des enjeux liés au programme de renouvellement urbain sur les Hauts de Rouen, et malgré des investissements réalisés, le quartier du Châtelet souffre encore d'un manque d'attractivité lié notamment à son enclavement et à l'uniformité de son habitat (collectif en locatif social). L'enjeu de l'urbanisation ce secteur, détaillé dans l'OAP 540E, est ainsi de permettre la réalisation d'aménagements d'espaces publics et de voiries, ainsi que la construction de maisons individuelles ou de petits collectifs (recherchés en milieu urbain dense) tout en reconnectant le quartier sur le reste de la ville et sur l'axe majeur qu'est l'avenue de la Grand Mare.

L'aménagement de ce secteur sera particulièrement qualitatif, dans l'objectif de conserver un maximum d'arbres existants. L'orientation graphique de l'OAP couvrant ce secteur indique en effet qu'une large part de la zone est maintenue en espace boisé / à dominante végétale (environ 60 % de la zone), dont deux secteurs inconstructibles qui préservent la lisière boisée. Plus de la moitié de la surface de ce secteur ne sera donc pas artificialisée.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUA pour l'approbation du PLU et l'OAP ne sera pas modifiée.

#### Concernant plus spécifiquement la zone 1AUR3 de la ZAC de la Basilique à Bonsecours (OAP 103A) :

La zone de la Basilique constitue un secteur d'urbanisation future dans la continuité du tissu urbain de Bonsecours, identifié depuis

de nombreuses années dans le PLU de la commune.

Cette commune dispose d'un très faible potentiel de densification et de renouvellement de ses tissus existants. Ce secteur, à proximité immédiate du centre-ville et desservi par les transports en commun, constitue la seule opportunité pour la commune de produire de nouveaux logements et ainsi conforter son attractivité résidentielle.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole fixe, pour la commune de Bonsecours, un objectif de production de 180 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025), dont 54 logements sociaux permettant à la commune de répondre aux objectifs de rattrapage liés à la loi SRU. L'urbanisation de ce secteur offre ainsi la possibilité de diversifier le parc de logements de la commune.

Ce secteur fait l'objet d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) créée par la commune en 2009. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en 2018 par la commune, comprenant notamment le programme global de constructions et le programme des équipements publics. Ce projet peut donc désormais se réaliser sur ce secteur. Dans le cadre de la création de la ZAC, la concertation a été menée par la commune en 2007, permettant aux habitants de s'exprimer sur ce projet. Aussi, l'étude d'impact environnementale du projet a été menée dans le cadre de la procédure de création de la ZAC.

Dans le PLU, la zone 1AUR3 est couverte par une OAP (103A) d'une superficie de 11 ha correspondant à la partie non encore urbanisée de la ZAC et intégrant uniquement la ferme dite Lefebvre. L'orientation graphique de l'OAP indique qu'environ 35% de la zone sera maintenue en espace à dominante végétale, dont la lisière boisée qui est inconstructible (environ 3,8 ha).

Ce secteur a vocation à s'urbaniser progressivement selon 3 phases telles qu'indiquées dans l'OAP.

Au sein du site couvert par l'OAP, le bâtiment de la ferme Lefebvre sera bien maintenu, puisqu'il est identifié en tant qu'élément bâti à protéger sur le plan de zonage du PLU. Cette protection, qui a été omise dans l'orientation graphique de l'OAP, sera ajoutée pour l'approbation du PLU.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUR3 pour l'approbation du PLU et l'OAP sera modifiée pour intégrer la protection du bâti de la ferme Lefebvre.

#### Concernant plus spécifiquement les zones 1AUXM et 1AUB1 de la Prévotière à Bois Guillaume :

La zone de la Prévotière constitue un secteur d'urbanisation future au sein du tissu urbain de Bois-Guillaume, identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune. Une partie de ce secteur a déjà été urbanisée (au Sud – UXM). La partie restante, composée de deux zones à urbaniser (l'une à vocation habitat - 1AUB1 et l'autre à vocation économique - 1AUXM) s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation de ce secteur.

Pour la partie habitat (1AUB1), ce secteur représente l'un des potentiels fonciers de la commune, en complément du potentiel en densification du tissu existant, pour répondre à ses besoins et objectifs de production de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole prévoit pour la commune de Bois-Guillaume, un objectif de production de 440 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025), dont 220 logements sociaux. L'Etat a également demandé à la commune de rattraper son retard en matière de logement social dans le cadre de la loi SRU à hauteur de 335 logements sociaux en plus des 220 prévus au PLH. L'urbanisation de la zone 1AUB1 (habitat) offre ainsi la possibilité de diversifier le parc de logements de la commune.

Pour la partie à vocation économique (1AUXM), ce secteur s'inscrit dans la continuité immédiate des activités présentes au Sud (zone UXM).

L'orientation graphique de l'OAP couvrant ce secteur prévoit de préserver une ceinture arborée existante autour des deux zones à aménager ayant vocation à accueillir des logements et des activités économiques. Les arbres existants sur le site devront être maintenus et une haie centrale sera plantée en compléments des arbres existants afin d'assurer la transition paysagère entre les deux zones.

Ces zones seront maintenues en zones 1AUB1 et 1AUXM pour l'approbation du PLU et les OAP couvrant ces secteurs ne seront pas modifiées.

#### Concernant plus spécifiquement la zone des Rouges Terres à Bois-Guillaume :

La zone des Rouges Terres constitue un secteur d'urbanisation future en entrée de ville de Bois-Guillaume, identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune.

Ce secteur est composé de 4 zones à urbaniser phasées selon le classement suivant : 2 zones urbanisables à court ou moyen terme (zones 1AUB1 couvertes par les OAP 108B et 108C) et 2 zones urbanisables à plus long terme (2AU) qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU. Ce secteur est actuellement bien desservi par les transports en commun (F1).

Ce secteur représente l'un des potentiels fonciers de la commune pour répondre à ses besoins et objectifs de production de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole prévoit pour la commune de Bois-Guillaume, un

objectif de production de 440 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025), dont 220 logements sociaux. L'Etat a également demandé à la commune de rattraper son retard en matière de logement social dans le cadre de la loi SRU à hauteur de 335 logements sociaux en plus des 220 prévus au PLH. L'urbanisation de la zone 1AUB1 (habitat) offre ainsi la possibilité de diversifier le parc de logements de la commune.

Concernant spécifiquement le secteur Rouges Terres Ouest (OAP 108B) : ce secteur de 8 ha est couvert en partie par une trame "parc / cœur d'îlot / coulée verte" de plus d'un hectare, au Nord, rendant cette partie de la zone quasiment inconstructible, à laquelle s'ajoute, dans l'OAP, une bande inconstructible afin de préserver la lisière boisée au Nord-Ouest de la zone.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUB1 pour l'approbation du PLU et l'OAP ne sera pas modifiée.

Concernant plus spécifiquement la demande relative au secteur des vergers du CHU à Bois-Guillaume :

Bien que classé en UBB1, le verger existant sur le site "des pommiers" (rue de l'église) est bien protégé au titre d'un parc/cœur d'îlot/coulée verte (trame sur la Planche 1 du règlement graphique). Cette trame vise à préserver les caractéristiques écologiques du site : au moins 90 % de la superficie du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, et seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées. Il est à noter que l'ensemble de ce verger est classé en zone à urbaniser (AUe) dans le PLU en vigueur de la commune, sans protection.

La protection parc/cœur d'îlot/coulée verte sera maintenue sur ce secteur pour l'approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement les demandes relatives aux parcelles situées le long de la route de Neufchâtel à Bois-Guillaume (AH0721 et AH0722) :

Ces parcelles en zone urbaine (UBA1) sont concernées par un emplacement réservé pour mixité sociale de l'habitat (100 % logements sociaux). L'urbanisation de ces parcelles répond à l'objectif de densification du tissu urbain existant bien desservi par les transports en commun et à l'objectif de diversification du logement social sur la commune. Dans le cadre du projet qui sera réalisé sur ces parcelles, au moins 35% de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts. Le règlement de la zone concernée indique également que l'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain, et que ceux ne pouvant être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Les emplacements réservés seront maintenus sur ces deux parcelles pour l'approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement les demandes relatives à la zone 1AUB1 à Saint-Léger-du-Bourg-Denis (rue du Cantony – OAP 599A) :

Cette zone 1AU est impactée par les zones d'aléa du PPRi Cailly, Aubette, Robec (aléa faible) portées à la connaissance de la Métropole en avril 2019. Compte-tenu de cette information, devenue disponible uniquement après l'arrêt du projet de PLU et qui remet en cause l'opportunité d'urbaniser cette zone, et au regard des différents argumentaires développés dans le cadre de l'enquête publique pour préserver le caractère naturel de cette zone, cette zone sera reclassée en zone naturelle (N) pour l'approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement les demandes relatives aux parcelles AT 710 et AT 567 aux Essarts à Grand-Couronne :

Ces deux parcelles qui représentent une surface de 2,3 ha ont été classées en UBB1 alors qu'elles ne sont pas urbanisées et représentent une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour l'approbation du PLU : ces parcelles seront reclassées en zone NO.

Concernant plus spécifiquement les demandes relatives à la zone 1AUB1 rue du Pavillon à Grand-Couronne (OAP 319G) :

Cette zone de 6 ha, seule zone à urbaniser à vocation habitat de la commune de Grand-Couronne, clôture l'urbanisation du quartier des Essarts qui s'est opérée ces dernières années par îlots successifs. Le périmètre de la zone à urbaniser s'inscrit ainsi entre deux équipements (dont l'un est prévu sur la zone sur une surface d'environ un hectare), implantés en frange du quartier. L'un des enjeux de l'aménagement dans cette zone réside dans le lien à créer avec le quartier existant d'un côté, et dans la transition avec le grand paysage ouvert sur les espaces agricoles de l'autre.

L'OAP définit des principes de raccordement des voiries, de prolongement de l'organisation spatiale existante, et de continuités de l'armature végétale en place dans le quartier.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUB1 pour l'approbation du PLU et l'OAP ne sera pas modifiée.

Concernant plus spécifiquement la demande relative à la protection des arbres sur la zone UBA1 aux Essarts à Grand-Couronne :

Dans la zone UBA1 des Essarts à Grand-Couronne, plusieurs espaces verts, plantés ou non, sont protégés par une trame parcs/cœurs d'îlot/coulées vertes (voir planche 1 du règlement graphique) et un espace boisé est préservé par une trame EBC (Espace Boisé Classé). De plus, il est rappelé que dans la zone UBA1, au moins 35% de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts. L'implantation des constructions doit également respecter les arbres existants sur le terrain, et que ceux ne pouvant être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

La demande est déjà prise en compte dans le PLU.

Concernant plus spécifiquement la demande de maintien en zone A de la zone du Val aux Daims à Franqueville-Saint-Pierre :

La zone du Val aux Daims ne figure pas dans le PLU de la Métropole en tant que zone à urbaniser (AU), tout comme dans le PLU de la commune, pour les raisons suivantes :

- Le projet engendrerait une consommation d'espaces agricoles importante (16 ha) alors que le PLU métropolitain fixe l'objectif de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat de 50% par rapport à la période 1999-2015 et que la commune a déjà artificialisé beaucoup d'espace sur cette période passée (34 ha entre 1999 et 2015),
- La commune dispose d'un potentiel foncier mobilisable à l'intérieur du tissu bâti existant lui permettant de répondre aux besoins et objectifs de construction de logements définis par le PLH de la Métropole en cours d'approbation,
- Le contrat de mixité sociale signé en 2018 entre la Métropole, l'Etat, l'EPF Normandie et la Commune liste les projets envisagés pour permettre d'atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par l'Etat, sans pour autant inclure les logements qui pourraient être construits sur cette zone. L'urbanisation de cette zone générerait d'ailleurs un nouveau besoin de rattrapage de logements sociaux à l'échelle de la commune,
- Le site du projet est soumis aux risques de ruissellement en aval.

Cette zone sera maintenue en zone A pour l'approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement les demandes de modification de zonage de la zone Guérin à Saint-Etienne-du-Rouvray :

La zone Guérin constitue un secteur d'urbanisation future de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune. Au regard de sa surface (75ha), ce secteur a vocation à s'urbaniser progressivement et représente un potentiel foncier au-delà du temps du PLU (2033).

Il représente l'un des potentiels fonciers de la commune pour répondre à ses besoins et objectifs de production de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole prévoit, pour la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, un objectif de production de 720 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025).

Cette zone 1AUB1 est couverte par l'OAP 575A, qui préserve 21,5 ha (soit 28 % de la zone) en zone à dominante végétale (préservation de la lisière boisée, aménagement d'un parc prenant en compte la trame silicicole, aménagement de noues, etc.). L'enjeu écologique identifié sur cette zone réside davantage dans la préservation des milieux silicicoles (rares sur le territoire métropolitain) que dans la préservation des boisements. Les boisements inclus dans le périmètre de l'OAP ne font d'ailleurs pas partie du périmètre de protection de la forêt du Rouvray.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUB1 pour l'approbation du PLU et l'OAP ne sera pas modifiée.

Concernant plus spécifiquement la demande de protection de l'espace boisé situé à côté du bac à Petit-Couronne :

Le boisement situé le long de la Seine au sud du Bac de Petit-Couronne constitue en effet un lieu de promenade et une interface paysagère entre la Seine et la zone UXI.

Cet alignement d'arbres sera protégé par une trame sur le plan de zonage (Planche 1) pour l'approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement la demande de maintien des arbres sur la zone de la Vatine à Mont-Saint-Aignan :

La zone de la Vatine classée en zone UXT est bien couverte par de nombreux alignements d'arbres et plusieurs trames parc/cœur d'îlot/coulée verte dans le PLU de la Métropole (planche 1 du règlement graphique).

Ces alignements et trames sont conservés sur cette zone pour l'approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement les demandes relatives aux EBC à Darnétal :

Concernant la demande de suppression des EBC sur les secteurs en zone NO-ca : il s'agit effectivement d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour l'approbation du PLU.

Les EBC seront supprimés sur les zones NO-ca pour l'approbation du PLU.

Concernant la demande de modification du zonage des parcelles situées sur les coteaux en dessous du Bois du Roule (demande de classement en NO-ca et non NB) : cette demande sera prise en compte dans la mesure où les parcelles en question sont bien situées sur des coteaux calcicoles.

Les parcelles actuellement classées en NB seront classées en NO-ca pour l'approbation du PLU.

Concernant la demande visant à reprendre les EBC du PLU de Darnétal dans le PLU de la Métropole, ou à défaut à identifier l'ensemble de ces boisements sur le plan de zonage et à les protéger au titre de l'article L151-23 avec des prescriptions suffisantes en termes de garantie de protection : tous les EBC existants dans le PLU de la commune ont été classés en zone NB dans le PLU de la Métropole, garantissant une protection suffisante de ces espaces dotés d'un document de gestion. Il est rappelé qu'il a été fait le choix, sur le territoire de la Métropole d'appliquer la protection d'espaces boisés classés (EBC) dans deux cas de figure :

- Dans le cas où le boisement a une superficie inférieure à 4 hectares, le massif n'étant pas classé NB dans le zonage du PLU. Cela permet la protection des îlots boisés généralement en milieu urbain ou agricole qui servent notamment de poumons verts et de réservoirs ou relais de biodiversité,
- Dans le cas où le boisement a une superficie supérieure à 4 hectares (massif forestier classé en zone NB) mais ne possède pas de plan de gestion durable au titre du code forestier. Les plans de gestion forestière (régime forestier ou de droit privé) garantissent en effet le maintien et l'intégrité du boisement, ainsi que son intérêt écologique sur le long terme. L'application de la protection d'espace boisé classé sur les boisements sans plan de gestion permet une protection à long terme du boisement.

Par ailleurs, cette donnée relative aux EBC sera régulièrement mise à jour, si nécessaire, selon les évolutions observées des documents de gestion.

Concernant plus spécifiquement la demande de suppression d'un EBC sur les secteurs Les Coutures / La Garenne à Cléon / Tourville-la-Rivière :

Cet EBC a été délimité car il s'agit d'un boisement d'une superficie supérieure à 4 hectares (massif forestier classé en zone NB), mais ne possédant pas de plan de gestion durable au titre du code forestier. Les plans de gestion forestière (régime forestier ou de droit privé) garantissent en effet le maintien et l'intégrité du boisement, ainsi que son intérêt écologique sur le long terme. L'application de la protection d'espace boisé classé sur les boisements sans plan de gestion permet une protection à long terme du boisement.

Cet EBC sera donc conservé pour l'approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement la question générale sur la règle concernant les EBC :

Les espaces boisés classés sont protégés dans le PLU pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques. Il s'agit d'éléments majeurs pour la trame verte locale et sont notamment des réservoirs boisés importants. Effectivement, le règlement du PLU interdit la coupe et l'abatage.

La règle sur les EBC sera réajustée pour l'approbation du PLU, en cohérence avec l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2005 qui admet certaines dérogations.

Concernant plus spécifiquement la délimitation des emplacements réservés pour la préservation des coteaux calcaires :

Les emprises des emplacements réservés pour les coteaux calcicoles correspondent à la limite des pelouses calcicoles présentes sur le territoire. Cette délimitation est issue d'un travail d'inventaire sur la Métropole mené depuis 2014-2015 avec le conservatoire d'espaces naturels de Haute Normandie (CENHN).

Les critères suivants ont été retenus pour identifier les sites qui feront l'objet d'un emplacement réservé :

- Le site doit être actuellement privé ;
- Le site ne doit pas faire l'objet de gestion et être à l'abandon et en cours de boisement ;
- Le site doit avoir une valeur écologique supérieure ou égale à 3 et doit présenter un état écologique appartenant à la codification 1 et 3, selon les critères suivants :
  - Lors de la phase de caractérisation des pelouses calcicoles par la Métropole et le CENHN, une valeur écologique a été attribuée à chacun des sites identifiés, variant de 1 à 6 proportionnellement à la qualité et à la biodiversité présente actuellement.
  - Une seconde codification permet aussi de classer les pelouses calcicoles en fonction de leur état écologique actuel. Cette codification varie de 1 à 3 :
    - 1 : représentant les pelouses maigres ou ouvertes permettant d'afficher les coteaux les plus fonctionnels et nécessitant peu de restauration
    - 2 : représentant les coteaux présentant des pelouses ourléifiées. Ces coteaux sont dans un stade intermédiaire.
    - 3 : représentant les coteaux avec une fruticée. Ces coteaux sont donc en mauvais état avec un boisement avancé et nécessitent une restauration rapidement.

La valeur écologique correspond à l'importance écologique des coteaux (notamment espèces présentes etc.). L'état écologique est l'indice permettant de déterminer les coteaux d'intérêt pour un emplacement réservé.

Les emplacements réservés ciblent les coteaux les plus dégradés d'une part et les mieux entretenus d'autre part. La Métropole fait ainsi le choix d'agir le plus rapidement possible sur les coteaux qui tendent à disparaître et l'acquisition potentielle des coteaux en très bon état permettant de garantir leur conservation.

Cette conservation est motivée par la disparition rapide des coteaux sur le territoire. Un coteau sans entretien tend à devenir un milieu forestier sur une décennie environ. Or ces milieux sont très riches écologiquement et abritent de nombreuses espèces protégées ou en voie de disparition.

L'objectif de l'emplacement réservé sur ces espaces et de conserver, entretenir et valoriser au maximum ces milieux calcicoles. Cela passe généralement par la mise en place d'un cahier des charges agricole permettant le maintien de la pelouse (pâturage en grande partie).

Les critères de délimitation de ces emplacements réservés seront précisés dans la justification des choix (Tome 4 du rapport de présentation) pour l'approbation.

Concernant plus spécifiquement la question relative à la délimitation des corridors écologiques à restaurer :

Les éléments de réponse sont apportés par la Maitrise d'Ouvrage dans le thème 14 (trame verte et bleue / espaces agricoles).

#### Commentaire de la commission d'enquête

*La Maitrise d'Ouvrage répond de manière détaillée et argumentée aux nombreuses contributions sur ce thème et rappelle en premier lieu l'objectif de ne pas dépasser l'enveloppe surfacique. La commission prend acte des engagements de la Métropole à modifier le classement de certaines zones et la réduction des surfaces à vocation économique qu'elle juge positifs. Toutefois, le maintien de certaines OAP consommatrices d'espaces agricoles ou naturels attire l'attention de la commission même si, en effet, l'objectif de réduction de 50% de consommation d'espaces pour l'habitat est relativement ambitieux par rapport à celui du SCoT. La commission considère dès lors, que l'on peut réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles d'une façon significative sans porter atteinte à l'économie générale du projet.*

## 2 - Thème : Ruissellements/inondations/falaises

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	E2	M. L. Privé	19/08	Notre Dame de Bondeville	Il faut cesser l'imperméabilisation des sols pour limiter les catastrophes naturelles
2	E8-@9	M. D. Cabot	21/08	Montmain	les réseaux sous dimensionnés, les fortes pluies provoquent des inondations récurrentes, il faut penser aux habitants situés en aval avant la réalisation d'un projet d'urbanisation.
3	@17	Anonyme	23/08	Notre Dame de Bondeville	Se rappeler des inondations en 2018 de la commune de Saint Léger du Bourg Denis suite à l'urbanisation en amont.
4	E27	Association des Riverains des Longs Vallons	28/08	Notre Dame de Bondeville	Franqueville Saint Pierre : Le projet de la Zac du Val aux Daims ne prend pas en compte les risques de ruissellement et d'inondation de la commune de Saint Léger du Bourg Denis. Ce projet de construction de 550 logements sur une surface de 6 ha met en péril l'équilibre de la commune.
5	@44	Anonyme	01/09	Métropole	L'urbanisation a pour conséquence la réduction de l'alimentation des nappes phréatiques.
6	R1-28 -1	Association des Riverains des Longs Vallons	30/08	Notre Dame de Bondeville	La végétation des jardins protège les sols fragiles et limite les ruissellements.
7	R1-37-2	Mme B. Homo	03/09	Saint Léger du Bourg Denis	Les prévisions de construction d'immeubles à Mesnil-Esnard et les aménagements vont réduire les surfaces capables d'absorber les eaux pluviales et augmenter les ruissellements.
8	@231	M. T. Roy	14/09	Bonsecours	Le hameau du Val de la Mare, Duclair, est régulièrement inondé et devrait être intégré dans le Syndicat de Bassins Versants Austreberthe-Saffimbec.
9	@237	M. J. L. Varin	14/09	Métropole Rouen Normandie	Certaines zones de projet sont déjà régulièrement inondées.
10	@264 @269	M. et Mme Lecarpentier	16/09	Saint Léger du Bourg Denis	L'enquête publique est en cours sur la commune de Notre Dame de Bondeville concernant le PLUi, alors qu'une enquête publique concernant les zones inondables (PPRI) doit avoir lieu. Une carte colorisée est diffusée en mairie, mais celle-ci n'est pas conforme, doivent apparaître : type et étendue de l'inondation et surtout les hauteurs d'eau ou cotes NGF Comment concevoir un PLU de la commune sans avoir ces documents opérationnels ?
11	@264 R1-37-9	M. et Mme Lecarpentier	18/09	Saint Leger du Bourg Denis	L'association ARLV souhaite que le seul document
12	@252	Anonyme	15/09	Bonsecours	
13	@388	M. Bavent	18/09	Saint Leger du Bourg Denis	
14	@419	M. X. Delabarre	19/09	Darnetal	
15	@515	M. F. Lecuyer	22/09	Saint Aubin Epinay	
16	@637	Anonyme	24/09	Mont Saint Aignan	
17	@678	M. JM. Colleony	25/09	La londe	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
18	E798	M. B. Desailly	27/09	Fontaine sous Preaux	<p>opposable pour les aléas ruissellements/inondations soit celui retenu par le PLUi et non les autres documents en cours (service de l'Etat- DREAL-RNI-PPRI)</p> <p>L'association présente une étude comparative de 3 cartes d'aléas aux ruissellements et zones inondables. La carte établie en 2008 apparaît comme la plus pertinente, aucun évènement ne permettant de justifier les documents établis par la DREAL en 2014 ni ceux du PPRI en cours d'élaboration.</p> <p>Bonsecours : A l'heure du changement du climat et des phénomènes météorologiques extrêmes qui s'amplifient, l'artificialisation des sols entraîne des conséquences toujours plus graves, l'urbanisation étant une cause avérée quant à l'amplification de ces phénomènes. Les ruissellements présenteront un risque pour les habitants en contrebas.</p> <p>Les infrastructures provoquent des ruissellements.</p> <p>La zone 2AU à Bois-Guillaume est une zone à fort risque inondation.</p> <p>Une parcelle sur Fontaine sous Préaux est actuellement un pré qui permet l'écoulement des eaux pluviales ; celle-ci va passer en zone à urbaniser ; se souvenir des inondations de 2007 dans la commune.</p> <p>Saint Aubin Epinay : la zone AUC de l'actuel PLU est à nouveau classée en zone A bien que des aménagements aient été réalisés.</p> <p>Notre Dame de Bondeville : Notre propriété située rue Leopold Duparc se trouve en zone rouge aléa fort alors que nous n'avons jamais subi d'inondation.</p> <p>Gouy : Une partie des parcelles situées en zone UBB2 dans le quartier « Les Friés est considérée dans une zone aléa fort de risques de ruissellement.</p> <p>De nombreux travaux ont eu pour effet de rendre la question du ruissellement obsolète et cette classification ne correspond pas à la réalité de cette situation causant un préjudice aux riverains qui voient leur terrain soumis à une inconstructibilité.</p> <p>OAP 313A : doit être étudiée de nouveau ; la situation sera aggravée pour les riverains situés en aval car qualifiée d'aléa fort sur une partie</p> <p>L'OAP N° 313 A est dans un secteur d'aléa fort. Un projet d'habitat situé au -dessus rue des Friés situé dans un secteur d'aléa fort risque d'aggraver les ruissellements sur ce secteur.</p> <p>La prise en charge du SAGE dans le PLUi n'est pas assurée. Les cartographies du SAGE ne sont pas retranscrites clairement dans le règlement. Les dispositions 3 (protéger les zones humides), 8 (protéger les cours d'eau) et 49 (protéger les zones naturelles et d'expansion de crues) imposent de les préserver ces zones de toute urbanisation nouvelle.</p>
19	@831	Mme F. Fremont	27/09	Franqueville Saint Pierre	
20	@835	M. Jullien		Bois-Guillaume	
21	@845	M. T. Fremont	28/09	Franqueville Saint Pierre	
22	@875	M. JM. Bezares	28/09	Franqueville Saint Pierre	
23	@880	Anonyme	28/09		
24	@882	M. et Mme Berquez	27/09	Notre Dame de Bondeville	
25	@1034	M. S. Petit	30/09	Duclair	
26	@1101	M. JY. Vincent	30/09	Franqueville Saint Pierre	
27	@1125	M. C. Feret	30/09	Métropole Rouen Normandie	
28	@1133	Anonyme	30/09	Elbeuf	
29	@1136	Mme B. Homo	01/10	Métropole Rouen Normandie	
30	R2-31-24	Mme Gouley avocate	01/10	Gouy	
31	R-10	SMBV Cailly/Austreberthe/Robecq	01/10	Métropole Rouen Normandie	
32	@1052	Avocat	30/09	Gouy	
33	R1.37.14	M. et Mme Schneider	24/10	Saint-Léger Bourg Denis	
34	R1.37.15	M. Bavent	26/09	Métropole Rouen Ndie	
35	R1.37.16	M. Bavent	26/09	St Leger du Bourg Denis	

## Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

Le territoire de la Métropole Rouen Normandie étant particulièrement touché par le risque d'inondation, des dispositions ont été prises dans certains secteurs concernant l'interdiction et la limitation de certains usages du sol, non compatibles avec l'hypothèse d'un aléa inondation. Il s'agit de limiter l'évolution de la capacité d'accueil de population dans les zones sensibles, mais aussi d'adapter les modalités de construction pour la prise en compte du risque, sans dégât matériel.

### Concernant les conséquences de l'imperméabilisation des sols :

Plusieurs contributions interrogent sur une possible augmentation des risques d'inondation liés à l'imperméabilisation des sols. Il s'agit effectivement d'un enjeu important pour la Métropole dont les fonds de vallons et de vallées sont très largement urbanisés. C'est pourquoi le PLU prévoit de compenser cette imperméabilisation en imposant une gestion des eaux pluviales pour toutes les nouvelles constructions. Dans les dispositions communes du règlement écrit (Livre 1 - article 8.3), il est imposé une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle. Dans ce cas, aucun ruissellement vers l'aval ne vient augmenter les risques d'inondation. Si l'infiltration n'est techniquement pas possible, il est demandé une gestion des eaux pluviales sur site sur la base d'une pluie locale centennale. Dans ce cas, les débits rejetés autorisés sont réduits considérablement, limitant ainsi les risques pour l'aval.

En complément, le règlement demande que les aires de stationnement réalisées en dehors des volumes construits soient traitées avec des matériaux perméables. Si cela s'avère techniquement non réalisable, il est demandé de privilégier une gestion des eaux pluviales sous forme de noues. Cette disposition contribue à éviter l'aggravation des risques d'inondation pour l'aval.

Toutes ces dispositions s'appliquent également aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Concernant spécifiquement l'OAP 313A de Gouy, celle-ci impose bien une gestion des eaux pluviales sur site afin d'éviter l'aggravation des risques de ruissellement.

Concernant plus spécifiquement les inondations à Saint-Léger-du-Bourg-Denis, la zone 1AU est impactée par les zones d'aléa du PPRi du Cailly, de l'Aubette et du Robec (aléa faible) portées à la connaissance de la Métropole en avril 2019. Compte-tenu de cette information, devenue disponible uniquement après l'arrêt du projet de PLU et qui remet en cause l'opportunité d'urbaniser cette zone, et au regard des différents argumentaires développés dans le cadre de l'enquête publique pour préserver le caractère naturel de cette zone, cette zone sera reclassée en zone naturelle (N) pour l'approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement la prise en compte du risque de ruissellement et d'inondation engendré par le projet de la ZAC du Val aux Daims à Franqueville-Saint-Pierre : le site de cette ZAC étant classé en zone agricole (A) dans le PLU, le projet de ZAC envisagé par la commune ne peut se réaliser et ne viendra donc pas aggraver les risques de ruissellement et d'inondation sur la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis.

Concernant les conséquences de l'imperméabilisation sur la recharge des nappes phréatiques, le PLU impose la gestion des eaux pluviales par infiltration. Cette infiltration lente contribue à retenir la pollution particulaire présente dans l'eau, limitant ainsi le risque de pollution des eaux souterraines.

### Concernant la cartographie des risques d'inondation :

Plusieurs contributions questionnent la cartographie des risques d'inondation dans le PLU. Celle-ci est le résultat de la compilation des données disponibles à ce sujet. Ces données ne sont pas homogènes sur tout le territoire métropolitain :

En matière de débordement de cours d'eau, plusieurs sources d'information ont été prises en compte et une analyse technique des données existantes a été réalisée pour définir le risque.

En matière de risques liés aux ruissellements, s'il n'existait pas de donnée ou si les données étaient incomplètes ou trop anciennes, la Métropole a fait réaliser une étude spécifique pour définir les enveloppes d'aléas (secteurs où pourraient survenir des ruissellements). Cette étude est basée sur les méthodes communément employées en Seine-Maritime. Celles-ci imposent en particulier de ne pas tenir compte des ouvrages de régulation des ruissellements et des réseaux d'eaux pluviales pour définir l'emprise des aléas, car le dimensionnement de ces ouvrages peut être inférieur aux pluies de référence utilisées pour définir l'aléa inondation, et ces ouvrages peuvent dysfonctionner. Ce principe de non prise en compte des ouvrages existants se retrouve dans les doctrines nationales en matière d'élaboration des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi). De ce fait, si ces infrastructures contribuent efficacement à réduire les risques pour les constructions existantes en zone inondable, elles ne peuvent justifier d'augmenter les populations et biens exposés aux risques.

Une contribution évoque spécifiquement le cas d'une zone AUC du PLU communal de Saint-Aubin-Epinay qui est classée en zone A dans le PLU de la Métropole alors qu'elle serait protégée par des ouvrages. Les ouvrages réalisés sur cette commune visent à réduire les risques pour les constructions existantes avec un dimensionnement pour une pluie vicennale (20 ans). Les

inondations de juillet 2007, d'une occurrence environ centennale, ont montré à quel point le territoire de cette commune est sensible à ce risque. Les ruissellements importants ont entraîné l'apport d'une quantité importante de matériaux déposés dans la vallée en plein centre bourg. Les ouvrages existants à l'époque n'ont pas permis d'éviter les inondations en aval. Les travaux réalisés depuis ont permis de renforcer les ouvrages existants sans pour autant augmenter les capacités de stockage. C'est pourquoi le zonage A sera maintenu.

L'annexe présentée dans le livre 3 de l'état initial de l'environnement (rapport de présentation du PLU) détaille commune par commune les choix opérés pour la cartographie des risques d'inondation.

Une contribution interroge sur la présence d'un aléa ruissellement fort sur la commune de Gouy. La zone d'aléa a été déterminée dans le cadre de la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales dont le comité de pilotage comprenait un représentant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine-Maritime, garant de la cohérence des méthodes employées avec celles utilisées pour l'élaboration des PPRI sur d'autres secteurs du territoire métropolitain. La méthode utilisée sur cette commune est identique à celle appliquée sur le reste de la Métropole.

D'autres contributions révèlent une inquiétude concernant les cartes d'aléas produites par les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du PPRI du Cailly, de l'Aubette et du Robec, en particulier à Notre-Dame-de-Bondeville. Ces cartes sont réalisées par la DDTM de Seine-Maritime. Elles ont fait l'objet d'un porter à connaissance de la part des services de l'Etat transmis à la Métropole le 9 avril 2019, soit après l'arrêt du projet de PLU. Ce Porter à connaissance doit notamment être pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La procédure d'élaboration du PPRI va se poursuivre dans les prochains mois pour aboutir à un projet de règlement écrit et graphique. La législation prévoit une phase de consultation du public sous forme d'une enquête publique dédiée à ce document. Celle-ci sera l'occasion pour l'ensemble de la population concernée de faire remonter ses interrogations aux services de l'Etat. Le PPRI approuvé sera intégré au PLU ultérieurement dans le cadre d'une mise à jour.

#### Concernant la réglementation des constructions en zone inondable :

Plusieurs contributions interrogent sur l'urbanisation dans des zones à risque d'inondation. L'amélioration de la résilience du territoire face aux risques liés aux inondations passe par une maîtrise de l'urbanisation dans les zones inondables. Le PLU réglemente précisément les constructions dans les secteurs à risques. En zone d'aléa fort ou moyen, seules les extensions mesurées sont autorisées. Le principe retenu est de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées à un risque d'inondation. Ces dispositions s'appliquent à toutes les zones y compris les zones à urbaniser (AU). Elles s'appliquent donc en particulier aux zones AU des communes de Bois-Guillaume et de Fontaine-sous-Préaux mentionnées dans plusieurs contributions. En zone d'aléa faible, le risque étant moindre, les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve d'adapter les projets aux risques, en particulier en rehaussant les planchers.

#### Concernant la compétence gestion des inondations sur le territoire :

Depuis le 1er janvier 2018, les compétences GEstion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) ont été confiées aux intercommunalités. En Seine-Maritime, il existe des syndicats de bassin versant qui avaient en charge la prévention des inondations par ruissellement. Du fait du transfert des compétences GEMAPI, ces structures sur le territoire métropolitain se sont en partie réorganisées et adaptées. La Métropole a transféré sa compétence en matière de lutte contre les inondations pour les parties de son territoire couvertes par un syndicat de bassin versant. Il reste cependant environ 60% de son territoire qui n'est pas couvert par une structure de ce type. Dans ce cas, la Métropole assure directement la compétence GEMAPI.

Une contribution évoque le rattachement du hameau du Val de la Mare à Duclair au Syndicat des Bassins Versants de l'Austreberthe et du Saffimbec qui couvre le bassin versant de ces deux cours d'eau. Sur ce territoire, la compétence GEMAPI est assurée directement par la Métropole. Celle-ci prévoit la réalisation d'une étude d'aménagement hydraulique à l'échelle de l'ensemble du bassin versant de ce hameau qui devrait débuter en 2020.

#### Concernant la compatibilité du PLU avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec :

Les remarques du Syndicat des bassins versants Cailly-Aubette-Robec concernent la prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Plusieurs thématiques sont visées, notamment les zones humides, les cours d'eau, les zones d'expansion de crues et les zones inondables. Les observations sont déclinées pour chacune des pièces constitutives du PLU. Des ajustements sont effectivement nécessaires pour l'approbation du document. Des modifications des pièces réglementaires et des annexes du PLU seront ajustées pour répondre aux demandes du SMV Cailly Aubette Robec.

**Commentaire de la commission d'enquête**

La commission constate que le maître d'ouvrage a bien pris en considération les observations du public et note que la Métropole a répondu aux interrogations de façon pédagogique, claire et précise sur différents sujets tels que le PPRI en cours d'élaboration, la réglementation des constructions en zone d'aléa et sur certaines zones AU. La commission estime qu'une étude complémentaire sur la capacité des réseaux serait judicieuse en complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

**3 - Thème : Hauteur des constructions, marges de recul**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@4	N. David	20/08	Rouen	Favorable au PLU car il limite la hauteur des constructions à Mesnil-Esnard
2	@12	C. Vennin	23/08	Mesnil-Esnard	
3	@13	J.L. Duflou	23/08	Mesnil-Esnard	
4	R1-28-3 73	Societe HLB	30/08	Notre Dame de Bondeville	OAP 474 B : La hauteur est limitée à R+2 alors que les constructions alentour sont plus hautes ; des constructions à R+4 permettraient une imperméabilisation minimale des sols.
5	R1-28-4	Mme Bouyer	30/08	Notre Dame de Bondeville	
6	R1-4-2	M. et Mme Charlin	29/08	Bois-Guillaume	Dans un environnement pavillonnaire, la prévision de construction d'immeubles va dégrader le cadre de vie des habitants du quartier et engendrer des nuisances telles que moins d'ensoleillement, une vue dégradée, une atteinte à la vie privée.
7	R1-4-1	M. Potin	21/08	Bois-Guillaume	
8	@47	M. B. Eizykman	02/09	Bois-Guillaume	
9	@95	Mme S. Gaillard	06/09	Sotteville les Rouen	L'augmentation des hauteurs en limite de propriété risque de créer des problèmes de voisinage.
10	@102	M. D. Lemaire	06/09	Franqueville Saint Pierre	
11	R1-42-1	Mme E. Denoyelle	28/08	Sotteville les Rouen	
12	@164	M. C. Leboulanger	10/09	Métropole Rouen Normandie	Il est nécessaire de limiter la hauteur des constructions afin de limiter l'impact sur certains édifices (église).
13	@177 @178	M. L. Duparc	10/09	Franqueville Saint Pierre	
14	@305	Mme L. Hanotel	17/09	Mont Saint Aignan	Le règlement est très complexe sur les hauteurs autorisées selon les zones (zone UBA1).
15	E320	M. G. Hurpin	17/09	Mont Saint Aignan	
16	@334	Anonyme	17/09	Mont Saint Aignan	La construction d'immeubles de plus de 17 m de hauteur est contestée.
17	@407	Collectif « j'veux du soleil »	19/09	Sotteville les Rouen	
18	E414	Mme C. Lebrun	19/09	Sotteville les Rouen	Autoriser des constructions R+2 sur des parcelles de moins de 200m <sup>2</sup> va défigurer la commune.
19	R1-27-11	M. Francis HERISSON	20/09	MONT SAINT AIGNAN	
20	@716		26/09		
20	R1-19-6	M. Michel VANXXYZEK	26/09	LA LONDE	
21	@516	Anonyme	22/09	Mont Saint Aignan	Avec la municipalité de Bois-Guillaume (Avis réglementaire), on demandera que «la hauteur dérogatoire de la zone UD-1 située dans le quartier du Mont-Fortin, au niveau de la rue Robert Pinchon soit supprimée»
22	R1-27-16	Mme Marie-Christine GREHAN	24/09	MONT SAINT AIGNAN	
23	R1-4-4	Mme F. Duclos		Bois-Guillaume	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
24	R1-4-5	M. et Mme JP. Lemoigne	06/09	Bois-Guillaume	<p>Mont Saint Aignan : Pourquoi accroître la hauteur de construction à 11m alors qu'elle était à 8,5 m auparavant ?</p> <p>Je soutiens la réclamation exprimée par la municipalité le 25/04/2019 : " Dans le cas de site pentu, la hauteur de construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel ».</p> <p>Le parc d'activités de la Vatine en zone commerciale va permettre des constructions beaucoup plus hautes, donc plus de béton.</p> <p>Lors de l'achat d'une maison individuelle on ne pense pas que le règlement donne la possibilité à un voisin de construire une extension en limite séparative jusqu'à 11m de hauteur.</p> <p>Pour la parcelle 2AU mitoyenne à l'OAP108B, le règlement n'impose qu'une limite de hauteur de 17m pour les constructions.</p> <p>Nous refusons la construction d'immeubles de 3 étages en vis à vis de notre lotissement.</p> <p>Je suis opposée à la construction d'immeubles en limite séparative et d'une hauteur de 11 m</p> <p>Je suis pour la limitation des hauteurs des nouveaux immeubles qui devraient être végétalisés</p>
25	R1-27-20	Mme Hélène THAERON	30/09	MONT SAINT AIGNAN	
26	R1-27-21	Mme Marie Christine BACQUET	30/09	MONT SAINT AIGNAN	
27	R1-35-8	Mme Gaffe	01/10	Saint Etienne du Rouvray	
28	R1-31-25	M. et Mme Lebeau	01/10	Bois-Guillaume	
29	R2-4-53	M et Mme GALLAND		Bois Guillaume	
30	R2-4-58	Mme et M QUENAULT		Bois Guillaume	
31	R1-5-22	M BERTOLDI ALAIN	01/10	BONSECOURS	
32	@968	Mme MOTTET O	29/09	Mesnil Esnard	
33	@1164	M. Lionel WANTELEZ	01/10	MÉTROPOLE	
34	@1183	Romain HUBERT  NEXITY Normandie.	01/10	LE PETIT QUEVILLY	
35	@1184	M. Alain BERTOLDI	01/10	BONSECOURS	
36	@1197	M. Jean Claude RAVENEL, CM BIHOREL	01/10	MÉTROPOLE	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.

#### Concernant les hauteurs de manière générale :

La hauteur associée aux autres dispositions réglementaires (emprise au sol, coefficient d'espace vert, implantations) permet la densification du tissu urbain afin de limiter l'étalement urbain et ainsi réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Pour chacune des zones, la hauteur a été fixée en fonction de l'existant et de l'évolution souhaitée par les communes mais également au regard des coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts. Ainsi, une emprise au sol moins importante peut être compensée par une hauteur plus importante, l'objectif étant toujours de limiter l'imperméabilisation des sols et de libérer de l'espace de nature en milieu bâti afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et de réduire les îlots de chaleur. Les espaces de centralité (zones UAA, UAB, UAC) ont des hauteurs plus importantes que les autres zones car ils se situent sur un parcellaire plus contraint avec des terrains plus petits. Au sein de ces tissus urbains, une hauteur plus importante est souvent le seul moyen permettre un développement du bâti. Ainsi, certaines constructions pourront réaliser des surélévations, d'autres se développer sur des terrains plus petits en réalisant des bâtiments sur un ou plusieurs niveaux. Compte-tenu de la diversité des tissus bâtis et des souhaits d'évolution différents selon les communes, un plan de la morphologie urbaine a été réalisé (Planche 2 du règlement graphique) afin de définir des règles adaptées au contexte urbain en complément du plan de la délimitation des zones (Planche 1 du règlement graphique).

Enfin, les hauteurs au sein du PLU sont souvent similaires aux hauteurs définies au sein des documents d'urbanisme antérieurs.

#### Concernant les hauteurs au sein des OAP :

Elles peuvent y être précisées en fonction des besoins du projet (transition avec les formes urbaines environnant le site du projet, densités, etc). Le règlement écrit fixe une hauteur maximale qui peut être davantage adaptée, précisée et localisée au sein de

l'OAP.

Concernant la hauteur particulière indiquée dans l'OAP Leboucher-474 B (Notre-Dame-de-Bondeville), la commune a souhaité limiter la hauteur à R+2 ou R+1+C au centre de l'opération, afin de faire la "couture" avec les quartiers voisins composés de petites maisons de ville situés à l'Est et au Nord du site. En conséquence, sur la partie du site dédiée à la fonction habitat, des formes urbaines de types maisons mitoyennes ou logements intermédiaires pourront être privilégiées. Une précision sur ce point sera ajoutée dans le volet écrit de cette OAP.

#### Concernant les marges de recul et les hauteurs sur les limites séparatives :

Certaines zones disposent d'une bande de constructibilité dite "renforcée" offrant des droits à construire plus importants sur une profondeur de 15 m (ou 20 m sur certains secteurs définis graphiquement) calculée perpendiculairement par rapport à la voie. Cette disposition est inscrite au sein des zones soit caractérisées par un tissu urbain déjà dense, soit au sein d'un tissu urbain où l'objectif de la commune est de permettre sa densification (UAA, UAB, UAC, UBA1, UBA2). Cette disposition est notamment prévue pour répondre aux problématiques rencontrées par les propriétaires de maisons individuelles situées sur des terrains de taille moyenne avec une maison implantée majoritairement au milieu de la parcelle et dont les possibilités d'extension sont fortement contraintes et nécessitent de pouvoir s'implanter sur les limites séparatives avec une hauteur supérieure à 3,5 m. Sont également concernées les parcelles situées le long d'une voie et issues d'une division parcellaire, ces parcelles étant souvent petites et nécessitent une optimisation du foncier pour pouvoir être constructibles. Cette hauteur plus importante sur la limite séparative peut permettre à des projets de se réaliser tout en préservant les fonds de jardin (situé à plus de 15 m de la voie). Cette profondeur est définie au regard des constructions existantes sur les zones où s'applique cette bande. En effet, les constructions existantes sont majoritairement implantées entre 0 et 15 m, au-delà ce sont davantage les jardins qui sont présents. Le principe de cette bande de constructibilité est d'inciter les constructions à venir s'implanter au plus près de l'alignement de la voie en leur laissant davantage de marge de constructibilité dans une profondeur limitée du terrain. Ceci permet de libérer ou de préserver les fonds de parcelles utilisés en jardin. Il s'agit également de préserver l'intimité et l'ensoleillement des terrains avoisinants, en contraignant la mitoyenneté au sein de la bande de constructibilité renforcée et en limitant ainsi les hauteurs en fond de parcelle, dans les jardins situés à l'arrière des constructions. A travers cette disposition, la densification est possible mais reste mesurée et maîtrisée, car elle se fera davantage à proximité des voies et en continuité du tissu urbain existant en zone U.

Compte-tenu de ces objectifs, les communes avaient le choix, en fonction de l'évolution urbaine souhaitée pour leurs tissus urbains, entre un zonage avec une bande de constructibilité renforcée et un zonage sans cette bande de constructibilité. Certaines communes ont choisi d'opter pour les zones avec une constructibilité renforcée tout en choisissant une hauteur moins importante sur la planche 2 du règlement graphique (exemple : sur la commune du Mesnil-Esnard, la hauteur en UAB est limitée à R+1+Comble ou Attique au lieu de 17 m tel que prévu par le règlement écrit). Pour répondre plus précisément à la remarque R1-4-2, sur Bois-Guillaume aucune zone n'a une hauteur maximale de 17 m, puisque sur la zone de centralité UAB la commune a choisi une hauteur maximale de 14 m, R+2+Comble ou Attique sur la planche 2 du règlement graphique. En conséquence, sur la limite séparative il sera possible de construire jusqu'à 9 m à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère dans le cadre d'une toiture terrasse. Sur cette même zone, dans le PLU de cette commune actuellement en vigueur, il est aujourd'hui possible de construire à 13 m sur la limite séparative avec une hauteur maximale de 16 m à l'attique.

Dans ce cadre, compte-tenu du nombre important de remarques à l'enquête publique et afin de répondre à l'objectif de réduction de la hauteur sur les limites séparatives, certaines modifications seront apportées pour l'approbation du PLU pour certaines communes :

Certaines zones UBA1 (comprenant une bande de constructibilité renforcée) seront reclassées en zone UBB1 (sans bande de constructibilité renforcée) pour l'approbation du PLU métropolitain, comme pour les communes de Mont-Saint-Aignan et Bois-Guillaume par exemple. Ainsi, la hauteur sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 3,5m.

Pour d'autres secteurs, c'est la dérogation figurant sur la planche 2 du règlement graphique qui sera supprimée afin de diminuer la hauteur et d'appliquer le règlement écrit de la zone UBA1, soit R+1+Comble ou Attique avec un maximum de 11 m et non plus la règle de dérogation 14 m, R+2+Comble figurant sur la planche 2 du règlement graphique (comme pour la commune de Sotteville-lès-Rouen par exemple).

Sur d'autres communes, c'est la hauteur qui sera diminuée en zone UBB1 sur la planche 2 du règlement graphique afin de tenir compte des remarques formulées au cours de l'enquête publique (R+1+Comble ou Attique avec une hauteur maximale de 9,5 m plutôt que de 11 m inscrit au règlement écrit de la zone), comme pour la commune de Mont-Saint-Aignan par exemple.

#### Concernant la hauteur aux abords d'édifices (église) :

S'il s'agit d'un monument remarquable classé monument historique, la hauteur des bâtiments situés dans un périmètre de protection (en général de 500 m) pourra être adaptée à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin de préserver cet édifice. Les monuments historiques repérés par l'Etat figurent en annexe du PLU métropolitain (Tome 1). Ils constituent une servitude d'utilité publique à prendre en compte au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette servitude permet d'adapter les règles figurant dans le règlement du PLU pour s'adapter au contexte particulier.

Concernant la hauteur au sein des zones 2AU :

Cette dernière est bien fixée à 17 m, R+3+Comble mais il faut rappeler qu'au sein de ces zones, toute urbanisation est fortement limitée, voir pratiquement interdite, car comme précisé à l'article 1.2 de la zone 2AU : "L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de la zone". Ainsi, tant que les aménagements n'ont pas été réalisés, aucune autorisation d'urbanisme ne sera délivrée et l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après une procédure de modification du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation (classement de la zone en 1AU) et y définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et un règlement écrit adapté au projet (Articles L153-38 et R151-20 du code de l'urbanisme). Donc la hauteur au sein de cette zone n'est qu'indicative et ne permet pas la construction de bâtiment à une telle hauteur. Cette hauteur pourra être adaptée lors d'une future modification sur ce secteur.

Concernant la hauteur des zones d'activités économiques :

La hauteur sur les zones d'activités est adaptée aux besoins des activités présentes et futures souhaitées sur ces sites. Au sein de chacune des zones d'activités, une disposition à l'article 3.2 précise : "En cas de terrain contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres" et ce afin de préserver l'intimité des habitations existantes et de réduire les risques de nuisances que pourraient générer les entreprises. Concernant le Parc d'activité de la Vatine, classé en zone UXT, la hauteur maximale y est limitée à 15 m. Cette hauteur est identique à la hauteur maximale autorisée dans le PLU en vigueur (zone UZ). Il n'y aura donc pas de construction plus haute qu'actuellement, ni plus de béton.

Concernant la dérogation de hauteur sur la commune de Bois-Guillaume :

Cette dernière avait été demandée par la municipalité de Bois-Guillaume dans le cadre de l'élaboration du document (courrier de novembre 2018) compte-tenu de la hauteur existante du bâti (R+4 à R+6). Suite à la demande formulée dans le cadre de l'avis de la commune, cette disposition graphique sera supprimée pour l'approbation du PLU.

Concernant la végétalisation des immeubles :

Cette dernière n'est pas interdite par le règlement, elle est donc autorisée.

Concernant les constructions en vis-à-vis (remarque "nous refusons la construction d'immeubles de 3 étages en vis à vis de notre lotissement") :

Il n'est pas possible d'y répondre compte-tenu de l'absence de précision (adresse et zone concernée par la règle) dans la synthèse proposée par la commission d'enquête.

Concernant la question de la complexité de la hauteur au sein du règlement :

Un mode d'emploi a été mis à disposition du public afin d'expliquer comment retrouver les règles qui s'appliquent sur un terrain. Il est conseillé de consulter dans un premier temps la Planche 2 du règlement graphique afin de voir si une hauteur spécifique est précisée sur ce plan, concernant la parcelle en question. En l'absence d'information sur ce plan, c'est bien la règle du règlement écrit de la zone qui s'impose au projet. Ce document accompagnera le PLU métropolitain dans le cadre de sa mise en œuvre. Un autre outil a également été mis à disposition du public : une application de consultation en ligne. Cet outil sera également à la disposition du public une fois le PLU approuvé. Grâce à cet outil, il est possible d'accéder directement aux informations concernant le terrain en renseignant l'adresse ou le numéro de la parcelle, et la hauteur autorisée est alors directement renseignée.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La Commission prend acte de la complexité d'un règlement écrit à l'échelle de 71 communes qui ont des caractéristiques spécifiques. Les conséquences liées à la densification urbaine voulue et encouragée par le législateur en jouant sur les paramètres : recul des constructions, emprise au sol et hauteur des constructions, ne sont pas neutres sur des propriétés voisines en terme d'ensoleillement et de vue par exemple, même si ces dernières sont modulées en fonction du bâti existant.*

#### 4 - Thème : Ajout/ Modification du Règlement.

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@29	M. J. M. Boyer	28/08	Bois-Guillaume Mont Saint Aignan	Il est important que le PLU ne crée pas de règles plus contraignantes que les PLU existants.
2	E11	M. A. Ledee	22/08	Mesnil- Esnard	Mesnil-Esnard : La zone UA paraît trop étendue et autorise la construction d'immeubles à 3 étages.
3	E21	M. Beignot-Devalmont	27/08	Mesnil- Esnard	Demande une modification de zonage en construction habitation plutôt qu'activités professionnelles.
4	E10	M. Louvet	21/08	Mesnil-Esnard	Bois-Guillaume : demande de modification du règlement de la zone UBB1 pour la végétalisation des toitures terrasse, le traitement des espaces libres, la part minimale des surfaces imperméabilisées,
5	@42	Anonyme	31/08	Bois-Guillaume	Une hauteur de 17 m est trop importante dans le centre.
6	@47	M. B. Eizikman	02/09	Bois-Guillaume	Au Mont Fortin et sur le sommet des coteaux, demande d'interdiction de construire des immeubles et une limite d'emprise au sol à 0,20 afin de préserver un cadre harmonieux.
6	@96	M. JF. Poubelle	06/09	Bois-Guillaume	Contre les constructions sur les coteaux Une surface minimale est nécessaire pour chaque pavillon
8	@121	M. B. Meuleman	08/09	Bois-Guillaume	
9	@167	M. C. Leboulanger	10/09	Métropole Rouen Normandie	Repainville : parcelle ME0006, le règlement de la zone UP devrait permettre la promotion de l'écologie, de l'environnement, de la nature et de l'agriculture en ville.
10	R1-3-5	M. B. Foulon	13/09	Bihorel	Un glossaire pour la compréhension du règlement serait utile.
11	R1-4-4	Mme F. Duclos	04/09	Bois-Guillaume	Une erreur signalée en zone UD, une hauteur de 17 m sur le document graphique et une hauteur de 14 m dans le règlement écrit
12	@210	Mme H. Branchu	13/09	Mesnil-Esnard	
13	R1-4-30	ARLAVA, Association	14/09	Mont Saint Aignan	Le projet de Zac du Val aux Daims répond à la loi SRU et devrait être pris en compte dans le futur PLUi.
14	R1-4-10	M. W. Debreuille	14/09	Bois-Guillaume	Saint Martin de Boscherville : demande de réduction de l'emprise au sol en zone UBH (hameau le Genetey)
15	R1-4-9	M. et Mme A. Carpentier	14/09	Bois-Guillaume	
16	R1-14	Anonyme	14/09	Franqueville Saint Pierre	Des haies végétales doivent être imposées pour délimiter les propriétés à la place de panneaux (bois ou PVC).
17	@367	M. Virleux	18/09	Saint Martin de Boscherville	Notteville les Rouen : Limiter l'emprise au sol à 60% pour permettre les extensions
18	@384	Mme Carles	18/09	Mont Saint Aignan	Opposé au R+3 car la distance avec l'existant est insuffisante
19	@397	Anonyme	19/09	Bois-Guillaume	Dans le secteur Raffetot/ Megard : respecter la topologie du terrain (gradin).
20	R1-20-1	Mme Van Risseghem	19/09	Grand Quevilly	
21	@407	Collectif « j'veux du soleil »	19/09	Notteville les Rouen	Les règles sont inapplicables dans le cas de logements anciens car l'isolation par l'extérieur est interdite et les pièces sont trop exigües pour une isolation intérieure.
22	@521	Anonyme	23/09	Notteville les Rouen	
23	@534	Mme Chevalier	23/09	Notteville les rouen	Le Groupe Mieux Vivre Ensemble est opposé au PLUi proposé à cause de l'augmentation de la hauteur des constructions en limite de propriété.
24	@603	M. Lecuyer	23/09	Rouen	
25	@616	M. Brelivet	23/09		La hauteur des clôtures limitée à 1,60 m n'est pas suffisante
26	@631	Anonyme	24/09	Métropole Rouen Normandie, Rouen	Manque de clarté du règlement dans l'application du coefficient de biotope
27	@655	M. Dubois G	24/09	Franqueville Saint Pierre	Qu'est ce qu'une parcelle lanierée ? Fixer l'emplacement des pompes à chaleur dans la réglementation
28	R2-4-53	M. et Mme Galland	25/09	Bois-Guillaume	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
29	@713	M. D. Neufville	26/09	Rouen	Sortir le bouleau de liste des arbres de haute tige (allergies)
30	@716	M. F. Herisson	26/09	Mont Saint Aignan	Zone UE qui intègre la résidence IBS rue Marin le Pigny - Le règlement ne mentionne pas que la zone UE est en secteur biotope.
31	@725	Mrs S. et M. Darmoni	26/09	Mont Saint Aignan	
32	R1-2-3	M.P SPENNEL GRT MOUSQUETAIRES	26/09	Anneville Anfreville	
33	E797	Anonyme	27/09	Duclair	Mont Saint Aignan : Quartier impasse Loiseau, sente des Bullins, les constructions autorisées sur de petits terrains pourront atteindre 11m
34	@804 R2-31-28	Mme S. Avenel Rouen Normandie Aménagement	27/09	Métropole Rouen Normandie,	Duclair : Un projet de caserne de gendarmerie est en cours sur la commune. Pourriez-vous me confirmer qu'une dérogation pour la hauteur et le type de clôtures peut être applicable pour les emprises de gendarmerie? Pourriez-vous me confirmer qu'une dérogation est applicable pour la hauteur des antennes de gendarmerie?
35	@852	Mme L. Corbineau	28/09		RNA : Observations et remarques concernant le dossier mis à enquête publique PLUi et demande de modification concernant les règlements écrits et graphiques ainsi que les OAP.
36	@856	M. Marimpouy	28/09		
37	@863	M.HC. Heron	28/09		Peut-on améliorer la formulation de "reconstitution à l'identique » et lors de la formulation « réduire sa vulnérabilité », préciser « si applicable ».
38	@864	M. T. Malhouitre	28/09	Roncherolles sur le Vivier	
39	@868	M. Y. Blondel	28/09		Peut-on préciser les éléments permettant d'augmenter la hauteur des clôtures de 1,80m à 3,00m
40	@960	M. Perrier	29/09	Oissel	
41	@971	M. C. Freville	28/09		Terres à Maisons : Interrogations sur divers points du règlement pour les zones 1AUB2 – 1AUR3 – UBA2 – UBB2- UBH
42	E1148	Mme I. Anfray	01/10		
43	R2-32-17	M. L. Berneman	28/09	Métropole Rouen Normandie	- Pour les lotissements dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, les règles édictées ci-dessous sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.
44	R2-4-64	M. T. Karsten	30/09	Bois Guillaume	
45	R3-4-72	M et Mme Chaloux	01/10	Bois-Guillaume	- Au moins 50 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.
46	R3-4-74	M Le Goff	01/10	62 rue Gloria Bois Guillaume	
47	R1-31-37	CCI Rouen Métropole		Métropole Rouen Normandie	- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
48	E1148	M. I. Anfray	01/10	Métropole Rouen Normandie	
49	@1169	Mme C. Gabillet	01/10	Moulineaux	Ces différentes règles ne sont pas toujours applicables ni compatibles avec les objectifs en matière de rationalisation de la ressource foncière.
50	R1-2-6	M. Richard Petit	01/10	Ambourville	
51	R1-3-10	M.C.Piebourg	01/10	Bihorel	CCI : Remarques sur le règlement graphique et écrit. Remarques sur les OAP
52	@1172	Mme M. Mion	01/10	Grand-Couronne	Union Commerciale

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
53	@1206	M. O. Jumentier Geometre Expert	01/10	Métropole Rouen Normandie	Il a été intégré dans les zones UAC, UBA2, UBB2,UBH, UCO, 1AUB2, 1 AUR3, (mais aussi dans d'autres règlements écrits du livre 2 Titre 2) un article 3 - Volumétrie et implantation des constructions. Cet article à pour vocation à faire obstacle à l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme et notamment son troisième paragraphe. il me semble que le terme "parcelle" est inapproprié. En effet cette notion renvoie à la notion de parcelle cadastrale qui est impropre à définir une propriété future qui peut être constituée de plusieurs parcelles existantes ou de portions de parcelle. La notion d'unité foncière future me semble plus adaptée. l'insertion de l'article 3 dans un certain nombre de règlement ne semble pas justifiée et ses conséquences apparaissent en contradiction avec les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle portées par le PLUI
54	@1232	Mme Aude AOUSTIN	01/10	BOIS GUILLAUME BIHOREL	
55	R1.42.3	Mme Berville C.	05/09	Sotteville lès Rouen	Sur une grande partie de Sotteville le règlement autorise les constructions à R+2+c alors que les constructions actuelles sont souvent R+1+c. d'où une perte d'ensoleillement du bâti existant et une modification de la volumétrie générale surtout pour les petites parcelles.
56	R1.42.8	X	18/09	Sotteville lès Rouen	Opposé u PLUI qui autorise en zone UBB1 des construction jusqu'à 14,00m de hauteur et à la densification qui par les constructions pouvant s'implanter à 3,50 des limites séparatives supprime des espaces verts.
57	@1235	ANONYME	01/10	MÉTROPOLE	
58	R1.44.2	M . Férial  M.F. Immobilier	20/09	Métropole Rouen Ndie	Regrette que le règlement du PLUI interdise les voies en impasse pour desservir plus de 5 logements poussant les aménageurs à limiter à 5 logements les opérations ce qui va à l'encontre de la densification
59	@1239	Anonyme	01/10	MÉTROPOLE	
60	R2.31.21	M. Crestin  Terres à Maisons	01/10	Métropole Rouen Ndie	Interrogations sur divers points du règlement pour les zones 1AUB2 – 1AUR3 – UBA2 – UBB2- UBH  - Pour les lotissements dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, les règles édictées ci-dessous sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.  - Au moins 50 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.  - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.  Ces différentes règles ne sont pas toujours applicables ni compatibles avec les objectifs en matière de rationalisation de la ressource foncière.
61	E1240	Mme Annabelle QUARTENOU CAP HORN PROMOTION ISNEAUVILLE	01/10	ISNEAUVILLE	Nous avons acquis le 29 décembre 2018 un terrain sis 356 rue du Mont Perreux à Isneauville (76230( AD 0036 et AD 0158) pour un programme immobilier comprenant un Hôtel, une Résidence Service Senior, des locaux commerciaux, des bureaux et du logement. nous avons déposé un permis de construire le 26 septembre dernier. Nous avons au préalable présenté ce projet a la Mairie d'Isneauville et recueilli un avis favorable. Nous avons reçu le 30 septembre dernier un appel du service de l'urbanisme de la ville d'Isneauville nous informant de la future mise à statuer de ce permis. Nous vous demandons de revenir à la réglementation antérieure quitte à créer un sous-secteur pour ce site.

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
62	@1245	ANONYME	01/10	MÉTROPOLE	
63	R1-22-7	M. Serge MAUREY	25/09	LE MESNIL ESNARD MÉTROPOLE	
64	R1-27-22 @962	Association st André Bulins	30/09	MONT SAINT AIGNAN	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Certaines remarques formulées dans ce thème ne permettent pas de connaître précisément la localisation du terrain ou de la zone dont il s'agit et il est donc impossible de répondre au cas par cas. Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

*Toutes les réponses aux remarques relatives aux hauteurs sont reportées au sein du thème 3 (hauteur des constructions, marges de recul).*

#### Concernant les remarques relatives au coefficient d'emprise au sol :

Au sein de toutes les zones, le coefficient d'emprise au sol est défini au regard de la taille des terrains bâtis existants ou souhaités. Ainsi, d'une manière générale, plus le coefficient d'emprise au sol est faible plus la taille des terrains est conséquente, c'est cette variable associée aux autres règles qui permet d'encadrer les densités au sein des tissus urbanisés ou à urbaniser du territoire. Les données du diagnostic relatives à l'emprise au sol moyenne rencontrée dans chaque type de tissu urbain ont permis de proposer une emprise adaptée au tissu urbain existant, en offrant aux habitations existantes la possibilité de réaliser des extensions et des annexes, tout en assurant aux nouvelles constructions un gabarit cohérent avec l'existant. Les documents d'urbanisme communaux préalablement en vigueur avaient très souvent des emprises au sol importantes, déconnectées de l'emprise au sol réelle des constructions, ce qui permettait une imperméabilisation importante du sol non justifiée et ouvrait également la porte à la réalisation de projets non souhaités par les communes car en inadéquation totale avec l'identité urbaine des quartiers. Les règles sur l'emprise au sol ne sont donc pas fixées au regard des règles existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur mais au regard des éléments précédemment cités et des objectifs définis dans le projet de territoire du PADD.

Il n'est donc pas possible de diminuer l'emprise au sol sur le Hameau du Genetey, cette dernière n'est que de 15% - cette demande ne sera pas prise en compte pour l'approbation du PLU.

#### Concernant la demande d'ajouter un glossaire au règlement :

Ce dernier existe déjà au sein du Livre 1 du règlement écrit, il est appelé "lexique". Y figurent également les sigles utilisés au sein du règlement.

Le PLU arrêté répond donc déjà à la demande des contributeurs. Si besoin, en fonction des remarques formulées à l'enquête publique, ce lexique pourra néanmoins être complété pour l'approbation du PLU.

#### Concernant les règles de hauteur en zone UD :

Comme précisé au sein de chaque règlement de zone figurant au livre 2, à l'article 3.5 : "Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les constructions doivent s'y conformer. En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+2+C. Ces deux règles sont cumulatives". Pour le cas relevé dans le présent procès-verbal, il doit être indiqué une hauteur de 14 m au sein du règlement écrit de la zone UD, mais sur la Planche 2, il doit être indiqué 17 m : dans ce cas-là c'est bien la hauteur de 17m qui s'applique. Le règlement graphique (planche 2) prime sur le règlement écrit sur la question des hauteurs. Les raisons qui motivent cette manière de réglementer la hauteur sont développées au sein du thème 3 : "Hauteur des constructions, marges de recul" du présent document.

#### Concernant le zonage et le règlement écrit des zones de coteaux :

L'objectif au sein des coteaux est de limiter la densification afin de :

Prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages (axe 3.2.1 du PADD "Assurer la préservation des cônes de vue remarquables et des panoramas notamment les vues vers la Seine, vers les coteaux ou les falaises calcaires, en y limitant le développement de l'urbanisation")

Limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles.

La zone UCO couvre les coteaux les plus denses du territoire concernant les communes des espaces urbains (Rouen, Bois Guillaume, Mont-Saint-Aignan et Bihorel notamment) et des pôles de vie (Duclair et Le Trait). Cette zone comprend également un secteur nommé "UCO-1" qui permet de limiter fortement la densification des coteaux faiblement bâtis. Ce secteur est délimité à la fois sur les coteaux peu denses des communes des bourgs et villages (Moulineaux, La Bouille, Freneuse) ainsi que sur les coteaux des espaces urbains (Bois -Guillaume et Mont-Saint-Aignan).

La densification de ces coteaux moins denses (secteur UCO-1) est limitée par une emprise au sol plus faible. Le coefficient d'emprise au sol de 40% en zone UCO correspond à la densité existante : fixer un coefficient d'emprise au sol comme en UCO-1 viendrait à figer et bloquer les constructions existantes et il ne serait plus possible de réaliser des extensions par exemple. Le choix des communes a été de préserver ce tissu sans toutefois bloquer l'existant.

Le Mont-Fortin présente une densité hétérogène. Le Nord et l'Est, classés en UCO, présentent une densité moyenne inférieure à 20% d'emprise au sol, avec une hauteur R+C à R+1 en moyenne sur ce secteur. Un zonage en UCO-1 aurait pu être choisi par la commune, comme l'a fait la commune limitrophe du secteur, Mont-Saint-Aignan. Le Sud du secteur, classé en UCO, présente une densité moyenne comprise entre 20 et 40% d'emprise au sol, sur des parcelles plutôt lanierées, avec des hauteurs qui varient jusqu'à R+2, R+3. Pour les secteurs au Nord et à l'Est du Mont-Fortin, la commune de Bois-Guillaume pouvait choisir de les "figer" en les classant en UCO-1, comme elle a pu le faire sur certains secteurs de son territoire, mais elle n'a pas choisi ce découpage de zonage pour le Mont-Fortin. Il faut noter qu'actuellement, cette zone est classée dans sa totalité en zone UEa dans le PLU de Bois-Guillaume avec un coefficient d'emprise au sol de 50%, une hauteur de 11 m maximale (7 m à l'égout ou acrotère), R+2. Sur les limites séparatives, le PLU de la Métropole y autorise une hauteur maximale de 3,5 m là où la commune autorise actuellement 5 m. Les règles du PLU communal génèrent davantage de densité que le PLU de la Métropole.

Compte-tenu des nombreuses remarques formulées à l'enquête publique, il est proposé d'adapter le zonage de la zone UCO sur le secteur du Mont-Fortin et de classer une partie de ce territoire en zone UCO-1, et ce en cohérence avec la commune limitrophe de Mont Saint Aignan (en UCO-1).

#### Concernant l'interdiction de construire des "immeubles" :

Il est juridiquement impossible d'interdire la construction "d'immeubles" au sein d'un règlement d'urbanisme. Seules les constructions relevant des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'autorisation ou d'interdiction. Le code de l'urbanisme, au sein de la destination "Habitation", ne permet de faire la distinction qu'entre la sous-destination "logement" et la sous-destination "hébergement", il n'est donc pas possible d'interdire les immeubles collectifs au sein d'une zone.

Cette demande ne sera donc pas prise en compte pour l'approbation du PLU.

#### Concernant la végétalisation des toitures-terrasses :

Cette disposition est prévue dans le règlement de chaque zone mixte à dominante habitat à l'article "4.1.4 Toitures" au sein du chapitre "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère". Le seuil de 150m<sup>2</sup>, où la végétalisation est obligatoire, correspond au seuil de recours obligatoire à un architecte (150 m<sup>2</sup> de surface de plancher) : ainsi, pour la réalisation de maison individuelle, les propriétaires seront accompagnés d'un professionnel qui pourra les guider et les accompagner dans la réalisation de cette végétalisation de la toiture. En deçà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ça ne sera pas forcément le cas. Ce seuil vise également à encadrer les toiture-terrasses d'une surface importante qui auront des conséquences plus importantes sur le paysage et en matière de bioclimatisme. L'objectif n'est pas ici de contraindre mais d'inciter. Ainsi, le seuil pourra être abaissé à l'avenir dans une future modification du PLU si le constat est positif sur l'application de cette première mesure. Il ne s'agit que d'un seuil, les propriétaires peuvent faire le choix de réaliser une toiture-terrasse végétalisée s'ils le souhaitent même si elle est d'une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

Le règlement écrit ne sera donc pas modifié sur ce point pour l'approbation du PLU.

#### Concernant le traitement des espaces libres :

Il est précisé à l'article 5.2 du règlement de chaque zone : "L'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres". Au sein de la justification des choix, il est expliqué que "La préservation des arbres existants est à favoriser et dans la mesure du possible l'implantation des constructions doit s'organiser afin d'éviter d'arracher les arbres présents sur le terrain. Si un arbre doit être arraché pour le projet, des solutions de remplacement doivent être proposées et cela afin d'assurer la continuité écologique de la trame verte". Il est donc ainsi précisé qu'il n'est possible d'arracher un arbre que si cet arrachage est nécessaire à la réalisation du projet. Le projet doit d'abord s'implanter en fonction des arbres existants, ce qui sera vérifié dans le cadre de l'instruction de l'autorisation. Il n'est techniquement pas réaliste d'imposer systématiquement "qu'aucun arbre ne doit être abattu" car cela pourrait obérer toute urbanisation possible de certaines parcelles ou inciter à l'abattage d'arbres avant de déposer une autorisation d'urbanisme. Aussi, il est demandé dans chaque zone la plantation d'un arbre tige par tranche « entamée » de 100 m<sup>2</sup> de terrain, les arbres existants sont comptés pour l'application de cette disposition, ce qui incite davantage les pétitionnaires

à les préserver plutôt que d'en replanter de nouveaux.

D'autre part, les arbres dit "remarquables" peuvent être protégés en tant que tel afin d'interdire leur abatage en les identifiant graphiquement sur le plan de zonage (Planche 1 du règlement graphique).

Il est précisé que "l'evergreen" (entendu comme un espace de stationnement "vert") n'est pas pris en compte dans la surface d'espace vert et ce comme précisé au sein du lexique (livre 1 du règlement écrit) dans la définition d'un espace vert : " Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des espaces verts de pleine terre".

Les règlements écrits et graphiques ne seront ainsi pas modifiés sur ces différents points pour l'approbation du PLU.

#### Concernant les hauteurs sur le Mesnil-Esnard :

Toutes les zones mixtes à dominante habitat de la commune ont une hauteur maximale à 11 m, R+1+Comble ou Attique.

Le règlement du PLU arrêté répond donc déjà à la demande des contributeurs et ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.

#### Concernant le règlement de la zone UP :

Sont autorisés au sein de la zone UP l'ensemble des constructions, installations et aménagements relevant de la destination du code de l'urbanisme : "équipements d'intérêt collectif et de service public" et également celles nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public et les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine. En conséquence, une construction de "défense de la nature en ville et de l'environnement", de "promotion de l'écologie, de l'environnement, de la nature et de l'agriculture en ville" est autorisée puisqu'elle répond à la fois à un équipement d'intérêt collectif et un équipement accueillant du public.

Il n'est donc pas nécessaire de compléter le règlement du PLU arrêté qui autorise déjà ces bâtiments.

#### Concernant la notion de "parcelle laniérée" :

En zone UAA, UAB et UBA1 (zones les plus denses du territoire), une disposition spécifique est prévue concernant les parcelles laniérées existantes à la date d'approbation du PLU métropolitain. Cette règle ne s'appliquera donc pas aux parcelles laniérées issues d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU métropolitain. Les caractéristiques de ces parcelles sont explicitées au sein du règlement de ces zones (Livre 2) aux articles 3.2 : "les parcelles laniérées d'une largeur inférieure ou égale à 12 m à la date d'approbation du PLU, depuis la voie et ce sur toute leur profondeur".

#### Concernant la remarque relative aux hauteurs sur la commune de Bois-Guillaume (R1-4-2) :

Il est précisé qu'aucune zone sur cette commune n'a une hauteur de 17 m. En effet, sur la zone UAB la hauteur maximale est de 14 m, R+2+Comble ou Attique sur la planche 2 du règlement graphique de cette commune. En conséquence, sur la limite séparative il sera possible de construire jusqu'à 9 m à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère dans le cadre d'une toiture terrasse. Sur cette même zone, dans le PLU en vigueur de cette commune, il est aujourd'hui possible de construire à 13 m sur la limite séparative avec une hauteur maximale de 16 m à l'attique.

#### Concernant la ZAC du Val aux daims :

La réponse à ce sujet est déjà apportée au sein du thème 1 (consommation / préservation du patrimoine naturel).

#### Concernant la réglementation des clôtures :

La section 5 du Livre 1 du règlement écrit détermine les règles applicables aux dispositifs de clôtures sur rue et sur limites séparatives en complément des dispositions figurant au sein des règlements de zone. Il est ainsi fixé pour toutes les zones des objectifs qualitatifs à atteindre en termes d'aspects et de matériaux, l'aspect végétalisé de la clôture est également précisé. Il est rappelé que les haies végétales sont à privilégier car en plus d'apporter de la nature en ville, elles sont perméables et participent à la gestion des eaux de pluie, elles favorisent la circulation de la faune et les échanges écologiques. Dans les secteurs peu denses, avec un tissu rural très lâche (zones UBH, STH) la clôture doit être composée d'un grillage avec ou sans haie ou d'une haie avec ou sans grillage. Il n'est pas possible de constituer des murs maçonnés en claire-voie compte-tenu de la qualité paysagère existante sur ces secteurs peu bâtis, l'objectif étant de préserver cette richesse paysagère de rues bordées de haies végétales.

Dans un rapport de cohérence entre la hauteur du bâti et la hauteur de la clôture, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,6 m sur rue, l'objectif étant bien de ne pas constituer des fronts de rue composés de murs de clôture monotones, froids 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 qui les caractérisent. 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 1,6 m, alors il sera possible de réaliser une clôture avec une hauteur supérieure à celle définie au sein de la zone en question.

Les règles relatives aux clôtures ne feront pas l'objet de modifications pour l'approbation du PLU.

Concernant la prise en compte de la "topologie du terrain" :

Le PLU métropolitain parle de "topographie" du terrain et favorise sa prise en compte à travers l'article 1.2 du règlement écrit qui précise : "dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux", l'objectif étant de limiter le décaissement des terres et le non-respect de la topographie du site avant travaux.

Concernant l'isolation extérieure des "logements anciens" :

Le règlement du PLU fixe des prescriptions concernant la rénovation des façades des constructions des bâtiments construits avant 1948. Ces dispositions seront complétées pour l'approbation du PLU afin de préciser qu'une isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée sur le bâti d'avant 1948 à condition d'être réalisée dans le respect du bâti et de sa qualité architecturale.

Concernant le coefficient de biotope :

Les secteurs concernés par ces dispositions sont indiqués sur la planche 1 du règlement graphique, une trame de couleur spécifique recouvre ces secteurs. Les dispositions réglementaires s'appliquant à ces secteurs sont développées au sein du Livre 1 du règlement écrit (p.34), article 5.1.2. Un exemple d'application sur un terrain avec un projet de construction est également donné afin d'expliquer comment s'applique chaque pondération fixée au sein du règlement écrit (schéma illustratif n°17). La justification des choix (Tome 4 du rapport de présentation) complète ces explications (p.207) et présente l'intérêt écologique de chacune des surfaces éco-aménageables. Il est ainsi précisé que "La valeur des surfaces dites éco-aménagées se calcule selon leur surface en m<sup>2</sup>, multipliée par une pondération définie en référence à la pleine terre dont la pondération vaut 1".

Les services instructeurs se tiennent à disposition du public pour expliquer l'application de ce coefficient de biotope au regard du projet envisagé.

Concernant l'emplacement des pompes à chaleur :

Le règlement d'un PLU doit garder une certaine souplesse afin de ne pas bloquer la faisabilité des projets, il ne peut pas anticiper sur la configuration de chacun des bâtiments et du positionnement optimum des pompes à chaleur, ce dernier s'adaptant à chaque bâtiment. Une pompe à chaleur est un dispositif technique. Dans ce cadre, le PLU métropolitain fixe des objectifs à respecter concernant les éléments techniques au sein de chaque zone à l'article 4.1.2 : "Les dispositifs techniques (...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment" afin de garantir leur bonne intégration.

Le règlement restera inchangé sur ce point pour l'approbation du PLU.

Concernant la liste des espèces végétales :

Cette liste a été établie en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine, le CAUE 76 et le conservatoire botanique national. Ces espèces sélectionnées permettent de contribuer à la biodiversité locale et d'éviter ainsi les espèces invasives qui nuisent à cette biodiversité. Cette liste n'a pas pour objectif de sélectionner uniquement les espèces végétales non allergènes.

Cette liste ne sera pas modifiée pour l'approbation du PLU – le bouleau ne sera pas retiré de cette liste.

Concernant la question de la prise en compte des éléments techniques :

Ces derniers ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, ils peuvent donc être positionnés à une hauteur supérieure qu'à celle fixée dans la zone et ce conformément à l'article 3.5 au sein du Livre 1 du règlement : "Les dépassements de la hauteur maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaires au regard du caractère technique des ouvrages".

Concernant la reconstruction à l'identique (et non la "reconstitution à l'identique" comme mentionné dans les observations) :

Cette dernière est précisément définie au sein du lexique du livre 1 du règlement écrit : "La reconstruction à l'identique est une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit. Pour pouvoir bénéficier du droit de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli, l'ensemble des conditions suivantes doivent être réunies :

- le bâtiment doit être reconstruit dans un délai de moins de 10 ans à compter de sa destruction après sinistre ou démolition volontaire ;
- il s'agit d'en réduire la vulnérabilité
- la reconstruction est réalisée sur le même terrain.
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié (tel est notamment le cas lorsque le bâtiment détruit ou démoli avait été autorisé par un permis de construire ou édifié avant l'entrée en vigueur de la loi susvisée du 15 juin 1943, à une date à laquelle le droit de construire n'était pas subordonné à l'obtention d'une autorisation expresse).

Les constructions détruites après abandon du bien ne peuvent bénéficier de cette autorisation au titre de la reconstruction après

sinistre”.

“Réduire la vulnérabilité” signifie reconstruire le bâtiment de manière à ce que l’élément qui a conduit à sa démolition ne puisse pas de nouveau nuire à la nouvelle construction, comme par exemple un rehaussement du rez-de-chaussée si ce sinistre est dû à des inondations, etc.

#### Concernant les dispositions relatives aux voies en impasse :

L’objectif de ces règles est de renforcer le maillage des voies, et en particulier celles destinées aux piétons et aux vélos. C’est pourquoi, en fonction des zones, le règlement encadre strictement la création des voies en impasse et ne les autorise qu’en l’absence de toute autre solution et sous certaines conditions. Le maillage ainsi organisé constitue l’un des moyens d’atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en augmentant significativement la part des modes alternatifs aux véhicules automobiles, et en particulier la marche et le vélo. Certains secteurs de la Métropole ne se sont développés qu’à travers des créations de voies en impasse, empêchant ainsi tout déplacement à pied ou à vélo pour se rendre à l’école, par exemple, en condamnant toute possibilité de maillage des différents quartiers de la commune entre eux et en bloquant le développement des terrains situés en profondeur. Enfin, les voies en impasse créent également des difficultés d’un point de vue environnemental concernant la collecte des déchets ménagers et assimilés et également des problèmes de sécurité des biens et des personnes, notamment en termes de défense extérieure contre l’incendie.

Ainsi, à défaut, les voies en impasse créées devront respecter les deux conditions suivantes :

- réaliser une aire de retournement permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets et des véhicules d’entretien et de secours,
- réaliser une perméabilité piétonne, ou la réservation d’une emprise permettant ultérieurement la réalisation d’une perméabilité piétonne ou d’un prolongement de la voie ouverte à la circulation, sauf impossibilité technique manifeste.

Compte-tenu de l’ensemble de ces éléments, il est précisé que les voies en impasse existantes ou à créer ne déclenchent pas de bande de constructibilité renforcée afin de limiter la densification du tissu le long de ces voies.

C’est donc dans ce cadre qu’au sein des zones UBA1, UBA2, UBB1, UBB2 et le secteur UBH-1, la création de voies nouvelles en impasse est interdite si elles desservent plus de 5 logements ou si elles ont une longueur supérieure à 100 m.

Le règlement écrit ne sera donc pas modifié sur ce point pour l’approbation du PLU.

#### Concernant la remarque relative à “la rationalisation de la ressource foncière” :

Comme expliqué au sein des thèmes 3 (Hauteur des constructions, marges de recul) et 10 (Densification des zones centres/habitat individuels/diverses), en fonction des zones, les objectifs de densification du tissu et donc de rationalisation de la ressource foncière, sont différents et les règles associées également. La remarque concerne plus spécifiquement la zone UBB2 qui est localisée dans les pôles de vie (Isneauville, Boos) et les bourgs et villages. Sont classés en zone UBB2 les tissus urbains composés d’habitat individuel peu dense où l’objectif est de permettre une densification progressive du tissu afin d’en préserver les caractéristiques. C’est donc pour ces raisons qu’il n’y a pas de bande de constructibilité renforcée sur ces zones, les terrains étant moins contraints compte-tenu de leur taille plus importante. Les dispositions réglementaires (soit 25% d’emprise au sol en UBB2 et une hauteur limitée à 9,5 m, R+1+Comble ou R+Attique) sont en cohérence avec les souhaits exprimés par les communes d’encadrer les évolutions du tissu afin que la division parcellaire et la densification du tissu ne viennent pas dénaturer le paysage urbain et le cadre de vie.

Les dispositions réglementaires relatives à la densité de la zone UBB2 ne seront pas modifiées pour l’approbation du PLU.

Concernant plus spécifiquement la demande d’évolution du zonage UBB2 sur la commune d’Isneauville, l’évolution des règles demandées au regard du projet porté par la société CAP HORN est conséquente en termes de constructibilité et nécessite la création d’une zone spécifique de projet. Par conséquent, une telle évolution du zonage et du règlement ne pourra se faire que par le biais d’une modification du PLU métropolitain après son approbation.

#### Concernant l’application des règles dans le cadre d’un lotissement :

La Métropole prend note de la remarque et la notion de “chaque parcelle” sera remplacée par “lot à bâtir” pour les zones concernées par cette disposition. La rédaction de ce paragraphe au sein de l’article 3 du règlement est justifiée au sein de la justification des choix (Tome 4 du rapport de présentation, p.145) : “dans les zones de projet URP situées au sein des bourgs et villages et dans les zones UBA2, UBB2, UBH (...) l’objectif est de garantir que les intentions urbaines définies au sein du règlement le long des voies soient respectées lot par lot ainsi que de garantir l’intimité des parcelles, l’ensoleillement des constructions, etc. Les autres dispositions réglementaires sont appliquées au projet d’ensemble pour favoriser leur réalisation et concourir ainsi à l’amélioration de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la métropole. Ces dispositions sont uniquement au sein des bourgs et villages car la présence d’un tissu urbain encore peu dense présente des enjeux d’autant plus forts en termes d’encadrement de la densification afin de garantir la préservation du cadre de vie et du paysage”.

Il est précisé que cette disposition n’est pas en contradiction avec les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle puisque les règles

sur ces derniers figurent aux articles 2.1 et 2.2 de chaque zone (Livre 2 du règlement écrit) et que le livre 1 du règlement écrit précise pour les secteurs de mixité sociale que : "Au sein des zones de projet - UR(n°), URP(n°) et 1AU, 1AUR(n°) - et des secteurs couverts par une OAP, le respect de ces règles est apprécié à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble".

Manque de précision au sein de certaines observations formulées ci-dessus :

L'absence de synthèse des observations formulées par RNA ne permet pas ici à la Maîtrise d'Ouvrage de répondre à l'observation de la commission d'enquête : "RNA : Observations et remarques concernant le dossier mis à enquête publique PLUi et demande de modification concernant les règlements écrits et graphiques ainsi que les OAP".

Pour les remarques de la CCI, il n'est pas possible d'y répondre dans le cadre du mémoire en réponse compte-tenu de l'absence de synthèse des observations : "Remarques sur le règlement graphique et écrit. Remarques sur les OAP".

Il en est de même pour les remarques de Terres à Maisons : "Interrogations sur divers points du règlement pour les zones 1AUB2 – 1AUR3 – UBA2 – UBB2- UBH".

Les règles sont expliquées au sein de la partie justification des choix (Tome 4 du rapport de présentation) et en cas d'incompréhension d'une règle, il est toujours conseillé au pétitionnaire de prendre rendez-vous avec le service instructeur pour présentation préalable du projet et étudier ainsi sa faisabilité au regard des règles en vigueur.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*Le commentaire de la commission a été apporté dans le thème 3*

**5 - Thème : modification de zonage**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@31	M.et Mme E. Wauters	28/08	Bois-Guillaume	La Prévotière - 108A : Dans cette zone, ont déjà été construits des bâtiments de type hangar à vocation commerciale, ou artisanale. il reste ici des prairies arborées. Est-il indispensable de saccager ce qui reste ?
2	@31	M.et Mme E. Wauters	28/08	Bois-Guillaume	
3	R1-26-1	Usine Novandie MM. Armand et Trouvé	28/08	Maromme	108 B : Nous préférierions que le château et son parc arboré soient considérés d'ores et déjà, comme zone protégée.
4	@34	Anonyme	08/09	Maromme	Demande que la zone ROUGES TERRES OUEST soit classée zone naturelle.
5	@47	M. B. Eizikman	02/09	Bois-Guillaume	
6	@96	M. JF. Poubelle	06/09	Bois-Guillaume	
7	R1-27-3	M. P. Colasse (Ensemble vivons Mont Saint Aignan	06/09	Mont Saint Aignan	Demande de reclassement de la zone UAB (habitat) en UXM pour pouvoir développer l'entreprise, comme nous « l'a assuré M. SANCHEZ à l'entreprise le 18 octobre 2018 »
8	@110	Mme E. Payen	07/09	Maromme	Classifier le centre sportif des Coquets en UE
9	@111 @114 @115 R1-32-5  @623	ARUZNA Association Mme S. Dion	07/09	Rouen	Afin de consacrer le site de Novandie à de futures implantations créatrices d'emploi, demande que la zone UB actuellement en zone UAb soit requalifiée en zone UXM.
10	@112	Anonyme	24/09 07/09	Maromme	ARUZNA : La zone intégrant le centre de loisirs du Petit Prince, le stade Saint Exupéry et l'enclave en contrebas du Robec doit être classée UP (au lieu de Uab et UE). Le classement en zone UAB est

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
11	@118	M. P. David	08/09	Maromme	inopportun; l'enclave doit être classée comme les terrains environnants (stade et centre de loisirs) pour assurer la cohérence de la zone.
12	@120	M. B. Munin	08/09	Maromme	
13	@121	M. B. Meuleman	08/09	Bois-Guillaume	
14	R1-4-19	M. P. Seguy	14/09	Bois-Guillaume	L'intégration du Mont Fortin comme d'autres coteaux en ZONE UCO1. Intégrer le triangle rue Gloria Haie et Eglise en zone UCO. (Obs : les promoteurs ont des vues sur toute maison avec des terrains > 2000 m² dans ce quartier)
15	R1-4-30	Association ARLAVA	14/09	Mont Saint Aignan	
16	R1-3-2	M. JF. Mielle	28/08	Bihorel	
17	R1-4-11	Mme E. Anfray	14/09	Bois-Guillaume	Conteste l'attribution de zone UD pour l'ensemble de la partie Ouest la rue. La construction d'un immeuble serait une aberration : nuisances sonores, circulation, stockage des déchets et rotation des éboueurs, évacuation des eaux. Cela nuirait à la qualité de vie des citoyens, risque d'accident, quiétude des habitants. Désaccord avec le classement de la parcelle AL77 en zone AUB1 et demande un reclassement en zone A
18	@243	Anonyme	15/09	Bonsecours	
19	@244	M. C. Debarre	15/09	Bonsecours	
20	@245	M. O. Pelletier	15/09	Bonsecours	Signale une erreur sur le plan graphique la zone UD apparaît comme zone de hauteur de construction de 17m alors que sur le règlement écrit du PLUi les hauteurs sont de 14m ?
21	@246	M. D. Lacombe	15/09	Bonsecours	
22	@248	M. M. Blanco	15/09	Bonsecours	
23	@249	M. G. Beaugeard	15/09	Bonsecours	Le site de la ferme et le parc de la maison diocésaine sont les seuls espaces verts en centre ville de Bonsecours classé en 1 AUR3 représentant les 11 ha de prairies de la ferme doivent être préservés et réservés à l'agriculture maraîchère.
24	@250	M. F. Chartier	15/09	Bonsecours	
25	@251	M. S. Palmer	15/09	Bonsecours	
26	@252	Anonyme	15/09	Bonsecours	Ces terrains classés 1AUR3 réservés à une opération immobilière doivent servir un grand projet de sauvegarde et de valorisation du site au service de la population
27	@254 @257	Anonyme	15/09	Bonsecours	
28	@390	M. M. Godebout	18/09	Maromme	
29	@714	M. Jean Pierre LENOIR	26/09	YMARE	Afin de consacrer le site de Novandie à Maromme à de futures implantations créatrices d'emploi, nous voulons que les parcelles cadastrales du terrain de cette entreprise actuellement proposées en zone UAb soient requalifiées en zone UXm (zone d'activité réservée à l'emploi).
30	@716	M. Francis HERISSON	26/09	MONT SAINT AIGNAN	
31	@720	M. Philippe CALLOT	26/09	BOIS GUILLAUME	
32	@741	MME Sylvie NICQ CROIZAT	26/09	MONT SAINT AIGNAN	Le PLUi définit une forte urbanisation de Bois Guillaume de part et d'autre de la route de Neufchâtel. Outre le fait que la zone retenue condamne une part importante d'espaces verts, je suis surpris de l'affectation en URX1 d'une zone végétale en AUy dans le PLU actuel. Pourquoi ce changement ?
33	@764	Madame Claudine Lefebvre	26/09	DUCLAIR	
34	@820.	M. Debrix Carrieres Straf	27/09	Cleon, Tourville la Riviere	
35	R2-32-19	M. JP. Berengnier	25/09	Maromme	J'adhère aux projets de la Mairie de Franqueville pour l'aménagement de cette zone et suis contre le refus de la métropole d'urbaniser la zone du Val aux Daims
36	E823	M. Debrix Carrieres Stref	27/09	Freneuse	
37	@827	M. P. Lozet	27/09	Saint Jacques sur Darnetal	
38	E830	M. P. Merleved	27/09	Franqueville Saint Pierre	Cleon-Tourville la rivière : (carrières STEF) Demande le reclassement des terrains en zone A ou NB aux Bois des coutures et la Garenne afin de pouvoir les exploiter.
39	R2-4-38	M. A. Thomas		Bois-Guillaume	
40	@894	M. P. Dubuisson	28/09	Franqueville Saint Pierre	
41	@892	M. H. Chouan	28/09		

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
42	@841	M. S. Lemonnier	28/09	Bonsecours	Freneuse : (Carrières STREF) Modification de zonage de la parcelle AB195 et demande qu'elle reste en zone constructible comme actuellement.
43	@851	M. Constant	28/09		
44	@853	M. A. Bonneau	28/09	Bihorel	Propose que toutes les berges de seine soient déclarées inconstructibles. On y plante des arbres avec des allées pour les promenades des piétons et cyclistes.
45	@856	M. Marimpouy	28/09		
46	R1-5-3	M. JP. Thorez	19/09	Bonsecours	Mont Saint Aignan : Demande si la zone du Village ne peut pas faire l'objet d'une reclassification en zone UBB1 ou éventuellement UBH dans un souci de « préservation de l'identité » architecturale du village.
47	E1216	M. R. Picot	01/10	Maromme	
48	@1232	Mme A. Aoustin	01/10	Bois-Guillaume	
49	R1-27-23	M. P. Pasquier	30/09	Mont Saint Aignan	Inscrire le quartier Saint André en zone UCO 1, seule classification garantissant la protection nécessaire pour la santé publique et l'architecture
50	R1-27-3	M. Patrick Colasse  Gr CM « ensemble vivons Mont Saint Aignan	30/09	Mont Saint Aignan	Il n'y a rien de plus important que de préserver l'environnement, le cadre de vie et surtout, la capacité de cultiver localement une alimentation de qualité.
51	@1188  R1-17-14	M.O. JUMENTIER  GE360  MONCEAU EXP	01/10	Isneauville	Bois-Guillaume : Demande de reclassement de parcelle UBB1, d'une surface de 10 ha, en zone N afin de préserver l'espace naturel.
52	@1207  R1-19-4	M. Cyrille Michel	01/10	La Londe	Bihorel : Zone UAB, c'est une aberration : les habitants des immeubles situés en face se retrouvent sur le parc de l'Argilière, c'est un des poumons de la commune, élément de biodiversité, élément de diversité sociale. C'est l'abandon pur et simple de la rénovation de cet équipement pour un éventuel projet immobilier alors que nous avons besoin d'un projet d'urbanisme innovant.
53	E1216	M. Régis Picot	01/10	Maromme	Zone UE : OAP « campus santé » secteur CHU/campus/ faculté La zone UE est en secteur biotope, arbres à abattre (manque dans l'OAP) et l'exigence d'emprise au sol limitée à 70% doit être supprimée. Il y a incohérence avec les objectifs annoncés du PLUi.
54	@1221	Anonyme	01/10	Saint Paer	
55	E713	M. D. Neufville  Centre Becquerel	26/10	Rouen	Souhaite un zonage particulier sur les projets en cours qui nous permettrait d'entreprendre et dynamiser les zones concernées
56	R1-2-3	M. Spennel  Mousquetaires	26/09	Anneville	Saint Jacques sur Darnetal : Le hameau de Quevreville la Milon est réparti sur 2 zones dans le projet, ce qui paraît incohérent car il forme un ensemble homogène composé essentiellement d'habitations.
57	@1232	Mme Aude Aoustin	01/10	Bois Guillaum	Souhaite que la parcelle (B526) soit maintenue en zone agricole
58	@955	Mme B. Berger	29/09	Maromme	
59	@969	Mme C. Lefebvre	29/09	Saint Martin de Boscherville	
60	@1227	M. Christophe Lienard	01/10	Canteleu	
61	@1234	M. Alexandre Sageot  Intermarché	01/10	Isneauville	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Certaines remarques formulées dans ce thème ne permettent pas de connaître précisément la localisation du terrain ou de la zone dont il s'agit et il est donc impossible de répondre au cas par cas. Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

*Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.*

Concernant les contributions sur la commune de Bois Guillaume :

Zone AU de la Prévoitière

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont déjà apportées dans le thème 1 (consommation / préservation du patrimoine naturel).

Rouges Terres Ouest

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont déjà apportées dans le thème 1 (consommation / préservation du patrimoine naturel)

Zone URX1 (Plaine de la Ronce)

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont déjà apportées dans le thème 7 (agriculture / consommation d'espace agricole), dans la partie concernant le basculement de zones AU des documents d'urbanisme communaux en zone U dans le PLU de la Métropole.

Classement du Mont Fortin (UCO)

Le triangle situé entre la rue Gloria, de la Haie et de l'église est classé en zone UBB1.

Ce secteur, en rebord de coteaux et classé en zone de coteaux dans le PLU de la commune, sera intégré à la zone de coteaux UCO pour l'approbation du PLU de la Métropole.

Classement d'une zone UBB1 de 10 ha en zone naturelle

Bien que classé en UBB1, le verger existant sur le site "des pommiers" (rue de l'église) est bien protégé au titre d'un parc/cœur d'îlot/coulée verte (trame sur la Planche 1 du règlement graphique). Cette trame vise à préserver les caractéristiques écologiques du site : au moins 90 % de la superficie du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, et seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées. Il est à noter que l'ensemble de ce verger est classé en zone à urbaniser (AUe) dans le PLU en vigueur de la commune, sans protection.

Cette zone sera maintenue en zone UBB1 avec une protection au titre d'un parc/cœur d'îlot/coulée verte pour l'approbation.

Concernant les contributions sur le zonage de l'entreprise de Novandie de Maromme :

La Métropole précise que les zones U mixtes à dominante habitat sont par définition les zones les plus "mixtes" du territoire. Elles ont une vocation générale : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément « interdits » ou « autorisés sous conditions » par le règlement y sont autorisés. Ce zonage n'interdit pas la pérennisation des entreprises présentes sur ce site et les règles proposées dans ces zones permettent des nouvelles constructions et extensions des activités déjà présentes à la date d'approbation du PLU métropolitain. Ce zonage permet une mutation en logement mais n'impose pas la réalisation de logements et ne pénalise pas les activités économiques présentes. Ainsi, un classement de l'entreprise Novandie en zone UAB n'interdit pas le fonctionnement et la pérennisation du site Novandie. Actuellement, l'entreprise est située en zone UB du PLU communal c'est-à-dire : "à vocation principale d'habitat collectif". Ce secteur sera maintenu en zone UAB pour l'approbation.

Concernant les contributions sur le centre de loisirs du Petit Prince et le Stade Saint Exupéry de Rouen :

Les équipements sportifs et de loisirs sont classés en zone urbaine à vocation d'équipements (UE). Au regard de la qualité paysagère du site, une coulée verte a été délimitée sur cette zone afin d'en assurer la préservation. Au sein de ces trames, une part de la superficie du terrain non bâti au moins égale à 90% doit être maintenue en pleine terre.

Par ailleurs, les jardins familiaux situés dans cette zone sont également protégés par une trame jardins.

Ce secteur sera maintenu en zone UE avec une trame coulée verte pour l'approbation.

Concernant les contributions de la commune de Mont-Saint-Aignan :

Classement de la zone UD

La délimitation de la zone urbaine s'est effectuée au regard de la forme urbaine dominante, ici l'habitat collectif, même si un ensemble d'habitat individuel est situé à l'intérieur de la zone. La hauteur de la zone UD est règlementée à 14m, R+2+Combles. Cependant, une hauteur particulière 17m, R+3+C étant inscrite sur la planche 2 du règlement graphique, celle-ci prévaut sur la règle écrite (comme cela est précisé dans les dispositions communes du règlement écrit).

Au regard des hauteurs existantes sur ce secteur d'habitat individuel, la planche 2 du règlement graphique sera modifiée pour réduire la hauteur à 11m, R+1+Combles sur le secteur de la rue de la Croix Vaubois.

#### Classement du centre sportif des coquets en zone UE

Les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat sont par définition les zones les plus "mixtes" du territoire. Ainsi, ce zonage n'interdit pas la pérennisation des équipements et les règles proposées permettent de nouvelles constructions et extensions des équipements déjà existants. Compte-tenu de la localisation de l'équipement en cœur du centre-ville, le choix s'est donc porté sur une zone urbaine de centralité UAB qui permet la mixité des fonctions et non sur une zone spécifique d'équipement. Ce secteur sera donc maintenu en zone UAB pour l'approbation.

#### Classement en zone UBB1 du quartier du village

Cette demande sera prise en compte pour l'approbation au regard de la densité existante de ce quartier.

#### Classement du quartier Saint-André en zone UCO-1

L'objectif au sein des coteaux est de limiter la densification afin de :

Prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages (orientation 3.2.1 du PADD "Assurer la préservation des cônes de vue remarquables et des panoramas notamment les vues vers la Seine, vers les coteaux ou les falaises calcaires, en y limitant le développement de l'urbanisation"

Limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles.

La zone UCO couvre les coteaux les plus denses du territoire concernant les communes des espaces urbains (Rouen, Bois Guillaume, Mont-Saint-Aignan et Bihorel notamment) et des pôles de vie (Duclair et Le Trait). Cette zone comprend également un secteur nommé "UCO-1" qui permet de limiter fortement la densification des coteaux faiblement bâtis. Ce secteur est délimité à la fois sur les coteaux peu denses des communes des bourgs et villages (Moulineaux, La Bouille, Freneuse) ainsi que sur les coteaux des espaces urbains (Bois -Guillaume et Mont-Saint-Aignan).

La densification de ces coteaux faiblement bâtis (secteur UCO-1) est limitée par une emprise au sol plus faible. Le coefficient d'emprise au sol de 40% en zone UCO correspond à la densité existante. Fixer un coefficient d'emprise au sol très faible viendrait à figer et bloquer les constructions existantes, empêchant la réalisation d'extensions par exemple. Le choix des communes a été de préserver ce tissu sans toutefois bloquer l'existant.

Ainsi, le quartier Saint-André sera maintenu en zone UCO pour l'approbation. Toutefois, afin de limiter le risque de constructions trop hautes sur les coteaux, la hauteur sera limitée à 9,50 m, R+1+Combles sur la planche 2 du règlement graphique.

#### Concernant les contributions sur la ZAC de la Basilique :

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont apportées dans le thème 1 (consommation / préservation du patrimoine naturel).

#### Concernant les contributions sur la zone du Val aux Daims à Franqueville Saint Pierre :

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont apportées dans le thème 1 (consommation / préservation du patrimoine naturel).

#### Concernant la contribution sur la parcelle AB195 à Freneuse :

Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle AB195 d'une surface de plus de 3000 m<sup>2</sup> est un espace non urbanisé et cultivé, ce qui a justifié le classement en zone agricole. Le zonage tel qu'il figure dans le PLU arrêté sera maintenu pour l'approbation.

#### Concernant les contributions sur le classement des berges de la Seine en zone inconstructible :

Les berges de la Seine sont classées en zone naturelle aquatique (NA) sur tout le territoire métropolitain et sont donc par définition non constructibles.

#### Concernant les contributions sur le parc de l'argillère et secteur de la piscine à Bihorel :

La piscine est classée en zone urbaine mixte à vocation d'habitat individuel dense (UBA1). Cette zone est mixte et a aussi pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces. Ainsi, le classement en zone UBA1 n'empêche pas la rénovation de cet équipement. S'agissant du parc de l'Argillère, le classement en zone urbaine paysagère (UP) permet d'assurer la préservation du patrimoine végétal présent sur ce secteur.

Les zonages du secteur de la piscine et du Parc de l'Argillère seront maintenus pour l'approbation.

#### Concernant les contributions sur le hameau de Quévreville-la-Milon à Saint Jacques-Saint-Darnétal :

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

Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :

Un minimum de 15 logements  
 Une densité minimale de 5 logements à l'hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.  
 Pour préciser le contour du hameau et préserver les coupures d'urbanisation, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance maximale de 100m entre deux constructions d'habitation. Toutes constructions d'habitations implantées à plus de 100 m l'une de l'autre, en limite d'une zone agricole ou naturelle ont été intégrées à la zone agricole ou naturelle et non la zone UBH. C'est le cas des parcelles situées au Nord du hameau de Quévreville-la-Milon qui sont à plus de 100 m des parcelles bâties situées en zone UBH. En revanche, des parcelles bâties situées à moins de 100 m de la zone UBH délimitée dans le PLU arrêté seront intégrées à la zone UBH pour l'approbation.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission souligne et apprécie la volonté du maître d'ouvrage d'apporter une réponse argumentée. La commission d'enquête note dans les réponses de la Métropole plusieurs avancées et modifications qu'elle juge très positives.*

**6 - Thème : OAP sectorielles habitat/stecal habitat**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@3	Mme J. Carayon-Heroux	19/08	St Aubin les Elbeuf	<p>OAP 561 A : la dépollution du site sera nécessaire (sous-sol constitué de remblais) et le débouché sur la rue A. Briand, étroit, nécessitera des aménagements.</p> <p>OAP 108 A : Dans cette zone, ont déjà été construits des bâtiments de type hangar à vocation commerciale, ou artisanale. il reste ici des prairies arborées. Est-il indispensable de saccager ce qui reste ?</p> <p>OAP 108 B : Considérer le château et le parc arboré comme zone protégée ; 40 logements / ha est beaucoup trop important</p> <p>OAP 108 C : Pourquoi sacrifier cette prairie et ses ruches et ne pas profiter de la présence d'un bois, soit pour étendre celui-ci, soit pour garder une présence agricole ?</p> <p>OAP 108 E : Ce site patrimonial qui comporte un verger est un lieu idéal de promenade au milieu de la ville. il est possible de rajeunir le verger et de produire des fruits localement, sans compter l'intérêt pédagogique pour les enfants des écoles</p>
2	@31	M. et Mme E. Wauters	28/08	Bois-Guillaume	
3	@31	M. et Mme E. Wauters	28/08	Bois-Guillaume	
4	@31	M. et Mme E. Wauters	28/08	Bois-Guillaume	
5	@31	M. et Mme E. Wauters	28/08	Bois-Guillaume	
6	R1-28-3	M. Queneski Société HLB	30/08	Notre Dame de Bondeville	
7	@45	M. F. Louvet Association Mesnil-Esnard 2020	02/09	Mesnil-Esnard	
8	R1-30-1	Gr. Municipal « L'humain d'abord »	07/09	Petit Couronne	
9	@204	M. A. Delongeville	12/09	Bonsecours	
10	@214	M. D. Gerault	13/09	Bonsecours	
11	@215	Mme C. Theulot	13/09	Bonsecours	
12	@216	Anonyme	13/09	Bonsecours	
13	@220	Mme Sawada	13/09	Bonsecours	
14	R1-3-5	M. B. Foulon	14/09	Bihorel	
15	R1-4-15	M. et Mme P. Langlois	14/09	Bonsecours	
16	R1-4-16	M. Jullien	14/09	Bois-Guillaume	
17	R1-5-11	M. F. Beauval		Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
18	@327	M. G. Taccoen	17/09	Bonsecours	aléntour.  OAP 108D : Contre car située à proximité d'un verger avec des espèces protégées (hérisson d'Europe)  OAP 474 B : La hauteur des constructions dans cette OAP est limitée à R+2 alors que tous les immeubles aux alentours sont plus hauts. Une hauteur des ouvrages à R+4 permettrait une imperméabilisation minimale des sols.  Pourquoi n'est-il prévu qu'une seule OAP sur la commune de Mesnil-Esnard ?  OAP 313A : Modifier les marges de recul  Franqueville Saint Pierre : Développement indispensable et raisonnable de la ZAC du Val aux daims. La commune est en carence de logements sociaux.
19	@336	Mme C. Fagalde	18/09	Bonsecours	
20	@385	M. Bezares	18/09	Bonsecours	
21	@387	Mme Follet	18/09	Bonsecours	
22	@388	M. D. Bavent	18/09	Saint Leger du Bourg Denis	
23	@381	M. D. Cagnard	18/09	Rouen	
24	@382	Mme Osmont	18/09	Bonsecours	
25	@383	Anonyme	18/09	Bonsecours	
26	R1-5-4	M. et Mme M. Puel	19/09	Bonsecours	
27	R1-5-17	Association APFB	19/09	Bonsecours	
28	@503	Anonyme	22/09	Bonsecours	
29	E514	Mme AM. Maitre	22/09	Bonsecours	
30	@519	Anonyme	23/09	Bois-Guillaume	
31	0520	Mme N. Leclerc	23/09	Bonsecours	
32	@531	Mme Muller	23/09	Bonsecours	
33	@584	M. D. Rolland	23/09	Bois-Guillaume	
34	R2-4-61	M. Meulemean	23/09	Bois-Guillaume	
35	@644	M. E. Jacques	24/09		
36	@647	Me L. Homo-Bavent	24/09	Saint Leger du Bourg Denis	
37	@649	Mme F. Fauchon	24/09	Mesnil Esnard	
38	@650	Mme L. Homo-Bavent	24/09	Saint Leger du Bourg Denis	
39	@651	Mme S. Eskinazi	24/09	Bonsecours	
40	R1-27-16	Mme MC. Grehan	24/09	Bois-Guillaume	
41	R2-4-49	M. S. Bonay	25/09	Bois-Guillaume	
42	R2-4-54	M. et Mme Portier	25/09	Bois-Guillaume	
43	R1-5-9	M. Langlois	26/09	Bonsecours	
44	R1-5-15	M. Baroux	26/09	Bonsecours	OAP 599 A : Pourquoi urbaniser cet espace situé à flanc de coteau et au bord de la rivière? Demande que la zone soit non constructible.
45	R1-3-7	M. et Mme Rubin	26/09	Bihorel	
46	@775	M. P. Hureau APHE	27/09	Grand Couronne	Dépôt de photos et documents concernant les inondations de 1999 à 2018 sur les parcelles 94 et 95 concernés par l'OAP599A
47	@787	M. N. Boust Gr. AGIR	27/09	Grand Couronne	
48	R1-5-18	Mme B. Ruffin	27/09	Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation	
49	R1-5-19	Mme D. Ciliegi	28/09	Bonsecours	Saint Pierre de Manneville : OAP 634 A «Les Serres », demande de réduction de la densité de logements pour conserver le caractère résidentiel du site ; terrain agricole qui a été pollué par divers traitements	
50	R1-33-6	Anonyme		Saint Pierre de Manneville		
51	R1-33-7	Anonyme		Saint Pierre de Manneville		
52	R1-34-5 R2-31-29	M. et Mme Riviere-Hericher	13/09 25/09	Saint Aubin les Elbeuf		
53	@838	Mme Homo	28/09			
54	@839	Mme A. Leboulanger	28/09			
55	@841	M. S. Lemonnier	28/09	Bonsecours		
56	@843	M. G. Courville	28/09	Bonsecours		
57	@845	M. T. Fremont	28/09	Franqueville Siant Pierre		
58	@849	M. Roussel	28/09	Grand Couronne		
59	@853	M. A. Bonneau	28/09	Bihorel	Saint Etienne du Rouvray : OAP	
60	@855	M. C. Dalmont	28/09		OAP Saint Sever Nouvelle Gare	
61	@857	Mme C. CLet	28/09			
62	@860	M. G. Brunet	28/09			
63	@861	Mme C. CLet	28/09			
64	@862	M. P. Rosparts	28/09	Bonsecours		
65	@869	M. V. Got	28/09	Bonsecours		
66	@870	M.B. Maline	28/09	Bonsecours		
67	@872	Mme A. Got	28/09	Bonsecours		
68	@873	Anonyme	28/09	Bonsecours		
69	@874	Mme MO. Jouveaux	28/09	Bonsecours		
70	@895	Me Boistel	28/09	Bois-Guillaume	Grand Couronne : OAP 319 G et 319 H	
71	R2-31-25	M. et Mme Lebeau	01/10	Bois-Guillaume	Bonsecours : OAP 103 A Association de protection de la Ferme de Bonsecours (8personnes) ont déposé un courrier et un document décrivant leur projet d'aménagement pour le lieu.	
72	@941	Mme M. Betous	29/09	Franqueville Saint Pierre		
73	@942	LG estelle	29/09	Bonsecours		
74	@943	M. Müller	29/09	Bonsecours		
75	@945	M. Betous	29/09	Franqueville Saint Pierre		
76	@958	M. Betous	29/09	Franqueville Saint Pierre		
77	@959	Anonyme	29/09	Bois-Guillaume		
78	@963	???	29/09	Bonsecours		
79	@965	Assoc pour le Ferme de B.	29/09	Bonsecours		La construction d'une zone pavillonnaire sur le site de

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
80	@1103	M. L. Hoyez	30/09	Saint Leger du Bourg Denis	<p>l'environnement immédiat de l'Abbatiale de Bonsecours</p> <p>constituerait un désastre écologique et patrimonial.</p> <p>Souhaite projet en adéquation avec les préoccupations environnementales actuelles de la société, un projet bon pour Bonsecours et bon pour la Planète. de nombreux logements sont vacants dans Rouen et ses alentours. de nombreux logements sont vacants dans Rouen et ses alentours</p> <p>De nombreux logements sont vacants dans Rouen et aux alentours</p> <p>Augmenter de 10% la population de Bonsecours ne semble pas être cohérent avec les infrastructures en place.</p> <p>S'oppose à la construction de 300 logements à la ferme Basilique! Cela va engendrer des nuisances, de la circulation, des écoles surchargées, des associations surchargées, une perte de la qualité de vie à Bonsecours.</p> <p>Ce potentiel pourrait servir un grand projet pour la commune de Bonsecours et plus largement, valorisant sa contribution à une nouvelle qualité de vie dans l'agglomération, qui s'inscrirait dans une démarche raisonnable et en phase avec les nouveaux enjeux écologiques de demain.</p> <p>On s'aperçoit à l'examen du dossier que ces belles intentions ne sont pas respectées dans les faits</p> <p>Mont Fortin : Opposé à la construction de collectifs sur la zone UCO. Le Mont Fortin doit rester un quartier verdoyant.</p> <p>Le mont n'est pas adapté à la circulation dense, peu de parking, rues étroites,</p> <p>Nuisance sonores. Conserver la mixité architecturale</p> <p>Pétition de 201 signatures concernant le collectif de 35 propriétaires ASL les Hameaux</p>
81	@1168	M. JM. Crestin Les Terres à Maisons	01/10	Gouy	
82	@1170	Anonyme	01/10	Franqueville Saint Pierre	
83	@1173	Anonyme	01/10	Franqueville Saint Pierre	
84	@1176	Anonyme	01/10	Franqueville Saint Pierre	
85	@1181	M. F. Carlevan	01/10	Bonsecours	
86	@1185	Anonyme	01/10	Franqueville Saint Pierre	
87	@1250	Mme N. Boussad	01/10	Métropole Rouen Normandie	
88	R1-5-22	M. A. Bertoldi	01/10	Bonsecours	
89	R1-3-10	M. C. Piebourg	01/10	Bihorle	
90	R2-4-69	Mme F. Cucciniello	01/10	Bois-Guillaume	
91	R2-4-42	M. E tienne			
92	R2-4-75	M. AM. Collain		Bois-Guillaume	
93	R1.37.19	M . Lapert	30/09	Saint Léger du Bourg Denis	
94	R1.37.20	Anonyme	01/10	Saint Léger du Bourg Denis	
95	R1.37.13	Mme Homo	20/09	Métropole Rouen Ndie	
96	R1.37.15	M. Bavent	26/09	Métropole Rouen Ndie	
97	R2.31.25	M. et Mme Lebeau	01/10	Bois-Guillaume	

## Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

*Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.*

### Concernant les contributions relatives à l'extension urbaine et au classement en zone 1AU :

D'une manière générale ces contributions ciblent plus spécifiquement l'ouverture à l'urbanisation des sites. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en complément du règlement du PLU, posent les principes de l'aménagement et de la programmation à venir sur les sites concernés, et ceci dans la continuité des orientations du PADD, en compatibilité avec le SCOT et avec les documents de rang supérieur, qui traduisent les grandes orientations nationales en matière d'aménagement. Les OAP définissent dans ce sens les principes fondamentaux en matière de programme, de qualité architecturale, urbaine et paysagère, de composition spatiale, ainsi qu'en termes d'insertion et de préservation du cadre existant pour les futurs projets appelés à s'implanter sur ces sites.

### Concernant les contributions ciblant la préservation des espaces et éléments naturels dans les OAP :

L'urbanisation des sites d'OAP est mise en question dans les contributions notamment par rapport à la menace sur les espaces naturels. Sur ce sujet, et conformément aux orientations du PADD (axe 3 : pour un environnement de qualité et de proximité pour tous), des orientations environnementales et paysagères sont systématiquement développées dans les OAP afin d'assurer la préservation des éléments naturels et des caractéristiques écologiques :

#### **Concernant les OAP sises à Bois Guillaume :**

La Prévoitière-OAP 108A : sur ce site, les alignements d'arbres et les haies existantes sont repérés sur le schéma et préservés afin de garantir le maintien de leur qualité paysagère dans l'aménagement futur.

Rouges Terres Sud- OAP 108C : les bois inscrits en zone N sont bordés d'une zone inconstructible sise sur la zone 1AU, ce qui permet la formation d'une lisière en vue de reconstituer une frange arbustive et une interface de prairies avec les futures constructions.

Rouges Terres Ouest-OAP 108B : les arbres et le château sont distingués sur le schéma graphique comme des éléments à préserver et leur protection en tant que tels dans le projet d'aménagement est décrit dans le volet écrit de l'OAP.

Les Granges - OAP 108E : ce site constitue aujourd'hui un lieu emblématique pour les habitants et usagers du quartier. L'inscription du projet à venir dans la continuité historique et urbaine de la ville ou du village constitue un objectif majeur de l'OAP. Les bâtiments et l'armature végétale représentant un intérêt patrimonial sont mis en avant en tant qu'élément à intégrer et à valoriser dans le cadre du projet.

Ces OAP ne seront pas modifiées pour l'approbation.

#### **Concernant une OAP de Saint Etienne du Rouvray :**

*Les contributions collectées sur le registre font référence plus particulièrement aux OAP 575A/Claudine Guérin. En l'absence de précision, un développement sur les éléments fondamentaux de cette OAP est précisé ci-après :*

Cette OAP a poursuivi l'OAP figurant dans le PLU communal. Une étude de la faune et de la flore réalisée en amont par la commune a accompagné l'élaboration de l'OAP 575A. Les OAP du PLU définies sur les secteurs de projet ont pour objectif de préserver et de valoriser les éléments de patrimoine naturels en place (distinction des haies existantes, arbres remarquables à protéger, préservation des milieux silicoles recensés, abords des espaces boisés ...) conformément aux orientations du SCOT et du PADD. Le site de Guérin se révèle spécifique du fait de la présence d'espèces faunistiques et floristiques particulières et par la présence de corridors écologiques. D'autre part, il est apprécié des habitants et usagers du quartier. Des pratiques de loisirs sportifs et de promenade sont recensées sur le site et dans la forêt. L'élaboration de l'OAP a consisté par conséquent à poser les principes d'un aménagement conciliant la vocation habitat avec la préservation des éléments naturels d'intérêt écologique et des corridors de biodiversité, et en cohérence avec la vocation de loisirs du site et de la forêt. L'OAP définit dans le schéma graphique comme dans le volet écrit des orientations à prendre en compte dans le futur projet dans ce sens.

Les aspects de préservation des espaces et éléments naturels sont bien pris en compte dans les OAP inscrites sur les zones à urbaniser de Saint Etienne du Rouvray. L'OAP 575A ne sera pas modifiée dans le dossier d'approbation.

#### **Concernant l'OAP 313A/ les Friés à Gouy :**

L'espace inconstructible de la lisière exprimé sur le schéma graphique de l'OAP illustre le recul nécessaire des constructions par rapport à un espace boisé. L'épaisseur de la lisière correspond à un espace sécuritaire visant à préserver les personnes et les biens de tout risque de chutes d'arbres ou de branches. Ce recul facilite également l'expression, la création et la gestion d'une lisière écologique, en aménageant différents niveaux de strates de hauteur progressive, depuis la strate herbacée jusqu'à la strate arborée. Dans les lisières, on retrouve une biodiversité plus riche car elle est la zone de circulation/échange privilégiée de beaucoup d'espèces, à la fois des espèces de milieux ouverts et de milieux fermés. La zone inconstructible liée à la lisière sera maintenue dans l'OAP pour l'approbation.

Concernant les contributions portant sur l'insertion dans le contexte existant :

**Concernant les OAP 319 G / rue du pavillon et 319 H / rue des Tribunes de Grand Couronne :**

L'OAP 319 G / Rue du Pavillon répond à l'enjeu majeur de terminer l'urbanisation du quartier des Essarts qui s'est opérée ces dernières années par îlots successifs. Le périmètre de la zone à urbaniser s'inscrit ainsi entre deux équipements, implantés en frange du quartier. L'un des enjeux de l'aménagement dans cet espace interstitiel réside dans le travail de couture avec le quartier d'un côté, et de transition avec le grand paysage ouvert de l'autre. L'OAP définit des principes de raccordement des voiries, de prolongement de l'organisation spatiale existante, et de continuités de l'armature végétale en place dans le quartier.

L'OAP 319 H / Rue des Tribunes cherche à minimiser l'impact de l'urbanisation de ces prairies en bordure de forêt. Au-delà du déroulement d'une zone de lisière inconstructible (voir OAP 131A/Les Friés) et d'orientations quant à la préservation des éléments naturels existants, les principes de composition urbaine définis dans l'OAP recommandent d'assurer la cohérence avec l'existant notamment au niveau des rapports d'échelle et de l'impact visuel produit.

**Concernant l'OAP 474 B / Leboucher à Notre-Dame-de-Bondeville :**

La commune a souhaité privilégier un programme de logements de type maisons mitoyennes ou logements intermédiaires, afin de faire la "couture" entre les quartiers voisins de petites maisons de ville situés à l'Est et au Nord du site. Des hauteurs moindres que ce que permet le règlement sont donc exprimées sur le schéma graphique sur la partie du site dédiée à la vocation Habitat. Une précision sur ce point sera ajoutée dans le volet écrit de l'OAP pour l'approbation.

L'objectif de densité de logements à atteindre est exprimé par hectare, la division parcellaire ne modifie pas cet objectif.

**Concernant l'OAP Grand Projet-Saint Sever Nouvelle Gare :** il s'agit sans doute de la contribution @381, qui demande la préservation du tissu faubourien

Les orientations de l'OAP mentionnent, en complément des dispositions du règlement, de "préserver la morphologie du tissu faubourien existant et de réfléchir à la requalification du bâti". Les projets d'aménagement devront être compatibles de fait avec cette orientation.

Concernant les contributions sur la densité exprimée dans les OAP :

L'objectif d'une moindre consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, est une orientation majeure du PADD, notamment pour l'habitat. La densité de logements exprimée dans les OAP doit être regardée sous l'angle de formes urbaines plus économes en surface, et de programmes de logements mieux adaptés aux besoins et aux contraintes d'aujourd'hui.

**Concernant l'OAP 634A / Les Serres :**

La densité de logements exprimée dans les OAP est compatible avec les objectifs du SCOT. Concernant les bourgs et villages, catégorie à laquelle appartient Saint-Pierre-de-Manneville, la densité de référence est celle fixée par le DOO du SCOT, soit 15 à 20 logements minimum par hectare. Il est à noter que les objectifs de densité sont à considérer hors voiries et réseaux divers et hors zones d'espaces verts publics, c'est-à-dire que les zones inconstructibles et les surfaces à dominante végétale d'ampleur figurant dans la traduction graphique de l'OAP sont à exclure du calcul. La densité exprimée dans cette OAP ne sera ainsi pas modifiée dans le dossier d'approbation du PLU.

**Concernant l'OAP 319 G / rue du Pavillon :**

Concernant les espaces urbains, les objectifs de densité sont appréciés dans le SCOT à l'échelle de la commune, et ceci afin de permettre une variation des densités d'un secteur à l'autre au sein d'une même commune, et de produire ainsi des paysages urbains diversifiés et adaptés au tissu urbain préexistant. Ce qui conduit à nuancer les objectifs de densité dans ces espaces urbains au regard : d'opérations plus ou moins denses sur le secteur, selon le potentiel de densification du tissu existant, et en fonction des densités ambiantes aux abords du site et du type d'habitat programmé dans l'opération quand il est connu. La densité exprimée dans l'OAP est le résultat du croisement de ces facteurs multiples. La densité sur le site des Essarts a donc été

ramenée ainsi à 40 logements par hectare. La densité exprimée dans cette OAP ne sera pas modifiée dans le dossier d'approbation du PLU.

Concernant les contributions sur le projet de la Basilique à Bonsecours :

L'orientation graphique de l'OAP couvrant ce secteur de 11 ha indique qu'environ 35% de la zone sera maintenue en espace à dominante végétale, dont la lisière boisée qui est inconstructible. Des éléments de réponse complémentaires sont apportés dans le thème 1 (consommation / préservation du patrimoine naturel).

Concernant les contributions sur la zone du Val aux Daims à Franqueville Saint Pierre :

Les éléments de réponse sont apportés dans le thème 1 (conservation / préservation du patrimoine naturel)

Concernant la contribution du collectif des propriétaires de l'ASL Les Hameaux :

Concernant le tracé de la rue Dair sur le schéma graphique de l'OAP108B, il s'agit d'une erreur de lecture : Un figuré "voirie à adapter" est positionné sur la rue Dair dans le schéma, car cette voie de faible largeur n'est pas en capacité d'accueillir les flux de véhicules et les modes doux du secteur de manière sécurisée. Il s'agit en l'occurrence d'un tracé théorique, l'OAP cible ainsi la nécessité d'étudier le réaménagement de la rue Dair dans le cadre du projet à venir sur les zones à urbaniser. L'emprise de l'élargissement de la voie se fera dans le périmètre du projet, donc de la zone AU. La prise en compte de cette contribution n'entraîne pas de modification dans le schéma de l'OAP.

Des éléments de réponse complémentaires sont apportés dans le thème 1 (consommation / préservation du patrimoine naturel).

Concernant les contributions dont l'objet n'est pas du ressort de l'OAP :

**Concernant l'OAP 561 A / Voltaire ainsi que l'OAP 634 A / Les Serres :**

Le volet règlementaire du PLU et les règlements nationaux ou locaux relatifs aux accès, voiries et risques s'appliquent de façon systématique à toutes les opérations d'aménagement, au-delà des OAP. La résorption de la pollution des sols et la gestion des flux de circulation sont des composantes à prendre en compte dans la conception des projets d'aménagement et de construction indépendamment du PLU.

**Concernant l'OAP 599 A / Rue du Cantony :**

Cette zone 1AU est impactée par les zones d'aléa du PPRi Cailly, Aubette, Robec (aléa faible) portées à la connaissance de la Métropole en avril 2019. Compte-tenu de cette information, devenue disponible uniquement après l'arrêt du projet de PLU et qui remet en cause l'opportunité d'urbaniser cette zone, et au regard des différents argumentaires développés dans le cadre de l'enquête publique pour préserver le caractère naturel de cette zone, cette zone sera reclassée en zone naturelle (N) pour l'approbation du PLU.

Concernant les contributions demandant une OAP spécifique :

**Concernant la commune de Mesnil-Esnard :**

L'outil OAP a été mobilisé en effet sur un seul site. Pour ce premier PLU Métropolitain, le choix a été de prioriser l'élaboration d'OAP sur les zones 1AU (obligation du Code de l'Urbanisme) ainsi que sur les secteurs en renouvellement urbain, comme les friches, sur lesquelles un enjeu de maîtriser le devenir urbain existe. Dans le cadre des évolutions ultérieures du PLU (après approbation), il sera possible d'intégrer de nouvelles OAP sur des secteurs urbains (zones U).

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission au vu des réponses du maître d'ouvrage à ses questions, aux questions du public et demandes de la MRAE, constate que le maître d'ouvrage est resté sur ses positions pour le maintien des OAP prévues.*

*La commission regrette cette prise de position.*

## 7 - Thème : Agriculture et consommation d'espace agricole

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@14	Mme A. Leboulanger	23/08	Bonsecours	La sauvegarde des terres agricoles est un enjeu universel que le projet ne peut ignorer. La disparition programmée de plus de 1000 ha est beaucoup trop importante. Après cet été caniculaire, il est essentiel de préserver les arbres, forêts, vergers ...
2	@19	M. le Maire de Grand-Couronne	27/08	Grand-Couronne	
3	@44	Anonyme	01/09	Métropole Rouen Normandie	Il est important et nécessaire de créer des lieux d'agriculture urbaine.
4	R1-31-1	Association Bouillons Terres d'Avenir	19/08	Métropole Rouen Normandie	
5	R1-31-2	Mmes Marandet-Lepelletier-Juin	19/08	Métropole Rouen Normandie	
6	R1-31-3	M. et Mme Dupre	19/08	Bonsecours	Urbaniser des terres agricoles revient à détruire un outil de travail mais aussi à détruire des emplois directs et indirects. La préservation des terres agricoles et naturelles a un impact positif sur le climat, la biodiversité, l'eau et la qualité de vie des habitants.
7	@50	Anonyme	03/09	Métropole Rouen Normandie	
8	@113	Mme G. Flipo	07/09	Métropole Rouen Normandie	Recréer des vergers, des prés avec des moutons, pouvoir consommer des produits locaux. La commune de Canteleu a fait le choix prudent de classer certaines parcelles en zone agricole.
9	@116	M. L. Pavot	08/09	Vieux Manoir	
10	@119	Mme V. Nordon	08/19	Rouen	La loi, les rapports, les objectifs de « zéro artificialisation » sont unanimes mais le projet propose seulement une réduction de 25% de consommation de surface sur la durée du PLUi.
11	@123	M. C. Loos	09/09	Métropole Rouen Normandie	
12	@139	Mme C. Meillassoux	09/09	Métropole Rouen Normandie	L'association Triticum : Afin de préserver l'avenir de l'alimentation s'oppose au PLUi qui programme la destruction de surfaces agricoles et de terres naturelles importantes va à l'encontre de toute vision d'avenir et de gestion de l'intérêt général.
13	@140	Mme B. Prime (Les Bouillons)	09/09	Métropole Rouen Normandie	
14	@156	Mme N. Rousse	09/09	Bihorel Bois-Guillaume	Notre consommation alimentaire est assurée à moins de 2% par une production locale, développer une production de qualité et de proximité serait une mesure de bon sens. Il serait opportun de développer les circuits courts.
15	@157	Mme V. Herisson	09/09	Rouen	
16	@193	Mme C. Gendre	12/09	Métropole Rouen Normandie	Soutien à l'association "la ferme de Bonsecours" pour la préservation de la ferme de Bonsecours et du secteur de la Basilique Les 11 ha de prairies doivent être réservés à l'agriculture maraîchère et au service de la population.
17	@201	M. G. Pique	12/09	Métropole Rouen Normandie	
18	@202	Anonyme	12/09	Canteleu	Sur le site de la Basilique de Bonsecours, pourquoi ne pas organiser un projet de grand parc urbain conservant l'existant (grands arbres, haies vives, verger, mare..) avec des lieux de détente et d'accueil autour d'une ferme pédagogique.
19	@213	M. G. Orange	13/09	Mont Saint Aignan	
20	@217	Mme A. Leroux	13/09	Sotteville les Rouen	
21	@218 @219	Mme C. Moreau	13/09	Rouen	
22	R1-4-14	M. M. Bidonneau Pdt association Triticum	14/09	Bois-Guillaume	
23	R1-4-15	M. et Mme P. Langlois	14/09	Bonsecours	
24	R1-4-16	M. Jullien	14/09	Bois-Guillaume	
25	@221	Mme C. Cocagne	13/09	Sotteville les Rouen	
26	@237	M. J. L. Varin	14/09	Métropole Rouen Normandie, Bonsecours	
27	@243	Anonyme	15/09	Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
28	@245	M. O. Pelletier	15/09	Bonsecours	<p>Préserver la nature en ville et développer la production maraîchère urbaine. Où le faire si les dernières terres disponibles partent en lotissements ?</p> <p>Il est scandaleux de détruire les 8 ha de la Prévotière. Les OAP 108 B, 108 C, 108 E et 108 D prévoient une urbanisation importante de Bois-Guillaume</p> <p>Dénonce une consommation irresponsable de surfaces agricoles et naturelles pour toujours plus d'urbanisation.</p> <p>La métropole déclare vouloir être pionnière sur la transition écologique, préserver la nature en ville, développer la production maraîchère.</p> <p>Saint Pierre de Varengeville : les surfaces agricoles initialement prévues pour la zone d'activités Gargentua ont été reclassées en zone A.</p> <p>Inquiétude pour la démarche visant à compenser car la compensation n'est jamais satisfaisante.</p> <p>Grand Couronne : La Ville demande que soit respectée la version du projet de PLUi de février 2018.</p> <p>Saint Etienne du Rouvray : la zone 1AUR3 fait disparaître une activité de maraîchage.</p> <p>A quoi correspondent : les 920 hectares de zones agricoles et naturelles affectées d'un indice spécifique et peu parlant "-ir" ? les 110 hectares qualifiés d'espaces en cours d'évolution ? Le gommage de 300 ha de ZAU en les passant, par jeu d'écriture, en ZU ?</p> <p>Favoriser les projets d'agro foresterie maraîchère,</p>
29	@246	M. D. Lacombe	15/09	Bonsecours	
30	@248	M. M. Blanco	15/09	Bonsecours	
31	@249	M. G. Beaugeard	15/09	Bonsecours	
32	@251	Mme S. Palmer	15/09	Bonsecours	
33	@253	M. E. Maheu-Vaillant	15/09	Bonsecours	
34	@254 @257	Anonyme	15/09	Bonsecours	
35	@255	Anonyme	15/09	Bonsecours	
36	@281	Anonyme	16/09	Bonsecours Bois-Guillaume	
37	@283	Mme C. Henriksen	16/09	Bonsecours	
38	@284	M. C. Duhaut	16/09	Bonsecours	
39	@298	M. C. Guay	17/09	Bonsecours	
40	@299	Anonyme	17/09	Métropole Rouen Normandie	
41	@314	Mme A. Lingard	17/09	Métropole Rouen Normandie	
42	@330	Anonyme	17/09	Métropole Rouen Normandie	
43	@335	Mme A. Osmont	17/09	Bonsecours	
44	@344	M. A. Desforges	18/09	Le Mesnil-Esnard	
45	@384	Mme Carles	18/09	Mont Saint Aignan	
46	E391	M. D. Crochemore	19/09	Saint Pierre de Varengeville	
47	@393	Mme L. Queniart	19/09	Métropole Rouen Normandie Petit Quevilly	
48	@425	M. N. Fichou	20/09	Métropole Rouen Normandie	
49	@426	Anonyme	20/09	Métropole Rouen Normandie, Mont Saint Aignan	
50	@435	Anonyme	20/09		
51	@476	M. JP. Thorel	20/09	Métropole Rouen Normandie, Bonsecours	
52	@477	M. C. Dupray	20/09	Métropole Rouen Normandie	
53	@478	Anonyme	20/09	Bonsecours	
54	@522	M. Lamare	23/09		
55	@530	Anonyme	23/09		
56	@563	M. Letoulousain			
57	@600	Anonyme			

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
58	@602	M. Boulier		Sotteville les Rouen	<p>Respecter les engagements pris lors de la COP 21,</p> <p>Un département français de terres agricoles disparaît tous les 7 ans,</p> <p>Partage l'inquiétude exprimée par l'Autorité environnementale, la Chambre d'Agriculture et les associations écologistes.</p> <p>Pour la Chambre d'Agriculture, Le PLUi est vertueux en consommation foncière pour l'habitat mais il n'en est pas de même pour le développement économique d'autant que de nombreuses surfaces sont encore disponibles.</p> <p>Les corps de ferme en activité et les terres agricoles doivent être classés en zone A, il faut limiter le classement de surfaces agricoles en zone N à des zones naturelles présentant de forts enjeux environnementaux avérés.</p> <p>Demande de revoir les à la baisse les objectifs d'artificialisation des terres à l'horizon 2033</p> <p>Le réseau des AMAP Haute Normandie œuvre pour le maintien d'une agriculture paysanne, la relocalisation d'une agriculture à proximité des communes et l'accès à une alimentation de qualité pour tous.</p>
59	@609	M. V. Masurier			
60	@611	Mme A. Truelle	23/09		
61	@626	Mme S. Cubaud	24/09	Métropole Rouen Normandie	
62	@635	Mme S. Fusil	24/09	Métropole Rouen Normandie	
63	@646	M. C. Rousseau	24/09		
64	@654	Mme C. Benet	24/09	Bois-Guillaume	
65	@675	M. F. Simon	25/09	Métropole Rouen Normandie	
66	@676	M. A. Duclert	25/09	Métropole Rouen Normandie	
67	@677	Anonyme	25/09	Bois-Guillaume	
68	@689	M. Chalin	25/09	Métropole Rouen Normandie, Darnetal	
69	@698	M. L. Violette	25/09	Bois-Guillaume	
70	@699	SABINE	25/09	Métropole Rouen Normandie	
71	@700	M. B. Guillot	25/09	Canteleu	
72	@701	M. C. Castella	25/09	Métropole Rouen Normandie	
73	@711	M. N. Masurel	25/09	Métropole Rouen Normandie	
74	R1-14	M. A. Ledeleterre	28/09	Métropole Rouen Normandie	
75	R1-10	M. A. Cornelis	28/09	Métropole Rouen Normandie	
76	R1-10	M. D. Maheu	28/09	Métropole Rouen Normandie	
77	@712	M. I. Delcroix	25/09	Métropole Rouen Normandie	
78	R1-5-11	M. F. Beauval		Bonsecours	
79	@552	Mme F. Leroy	23/09		
80	R1.42.10	M. Amans JL	23/09	Métropole Rouen Normandie	
81	R1.42.12	M. Michel Yvon	27/09	Métropole Rouen Normandie	
81	@731	Anonyme	26/09	Métropole Rouen Normandie	
82	@732	M. P. Lefebvre	26/09	Métropole Rouen Normandie	
83	@733	Mme I. Thomire	26/09	Métropole Rouen Normandie ? Bois-Guillaume	
84	@846	M. Legendre	28/09	Bihorel, Bois-guillaume, Rouen	
85	@850	Mme Auclair	28/09	Métropole Rouen Normandie	
86	@855	M. C. Dalmont	28/09		

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
87	@875	M. Bezares	28/09	Franqueville Saint Pierre	Préserver les terres à Mont Saint Aignan et la ferme des Boissettes à Notre Dame de Bondeville pour pouvoir manger « local »  Chaque année le département de la Seine Maritime perd plus de 1300 ha de terres agricoles  Il faut cesser de bétonner sur l'ensemble de la métropole et que notre pays reste alimentaires auto suffisant.  Il faut préserver les terrains de production maraîchère et agricole pour réduire les transports liés à l'alimentation.
88	@852	Mme L. Corbiveau	28/09		
89	@848	M. A. Legouest	28/09		
90	R1-4-43	Mme R. Cuccinello	25/09	Bois-Guillaume	
91	@911	Mme J. Devars	29/09	Métropole Rouen Normandie	
92	@948	M. Laine Confédération paysanne de Seine -Maritime	29/09	Métropole Rouen Normandie	
93	@950	Anonyme	29/09		
94	A951	Anonyme	29/09		
95	@968	Mme O Mottet	29/09	Mesnil-Esnard	
96	@970	Chambre d'Agriculture	30/09	Métropole Rouen Normandie	
97	@972, 974	Graines de citoyens	30/09	Saint Leger du Bourg Denis	
98	E975	M. P. Preterre	30/09	Métropole Rouen Normandie	
99	@984	M. et Mme G. Dupre	30/09	Métropole Rouen Normandie	
100	@989	M. G. Thierce	30/09	Saint Leger du Bourg Denis	
101	@994	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
102	@996	Le champ des possibles	30/09	Bonsecours	
103	@1006	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
104	@1027	M. F. Perraudin	30/09	Métropole Rouen Normandie	
105	@1068	M. F. Thouin-Dusseaux	30/09	Bonsecours	
106	@1095	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
107	@1104	M. Leveque	30/09	Métropole Rouen Normandie	
108	@1109	M. S. Bethencourt	30/09	Bonsecours	
109	@1113	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
110	@1119	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
111	@1120	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
112	@1121	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
113	@1126	M. N. Martinez	30/09	Métropole Rouen Normandie	
114	@1127	M. I. Seront	30/09	Métropole Rouen Normandie	
115	@1128	M. S. Garriot	30/09	Métropole Rouen Normandie	
116	@1132	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
117	R1-7-3	M. H. Dubuc	30/09	Canteleu	
118	R1-9-10	M. et Mme G. Roussel	30/09	Cleon	
119	R1.42.14	M.et Mme Guilmot	30/09	Métropole Rouen Normandie	
		Mme Brasse			
120	R1-6-29	Famille Marie	01/10	La Neuville Chant d'Oisel	
121	R1-10	Mme F. Delahaye	01/10	Métropole Rouen Normandie	
122	@1137	Anonyme	01/10	Métropole Rouen Normandie	
123	@1139	Mme A. Foulon	01/10	Métropole Rouen Normandie	
124	@1180	Anonyme	01/10	Métropole Rouen Normandie	
125	E1216	M. R. Picot	01/10	Notre Dame de Bondeville, Mont Saint Aignan	
126	R1 .42.11	Mme Legendre C.	25/09	Saint-Etienne du Rouvray	
127	R1.42.15	M. Waag	30/09	Métropole Rouen Ndie	
128	R1.42.14	M.et Mme Guilmot	30/09	Bonsecours	
		Mme Brasse		Bois-Guillaume	
129	R1.42.6	M. Davy Christine	06/09	Métropole Rouen Nie	
130	R1.42.6	M. Davy Gisèle	06/09	Métropole Rouen Nie	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

*Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes. En outre, les éléments de réponse sur le thème général de la consommation des espaces agricoles et naturels, ainsi que sur certains secteurs en particulier, sont apportés au sein du thème 1 (Consommation / préservation du patrimoine naturel).*

#### Concernant le développement de l'agriculture urbaine ou périurbaine :

De nombreuses zones agricoles (A) sont en contact des zones urbaines sur l'ensemble du territoire et constituent à ce titre un potentiel pour développer une agriculture de proximité et la production locale. Le PLU n'est cependant pas l'outil adapté pour déterminer le type d'agriculture et de production qui se développe sur ces espaces.

Afin de favoriser le développement de l'agriculture urbaine, les constructions à usage d'exploitation agricole ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et compatibles avec le fonctionnement du site sont autorisées dans l'ensemble des zones sauf en zone industrielle (UXI et 1AUXI).

Peuvent ainsi être autorisées au sol et en toiture toutes formes d'agriculture urbaine (agriculture professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs, et qui peut être orientée, sous conditions, vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs) sous réserve de leur insertion urbaine et de l'absence de nuisances pour les riverains (exemples : équipements et serres de production agricoles installés sur les toitures ou dans les espaces libres, abris pour animaux, ruches, etc.).

#### Concernant plus spécifiquement la ferme de Bonsecours (ZAC de la Basilique) :

Les éléments de réponse sur ce secteur sont apportés au sein du thème 1 (Consommation / préservation du patrimoine naturel).

Concernant plus spécifiquement la zone 1AUB1 (Guérin) à Saint-Etienne-du-Rouvray :

Les éléments de réponse sur ce secteur sont apportés au sein du thème 1 (Consommation / préservation du patrimoine naturel).

Concernant plus spécifiquement la zone de la Prévotière et le secteur des Rouges Terres (Bois-Guillaume) :

Les éléments de réponse sur ce secteur sont apportés au sein du thème 1 (Consommation / préservation du patrimoine naturel).

Concernant les zones agricoles et naturelles indicées "ir" :

Les zones agricoles et naturelles indicées "ir" (Contournement Est de Rouen – liaison A28-A13) représentent un total de 925 ha sur le territoire de la Métropole. Ces secteurs correspondent à la bande de 300 mètres déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant d'utilité publique cette infrastructure (décret du 14 novembre 2017). Les documents d'urbanisme communaux ont été mis en compatibilité avec ce projet déclaré d'utilité publique suite à ce décret afin de prendre en compte cette bande de 300 mètres. Le PLU de la Métropole a pour obligation d'inscrire ce même zonage.

Néanmoins, au sein de cette bande de 300 mètres qui représente une surface totale de 925 ha sur les zones agricoles et naturelles du territoire, l'Etat a estimé que la consommation d'espaces naturels et agricoles engendrée par la réalisation de l'infrastructure serait de 243 ha (estimation réalisée par l'Etat dans le cadre de la mise en compatibilité du SCOT de la Métropole Rouen Normandie avec le projet). La différence de surface entre l'enveloppe correspondant à la bande des 300 mètres (925 ha) et l'emprise réelle de l'infrastructure sur les espaces agricoles et naturels (243 ha) restera donc à l'état agricole ou naturel (soit 682 ha).

Concernant le basculement de zones AU des documents d'urbanisme communaux en zones U dans le PLU de la Métropole :

Le zonage des PLU communaux n'étant pas mis à jour régulièrement après la réalisation d'opérations d'urbanisme, l'élaboration du PLU de la Métropole a été l'occasion de procéder à cette actualisation du zonage en reclassant en zone U (urbaine) des zones ou parties de zones qui étaient classées en zones AU (à urbaniser) dans les PLU communaux sur lesquelles des projets ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. C'est le cas notamment à Boos, Franqueville-Saint-Pierre, Grand-Couronne, Hénouville, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Montmain, Quevillon, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Paër, Sotteville-sous-le-Val, etc. où des opérations ont été réalisées et où les zones étaient toujours classées en zone AU dans les PLU communaux.

Certains secteurs, qui sont aujourd'hui non urbanisés, ont aussi été classés en U dans le PLU de la Métropole car ils correspondent à des ZAC en cours de réalisation / commercialisation (ex de la ZAC de la Plaine de la Ronce) ou car ils ont fait l'objet de permis de construire ou d'aménager accordés avant l'approbation du PLU. Il est rappelé que, selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces espaces classés en U seront nécessairement comptabilisés en tant qu'espaces agricoles et naturels urbanisés après l'approbation du PLU au moment du bilan qui sera réalisé au plus tard 9 ans après l'approbation, voire avant à l'occasion d'une éventuelle révision. Ces espaces seront bien pris en compte pour vérifier le respect des enveloppes maximales de consommation d'espace fixées dans le PADD.

Concernant spécifiquement la consommation foncière pour le développement économique :

Les éléments de réponse sur ce sujet sont apportés par le Maître d'ouvrage au sein du thème 1 (Consommation / préservation du patrimoine naturel).

Concernant spécifiquement les questions relatives à l'enveloppe foncière dédiée aux espaces en cours d'évolution :

Les éléments de réponse sur ce sujet sont apportés par le Maître d'ouvrage au sein du thème 1 (Consommation / préservation du patrimoine naturel).

Concernant la demande de classement des corps de ferme en activité en zone A (et non en zone N) :

La répartition des zones agricoles et des zones naturelles a été réalisée en fonction de critères objectifs découlant à la fois du diagnostic agricole et des études écologiques mais aussi des orientations du PADD 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 incluent des corps de ferme en activité. Le classement de ces sièges d'exploitation en zone naturelle n'empêche pas leur développement. Bien que le règlement contraigne fortement l'urbanisation dans ces zones, il permet l'évolution des sièges d'exploitation agricoles existants. Dans les zones naturelles aquatiques, les zones naturelles ouvertes et les zones naturelles forestières, 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 agricole.

Concernant la protection de la ferme des Boissetes (Notre-Dame-de-Bondeville) :

La chambre d'agriculture a recensé l'intégralité des exploitations agricoles du territoire métropolitain en 2018 (sur la base

d'échanges en 2017). La commune de Notre-Dame-de-Bondeville n'abrite plus aucun corps de ferme en activité sur son territoire. Aucune exploitation n'utilise de bâtiments agricoles sur la commune. Seules deux exploitations agricoles exploitent les surfaces agricoles de la commune.

Concernant la préservation des terres agricoles à Mont-Saint-Aignan :

La commune de Mont-Saint-Aignan ne dispose d'aucune zone à urbaniser sur des terres agricoles ou naturelles, dans la mesure où la zone AU (à urbaniser) du Bel Event qui est inscrite dans le PLU communal a été reclassée en zone A (agricole) dans le PLU de la Métropole.

Concernant le classement de surfaces agricoles destinées à la zone d'activités Gargantua (Saint-Pierre-de-Varengeville) en zone A

∴

Cette zone, inscrite en zone à urbaniser dans le PLU communal (AUy), a fait l'objet d'une étude de faisabilité qui a conclu au non-maintien de cette zone dans le PLU de la Métropole au regard des difficultés et des coûts d'aménagement de ce secteur. Cette zone a donc été reclassée en zone agricole (A) dans le PLU.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission note que la Métropole a pris conscience du souhait des habitants d'une agriculture de proximité, de circuits courts pour une alimentation de qualité et invoque la proximité de terres agricoles et de zones urbaines. La commission regrette cependant le maintien des corps de ferme en exploitation en zone N, argüe de la nécessaire possibilité d'évolution des exploitations agricoles et demande une modification de zonage pour ces derniers.*

**8 - Thème : Zones d'activités économiques**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@34	Anonyme	30/08	Maromme	Afin de consacrer le site de Novandie à de futures implantations créatrices d'emploi, demande que la zone UB actuellement en zone UAb soit requalifiée en zone UXm (zone d'activités réservée à l'emploi). La vallée du Cailly est en décroissance, il est impératif de développer d'autres sites.
2	R	M. Marc	06/09	Maromme	
3	@110	Mme E. Payen	07/09	Maromme	
4	R1-30-1	Gr.Municipal « L'humain d'abord »	07/09	Petit Couronne	Il semble nécessaire d'avoir une réflexion sur le classement des terrains de la friche industrielle de l'ancienne raffinerie et de veiller à une utilisation optimale de la Seine et des voies ferrées existantes pour limiter le trafic routier.
5	@118	M. P. David	08/09	Maromme	
6	@120	M. B. Munin	08/09	Maromme	
7	@144	Anonyme	09/09	Maromme	Demande d'une modification au classement de ces terrains afin d'orienter sur un minimum de 50 % des installations à venir l'usage des transports fluviaux et ferroviaires.
8	@161	Mme. C. Modard	10/09	Maromme	
9	@199	Mme M. Carles	12/09	Mont Saint Aignan	La zone de la Vatine doit être réservée à l'exercice de profession tertiaire ou petite restauration. En aucun cas on ne doit y établir des commerces de grande distribution ni cinéma. La multiplication des parkings créerait un ruissellement dangereux et aggraverait la pollution sonore.
10	@207	Anonyme	13/09		
11	E320	M. G. Hurpin	17/09	Mont Saint Aignan	
12	@331	Anonyme	17/09	Maromme	La réhabilitation des friches industrielles et la densification de l'existant (ex : Zac de la Ronce) permettent de réduire la consommation d'espace agricole.
13	@334	Anonyme	17/09	Mont Saint Aignan	
14	@384	Mme MC. Carles	18/09	Mont Saint Aignan	
15	@390	M. M. Godebout	@18/09	Maromme	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
16	@456	M. JC. Amand	20/09	Maromme	<p>La boucle de la Seine sera complètement bouleversée par les futures nouvelles activités autorisées par le nouveau PLU</p> <p>Peut-on autoriser l'installation d'une zone industrielle ou portuaire au cœur d'un site naturel classé ? Comment la métropole peut-elle à la fois prôner « une vallée de Seine exceptionnelle au paysage grandiose et humanisé » et faciliter l'extension industrielle dévastatrice du paysage ?</p> <p>Le PLUi est en complète contradiction avec les orientations gouvernementales en matière d'environnement, avec les contraintes imposées par le classement de la Boucle de Roumare et les PLU de Moulineaux et la Bouille élaborés après consultation de la population et des associations environnementales. Le projet RVSL aval se déroule inexorablement sans tenir compte de des opportunités foncières offertes notamment par la destruction de la raffinerie de Petit Couronne.</p> <p>Freneuse : Afin de construire un bâtiment agricole, demande de changer une partie de la zone NO-ca en zone A (PJ 33p)</p> <p>Carrières : Demande un classement en zone3AUZ à vocation industrielle ou NC pour exploitation de gisement.</p> <p>Le PLU intercommunal doit reprendre à minima toutes les précisions apportées par le PLU de Moulineaux.</p> <p>Secteur de la Frange appartenant à HAROPA sur Moulineaux : le consensus était le suivant : la préservation de toute installation logistique ou industrielle sur l'emprise rapprochée du captage d'eau potable, la réglementation interdisant les installations le long de la Seine face aux monuments classés, la préservation de la zone humide, des règles de construction limitant l'emprise au sol, une hauteur maximale de 12m, des toitures végétalisées réduisant l'impact visuel depuis les habitations de Moulineaux.</p> <p>Ce projet d'installation multimodale relève du mépris des personnes résidentes et du patrimoine exceptionnel de cette boucle.</p> <p>Le PLUi devrait être l'occasion de repenser l'implantation des activités tertiaires : Permettre la construction de nouveaux bâtiments au dessus de parkings existants, rendre obligatoire la mutualisation des parkings dans les nouvelles zones d'activités, prévoir le réaménagement de zones d'activités à l'abandon pour cause de sols pollués.</p> <p>Souhaite un éclaircissement sur le devenir de la zone UXMC1 du hameau de Bedanne ; régulièrement utilisée par les gens du voyage</p> <p>L'ancien site Viasystems doit accueillir plus de PME ou d'artisans.</p>
17	@520	Mme Leclerc	23/09	Bonsecours	
18	@695	M. L. Bernasconi	25/09	Maromme	
19	@711	M. N. Masurel	25/09	Métropole Rouen Normandie	
20	@768	Mme D. Latour	26/09	Métropole Rouen Normandie	
21	@771	Mme F. Vincent	26/09	Métropole Rouen Normandie	
22	R1-9-4	M. E. Capron Sté Expedit	27/09	Freneuse	
23	R1-9-5	Sté des Carrières STEF	27/09	Bois des coutures et la Garenne	
24	@856	M. Marimpouy	28/09		
25	@870	M. Maline	28/09		
26	@948	Mme B. Berger	29/09	Maromme	
27	@957	Anonyme	29/09	Maromme	
28	@979	M. G. Botecchia	30/09	Métropole Rouen Normandie	
29	@993	M. J. Merieult	30/09	Métropole Rouen Normandie	
30	@1020	Anonyme	30/09	Moulineaux, Sahrus	
31	@1027	M. F. Perraudin	30/09	Métropole Rouen Normandie	
32	@1050	M. C. Leclercq	30/09	Maromme, le Houlme, Deville	
33	R1-9-9	M. J. Becasse Pdt ADSHB	30/09	Cleon	
34	@1071	Anonyme	30/09	Maromme	
35	@1094	M. F. Audibert	30/09	Moulineaux	
36	@1097	M. D. Comont	30/09	Moulineaux, Sahrus	
37	@1098	M. P. Thieboux	30/09	La Bouille	
38	@1100	M. J. M. Thomas	30/09	Moulineaux, La Bouille	
39	@1114	M. H. Bordeaux	30/09	Moulineaux	
40	@1128	M. S. Garriot	30/09	Métropole Rouen Normandie	
41	@1130	Anonyme	30/09	Maromme	
42	R1-10	M. JM. Regolle	30/09	Maromme	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
43	R1-10	M. Jaha et M. A. Gallot	30/09	Maromme, Deville	<p>La Prévotière - 108A : Dans cette zone, ont déjà été construits des bâtiments de type hangar à vocation commerciale, ou artisanale . il reste ici des prairies arborées . Est-il indispensable de saccager ce qui reste ?</p> <p>Réserves quant au projet d'urbanisation habitat et activités sur une surface de 8,5 ha de la prairie de la Prévotière qui nuira à la qualité de vie des habitants avec des nuisances supplémentaires (circulation et pollution).</p> <p>L'OAP d'une surface de 37 hectares prévue dans le secteur de l'aéroport va augmenter les nuisances déjà très présentes dans la commune (aéroport, future liaison A28/A13).</p> <p>Défavorable au projet d'implantation de commerces sur la zone d'activités de la Vatine</p> <p>Il faut préserver le caractère tertiaire de la zone de la Vatine</p> <p>Zone UE : OAP « Campus santé » sur le secteur CHU/faculté</p> <p>Grand projets Rondeaux-Libération et avenir du site Rouen stade Mermoz</p> <p>Demande des précisions sur la nature des activités économiques prévues. Après l'IME demande d'interdire la construction en limite séparative</p> <p>Impact du projet pôle logistique RVSL Aval</p> <p>Extension zone portuaire la Bouille/Moulineaux</p> <p>Impact du site logistique RVSL Aval</p> <p>Souhaite que les précisions actées dans le PLU de Moulineaux soient prises en compte.</p>
44	@31	M. et Mme E. Wauters	28/08	Bois-Guillaume	
45	@41	Anonyme	31/08	Bois-Guillaume-Bihorel	
46	@403	Mme S. Cubaud	19/09	Boos	
47	R1-27-8	M. Louis Thaeron	10/09	Mont Saint Aignan	
48	R1-27-9	M. Jean Pierre Petit	16/09	Mont Saint Aignan	
49	R1-27-10	Mme Joelle Monroig	19/09	Mont Saint Aignan	
50	R1-27-11	M. Francis Herisson	20/09	Mont Saint Aignan	
51	R1-27-16	Mme Marie-Christine Grean	24/09	Mont Saint Aignan	
52	R1-27-17	A. Mourain	25/09	Mont Saint Aignan	
53	E 713	M. D. Neuville	26/09	Rouen	
54	R1-27-20	Mme Hélène Thaeron	30/09	Mont Saint Aignan	
55	R1-27-21	Mme Marie Chr. Bacquet	30/09	Mont-Saint-Aignan	
56	@991	M. C.Gabanou Nexity	30/09		
57	R-15	D. Bodillard	01/10	Grand-Couronne	
58	@1177	Mme A. Thomas-Vidal CM la Bouille	01/10	Moulineaux	
59	@1182	M. D. Waag	01/10	Moulineaux la Bouille	
60	@1209	Mme C.Nancey	01/10	Moulineaux la Bouille	
61	@1235	Anonyme	01/10	Moulineaux	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
62	R1-27-24	M. Gérard Tramblin	30/09	Mont-Saint-Aignan	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

#### Concernant le zonage U mixte à dominante habitat sur des zones d'activités économiques :

Les zones U mixtes à dominante habitat sont par définition les zones les plus "mixtes" du territoire. Elles ont une vocation générale : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément « interdits » ou « autorisés sous conditions » par le règlement y sont autorisés. Ce zonage n'interdit pas la pérennisation des entreprises présentes sur ce site et les règles proposées dans ces zones permettent des nouvelles constructions et extensions des activités déjà présentes à la date d'approbation du PLU métropolitain. Ce zonage permet une mutation en logement mais n'impose pas la réalisation de logements et ne pénalise pas les activités économiques présentes. Ainsi, un classement de l'entreprise Novandie en zone UAB n'interdit pas le fonctionnement et la pérennisation du site. Actuellement, l'entreprise se situe en zone UB du PLU communal c'est-à-dire : "à vocation principale d'habitat collectif".

Ce secteur sera maintenu en zone UAB pour l'approbation du PLU.

#### Concernant le devenir de l'ancienne Raffinerie à Petit-Couronne :

Un projet de reconversion est actuellement en cours sur ce site, le zonage arrêté sur ce secteur est en grande partie en zone UXI, car il s'agit d'un projet dit "de réindustrialisation" et une autre partie est classé en zone UXM pour la création d'un projet de pôle de compétitivité tourné vers l'Environnement, l'Energie et l'Innovation (Laboratoire, Ateliers de recherche, des bureaux, etc.). Une plateforme logistique multimodale devrait également être créée et dédiée aux activités de stockage et de transport de produits et ce afin d'optimiser le positionnement stratégique du site qui bénéficie d'un embranchement routier/autoroutier/fluvial/ferroviaire. Il est précisé que le zonage et le règlement ne peuvent pas imposer aux installations d'utiliser les transports fluviaux et ferroviaires.

#### Concernant l'interdiction de commerces au sein de zone tertiaire de la Vatine :

Compte-tenu de la demande de la commune et des nombreuses demandes apportées à l'enquête publique, et de la proximité directe de la zone commerciale de la Vatine (UXC) qui a pour vocation d'accueillir les nouveaux commerces, les commerces seront interdits au sein de cette zone, classée en UXT, pour l'approbation du PLU.

#### Concernant les "futurs nouvelles activités sur la boucle de la Seine" :

La synthèse des observations est trop imprécise en termes de localisation pour apporter une réponse précise. Néanmoins, il est à noter que la majorité des bords de Seine est protégée par un zonage agricole (A) ou naturel (N) et que, là où il y a des projets de développement d'activités économiques (zones à urbaniser à Moulineaux par exemple), des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) encadrent le développement de ces secteurs, notamment en termes d'intégration paysagère.

#### Concernant le projet RVSL – Moulineaux/La Bouille :

RVSL est la principale plateforme de distribution du Port de Rouen. Elle représente une surface couverte d'entrepôts de 160 000m<sup>2</sup>. Afin de répondre à une demande soutenue des logisticiens, le Grand Port Maritime de Rouen (GPMR) réalise actuellement une extension de la plateforme RVSL de 22 hectares sur la commune de Grand Couronne (RVSL amont). RVSL aval, prévue sur le territoire de la Bouille et de Moulineaux, constituera une extension de 25 hectares. Le GPMR développe un projet d'aménagement d'ensemble des terrains lui appartenant sur les communes de Grand Couronne, Moulineaux et la Bouille. Les aménagements environnementaux et paysagers y représentent une superficie totale de 57% du projet.

Concernant le site classé de la boucle de Roumare : pour rappel, par décret du 26 juin 2013 publié au Journal Officiel du 28 juin 2013, a été classé parmi les sites des départements de l'Eure et de la Seine-Maritime l'ensemble formé par la Vallée de la Seine-Boucle de Roumare. Le classement de la boucle de Roumare en site classé est une reconnaissance de la valeur paysagère de ce secteur. Ainsi, le classement exige une attention particulière en ce qui concerne les implantations des projets. Il est à noter que le GPMR, dans le cadre de son projet stratégique et de sa politique de développement durable a émis un avis favorable au classement de cette boucle manifestant ainsi sa volonté de poursuivre son développement dans le respect de la qualité des sites en présence (dont le site de la chambre de dépôt de Moulineaux devant évoluer en ICPE). C'est ainsi que les différents projets portuaires sur le secteur de Moulineaux-La Bouille ont déjà fait l'objet d'une présentation auprès de la Commission des sites dans

sa formation "nature et paysages". Il apparaît que le projet d'ICPE, n'intégrant pas de constructions majeures (uniquement des équipements techniques), répond, du point de vue paysager, aux exigences de qualité fixées par le classement de la boucle de Roumare. Il n'y a pas d'atteintes notables au site par les aménagements liés à l'ICPE. D'autre part, le site d'implantation du projet RVSL Aval est concerné par le périmètre de ce nouveau site classé. Il reste néanmoins compatible dans la mesure où le projet RVSL Aval a été intégré, dès l'origine au projet de classement du site de la Boucle de Roumare. La commission départementale des sites a par ailleurs émis un avis favorable au projet RVSL Aval lors de sa séance du 4 décembre 2007. La présence du site classé, impose au projet RVSL aval une autorisation spéciale dont l'obtention doit intervenir avant le démarrage des travaux. La délivrance de cette autorisation est du ressort du Ministre chargé des sites. La procédure de demande s'établira dans le cadre de la procédure de permis d'aménager. Cette procédure est également là pour garantir le respect du site classé par le projet. Sans respect de ce dernier, l'autorisation ne sera pas accordée. Ce secteur est en outre couvert par une Orientation d'aménagement et de Programmation complémentaire au règlement concernant l'intégration paysagère, les formes urbaines autorisées, etc.

Compte-tenu des nombreuses observations formulées au cours de l'enquête publique, il est proposé d'ajuster le règlement de la zone 1AUXI du PLU métropolitain (qui ne concerne que cette commune) et de modifier les articles relatifs aux implantations, emprise au sol, hauteur, toitures, façades, espaces verts conformément aux dispositions réglementaires du PLU de Moulineux actuellement en vigueur.

Concernant la zone 2AUX, le règlement interdit toute construction à l'intérieur de ce secteur, les exhaussements et affouillements autorisés ne le sont que pour une " occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation" au sein de la zone, or dans cette zone rien n'est autorisée hormis :

"Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.

Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m et à condition qu'il s'agisse de constructions légères"

Les installations, aménagements et construction du projet RVSL Aval ne répondant pas à ces catégories, ils ne sont donc pas autorisés en 2AUX. Aucun changement de règlement n'est ici nécessaire.

De plus, afin notamment de garantir l'insertion paysagère du projet RVSL aval, l'OAP 475 B / Espace portuaire couvre à la fois les zones 2AU et 1AU du projet. L'OAP Espace Portuaire a été élaborée selon la méthode commune à toutes les OAP du PLU métropolitain, se concentrant sur les orientations propres à guider le projet et devant être prises en compte dans le projet à venir selon un rapport de compatibilité. De fait, certains éléments tels que la signalétique, n'étant pas du ressort de l'OAP, n'ont pas été repris. D'autre part, certaines orientations sur la valorisation des zones humides ou des continuités hydrologiques figurant dans l'OAP du PLU communal ont été regroupées et synthétisées dans le chapitre orientations environnementales du volet écrit de l'OAP du PLU. Et enfin, des orientations hors périmètre de l'OAP n'ont pas été reprises, étant sans effet dans le futur projet. Compte-tenu des nombreuses observations formulées au cours de l'enquête publique, le chapitre orientations environnementales pourra rappeler l'objectif de valorisation des zones humides et hydrologiques.

#### Concernant le changement de zonage d'une zone NO-ca en zone A pour permettre la construction d'un bâtiment agricole :

Le secteur calcicole "ca" permet d'avoir une protection adaptée des milieux ouverts calcicoles qui caractérisent le territoire métropolitain et présentent une forte richesse écologique. L'objectif est de protéger ces milieux de l'urbanisation tout en permettant les constructions et aménagements liés au pâturage, qui est une activité essentielle à la conservation des coteaux calcicoles. Le règlement limite les nouvelles constructions ainsi que l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations. Les constructions existantes sont également très contraintes. Ce secteur est réparti de manière ponctuelle sur les coteaux qui bordent la Seine, et de manière plus éparse dans les vallées adjacentes du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Sa délimitation a été guidée par la prise en compte de données de la Métropole et du Conservatoire d'Espaces Naturels Normandie Seine concernant les pelouses de coteaux calcicoles encore fonctionnelles. Ces études ont permis de situer précisément les lieux d'intérêts calcicoles sur l'ensemble du territoire. Il n'est donc pas possible de faire évoluer un zonage NO-ca, très protecteur, en zonage A, lequel permet les constructions, les installations et les aménagements liées à l'activité agricole. Afin notamment de permettre l'éco-pâturage, une disposition est néanmoins prévue au sein du règlement du secteur "ca" : "La construction d'abris, de bâtiment sans fondation, ni sous-sol et d'annexes et leurs extensions liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol". Il est donc possible de construire un bâtiment agricole en respectant les dispositions réglementaires de ce secteur.

#### Concernant le "PLUi et l'implantation des activités tertiaires" :

Le PLU métropolitain favorise les constructions de nouveaux bâtiments au-dessus de parkings existants, à travers notamment des zones urbaines les plus mixtes possibles en termes de fonctions et en y autorisant une hauteur permettant de construire au-dessus du rez-de-chaussée. La mutualisation des places de stationnement est également permise par le règlement, sans en être une "obligation". Cette souplesse est offerte afin de s'adapter aux différents types de projets. "Le réaménagement des zones

d'activités à l'abandon pour cause de sols pollués" est également permis au sein du PLU métropolitain, ces secteurs sont soit compris en zone d'activités (UXM notamment), soit en zone de projet URP pour permettre le renouvellement du site avec des règles adaptées au futur projet.

Concernant la zone UXM-ci, hameau de Bédane :

Ce secteur du Hameau de Bédane est classé en zone urbaine économique mixte. Par définition ce sont les zones d'activités économiques les plus « mixtes » en termes d'accueil d'activités, d'équipements et de services. Ainsi y sont autorisés sans condition les sous-destinations suivantes : les industries, les entrepôts, les bureaux, sont uniquement interdit les Centres de congrès et d'exposition car ce n'est pas la vocation de ces zones d'accueillir ce type de construction. En ce qui concerne cette zone, elle est indiquée « ci » : y sont donc interdits les constructions de commerces et activités de services en dehors des showrooms d'entreprises qui y sont autorisés afin de permettre aux entreprises d'exposer les produits fabriqués sur site et le commerce de gros, activité qui permet également aux entreprises de fonctionner.

Concernant l'ancien site Viasystems situé à Déville-lès-Rouen :

Ce secteur est classé en zone urbaine à vocation industrielle (UXI) dans le PLU métropolitain. Au regard des activités en place et des projets de reconversion de cet ancien site industriel pour accueillir des activités mixtes, tertiaires, et artisanales, le classement de cette zone en zone d'activités mixte (UXM) sera donc modifié pour l'approbation.

Concernant la demande de classement en zone 3AUZ à vocation industrielle ou NC pour exploitation de gisement :

L'état initial de l'environnement du PLU métropolitain comporte une analyse des enjeux en matière d'exploitation des matériaux du sous-sol. En cohérence avec le schéma départemental des carrières, il est rappelé que "la réponse aux besoins en matériaux pourrait nécessiter l'extension de sites existants ou l'ouverture de nouveaux sites." et qu'"il s'agit désormais de tenir compte des exigences de qualité des matériaux, de la sensibilité environnementale des sites potentiels d'extraction et des impacts du transport des matériaux pour des sites éloignés des lieux de consommation, l'enjeu étant de ne pas reporter la pression sur d'autres sites sensibles hors du territoire métropolitain." Dans ce cadre, le PLU rappelle le classement des zones à protéger en fonction des enjeux environnementaux établi par le schéma départemental des carrières.

Aucun projet d'exploitation de carrière n'étant à ce jour connu sur les secteurs faisant l'objet d'une demande de modification, c'est bien la nature des terrains qui a été prise en compte, en accord avec la commune concernée, pour l'établissement du règlement graphique. Ont ainsi été classés en zone agricole, les terrains présentant un potentiel agronomique et économique et en zone naturelle boisée, les parcelles boisées. Le zonage ne sera donc pas modifié. S'agissant des parcelles boisées, voir en complément la réponse apportée dans le thème 1 (Consommation / préservation du patrimoine naturel) sur la demande de suppression d'un EBC sur les secteurs Les Coutures / La Garenne à Cléon.

Concernant les demandes relatives au secteur du CHU à Rouen :

Création d'une OAP "Campus santé" : ce secteur de la ville de Rouen, englobant la Faculté de médecine et la route de Lyons, est appelé à muter, aussi son devenir nécessite-t-il une réflexion approfondie entre les acteurs concernés (Métropole, Ville de Rouen et CHU). Cette demande pourra ainsi être prise en considération dans une évolution future du PLU (après approbation).

Modification du règlement de la zone UE : la demande visant à réduire le coefficient d'emprise au sol au sein de cette zone nécessite de recueillir sur ce point l'adhésion de l'ensemble des communes concernées par une zone UE, ce qui n'est pas possible avant l'approbation du PLU. Cette demande pourra être étudiée dans une évolution future du PLU.

Modification du règlement graphique : L'erreur matérielle concernant les limites entre la zone UAA et la zone UE sera prise en compte pour l'approbation du PLU. L'alignement d'arbres au

Concernant la contribution sur les nuisances potentielles de la zone d'aménagement près de l'aéroport à Boos :

L'OAP Secteur de l'aéroport définit les principes du futur aménagement à vocation économique dont les enjeux sont majeurs au regard du développement métropolitain, des besoins en foncier de ce type restant non pourvus sur le secteur des Plateaux Est. Les orientations décrites dans l'OAP visent à intégrer de façon apaisée la future zone d'activités dans la commune de Boos. En premier lieu, le maillage viaire sera ainsi distribué prioritairement via la RD6014, évitant tout trafic parasite dans le cœur du village. Un accès pour les habitants du secteur est tout de même possible via la rue des Canadiens, restreint aux véhicules particuliers. D'autre part, une large frange plantée et non constructible assurera un rôle d'écran vis-à-vis du quartier résidentiel voisin. En dernier lieu, une partie du site sera dédiée au développement du parc communal actuel. Les échanges entre les usagers de la zone d'activités et le centre-ville de Boos, ses commerces et ses services, se feront à ce niveau selon des perméabilités réservées aux modes doux. Par ces orientations, l'OAP permet de limiter les éventuelles nuisances que pourrait amener la future zone d'activités. Le projet à venir devra en tenir compte dans un rapport de compatibilité.

**Commentaire de la commission d'enquête**

La commission considère que les propositions faites par la maitre d'ouvrage vont dans le sens de l'intérêt général. Elle prend acte du classement en zone UAB du site de Novandie à Maromme, du nouveau classement de la zone tertiaire de la Vatine à Mont-Saint-Aignan, de l'encadrement environnemental du secteur de développement économique envisagé par Rouen Vallée de Seine Logistique, de la reconversion des anciens sites industriels et de la future réflexion sur un « projet campus santé ».

**9 - Thème : Urbanisation future/ consommation d'espace**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@14	Mme A. Leboulanger	23/08	Bonsecours	<p>Soutien à l'association "la ferme de Bonsecours" pour la préservation de la ferme de Bonsecours et du secteur de la Basilique</p> <p>La Ville demande que soit respectée la version du projet de PLUi de février 2018.</p> <p>La totalité de la parcelle AT 249 doit être classée en zone NO au PLUi. La ville souhaite qu'une partie soit classée en UBB1</p> <p>Il faut arrêter l'imperméabilisation des sols pour limiter les catastrophes naturelles et l'extinction des espèces animales et végétales</p> <p>La sauvegarde des terres agricoles est un enjeu universel majeur que le projet de PLUi ne peut ignorer.</p> <p>Non à la disparition de terres agricoles naturelles et forestières. Préserver et créer des lieux d'agriculture urbaine</p> <p>Le classement en zone Urbanisable du terrain agricole situé à proximité de la Basilique de Bonsecours, va à l'encontre de la loi ALUR et détruira la possibilité de produire localement de la nourriture. Le site présente un potentiel de production maraîchère unique sur la commune.</p> <p>L'agriculture de proximité serait à développer en Seine Maritime, certaines de ces terres pourraient être largement utilisées à ces fins...."</p> <p>Inquiétude face à la disparition de terre agricole ou naturelle. Car supprimer une terre agricole c'est aussi la perte d'un outil de travail et la perte d'emplois direct ou indirect. Cela implique une détérioration de la qualité de l'air et la dégradation du paysage et de la qualité de vie.</p> <p>Est en désaccord avec la zone de terre agricole de la Prévotière impactée par le nouveau PLUi</p> <p>Contraire au démarches en faveur du climat et au fait de minimiser les déplacements inutiles.</p> <p>Il serait favorable à l'utilisation de ces terres pour des projets agricoles.</p> <p>Demande de changer le projet pour consommer bien moins de terres et de préserver notre avenir.</p> <p>La préservation des terres agricoles et du patrimoine naturel ont un impact positif sur le climat, la biodiversité, l'eau et la qualité de vie des habitants.</p>
2	@19	M. le Maire de Grand-Couronne	27/08	Grand-Couronne	
3	@44	Anonyme	01/09	Métropole Rouen Normandie	
4	R1-31-1	Association Bouillons Terres d'Avenir	19/08	Métropole Rouen Normandie	
5	R1-31-2	Mmes Marandet-Lepelletier-Juin	19/08	Métropole Rouen Normandie	
6	R1-31-3	M. et Mme Dupre	19/08	Bonsecours	
7	@50	Anonyme	03/09	Métropole Rouen Normandie	
8	@113	Mme G. Flipo	07/09	Métropole Rouen Normandie	
9	@116	M. L. Pavot	08/09	Vieux Manoir	
10	@119	Mme V. Nordon	08/19	Rouen	
11	@123	M. C. Loos	09/09	Métropole Rouen Normandie	
12	@139	Mme C. Meillassoux	09/09	Métropole Rouen Normandie	
13	@140	Mme B. Prime (Les Bouillons)	09/09	Métropole Rouen Normandie	
14	@156	Mme N. Rousse	09/09	Bihorel Bois-Guillaume	
15	@157	Mme V. Herisson	09/09	Rouen	
16	@193	Mme C. Gendre	12/09	Métropole Rouen Normandie	
17	@201	M. G. Pique	12/09	Métropole Rouen Normandie	
18	@202	Anonyme	12/09	Canteleu	
19	@213	M. G. Orange	13/09	Mont Saint Aignan	
20	@217	Mme A. Leroux	13/09	Sotteville les Rouen	
21	@218 @219	Mme C. Moreau	13/09	Rouen	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
22	R1-4-14	M. M. Simon Pdt association Triticum	14/09	Bois-Guillaume	Il est essentiel de préserver le patrimoine naturel mais aussi les terres agricoles, urbanisables dans le projet, afin de permettre la consommation de produits locaux.
23	R1-4-15	M. et Mme P. Langlois	14/09	Bonsecours	Les consommateurs souhaitent consommer des produits locaux d'où la nécessité de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.
24	R1-4-16	M. Julien	14/09	Bois-Guillaume	
25	@221	Mme C. Cocagne	13/09	Sotteville les Rouen	Les espaces agricoles diminuent régulièrement au profit de l'urbanisation (habitat/ commercial) et au détriment des agriculteurs et des besoins des consommateurs.
26	@237	M. J. L. Varin	14/09	Métropole Rouen Normandie, Bonsecours	La consommation d'espaces agricoles paraît très importante et il est essentiel de préserver les espaces naturels et agricoles.
27	@243	Anonyme	15/09	Bonsecours	Il faut éviter de détruire les terres agricoles telles que les vergers et les prés et remettre des arbres fruitiers dans la ville ou des moutons.
28	@245	M. O. Pelletier	15/09	Bonsecours	
29	@246	M. D. Lacombe	15/09	Bonsecours	Je conteste la disparition programmée de 1 000 hectares de terres agricoles au sein de la Métropole
30	@248	M. M. Blanco	15/09	Bonsecours	Concernant la situation à Canteleu, je salue ce qui me semble être des choix prudents de l'équipe municipale: notamment le classement de certaines parcelles en terres strictement agricoles ce qui les sauvegarde de constructions.
31	@249	M. G. Beaugeard	15/09	Bonsecours	Au vu des différents rapports, loi, nouveaux objectifs Zéro artificialisation, comment expliquer que la Métropole Rouen Normandie, dans un projet qui doit s'étendre sur 14 ans, ne se mette pas en trajectoire de baisser sérieusement sa consommation de terres à l'horizon 2033. Au lieu de ça, on est sur une réduction annoncée de seulement 25 % sur la durée du PLUI (et sans doute encore moins dans la réalité).
32	@251	Mme S. Palmer	15/09	Bonsecours	Une révision en profondeur du modèle qui porte le PLUI est indispensable .La consommation de terres de 1020 hectare annoncée dans le PLUI reste trop forte. Cela aurait un impact sur la biodiversité, la régulation de l'eau, notre bien-être et notre santé, l'agriculture de proximité
33	@253	M. E. Maheu- Vaillant	15/09	Bonsecours	Par conséquent, les groupes d'élus-és écologistes du territoire de la Métropole de Rouen Normandie demandent le prolongement de l'enquête publique pour s'assurer que l'ensemble des avis puisse s'exprimer dans de bonnes conditions sur les sujets de la consommation du foncier agricole et naturel jugée trop importante.
34	@254 @257	Anonyme	15/09	Bonsecours	Afin de préserver l'avenir de l'alimentation s'oppose au PLUI qui programme les destructions de terres agricoles et de zones naturelles allant à l'encontre de toute vision d'avenir et à toute gestion de l'intérêt général.
35	@255	Anonyme	15/09	Bonsecours	S'opposent à l'urbanisation autour de la Basilique ND de Bonsecours classée monument historique. Ils soulignent que la préservation de la zone naturelle existante permettrait la réalisation d'une ferme urbaine avec le projet d'une agriculture raisonnée, locale, et d'intérêt public.
36	@281	Anonyme	16/09	Bonsecours Bois-Guillaume	Est contre le PLUI zone 2AU /UB et OAP : entraînant : Destruction de terres agricoles, verdure
37	@283	Mme C. Henriksen	16/09	Bonsecours	Déplore la suppression de 1020 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.
38	@284	M. C. Duhaut	16/09	Bonsecours	Il ne faut pas supprimer de terres agricoles ou d'espaces vert nulle part, ni à la ferme de Bonsecours, ni ailleurs.
39	@298	M. C. Guay	17/09	Bonsecours	Le site de la ferme et le parc de la maison diocésaine sont les seuls espaces-vert en centre ville de Bonsecours. Les 11 ha. de
40	@299	Anonyme	17/09	Métropole Rouen Normandie	
41	@314	Mme A. Lingard	17/09	Métropole Rouen Normandie	
42	@330	Anonyme	17/09	Métropole Rouen Normandie	
43	@335	Mme A. Osmont	17/09	Bonsecours	
44	@344	M. A. Desforges	18/09	Le Mesnil-Esnard	
45	E391	M. D. Crochemore	19/09	Saint Pierre de Varengville	
46	@393	Mme L. Queniart	19/09	Métropole Rouen Normandie Petit Quevilly	
47	@626	Mme S. Cubaud	24/09	Métropole Rouen Normandie	
48	@635	Mme S. Fusil	24/09	Métropole Rouen Normandie	
49	@911	Mme J. Devars	29/09	Métropole Rouen Normandie	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
					<p>prairies de la ferme doivent être préservés et réservés à l'agriculture maraîchère.</p> <p>Je suis d'accord avec tous les objectifs et orientations du PLUi.</p> <p>Mais</p> <p>-Quid de la facilitation des déplacements quotidiens? Les déplacements par la seine ne sont pas intégrés à la réflexion ?</p> <p>L'augmentation des rotations des TC vers les TER sont-elles oubliées ?</p> <p>-Comment afficher la défense des terres agricoles et naturelles et supprimer les dernières fermes et champs encore présents en cœur de ville? Il faut atteindre 0 artificialisation des terres agricoles et Rouen a besoin d'une ceinture maraîchère.</p> <p>Je demande des explications sur l'évaluation environnementale et ses incohérences en matière de consommation de terres agricoles. A quoi correspondent les 920 hect des zones ZAir et Znr ?</p> <p>La mairie a fait Le choix de bétonner cette ferme, pourquoi ne pas laisser cette espace vierge en proposant un parcours de santé, un potager bio pour les écoles, par exemple.</p> <p>Il est criminel de vouloir créer des centaines de logements à l'emplacement de la ferme de Bonsecours.</p> <p>Il est scandaleux de vouloir détruire les 8 ha de la Prévotière à Bois Guillaume.</p> <p>Je souhaite un développement raisonné sur la ferme de la basilique ; maraîchage, ferme pédagogique, cultures pour les écoles.</p> <p>Préserver la nature en ville et développer la production maraîchère urbaine. Où le faire si les dernières terres disponibles partent en lotissements ?</p> <p>Hormis le champs des Bruyères, des parcelles ont elles été réservées pour permettre une agriculture urbaine au sein de la métropole ?</p> <p>Inquiétude face l'urbanisation de 1020 ha de terre agricole ou naturelle. Après cet été caniculaire, il est essentiel de préserver les arbres, forêts, vergers ...</p> <p>Je voudrais également pouvoir consommer des produits qui ont été cultivés localement, et la préservation des terres agricoles est essentielle.</p> <p>Inquiet de la démarche visant à compenser puisqu'en réalité, la compensation n'est jamais satisfaisante.</p> <p>La métropole Rouen-Normandie déclare vouloir être pionnière sur la transition écologique, préserver la nature en ville et développer la production maraîchère urbaine.</p> <p>Sur le site de la Basilique de Bonsecours, pourquoi ne pas organiser un projet de grand parc urbain conservant l'existant (grands arbres, haies vives, verger, mare..) avec des lieux de détente et d'accueil autour d'une ferme pédagogique.</p> <p>Les 11 hectares de prairies intactes et naturelles de la ferme sont remarquables d'une biodiversité qui doit être préservée compte tenu des enjeux environnementaux actuels.</p> <p>Constate avec satisfaction que les parcelles agricoles réservées pour la zone d'activités Gargentua ont été reclassées en zone agricole.</p> <p>Il est nécessaire de sauver les espaces agricoles pour organiser le développement des circuits courts. Le PLUi doit être plus économe dans la gestion espaces agricoles.</p>

**Réponse du Maître d'Ouvrage**

Les réponses à la synthèse des contributions de ce thème sont déjà apportées au sein des thèmes 1 (consommation/préservation patrimoine naturel), 7 (agriculture et consommation d'espace agricole) et 22 (divers).

**Commentaire de la commission d'enquête**

La commission prend acte de la volonté de réduction de consommation d'espace à vocation d'habitat dans le projet de PLUi et devant les craintes exprimées par le public, elle suggère cependant de renforcer son projet sans lui porter atteinte d'une façon significative, afin que l'urbanisation envisagée ne nuise pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et ne conduise pas à une consommation de ces espaces qui lui semble encore pouvoir être optimisée.

**10 - Thème : Densification des zones centres/habitat individuel/diverses**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	R1-38-1	Mme B. Homo	28/08	Saint Leger du Bourg Denis	Nous souhaitons des informations sur la prévision d'urbanisation de la zone AUB1.
2	@158	M. R. Konig	09/09	Métropole Rouen Normandie	La densification est nécessaire mais il est indispensable de préserver les espaces verts existants.
3	@159	M.F. Mory	09/09	Bonsecours	
4	@177 @178	M. L. Duparc	10/09	Franqueville Saint Pierre	
5	R1-35-1	Mme Depitre	11/09	Métropole Rouen Normandie	Forte opposition au projet d'urbanisation de la ferme de Bonsecours car il va engendrer de nombreux embouteillages, un accroissement de la population, un manque de services (école, crèche...)
6	@191	Anonyme	12/09	Métropole Rouen Normandie	
7	@192	M. E. Galmot		Métropole Rouen Normandie	Le projet de PLUi par son règlement écrit (hauteur des constructions, difficultés de circulation,, densification du centre) fait perdre à la commune son caractère de village.
8	@202	Anonyme		Canteleu	
9	@246	M. N. Blanchard	15/09	Notteville les Rouen	Proteste contre la densification de l'espace urbain de Bois-Guillaume Mesnil-Esnard : Urbanisation intensive, destruction d'espaces verts, cadre de vie altéré, les immeubles sont construits après rachat de maisons existantes
10	@298	M. C. Guay	17/09	Bonsecours	
11	@305	Mme L. Hanotel	17/09	Mont Saint Aignan	Bihorel : une des communes les plus densifiées de la Métropole et cette densification va se poursuivre (Bihorel village et quartier du Chapitre) La zone d'activités des Grigneux classée maintenant en zone UD va autoriser l'urbanisation de 6 ha.
12	@312	M. F. Tes	17/09	Métropole Rouen Normandie	
13	E320	M. G. Hurpin	17/09	Mont Saint Aignan	L'urbanisation prévue va entraîner une nouvelle dégradation de la qualité de l'espace urbain. Arrêter de créer des îlots de chaleur lors des rénovations urbaines
14	@327	M. G. Taccoen	17/09	Bonsecours	
15	@446	Anonyme	20/09	Bonsecours	Quid du trafic automobile? des places de stationnement ?
16	R1-35-3	Mme B. Collas	21/09	Saint Etienne du Rouvray	
17	R1-35-4	M. Guijard	21/09	Saint Etienne du Rouvray	Saint Etienne du Rouvray : Souhaite que le quartier rue Guynemer reste exclusivement pavillonnaire. La
18	@504	Anonyme	22/09	Mesnil -Esnard	
19	R1-34-5 R1-31-29	M. et Mme Riviere-Hericher	24/09	Métropole Rouen Normandie	
20	R2-32-19	Mme M. Gondouin	24/09	Rouen	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
21	R2-32-22	M. H. Keradec	30/09	Rouen	présence d'immeubles écrase les maisons qui perdent leur tranquillité, l'ensoleillement et la vue.
22	@696	M. L. Violette	25/09	Bois-Guillaume	Rue Garros : opposé à la construction d'immeubles et de commerces sur les parcelles voisines
23	@703	M. et Mme S. Darmani	25/09	Mont Saint Aignan	
24	@704	Anonyme	25/09	Bois-Guillaume	Il faut arrêter !
25	@706	M. A. Schneeberger	25/09	Bois-Guillaume	a construction d'immeubles sur la rive gauche de Rouen
26	@710 @1015	Anonyme	25/09	Bonsecours, Bois-Guillaume	L'artificialisation des sols progresse 5 fois plus vite que la croissance démographique
27	@712	M. I. Delcroix	25/09	Métropole Rouen Normandie	
28	@790	M. P. Gonnet	27/09	Bonsecours	
29	@833	Mme M. Mabilille	27/09	Bois-Guillaume	
30	R1-22-8	M. F. Louchard	26/09	Mesnil-Esnard	
31	R1-22-9	M. M. Lavigne	26/09	Métropole Rouen Normandie Mesnil-Esnard	La commune de Mesnil-Esnard à caractère semi-rural ne se prête pas à la multiplication d'immeubles.  Le prix trop élevé des immeubles neufs n'attire pas les populations jeunes La zone intégrant le centre de loisirs du Petit Prince, le stade Saint-Exupéry et l'enclave en contrebas du Robec a fait l'objet d'un nouveau classement sans aucune information préalable aux riverains et sans être présentée au conseil de quartier. Sa motivation n'a pas été exprimée.
32	@976	M. J. Combe	30/09	Mont Saint Aignan	
33	@987	M. L. Lepage-Stephan	30/09	Bonsecours	
34	E1004	M. S. Mansuy	30/09	Mont Saint Aignan	
35	@1038	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
36	@1040	M. C. Marret	30/09	Mont Saint Aignan	
37	@1043	M. I. Rippert	30/09	Petit Couronne	
38	@1045	Anonyme	30/09	Saint Etienne du Rouvray	
39	E1047	M. C. Freund	30/09	Bonsecours	
40	@1049	M. G. Simon	30/09	Mont Saint Aignan	
41	@1062	M. P. Vasselin	30/09	Houpeville	Concernant l'application locale du PLUi, il n'y a pas eu ni explications ni informations dans le bulletin municipal. Pour l'OAP « Parvis de la mairie » qui concerne beaucoup d'habitants, une explication et une concertation nous semble indispensable
42	@1086	M. B. Masurel	30/09	Bois-Guillaume	Déploire la période choisie pour l'enquête et la publicité minime
43	@1096	M. L. Ganet	30/09	Bonsecours	
44	@1105	Association As de Trèfle	30/09	Isneauville	
45	@1108	M. M. Scalabrini	30/09	Bois-Guillaume	Les habitants ont exprimé le besoin de plus de nature en ville.
46	@1113	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
47	@1115	M. B. Leducq	30/09	Mont Saint Aignan	Les objectifs de densification de la Métropole ne correspondent pas aux souhaits exprimés par les habitants pendant la concertation.
48	@1120	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
49	@1125	M. C. Feret	30/09	Métropole Rouen Normandie	
50	@1132	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
51	R1-31-9	M. G. Roudergues	01/10	Petit Quevilly	Le projet OAP 319G et OAP 319H du hameau du Petit-Essarts Un débat public serait utile avec les habitants de

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
52	R2-31-16	Mme M. Guilhou	30/09	Mont Saint Aignan	<p>ce village Essartais.</p> <p>L'installation d'une zone industrielle ou portuaire en plein cœur de la boucle de Roumare n'est pas le résultat d'un travail collaboratif car nombreux sont ceux qui ont participé à l'enquête publique concernant le PLU des Moulineaux pour exprimer leur profond désaccord avec cette possibilité offerte au port de Rouen de venir détruire cet espace naturel en bord de Seine.</p> <p>Pourquoi la mairie n'a-t-elle pas plus communiqué sur la destruction de la ferme et sur la destruction de la maison diocésaine ?</p> <p>Déplore que la population ne soit pas mieux informée de cette urbanisation suicidaire.</p> <p>L'installation d'une zone industrielle ou portuaire en plein cœur de la boucle de Roumare n'est pas le résultat d'un travail collaboratif car nombreux sont ceux qui ont participé à l'enquête publique concernant le PLU des Moulineaux pour exprimer leur profond désaccord avec cette possibilité offerte au port de Rouen de venir détruire cet espace naturel en bord de Seine.</p> <p>Pourquoi la mairie n'a-t-elle pas plus communiqué sur la destruction de la ferme et sur la destruction de la maison diocésaine ?</p> <p>Déplore que la population ne soit pas mieux informée de cette urbanisation suicidaire.</p> <p>Reste perplexe quant à la méthode d'élaboration de ce PLU</p> <p>En tant que conseillère municipale de La Bouille, je déplore la pseudo-concertation qui a été menée durant des mois, pour l'élaboration du PLU communal, en collaboration avec la métropole. Que de temps perdu pour en arriver là. C'est révoltant, écœurant !</p>
53	R2-31-17	M. Valet	30/09	Mesnil Esnard	
54	@1141	M. JF. Billaux	01/10	Bois-Guillaume	
55	@1181	M. F. Carlevan	01/10	Bonsecours	
56	@1197	M. JC. Ravenel (cm Bihorel)	01/10	Bihorel	
57	@1204	Anonyme	01/10	Bois-Guillaume, Isneauville	
58	@1232	Mme A. Aoustin	01/10	Métropole Rouen Normandie	
59	R1-4-2	M. et Mme Charlin		Bois Guillaume	
60	@111@114@115R1-30-5	Aruzna	07/09	Rouen	
61	R1-30-1	Gr. Municipal « L'humain d'abord »	07/09	Petit-Couronne	
62	R1-3-5	M. B. Foulon	13/09		
63	@397	Anonyme	19/09	Bois-Guillaume	
64	@617	M. Rouan F.	23/09	Bois Guillaume	
65	@849	M. Roussel	28/09	Grand-Couronne	
66	@865	Poulain J.B	28/09		
67	R1-5-11	M. François Beauval		Bonsecours	
68	R1-7-3	M. Dubuc	30/09	Canteleu 1	
69	@646	M Rousseau C	24/09		
70	@1177	Mme Agnès Thomas-Vidal, conseillère municipales La Bouille	01/10	Moulineaux la Bouille	

## Réponse du Maître d'Ouvrage

Certaines remarques formulées dans ce thème ne permettent pas de connaître précisément la localisation du terrain ou de la zone dont il s'agit et il est donc impossible de répondre au cas par cas. Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.

Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.

### Concernant les zones 1AUB1 (et non AUB1) :

Il s'agit soit de zones non urbanisées de plus de 5000 m<sup>2</sup> situées à l'intérieur du tissu urbain, soit de zones en extension urbaine. L'enjeu sur ces zones est d'équilibrer la volonté d'optimiser le tissu urbain (densification) et de préserver le cadre de vie. Les distances d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives sont optimisées afin de permettre l'urbanisation de terrains d'une surface moyenne de 200 m<sup>2</sup> à 400 m<sup>2</sup> tout en permettant la préservation d'espaces verts de pleine terre (35% du terrain devant rester en pleine terre). Dans ces zones, l'emprise au sol est de 45% maximum, et pour permettre aux habitants d'avoir un jardin d'une taille plus conséquente, il est possible de construire à une hauteur maximale de 11 m, soit R+1+Comble ou Attique. Ces zones A Urbaniser (1AU) disposent toutes d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui permet de compléter plus finement le règlement à travers un schéma et des orientations écrites relatives à la composition urbaine, paysagère et environnementale du futur quartier ainsi que sa desserte et son organisation viaire.

### Concernant la densification des tissus urbains, l'intensification, l'urbanisation intensive, etc. :

La Métropole rappelle que dans un contexte d'urgence climatique, de préservation des espaces agricoles et naturels et en réponse aux exigences du code de l'urbanisme, la densification des tissus urbanisés est un impératif pour tous les territoires. L'article L101-2 du code de l'urbanisme précise : "Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; (...)"

Dans ce cadre, un travail d'identification de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été mené avec chaque commune, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme (voir diagnostic dans le rapport de présentation du PLU métropolitain). Une analyse fine de la composition urbaine a également été conduite afin de proposer des zones et des règles adaptées aux tissus urbains existants et à l'évolution souhaitée de ces tissus. La densification est ainsi maîtrisée et adaptée selon les différentes zones, reflétant la diversité des formes urbaines de la Métropole, de ses communes (Cœurs d'agglomération, Espaces urbains, Pôles de vie, Bourgs et Villages) et de leurs quartiers (à travers des secteurs, des règles graphiques spécifiques). Pour s'inscrire dans cette logique et répondre à ces enjeux, le PLU métropolitain a également développé différents outils et dispositions réglementaires permettant une densification du tissu davantage maîtrisée qu'elle ne l'était dans la majorité des documents d'urbanisme en vigueur dans les communes : bande de constructibilité « renforcée » pour urbaniser au plus près des voies et préserver les cœurs d'îlot et jardins en fonds de parcelle, ligne d'implantation ou de recul, des hauteurs adaptées au contexte urbain à travers un plan graphique dit « morphologie urbaine » (planche 2), des coefficients d'emprise au sol ajustés aux tissus urbains, etc.

Ainsi, l'identification des capacités de densification du tissu associée à des règles permettant cette densification a permis de diminuer les besoins en extension urbaine, donc de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ce résultat n'aurait pu être atteint sans ces règles permettant la densification du tissu existant.

L'urbanisation doit également s'effectuer sur un mode plus intense pour limiter les besoins de déplacements. Cette notion d'intensification urbaine articule une densité (de l'habitat, de l'emploi) plus grande, la mixité des fonctions et la richesse des aménités urbaines : espaces de vie de proximité nouveaux ou renforcés, dynamisme commercial, offre de services et d'équipements, espaces verts et espaces publics, offre de transports en commun attractive.

Aussi, si les règles du PLU permettent globalement de densifier, de manière adaptée et maîtrisée, les tissus urbains existants, elles permettent également de garantir le maintien voire le développement d'espaces verts en milieu urbain (voir réponse au point suivant).

### Concernant la nécessité de préserver les espaces verts existants, de ne pas dégrader la nature en ville, de ne pas altérer le cadre de vie, tout en permettant une densification du tissu :

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'espace vert de pleine terre ont été élaborées en cohérence l'une par rapport à

l'autre. En effet, la réglementation de l'emprise au sol joue un rôle important dans la définition du niveau de densité, à la fois dans les tissus urbains denses et moins denses. Les emprises au sol maximales ont été définies, dans chaque zone, de manière à optimiser le foncier, tout en permettant le maintien d'espaces de respiration. Cette réglementation de l'emprise au sol est à mettre en corrélation avec le coefficient minimal d'espaces verts qui peut être imposé, notamment pour garantir un espace de respiration au sein du tissu urbain et garantir la présence de la nature en milieu bâti. La règle d'emprise au sol est fixée sous forme d'un pourcentage qui est défini au regard de la taille des terrains bâtis existants ou souhaités. Ainsi, d'une manière générale, plus le coefficient d'emprise au sol est faible plus la taille des terrains est conséquente, c'est cette variable associée aux autres règles qui permet d'encadrer les densités au sein des tissus urbanisés ou à urbaniser du territoire. L'emprise au sol est déterminée selon un maxima (« ne peut excéder »), les nouvelles constructions peuvent donc être réalisées avec une emprise au sol inférieure à celle proposée au sein du règlement, notamment pour offrir plus d'espace vert au sol, de nature et limiter ainsi l'imperméabilisation de la parcelle. Cela peut également permettre de respecter le coefficient d'espace vert fixé au sein de la zone, qui lui est défini par un minima, et qui peut donc être augmenté en fonction du projet.

Il est à noter que les données du diagnostic relatives à l'emprise au sol moyenne observée dans chaque type de tissu urbain ont permis de proposer, dans le règlement, une emprise au sol adaptée au tissu urbain existant, en offrant aux habitations existantes la possibilité de réaliser des extensions et des annexes, tout en assurant aux nouvelles constructions un gabarit cohérent avec l'existant.

Les documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur ont très souvent, dans leur règlement, des emprises au sol importantes, déconnectées de l'emprise au sol réelle des constructions, permettant ainsi une imperméabilisation importante du sol non justifiée et ouvrant également la porte à la réalisation de projets non souhaités par les communes car en inadéquation totale avec l'identité urbaine des quartiers.

De plus, les outils graphiques de protection (trames, éléments ponctuels, etc), identifiés sur la planche 1 du règlement graphique, visent à protéger et à préserver les richesses écologiques et/ou hydrologiques qui participent au maintien et/ou développement des fonctionnalités de la trame verte et bleue tout en les intégrant au mieux dans le développement urbain et en conciliant les usages (agricoles, de loisirs, etc.). Ils permettent donc d'identifier les composantes patrimoniales non-bâties et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur. Ces dispositions graphiques permettent de préserver les espaces verts existants. De nombreux espaces de nature en ville bénéficient ainsi d'une trame ou zone de protection : 161 ha de parcs urbains d'attractivité métropolitaine classés en zone UP (ex : jardin des plantes), 275 ha de parcs, cœurs d'îlot et coulées vertes identifiées en zone U, 36 ha de jardins familiaux protégés.

Le PLU métropolitain est construit sur une logique réglementaire partant du postulat que la densification du tissu ne peut être qualitative que lorsqu'elle s'accompagne de nature dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants.

#### Concernant la construction d'immeubles :

D'un point de vue juridique il est impossible d'interdire la construction "d'immeubles" au sein d'un règlement d'urbanisme. Seules les constructions relevant des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'autorisation ou d'interdiction. Le code de l'urbanisme, au sein de la destination "Habitation", ne permet de faire la distinction qu'entre la sous-destination "logement" et la sous-destination "hébergement", il n'est donc pas possible d'interdire les immeubles collectifs au sein d'une zone. Le PLU n'est pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

En ce qui concerne la mutation de maisons en immeubles, il est uniquement possible d'encadrer les formes urbaines à travers le PLU comme par exemple en diminuant la hauteur, l'emprise au sol, etc. Ces possibilités ont été proposées aux communes au cours de la co-production du PLU métropolitain. Une planche 2 morphologie urbaine a également été créée à cet effet afin d'adapter le développement aux enjeux des différents secteurs du territoire. Par exemple, "la rive gauche de Rouen" (citée dans les observations ci-dessus) comprend de nombreux secteurs classés en zone UBA1 (habitat individuel dense) avec une hauteur limitée à R+1+Comble, type maisons de ville, permettant ainsi de limiter la construction d'immeubles.

D'un point de vue urbain, l'objectif est bien de "proposer un logement pour chacun, adapté à ses besoins à chaque moment de la vie" (cf. Orientation 2.3 "Proposer une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité" du PADD du PLU). La construction de logements sous forme d'immeubles répond autant à cet objectif que la construction de maisons individuelles.

#### Concernant le site de la ZAC de la Basilique "ferme de Bonsecours" (1AUR3 et UR9 pour la partie maison diocésaine) :

Sur ce site, une étude d'impact a été réalisée (2018) afin d'évaluer les risques évoqués par la contribution @159. Ainsi, concernant la desserte, il est précisé que la ligne de bus (ligne FAST 5) dont l'arrêt « Mairie de Bonsecours » située rue de Paris, à environ 300 m de l'entrée du quartier, permettra de rejoindre le centre de Rouen (arrêt de bus « Théâtre des Arts ») en 12 minutes environ.

Le site (zone AU) sera desservi par trois entrées/sorties : une au niveau du parvis de la Basilique, une au nord-est du site et une au niveau de la Résidence des Hautes Bruyères pour rejoindre la rue Léon Lebourgeois et une sortie secondaire au niveau de la partie ouest de la rue Léon Lebourgeois. La création de ces accès permettra une bonne diffusion du trafic et un écoulement fluide y compris aux heures de pointe (matin et soir).

Des espaces dédiés aux modes doux, connectés aux espaces de circulation et aux équipements phares environnants, prennent place sur l'ensemble de la zone. Les connexions avec l'existant sont maximales pour diluer les flux, les circulations douces desservent tous les terrains pour la sécurité des habitants.

Cette étude d'impact a également pris en compte les capacités des équipements publics existants afin d'évaluer l'impact de l'urbanisation de cette nouvelle zone sur ces équipements.

Concernant le zonage U mixte à dominante habitat sur des zones d'activités économiques :

Les zones U mixtes à dominante habitat sont par définition les zones les plus "mixtes" du territoire. Elles ont une vocation générale : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément « interdits » ou « autorisés sous conditions » par le règlement y sont autorisés. Ce zonage n'interdit pas la pérennisation des entreprises présentes sur ce site et les règles proposées dans ces zones permettent des nouvelles constructions et extensions des activités déjà présentes à la date d'approbation du PLU métropolitain. Ce zonage permet une mutation en logement mais n'impose pas la réalisation de logements et ne pénalise pas les activités économiques présentes.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête observe que la réponse de la Métropole se limite à un rappel des objectifs du PADD, du rapport de présentation et du règlement écrit. La commission souligne un manque de cohérence entre les objectifs de préservation des espaces verts en milieu urbain et les surfaces trop importantes et non justifiées dédiées à la construction de logements. Les conséquences de la densification urbaine sur les déplacements et la gestion de la mobilité ne sont pas suffisamment prises en compte.*

**11 - Thème : PDU Parking relais/stationnement/ Transport en commun/ Circulation douce/Liaison A28 A13**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	R1-28-2	M. Janis	30/08	Notre Dame de Bondeville	Le permis de construire pour un immeuble de 29 logements sur le site de l'ancienne usine Villemaire risque de provoquer des embouteillages au niveau du tunnel rue des Longs Vallons Imposer des navettes aux entrées de ville afin de limiter les voitures. Zac du Val aux Daims : Une forte augmentation du nombre d'habitants augmenterait les difficultés de circulation Le secteur de la ZAC est enclavé et ne permet pas l'évacuation de la circulation automobile autrement qu'en engorgeant encore plus les entrées/sorties de ville déjà saturées Les voies sont inadaptées à une augmentation de la circulation. Zac de la Basilique : Le secteur est déjà embouteillé et surchargé aux heures de pointe. -les infrastructures routières ne sont pas adaptées pour faire face à un tel accroissement de la population, avec tous les problèmes que nous rencontrons sur le plateau Est . Le PLUi doit renforcer la place des modes de déplacement alternatifs. Les habitants craignent l'augmentation du trafic déjà dense. Toutes ces constructions seront source de pollution et d'embouteillage. Le secteur du projet est enclavé, les entrées et sorties de ville seront encore plus engorgées.
2	@191	Anonyme	12/09	Métropole Rouen Normandie	
3	@215	Mme Theulot C	13/09 /2019	Bonsecours	
4	@229	M.J.P. Blanchi	14/09	Franqueville Saint Pierre	
5	@230	M.A. Fanget	14/09	Bonsecours	
6	@234	M.J.L. Bobot	14/09	Bonsecours	
7	@252	Anonyme	15/09	Bonsecours	
8	@253	E. Maheu-Vaillant	15/09 /19	Métropole	
9	@254 @257	Anonyme	15/09	Bonsecours	
10	@385	M. Bezares	18/09	Bonsecours	
11	@405	Anonyme	19/09	Bois-Guillaume, Mont Saint Aignan	
12	@406	M. D. Thorez	19/09	Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
13	@410	M. M. et C. Puel	19/09	Bonsecours	Des problèmes importants supplémentaires liés à la construction de 360 logements
14	@416	Mme F. Zuccarello	19/09	Métropole Rouen Normandie	Les transports publics sont insuffisamment adaptés à cette croissance de la population. Aucun transport en commun ne desservira le lotissement !
15		Anonyme	22/09	Bonsecours	Le secteur de la ZAC est enclavé et ne permet pas la circulation automobile autrement qu'en engorgeant encore plus les entrées/sorties de ville déjà saturées
16	@504	Anonyme	22/09	Mesnil-Esnard	Un nombre croissant de nouvelles constructions d'immeubles, alerte certains d'entre nous :
17	E514	Mme AM. Maître	22/09	Bonsecours	- problèmes de parking et de circulation dans la commune
18	@584	M Roullan Didier	23/09	Bois guillaume	- problèmes de circulation pour aller à Rouen
19	@602	M. Boullier	23/09	Sotteville les Rouen	Les deux projets immobiliers sur Bonsecours "Urbanisation des terrains de la ferme Lefebvre et le lotissement du parc des vieux prêtres" sont contraires au bien être des habitants . . Il paraît plus nécessaire de développer des pistes cyclables plutôt que de nouvelles habitations. Y aura-t- il une réunion publique pour en discuter ?
20	@613	M. Descamps	23/09	Franqueville st pierre	La construction d'immeuble dans cette rue qui est en impasse, va créer des problèmes de stationnement, circulation
21	@615	M. Pellerin	23/09	Bonsecours	Les transports doux ne sont pas envisagés dans le PLUi
22	@619	Anonyme	24/09	Bonsecours	Le trafic automobile ne cesse d'augmenter
23	R1-27-16	Mme Marie Christine Gréant	24/09	Mont Saint Aignan	Créer des axes de substitution en périphérie car en cas de problème, que fait-on ? Il n'y a pas suffisamment de TC
24	R1-22-10	Jean Hugues Colombel	27/9	Bonsecours Mesnil Esnard Franqueville Saint Pierre	La circulation sur le plateau est déjà très difficile et insuffisance de TC
25	@908	Mme C. Richet	29/09	Bois-Guillaume	La sur construction n'a pas été suivie par le développement des infrastructures routières.
26	@918	Anonyme	29/09	Métropole Rouen Normandie	Demande de tenir compte des difficultés de circulations actuelles et réserver une zone de la ferme Lefebvre pour permettre d'augmenter la superficie du cimetière de Bonsecours.
27	@923	Anonyme	29/09	Bonsecours	le réseau routier et les réseaux de transports en commun, sont aujourd'hui insuffisants : pas de desserte correcte et attractive par les transports urbains
28	@934	M. L. Legal	29/09	Métropole Rouen Normandie	J'aimerais qu'une place plus importante soit consacrée au mode de déplacement dit « doux » notamment les pistes cyclables. La métropole par le biais des aides à l'achat de vélo électrique nous a permis de privilégier ce type de transport Cependant aucune piste cyclable permet de circuler en toute sécurité dans ce secteur.
29	@937	Anonyme	29/09	Bonsecours	Groupe Mieux Vivre à Bois Guillaume est défavorable au PLUi proposé à cause de la réduction des places de stationnement.
30	@939	M. P. Dutot	29/09	Mesnil Esnard	Le Mont n'est pas adapté à une circulation dense, il n'a pas ou peu de places de parking ne recèle que des rues étroites interdites aux plus de 3.5T.
31	R1-5-15	M.B AROUX	26/09	Bonsecours	Sur le plan automobile: Il faut associer le covoiturage au stationnement périphérique.
32	R1-3-9	L PIMONT	30/09	BIHOREL	Il faut développer le réseau de transport collectifs entre villes périphériques (exemple entre Canteleu et Gd-Quevilly).
33	R1-5-19	Mme CILIEGI DANIELE	28/09	176 rue Lebourgeois BONSECOURS	Gratuité des transports en commun et parkings gratuits en début de ligne
34	@1134	M. GAUDRY Emmanuel	01/10	BONSECOURS	Ré-ouvrir et préserver les petites gares routières
35	@1141	M. Jean François BILLAUX	01/10	BOIS GUILLAUME	Développer le fret ferroviaire et maritime pour réduire les flux routiers. Absence de propositions d'augmentation de voies de bus et autres

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
36	@123 5	ANONYME	01/10	MÉTROPOLE	transports en commun. Conséquences de ces nouveaux logements sur le transport (qui sera insuffisant) et les équipements publics (capacité dans les écoles etc..)
37					
38	R1-4- 2	M. et Mme Charlin		Bois-Guillaume	Zac de la Basilique : Les transports en commun ne sont pas adaptés à une telle augmentation de la population.
39	@121	M. B. Meuleman		Bois-Guillaume	-Quid de la facilitation des déplacements quotidiens? Les déplacements par la seine ne sont pas intégrés à la réflexion ?
40	@301	M. D. Bied	17/09	Métropole Rouen Normandie	L'augmentation des rotations des TC vers les TER sont-elles oubliées ?
41	R31-2	Mmes Marandet- Lepelletier-Juin	19/08	Métropole Rouen Normandie	Sur le plan ferrovière: Il est possible d'aller chercher des clients en milieu rural par les plans de déplacements des entreprises.
42	@113	Mme G. Flipo	07/09	Métropole Rouen Normandie	Il faut réduire l'empreinte des véhicules sur les villes (pollution, vitesse...) et favoriser les transports en train
43	@215	Mme C. Theulot	13/09	Bonsecours	Demande de transport en commun plus nombreux, moins onéreux, 7 jours sur 7
44	@230	M.A. Fanget	14/09	Bonsecours	Des problèmes importants supplémentaires liés à la construction de 360 logements
45	@253	M. E. Maheut- Vaillant	15/09	Métropole	Les transports publics sont insuffisamment adaptés à cette croissance de la population. Aucun transport en commun ne desservira le lotissement !
46	@301	M. D. Biet	17/09	Métropole Rouen Normandie	Gratuité pour les transports en commun et service identique pour tous les quartiers
47	@312	M. F. Tes	17/09	Métropole Rouen Normandie	Souhaite, la réouverture des petites gares, un réseau métro-bus à des tarifs attractifs voire gratuit comme dans certaines communes de France.
48	@384	Mme MC. Carles	18/09	Mont Saint Aignan	Je m'oppose à la création d'une piste cyclable dans mon terrain.
49	@503	Anonyme	22/09	Bonsecours	Existe-t-il des aides pour les communes favorisant les déplacements vélos ? Création de pistes cyclables et prêts de vélos
50	@605	M. Peaucellier	23/09		ainsi que les systèmes de covoiturage et d'installation de bornes de recharge électrique ?
51	@844	Mme M. Legendre	28/09	Bihorel	Je déplore le manque de vision métropolitaine de transport doux.
52	@864	M. T. Malhouitre	28/09	Roncherolles sur le Vivier	A aucun moment je n'ai pu lire une proposition « d'autoroute » pour vélo qui permettrait aux personnes d'aller travailler d'un bout à l'autre de l'agglomération en vélo et rapidement
53	@902	Mme A. Moisan	29/09	Bonsecours	Préserver l'espace boisé à côté du bac de Petit-Couronne qui est la seule possibilité de conserver un accès piétons et vélos avec le bord de Seine
54	@903	M. A. Müller	29/09	Bonsecours	
55	R1-5- 20	M. G. Labarre	30/09	Bonsecours	Augmenter les voies de circulation douce et diminuer les espaces de circulation automobile (voie sur berge et place St Paul)
56	@956	Sophie	29/09		Sur la carte du projet de PLU pour Sahurs, le sentier tracé en rouge est destiné à assurer un accès à la Seine mais il n'atteint pas le chemin de halage.
57	r	M. Desrez	22/08	Canteleu	
58	@16	J. Crochemore	23/08	Métropole Rouen Normandie	les autres accès à la Seine sont distants de plus de 2 kilomètres et il permettrait un meilleur usage par les piétons, randonneurs ou sportifs des voies de notre commune.
59	@113	Mme G. Flipo	07/09	Métropole Rouen Normandie	Réaliser un aménagement de pistes cyclables sur le plateau EST vers Rouen
60	R1- 30-1	Gr. Municipal « L'humain d'abord »	07/09	Petit-Couronne	Il est nécessaire de prévoir des stationnements vélo en grand nombre et sécurisé sur les lieux publics à proximité des entrées pour le développement de la pratique du vélo sur l'ensemble de la métropole.
61	R1- 32-4	M.R. Provost	07/09	Rouen	
62	@200	Anonyme	12/09	Sahurs	Non au contournement Est de Rouen qui va détruire 243 ha mais aussi augmenter les flux routiers, l'étalement urbain et les risques

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
63	@258	Anonyme	15/09	Métropole Rouen Normandie	pour l'équilibre naturel . Le contournement Est de Rouen est inutile et dangereux parce qu'il va détruire des terres agricoles et met en danger certains écosystèmes.
64	@300	M. D. Bied	17/09	Métropole Rouen Normandie	Il est officiellement prévu de réduire la consommation d'espaces agricoles, de lutter contre la pollution et le réchauffement climatique et vous affirmez favoriser une mobilité durable. Il est donc inconcevable de créer une liaison A28 A13 ou un contournement d'Elbeuf qui ne peuvent qu'aggraver la situation.
65	R31-2	Mmes Marandet-Lepelletier-Juin	19/08	Métropole Rouen Normandie	Le contournement Est est démesuré et ne prend pas en compte la crise écologique mondiale. De plus, Il est injuste car payant.
66	@109	M. A. Coci	03/09	Métropole Rouen Normandie	Il n'est pas nécessaire de consommer autant de terres que proposé dans ce PLUI:
67	@119	Mme V. Nordon	08/09	Rouen	- La réalisation de l'autoroute payante contournement Est de Rouen est inutile pour la métropole.
68	@140	Mme B. Prime	09/09	Métropole Rouen Normandie	Je demande donc la révision de ce PLUI afin d'obtenir le zéro artificialisation de terres, en abandonnant le projet A133/A134
69	@512	M. G. Garret	22/09	Métropole Rouen Normandie	C'est un non-sens pour la collectivité, un grand projet inutile
70	@520	Mme LECLERC N	23/09	Bonsecours	Le projet de contournement Est ne désenclavera pas Rouen et aura une emprise minimale de 250 ha.
71	@605	M. Peaucellier	23/09		Comment peut-on favoriser une mobilité durable en intégrant une autoroute (le contournement Est) favorisant justement le moyen de transport qui est le plus polluant ?
72	@635	Mme S. Fusil	24/09	Métropole Rouen Normandie	Des projets inutiles et couteux (contournement EST de Rouen et d'Elbeuf , habitat dispersé ).
73	R2-4-45	M. S. Bourges	25/09	Bois Guillaume	La liaison A28-A13 "Contournement Est de l'Agglomération de Rouen" qui va dévorer plus d'une centaine d'hectares de forêt, La Ligne Paris-Normandie,
74		Anonyme	2	Métropole Rouen Normandie	Ces grands projets sont-ils nécessaires ? Demande info sur contournement d'Elbeuf Il faut réduire l'empreinte des véhicules sur les villes (pollution, vitesse...) et favoriser les transports en train
75	@840	Archambaudier	28/09	Métropole Rouen Normandie	Des problèmes importants supplémentaires liés à la construction de 360 logements Les transports publics sont insuffisamment adaptés à cette croissance de la population.
76	@855	M. Dalmont.C	28/09		Aucun transport en commun ne desservira le lotissement ! Gratuité pour les transports en commun et service identique pour tous les quartiers
77	@885	Anonyme	28/09	Métropole Rouen Normandie	Regrette les rotations régulières qui ne sont plus en place sur la commune.
78	@946	M. D. Mallegol	29/09	Boos	Les TC sont insuffisants sur le plateau: pas de Teor et la ligne Fast est rarement en site propre. La circulation est très importante sur les entrées et sorties de ville.
79	@1006	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	souhaite, la réouverture des petites gares, un réseau métro-bus à des tarifs attractifs voir gratuit comme dans certaines communes de France.
80	@1121	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	
81	@1119	Anonyme	30/09	Métropole Rouen Normandie	Il y a trop de voitures et de camions. Développer les transports doux vélos et piétons. Les pistes cyclables actuelles sont mal signalées et servent de parking.

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
82		M. I. Seront	3	Métropole Rouen Normandie	<p>Très interrogatif sur l'absence de pistes cyclables sécurisées et sur les déplacements doux en général.</p> <p>Les mobilités douces mériteraient un coup de pouce ; Pas assez de véritables pistes cyclables. Mettre des SAS vélo à tous les carrefours. Développer une vraie politique cyclable pour changer les comportements.</p> <p>Fermer les rues où se trouvent des écoles pour la sécurité des sorties et entrées.</p> <p>Privilégier les accès voitures plutôt que les pistes cyclables. Créer des voies supplémentaires, les gens ont besoin de leur voiture pour aller travailler.</p>
83	@312	M. F. Tes	17/09	Métropole Rouen Normandie	
84	@384	Mme MC. Carles	18/09	Mont Saint Aignan	
85	@503	Anonyme	22/09	Bonsecours	
86	@605	M. Peaucellier	23/09		
87	@844	Mme M. Legendre	28/09	Bihorel	
88	@864	M. T. Malhouitre	28/09	Roncherolles sur le Vivier	
89	@902	Mme A. Moisan	29/09	Bonsecours	
90	@903	M. A. Müller	29/09	Bonsecours	
91	R1-5-20	M. G. Labarre	30/09	Bonsecours	
92	@956	Sophie	29/09		
93	R1.4 2.4	Mme Sécacal F	05/09	Métropole Rouen Ndie	
94	R1.32 .13	Mme Polere M.	12/09	Métropole Rouen Ndie	
95	R1.42 .13	Mme Lecomte	30/09	Métropole Rouen Ndie	
96	R1.31 .9	M. Roudergues G.	01/10	Petit-Quevilly	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.

#### Concernant les secteurs de développement urbain et les déplacements :

Les capacités du réseau routier croisées avec les possibilités de report des déplacements vers les transports collectifs et/ou les modes actifs ont été analysées parmi d'autres paramètres et critères (environnement, capacité du réseau d'assainissement, consommation d'espace, défense incendie...), afin d'apprécier les possibilités d'urbanisation des zones de projet.

Le travail de superposition des projets de zones à urbaniser avec le réseau de mobilité existant (réseau de transports collectifs, réseau viaire), a ainsi permis d'identifier le niveau d'accessibilité des secteurs de projet (Ancienne usine Villemaire, ZAC de la Basilique, ...). Certaines zones comme la ZAC de la Basilique à Bonsecours ont déjà fait l'objet d'une étude d'impact, intégrant notamment un volet sur la mobilité et la circulation (voir réponse apportée sur ce point dans le thème 10 – Densification des zones centres/habitat individuel/diverses).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU posent ainsi les logiques d'organisation et d'aménagement des sites de projet selon des principes de desserte, d'accessibilité et d'organisation du réseau viaire. Toutes les zones de projets en extension urbaine couvertes par une OAP comprennent bien un volet qui traite des déplacements et du réseau viaire. Les principes adoptés en matière de mobilité figurent dans une légende commune à toutes les zones de projet, comprenant :

- La situation existante : point d'arrêt ferroviaire, point d'arrêt des transports collectifs, rue ou voirie existante en interaction avec la zone de projet (dont certaines doivent faire l'objet d'une reconfiguration), cheminement existant dédié aux déplacements des piétons et des cyclistes en interaction avec la zone projet,

- Le maillage à créer à l'intérieur de la zone de projet : maillage principal permettant une desserte du site depuis une voie publique, maillage secondaire comprenant les voiries à créer en connexion avec la voirie principale et permettant la desserte interne de la zone, cheminement dédié aux déplacements doux (piéton, vélo),
- Le ou les points d'accès à la zone de projet : point d'accès principal, point d'accès éventuel,
- Le stationnement à créer : espace de stationnement à usage collectif (mutualisation).

En outre, au-delà du PLU, il est important de considérer que le réseau de mobilité n'est pas figé. En effet, la création ou le déplacement des arrêts du réseau de transport collectif et l'évolution du réseau de voirie sont continuellement étudiés au cas par cas par les services techniques de la Métropole Rouen Normandie afin d'accompagner l'évolution urbaine du territoire, notamment sur la base des demandes exprimées par les usagers et les communes.

#### Concernant les circulations douces (piétons, cyclistes) :

Deux outils permettent la prise en compte des déplacements doux (piétons, cyclistes) dans le PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les Emplacements Réservés (ER). Les zones de projet couvertes par une OAP intègrent en effet quasiment systématiquement un ou plusieurs cheminements doux à créer au sein de la zone. Les ER pour cheminements piétons et/ou cyclables sont au nombre de 49 (sur un total de 229 ER) sur l'ensemble du territoire et couvrent une surface de 16 hectares environ.

Par ailleurs, le Schéma Directeur des Mobilités Actives (SDMA) en cours d'élaboration par la Métropole Rouen Normandie constituera un cadre proposant des actions à court-moyen et long terme. Ce document assurera une action cohérente de la Métropole, qui a notamment pour fonction d'alimenter les documents de planification urbaine (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme). Ce Schéma, dont l'adoption est prévue en 2020, est bâti autour des enjeux suivants : aménagement et infrastructure / ensemble de services dédiés au vélo / accompagnement et suivi des changements des comportements.

Concernant en particulier le volet aménagement de ce schéma, l'enjeu central est de faire du vélo un mode de transport du quotidien à part entière, au même titre que l'utilisation de la voiture et des transports collectifs. Dans ces circonstances, le SDMA proposera une hiérarchisation des infrastructures cyclables autour d'un réseau express (axes structurants alliant vitesse et sécurité) et d'un réseau de maillage (axes de dessertes fines et partage de la voirie).

#### Concernant le contournement Est et le contournement d'Elbeuf :

Le Contournement Est / liaison A28-A13 est un projet porté par l'Etat et inscrit dans la Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine. Ce projet a été déclaré d'utilité publique (DUP) par décret du 14 novembre 2017. Les documents d'urbanisme communaux ont été mis en compatibilité avec ce projet déclaré d'utilité publique suite au décret, afin de prendre en compte la bande de 300 mètres telle que définie dans le plan général des travaux. Le PLU de la Métropole a donc pour obligation de prendre en compte ce projet et de l'inscrire dans le zonage du PLU (planche 1 : plan de zonage). En complément, voir les réponses apportées sur ce point dans les thèmes 1 (Consommation/préservation du patrimoine naturel) et 7 (Agriculture et consommation d'espace agricole).

Contrairement au Contournement Est / liaison A28-A13, les autres projets d'infrastructure qui impacteront le territoire, dont le Contournement d'Elbeuf, n'ont à ce jour pas été déclarés d'utilité publique et l'échéance de leur réalisation n'est aujourd'hui pas connue. Aussi, lorsque ces projets seront suffisamment avancés, ils feront l'objet d'une déclaration d'utilité publique et le PLU sera mis en compatibilité pour intégrer ces projets.

#### Concernant le transport de marchandises :

Les marchandises sont principalement distribuées par le mode routier qui représentent 61% des déplacements, avec cependant un recul de 5 points entre 2008 et 2014. 19% des déplacements sont effectués par voie fluviale, avec une progression de 7 points entre 2008 et 2014. Le mode ferroviaire sert à acheminer 5% des marchandises, avec un recul de 4 points entre 2008 et 2014, s'expliquant par la saturation des voies dédiées au fret. Enfin, 15% des marchandises sont acheminées par les pipelines qui transportent majoritairement des flux de produits liquides ou gazeux (+ 3 points entre 2008 et 2014).

Le PLU a inscrit au sein du PADD l'objectif d'accroître les logiques éco-responsables dans le transport des marchandises en soutenant les aménagements en faveur de l'augmentation du fret fluvial et ferroviaire pour gagner en compétitivité et en durabilité, et réduire les flux de poids-lourds dans les espaces urbains et résidentiels (orientation 1.3). Néanmoins, au-delà de la définition de cet objectif, le PLU ne constitue pas l'outil approprié pour agir réglementairement sur le champ du transport de marchandises. Le transport de marchandises est du ressort de la Région concernant le fret ferroviaire et du Grand Port Maritime de Rouen concernant le fret fluvio-maritime. Dans le cadre de la révision du Plan de déplacements urbains (PDU), le transport de marchandises fait partie des thématiques qui seront traitées.

#### Concernant les transports en commun :

78% de la population métropolitaine habite à proximité d'une station de transports en commun (Tramway, TEOR, FAST, ligne régulière). Dans le détail :

40% de la population se situe à moins de 500 mètres d'un point d'arrêt d'une ligne structurante (Tramway, TEOR) ;

33% à moins de 400 mètres d'un point d'arrêt d'une ligne FAST ;

44% à moins de 200 mètres d'un point d'arrêt d'une ligne régulière.

Le réseau de transports en commun urbains s'adresse donc à une grande majorité des habitants de la Métropole, en particulier les secteurs les plus denses du territoire. Ce réseau est complété par deux services de transport à la demande : Filo'r et Allo Bus couvrent plus d'une quarantaine de communes.

En matière d'expérimentation sur la Seine, une navette fluviale à énergie électro-solaire relie les rives droite et gauche de la Seine entre les Ponts Flaubert et Guillaume Le Conquérant. L'établissement d'un bilan à la fin de l'expérimentation, en novembre 2019, permettra de mettre en perspective les bénéfices et les limites d'un tel service.

Le PLU a inscrit au sein du PADD l'objectif de prévoir le réseau de transports en commun urbains de demain et d'améliorer les performances du réseau actuel, de développer une offre de mobilités adaptée à la diversité des territoires et selon les motifs de déplacement et de conforter les points d'échanges / Favoriser le report modal - l'intermodalité - la multimodalité (orientation 2.4). Néanmoins, si le règlement du PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de ces orientations, le PLU ne constitue pas l'outil approprié pour agir réglementairement sur le champ des transports en commun. Dans le cadre de la révision du Plan de déplacements urbains (PDU), les transports en commun font partie des thématiques qui seront traitées.

#### Concernant le Plan de Déplacements Urbains (PDU) :

Le PLU correspond à la projection de l'organisation de l'espace en fonction du projet de territoire retenu. L'organisation de l'espace choisi a effectivement des conséquences fortes sur les déplacements : liens entre lieux d'habitat / d'emplois / de commerce et services / de loisirs. Cependant, le format réglementaire du PLU ne permet pas de traduire l'ensemble des enjeux de mobilité et doit donc être construit en complémentarité avec le PDU.

La Métropole Rouen Normandie amorce actuellement la révision de son PDU au titre de l'évaluation obligatoire à 5 ans. Dans ces circonstances, les propositions/contre-propositions émises dans le cadre de l'enquête publique sur le PDU (novembre 2013) seront enrichies des observations exprimées au titre de l'enquête publique du PLU. Dans le cadre de la révision du PDU, les thématiques suivantes seront notamment abordées :

Une stratégie autour des transports doux en particulier autour des infrastructures cyclables et de l'offre de stationnement public ;

La stratégie des grandes infrastructures de mobilité ;

L'augmentation du trafic automobile et les difficultés de circulation ;

La réflexion sur des axes de substitution en périphérie, notamment en lien avec La mobilité sur les plateaux ;

L'offre et l'attractivité des transports collectifs, dont les dessertes de périphérie à périphérie, le déploiement d'infrastructures et la tarification ;

L'accompagnement de l'évolution urbaine et l'analyse de ses impacts en termes de besoin de mobilité ;

Les problématiques de stationnement, dont l'offre pour le covoiturage et l'offre périphérique ;

Le transport de marchandises, dont la réglementation ;

Le déploiement et la consolidation des pôles d'échanges ;

Le renforcement des Plans de Déplacements d'Entreprise ;

La consolidation de l'offre ferroviaire.

#### **Commentaire de la commission d'enquête**

*Dans son mémoire, le maître d'ouvrage apporte peu de réponses aux inquiétudes et aux préoccupations des habitants de la métropole.*

*Ces réponses se répartissent en deux parties :*

*1/ tout a été prévu dans les OAP et à l'extérieur dans les emplacements réservés mais le problème général de la gestion des flux subsiste.*

*2/ le PDU de 2013 est en cours de révision car « le PLU ne permet pas de traduire l'ensemble des enjeux de mobilité » et ne règle donc pas cette partie.*

## 12 - Thème : Qualité de vie

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@5	N. David	20/08	Rouen	Demande d'aménagement d'espaces verts pour plus de convivialité ainsi que des îlots de décarbonation...
2	R1-4-1	M. Potin	28/08	Bois-Guillaume	Refuse le PLUi.
3	@123	M.C. Loos			Crainte que l'on favorise les promoteurs et autres organismes au détriment de la tranquillité de vie
4	R1-3-2	M. JF. Mielle	28/08	Bihorel	La Prévoitière : La préservation des terres agricoles et du patrimoine naturel a un impact positif sur le climat, la biodiversité, l'eau et la qualité de vie des habitants.
5	@159	M. F. Mory	09/09	Bonsecours	Etre vigilant quant à la présence de voies routières à proximité de zones à urbaniser
6	@192	M. E. Galmot	12/09	Métropole Rouen Normandie	Fort opposition au projet d'urbanisation de la ferme de Bonsecours car il va : engendrer de nombreux embouteillages, un accroissement de la population, un manque de services (école, crèche...)
7	@205	Mme S. Zolli	12/09	Bonsecours	Il existe un fort besoin de nature pour tous les habitants, qui devraient pouvoir disposer à proximité immédiate de la métropole d'espaces récréatifs
8	R1-4-13	Mme R. Jullien	14/09	Bois-Guillaume	
9	R1-4-16	M. Jullien	14/09	Bois-Guillaume	
10	@253	E. Maheu-Vaillant	15/09/19	Métropole	Le potentiel de la ZAC de la Basilique pourrait servir un grand projet pour la commune de Bonsecours, valorisant sa contribution à une nouvelle qualité de vie dans l'agglomération.
11	@299	Anonyme	17/09	Bonsecours	Souhait d'un projet qui bénéficie à toute la population de Bonsecours plutôt qu'à une opération immobilière qui n'apporte aucune valeur au cadre de vie des habitants du plateau Est.
12	@310	M. C. Leborgne	17/09	Bonsecours Mesnil-Esnard	Trop de nuisances et de pollution
13	@333	Mme A. Cartel	17/09	Métropole Rouen Normandie	
14	@350	M. A. Chevalier	18/09	Bonsecours	
15	@384	Mme C. CARLES.	18/09	Mont Saint Aignan	Il faut agir en concertation avec les riverains. Ce n'est plus possible d'ajouter un trafic routier dans des rues qui sont trop étroites pour accueillir autant de voitures,
16	R1-4-26	M Marion LECOQ	14/09	Bois-Guillaume	Nos écoles commencent à saturer.
17	@387	Mme Follet	18/09	Bois-Guillaume	Avec les désordres climatiques, il est urgent de proposer une alternative pour l'avenir de nos enfants. Bonsecours pourrait être une ville Pionnière dans un projet novateur et précurseur, comme un laboratoire géant pour le bien vivre. Un lieu incontournable pour découvrir, apprendre, comprendre, partager.
18	@393	Mme L. Quenart	19/09	Métropole Rouen Normandie, le Petit Quevilly	
19	@414	Mme C. Lebrun	19/09	Sotteville les Rouen	Prioriser des intérêts financiers ne nous sauvera pas des changements climatiques et environnementaux annoncés.
20	@420	M. J. Chopin	19/09	Rouen, Bihorel, Bois-Guillaume	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
21	@426	Anonyme	20/09	Mont-Saint-Aignan	<p>Il faut arrêter l'artificialisation des sols et le bétonnage, qui détruisent la biodiversité, nuisent au paysage, à la qualité de la vie, et empêchent l'évacuation des eaux de manière irréversible.</p> <p>L'attractivité de la Métropole ne doit pas se résumer en termes économiques. La métropole possède un écrin de nature privilégié, grâce à la Seine aux massifs forestiers qui l'entourent. Malheureusement, la pollution de l'air y est importante. Pour rester attractifs, il faut améliorer cet aspect et réduire le nombre de voitures en ville.</p> <p>voudrais faire un parcours santé</p> <p>Un cadre de vie attrayant est nécessaire pour attirer de nouveaux habitants.</p> <p>Pourquoi faire de l'affichage en faveur de la qualité de vie des habitants si on autorise la construction de R+2 sur des parcelles de moins de 200m<sup>2</sup> ?</p> <p>Il est essentiel de préserver des lieux naturels pour que les habitants puissent s'y détendre.</p> <p>L'ensemble des zones prévues à urbaniser est trop important sur les communes de la métropole et il est nécessaire de préserver les espaces naturels et le cadre de vie.</p> <p>Qualité de vie mauvaise dans la métropole</p> <p>La densification va réduire les espaces verts et nuire à la qualité de vie.</p> <p>La hauteur des constructions voisines peut être un obstacle à l'utilisation de l'énergie solaire pour chauffer une habitation comme par exemple une construction haute devant une véranda bioclimatique.</p>
22	@435	Anonyme	20/09	Métropole	
23	@475	JP. Thorel	20/09	Bonsecours	
24	@531	Mme MULLER	23/09	Bonsecours	
25	@546	M.RABELLE	23/09		
26	@550	M.BRETTON	23/09	Rouen	
27	@617	M. ROUAN F.	23/09	Bois Guillaume	
28	@709	Anonyme	25/09	Métropole	
29	@727	M. Arthus PATY	26/09	BELBEUF	
30	R2-4-48	M. G LEBON	25/09	Bois guillaume	
31	@710 @1015	Anonyme	25/09	Bonsecours, Bois-Guillaume	
32	@908	Mme C. Richet	29/09	Bois-Guillaume	
33	@995	Anonyme	30/09	Bonsecours	
34	R1-4-32	M MILON		Bois guillaume	
35	1-8-2	M et Mme. VERNON	01/10	Caudebec les elbeuf	
36	@1038	Anonyme	30/09	Métropole	
37	@1117	E. Kardous	30/09	Bois Guillaume	
38	@1131	C. ?	30/09	Franqueville Saint Pierre	
39	@1138	Mme Gisèle SAWADA	01/10	MÉTROPOLE	
40	@1175	ANONYME	01/10	Grand Couronne	
41	@1196	Mme Laure CORBINEAU	01/10	MONT SAINT AIGNAN	
42	@164	M. C. Leboulanger	10/09	Métropole Rouen Normandie	

## Réponse du Maître d'Ouvrage

*Certaines remarques formulées dans ce thème ne permettent pas de connaître précisément la localisation du terrain ou de la zone dont il s'agit et il est donc impossible de répondre au cas par cas. Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

*Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.*

### Concernant la préservation des espaces naturels contribuant à la qualité de vie à l'échelle métropolitaine :

Constitutive de l'identité du territoire, l'armature naturelle apparaît comme un gage de qualité de vie pour les habitants, et un bien commun unique à l'échelle du territoire. L'évolution de la Métropole s'inscrit donc dans un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'espaces et d'optimisation de l'utilisation des sols, le PADD affichant la volonté de diminuer de moitié la consommation d'espaces annuelle pour l'habitat. Il s'agit en cela d'être en accord avec les enjeux environnementaux liés au changement climatique et à la raréfaction des ressources naturelles. Ainsi, par rapport aux documents communaux en vigueur (PLU, POS, cartes communales), l'équilibre entre les zones agricoles et naturelles et les zones urbaines et à urbaniser reste stable : 72% du territoire est classé en zone naturelle ou agricole, donc protégé : zone N (31 334 ha soit 47,25% du territoire) et A (16 616 ha, soit 25% du territoire).

Des éléments de réponse complémentaires à ce sujet sont apportées par la Maîtrise d'Ouvrage dans les thèmes 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel) et 7 (agriculture et consommation d'espace agricole).

### Concernant l'impact de la densification sur les espaces verts et la qualité de vie :

Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie apparaît comme une orientation majeure pour le développement futur de la Métropole, qu'il convient de concilier avec la volonté de permettre l'évolution du bâti et la densification des tissus urbains existants. Cette densification est appelée à s'opérer à des degrés différents selon les typologies urbaines et architecturales et de manière raisonnée : prise en compte de la qualité et capacité des réseaux (eau, assainissement, défense incendie), limitation de l'imperméabilisation des jardins, gestion des accès, préservation de la trame arborée, intégration paysagère, préservation de l'intimité des logements, préservation de certains ensembles urbains et architecturaux, etc.

Le PLU métropolitain est construit sur une logique règlementaire partant du postulat que la densification du tissu ne peut être qualitative que lorsqu'elle s'accompagne de nature dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Les outils graphiques de protection, identifiés sur la planche 1 du règlement graphique, visent à protéger et à préserver les richesses écologiques et/ou hydrologiques qui participent au maintien et/ou développement des fonctionnalités de la trame verte et bleue tout en les intégrant au mieux dans le développement urbain et en conciliant les usages (agricoles, de loisirs, etc.). Ils permettent donc d'identifier les composantes patrimoniales non-bâties et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur. Ces dispositions graphiques permettent de préserver les espaces verts existants.

Ainsi, 375 ha de jardins, de parcs, d'espaces paysagers sont protégés en zone urbaine. A cela s'ajoutent 161 ha de parcs urbains d'attractivité métropolitaine classés en zone urbaine paysagère (UP) qui sont également protégés. Cela représente un total de 536 ha d'espaces naturels protégés au sein de la zone U dans le PLU. Le PLU encourage également le développement de la biodiversité dans les espaces urbains en instaurant le coefficient de biotope dans les secteurs très denses (1 023 ha de secteurs d'application de ce coefficient).

Des éléments de réponse complémentaires à ce sujet sont apportées par la Maîtrise d'Ouvrage dans le thème 10 (densification des zones centres/habitat individuel/diverses) sur la nécessité de préserver les espaces verts existants tout en permettant une densification du tissu.

### Concernant la préservation des espaces naturels de la Prévotière (Bois Guillaume) et de la Basilique de Bonsecours :

L'urbanisation des secteurs de la Prévotière et de la Basilique est issue de la volonté des communes concernées, qui ont souhaité maintenir un zonage à urbaniser au sein du PLU métropolitain (zonage existant déjà dans leur PLU communal respectif). La préservation d'espaces naturels au sein de ces secteurs trouve une traduction dans les OAP :

- L'orientation graphique de l'OAP Basilique (103A) couvrant ce secteur de 11 ha indique qu'environ 25% de la zone sera maintenue en espace à dominante végétale, dont la lisière boisée qui est inconstructible (environ 2,7 ha),
- L'orientation graphique de l'OAP La Prévotière (108A) prévoit de préserver une ceinture arborée existante autour des deux zones à aménager ayant vocation à accueillir des logements et des activités économiques. Les arbres existants sur le site devront être maintenus et une haie centrale sera plantée en compléments des arbres existants afin d'assurer la transition paysagère entre les deux zones.

Des éléments de réponse complémentaires à ce sujet sont apportées par la Maîtrise d'Ouvrage dans le thème 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel).

Concernant la question des flux de déplacements liées à l'urbanisation nouvelle :

S'agissant de l'impact, de manière générale, des secteurs de développement urbain sur les déplacements, les éléments de réponse sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans le thème 11 (PDU/parking relais/stationnement/transport en commun/circulation douce/liaison A28/A13).

S'agissant spécifiquement de la ZAC de la Basilique, une étude d'impact a été réalisée afin d'évaluer l'impact de l'urbanisation de cette nouvelle zone (2018). Le site (zone AU) sera desservi par trois entrées/sorties : une au niveau du parvis de la Basilique ; une au nord-est du site et une au niveau de la Résidence des Hautes Bruyères pour rejoindre la rue Léon Lebourgeois et une sortie secondaire au niveau de la partie ouest de la rue Léon Lebourgeois. La création de ces accès permettra une bonne diffusion du trafic et un écoulement fluide y compris aux heures de pointes (matin et soir).

S'agissant de la réduction de la pollution de l'air et de la diminution de la voiture en ville, et pour répondre à l'objectif du PADD de construire une Métropole de la proximité en privilégiant une ville compacte et mixte, favorable aux transports alternatifs à l'automobile, les dispositions réglementaires offrent des droits à construire supplémentaires lorsque les constructions sont implantées à proximité d'un transport en commun performant et obligent le porteur de projet à réaliser des accès directs et facilités aux stations de métro, tramway et gare. Il s'agit donc d'intensifier la ville à proximité des transports en commun structurants et d'inciter à l'utilisation de ces transports. Les normes de stationnement, également définies au regard de la qualité de la desserte en transports en commun et de la dépendance des ménages à la voiture, ont été diminuées dans une grande partie du territoire afin de limiter l'utilisation des véhicules motorisés.

Concernant la question de la prise en compte des dispositifs d'énergies renouvelables existants pour définir la hauteur des nouvelles constructions :

Une telle disposition pourra engendrer des difficultés lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, car elle nécessitera des pièces supplémentaires au moment du dépôt du Permis de construire. Il faudra alors démontrer que la nouvelle construction ne vient pas obérer le fonctionnement du dispositif existant sur la parcelle voisine... Ce type de règle, dite "qualitative", doit être précise et vérifiable pour les instructeurs et les porteurs de projet (il faudrait notamment pouvoir se baser sur des éléments permettant de savoir combien de temps un dispositif solaire doit-il disposer d'un éclairage direct pour fonctionner et pouvoir ainsi apprécier la règle). En l'état des données disponibles à ce jour, il n'est pas possible d'ajouter une telle disposition, mais compte-tenu de son intérêt il est nécessaire d'engager des études complémentaires pour étudier la faisabilité et la mise en œuvre d'une telle règle, qui pourrait le cas échéant être intégrée ultérieurement dans le cadre d'une évolution du PLU approuvé.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission constate que nos concitoyens qui habitent en ville sont de plus en plus soucieux de leur qualité de vie, non seulement de l'atmosphère qu'ils respirent et des transports en commun à leur disposition, mais ils souhaitent aussi trouver à proximité, dans leur quartier, des îlots de verdure où ils peuvent exercer des loisirs de détente et de sensibilisation à tous les thèmes de l'écologie. Il s'agit là d'une évolution très importante du comportement des citoyens qui doit être pris en compte impérativement si la métropole veut stopper l'exode de la ville vers la campagne.*

### 13 - Thème : Orientation du PLUi

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	R1-38-2	Mme B. Homo	03/09	Saint Leger du Bourg Denis	<p>Constata une réduction de la consommation foncière mais que toutefois, les espaces à urbaniser le sont au détriment des espaces naturels et agricoles ainsi que les infrastructures telle que le contournement Est.</p> <p>Regrette la proposition du PLUi de ne plus appliquer de quotas de logements sociaux</p> <p>Aucune disposition n'ayant été prévue dans le PLUi pour favoriser la mixité sociale, je demande de prévoir un secteur de mixité sociale avec une clause associée à Mont Saint Aignan.</p> <p>Demande de modifier le projet pour consommer bien moins de terres et préserver notre avenir.</p> <p>Pourquoi ne pas redynamiser les centres villes avec leurs milliers de mètres carrés de bureaux inoccupés à transformer en logements ?</p> <p>Des questions majeures, portant sur des surfaces importantes potentiellement urbanisables, ne sont pas traitées de façon explicite dans le dossier ; on citera en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le gommage de 300 ha de ZAU en les passant, par jeu d'écriture, en ZU</li> <li>• l'existence de 922 ha de zones naturelles et agricoles sous statut spécial "-ir", mal défini. Il est tout aussi inquiétant que des points aussi essentiels, et il y en a d'autres, ne fassent l'objet que de quelques mots dans un dossier hyper détaillé de 3000 pages.</li> </ul> <p>Quelle est la valeur et la légitimité d'une telle enquête lorsque des pans entiers du dossier sont volontairement incomplets ou cachés aux citoyens ?</p> <p>A-t-il été prévu dans ce PLUi l'utilisation des outils législatifs concernant les logements vacants ?</p> <p>Demande s'il est normal que la commune utilise la nouvelle carte établie suite au recensement des cavités souterraines début 2018. Un travail supérieur est nécessaire afin de localiser plus précisément ces suspicions.</p> <p>La refonte du PLU doit être une opportunité pour la Métropole d'être un exemple en matière de transition écologique et de préservation de la Nature.</p> <p>La métropole Rouen-Normandie déclare vouloir être pionnière sur la transition écologique, préserver la nature en ville et développer la production maraîchère urbaine. Mais qu'en est-il ?</p> <p>Signale qu'une erreur s'est glissée sur le plan de zonage du PLUi car la limite entre les zones UBH1 et NB a été décalée sur les parcelles alors que la zone n'est pas boisée. Il demande de les rétablir telles qu'elles étaient. (CF croquis d'aménagement CU2-14-11-18)</p> <p>L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales n'ont visiblement également fait l'objet d'aucune préoccupation.</p> <p>Manque de crédibilité des études ; l'indice 114 est un</p>
2	R1-27-3	M. P. Colasse  Groupe « ensemble vivons Mont Saint Aignan	06/09  30/09	MONT SAINT AIGNAN	
3	@119	Mme V. Nordon	08/09	Rouen	
4	@121	M. B. Meuleman	08/09	Bois Guillaume	
5	@213	M. G. Orange	13/09	Bonsecours	
6	R1-4-26	M Marion LECOQ	14/09	BOIS GUILLAUME	
7	R1-4-27	Mme E. Seguy	14/09.	Bois guillaume	
8	R1-6-7	M. D. Mallegol	23/08	Boos	
9	@236	Mme L. Palmer	14/09	Métropole Rouen Normandie	
10	@239	M. A. Hamon	14/09	Bonsecours	
11	R1-6-9	M. Y. Grattennoix	23/08	Boos	
12	@617	M. F. Rouan	23/09	Bois Guillaume	
13	@341	M. Leperff	18/09	Mont Saint Aignan	
14	R1-14	M.G. Dias	12/09	Franqueville Saint Pierre	
15	@520	Mme LeclercN	23/09	Bonsecours	
16	@534	Mme Chevalier M.	23/09	Sotteville-lès Rouen	
17	@563	M. Le Toulouzan	23/09		
18	@601	Mme Morel	23/09	Bois Guillaume	
19	@614	M. Brevilet	23/09	Notre-Dame-de-Bondeville	
20	@618	M. L. Hazard	24/09	Métropole Rouen Normandie	
21	@620	Anonyme	24/09	Bonsecours	
22	E621	Mme J. Souin	24/09	Métropole Rouen Normandie	
23	@622	Anonyme	24/09	Métropole Rouen Normandie	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
24	@624	Anonyme	24/09	Métropole Rouen Normandie	indice parcellaire issu d'un registre d'entretien routier Regrette que le projet de PLUi ne soit pas conforme aux objectifs communaux
25	@635	Mme S. Fusil	24/09	Métropole Rouen Normandie	L'hypothèse d'accroissement de la population est irréaliste (quatre fois plus que le réalisé de 2010 à 2015)
26	@676	M. A. Dudert	25/09	Métropole Rouen Normandie	Les objectifs de croissance de la métropole (2400 hab/an soit 0,5%/an) ne sont pas en corrélation avec l'INSEE (600hab/an soit 0,05%/an). Sur quels éléments la métropole s'appuie-t-elle ?
27	@700	M. B. Guillot	25/09	Canteleu	Les prévisions de croissance démographiques sont trop optimistes.
28	R2-4-37	Collectif A.Thomas	25/09	Bois guillaume	Les travaux du CESER montrent que l'artificialisation des sols progresse 5 fois plus vite que la population.
29	R2-4-43	Mme R. Cuciniello	25/09	370 allée Robert Guiscard Bois Guillaume	Demande de corriger le plan de zonage assainissement concernant Notre Dame de Bondeville
30	R2-4-52	Groupe G. Renard Groupe Majorité	25/09	Bois guillaume	Opposition au surplus d'urbanisation pour l'habitat et les activités prévue par le PLUi ; Il est nécessaire de préserver les espaces verts cultivés ou non pour les habitants.
31	@644	M. J. Etienne	24/09		Les objectifs du projet sont la préservation de la nature en ville, développer la production maraîchère urbaine.
32	@741	Mme S. Nicq-Croizat	26/09	Métropole Rouen Normandie	Où le faire si les derniers espaces disponibles sont urbanisés ?
33	R1-7-2	M. J.P. Devrars et MME L.Darnay pdt de l'association syndicale libre « THELEME »	26/09	canteleu	La métropole agit dans différents domaines (maison des forêts, service environnement, éducation à l'environnement). Pourquoi n'applique-t-elle pas ses principes dans le projet ?
34	R2-4-36	M. Leloup		Bois Guillaume	Préserver le caractère rural des petites communes en évitant d'y implanter des zones commerciales
35	@844	Mme Legendre. M	28/09	Bihorel Rouen	Préserver les zones vertes dans les communes urbanisées
36	@848	M. A. Legouest	28/09		L'artificialisation de 1020 hectares dans le projet est en contradiction avec les engagements de la métropole dans les accords pour le climat de la COP 21 locale
37	@853	M.A. Bonneau.	28/09	Bihorel	Dépose un courrier instant sur le côté destructeur du PLUi pour le climat et la biodiversité. Il y souligne un projet à
38	@865	M. JB. Poulain	28/09		contrecourant, qui détruit nombres d'espaces naturels et agricoles contrairement aux engagements nationaux et internationaux
39	@889	Mme JULLIEN Marion	28/09	Bois guillaume	Y-a-t-il eu une étude de faisabilité sérieuse et « sourcée »
40	@903	M. A. Müller	29/09	Bonsecours	sur l'évolution du nombre d'habitants, l'impact écologique d'un tel projet de bétonisation du territoire ?
41	@909	M. B. Arcaix	29/09	Métropole Rouen Normandie	Pas d'orientation stratégique liée aux besoins inhérents au vieillissement des populations.
42	@912	Mme B. Queruel	29/09	La Bouille, Moulineaux	Quand allons-nous enfin avoir une vraie politique de développement durable ou les intérêts économiques ne
43	@915	Mme C. Jarry	29/09	Métropole Rouen Normandie	priment pas sur les intérêts environnementaux et sociaux ?
44	@930	Mme R. Jullien	29/09	Bois-Guillaume	L'urbanisation de ces surfaces est-elle cohérente avec les objectifs du projet de PLUi de la Métropole ?
45	@931	Anonyme	29/09	La Bouille	Le PLUi doit reprendre à minima les précisions du PLU de la commune.
46	@932	M. J. Sechet	29/09	Cleon	Le PLUi doit reprendre à minima les précisions du PLU de la commune de Moulineaux.
47	@934	M. L. Legal	29/09	Métropole Rouen Normandie	Le progrès serait justement de tenir compte des conditions environnementales pour établir un PLU Métropolitain

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
48	@935 R2-4-39	M. C. Dalmont	29/09 25/09	Métropole Rouen Normandie	digne de ce nom ! Non au PLUi à cause des impacts sur l'agriculture de proximité, le climat, la biodiversité, la régulation de l'eau
49	@ 951	Anonyme	29/09		Les besoins en constructions ont été surévalués
50	@971	M. Freville C.	28/09		Annuler le projet, inutile de créer des besoins qui auront un impact sur l'environnement et la santé
51	@996	Le champ des possibles	30/09	Métropole Rouen Normandie	Il est temps de freiner les constructeurs, l'augmentation de la population est en dessous des prévisions Opposition au projet de PLU
52	@1038	Anonyme	30/09	Métropole	L'objectif d'accessibilité et de souplesse n'est pas atteint.
53	@1113	Anonyme	30/09	Bihorel, Bois-Guillaume	Considère que les objectifs suivants ne sont pas respectés : Améliorer le cadre de vie de qualité,
54	@1146	Association Sauvegarde du cadre de vie de Belbeuf- St Adrien et du plateau Est	01/10	Métropole Rouen Normandie	Favoriser une mobilité durable, Protection de l'environnement et des paysages, Refaire la ville sur la ville La volonté affichée du PLU est de « valoriser les espaces agricoles et naturels, par l'agriculture périurbaine et
55	R1-3-11	M. D. Jerome	01/10	BIHOREL	urbaine, support de production locale et de lien social »
56	R1-3-12	Mme F. Jerome conseillère Municipale	01/10		En contradiction avec la COP 21 d'autoriser la destruction des dernières parcelles agricoles de la région La diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation est insuffisante, une prise de conscience du retard de la métropole sur les évolutions des doctrines de l'urbanisme est nécessaire.
57	R2-4-43	25/09	Mme R. Cucciniello	Bois Guillaume	On assiste à une chasse aux espaces verts, aux arbres avec la disparition des grandes propriétés arborées aux profits de surfaces bétonnées.
58	R1-2-6	M. R. Petit	01/10	Ambourville	Difficile de cerner les disponibilités d'emplacement pour les gens du voyage
59	R1-6-26	anonyme	20/09	la Neuville chant d'oisèl	Dépose une pétition de 201 signatures concernant un collectif de 35 propriétaires (ASL les Hameaux) contre le projet de PLUi.
60	R1-9-7	M. Jany Becasse Président de l'ADSHB (association de défense et de sauvegarde du hameau de Bedanne)	27/09	Cléon	De quel droit ces deux parcelles font elles parties des projets de constructions de logements alors qu'elles appartiennent à l'ASL du Hameaux dont je fais partie comme 34 autres propriétaires et que celles-ci à ce jour et à ma connaissance ne sont pas à vendre ?
61	R1-5-20	M. G. Labarre	30/09	Bonsecours	Ces emplacements réservés ont-ils été prévus sans l'avis des propriétaires qui manifestement sont très fermement opposés à ce projet ?
62	R1-5-22	M. A. Bertoldi	01/10	Bonsecours	
63	R2-4-69	Mme F. Cucciniello	01/10	Bois Guillaume	Il faut favoriser l'installation des habitants à faible et moyen revenus dans des lieux où la distance habitat travail est faible. En sus, cela répond à l'impératif de mixité sociale.
64	R3-4-70	M.R. Lallemand	01/10	Bois Guillaume	
65	R3-4-71	Mme R. Laune	01/10	Bois guillaume	
66	R3-4-72	M et Mme N. Chaux	01/10	BOIS GUILLAUME	
67	R3-4-73	M. et Mme JP. Guerin	01/10	Bois Guillaume	
68	@49	Mme F. Cucciniello	02/09	Bois-Guillaume	
69	@301	M. D. Biet	17/09	Métropole Rouen Normandie	

## Réponse du Maître d'Ouvrage

Certaines remarques formulées dans ce thème ne permettent pas de connaître précisément la localisation du terrain ou de la zone dont il s'agit et il est donc impossible de répondre au cas par cas. Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.

Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.

### Concernant la consommation d'espaces, la préservation des espaces naturels à l'échelle métropolitaine et dans les zones urbaines :

Les éléments de réponse sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans les thèmes 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel), 7 (agriculture et consommation d'espace agricole) et 12 (qualité de vie).

### Concernant le scénario d'évolution démographique et du besoin en logements qui en découle :

Les éléments de réponse sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans le mémoire en réponse au procès-verbal relatif aux observations de la Commission d'enquête (question 10).

### Concernant la question de la mixité sociale :

Afin de parvenir à une meilleure répartition de l'offre dans une logique de solidarité territoriale, le PADD affiche l'objectif de déployer les outils permettant d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle. L'outil de mixité sociale se traduit dans le PLU par une obligation de réaliser un nombre minimal de logements locatifs sociaux là où il en manque, ou inversement, d'introduire des logements en accession à la propriété là où le logement locatif est prédominant : cette obligation figure au sein de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) que l'on retrouve en annexe du règlement graphique (pièce 4.2.4.2).

4 SMS ont ainsi été définis pour répondre à des problématiques différentes :

- Le SMS 1 concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) ou proches d'y être soumises (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-Saint-Pierre, Bonsecours, Boos et Saint-Léger-du-Bourg-Denis),
- Le SMS 2 concerne les communes qui présentent une croissance démographique les conduisant à atteindre le seuil de 3 500 habitants à moyen terme, et un taux de logements sociaux faible voire inexistant (Houpeville, Isneauville, Sainte-Jacques-sur-Darnétal),
- Les SMS 3 et 4 ont pour objectif principal le rééquilibrage de la production de logements locatif social entre les quartiers et concerne principalement la commune de Rouen.

La commune de Mont-Saint-Aignan n'est pas une commune carencée en logements sociaux au titre de la loi SRU, aussi n'a-t-elle pas souhaité inscrire un secteur de mixité sociale sur son territoire. La demande visant à inscrire un tel secteur sur cette commune ne sera donc pas prise en compte pour l'approbation du PLU.

### Concernant la question de la vacance des bureaux et des logements :

S'agissant de la redynamisation des centres-villes par la transformation en logements de bureaux inoccupés, la Métropole précise que les zones U mixtes à dominante habitat identifiées dans le projet sont par définition les zones les plus "mixtes" du territoire. Elles ont une vocation générale : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément « interdits » ou « autorisés sous conditions » par le règlement y sont autorisés. Ce zonage n'interdit pas la pérennisation des entreprises présentes sur ce site et les règles proposées dans ces zones permettent des nouvelles constructions et extensions des activités déjà présentes à la date d'approbation du PLU métropolitain. Ce zonage permet donc également une mutation d'immeubles à vocation d'activité en logements.

S'agissant de l'utilisation des outils législatifs concernant les logements vacants, il s'agit d'outils fiscaux qui ne relèvent pas du champ du PLU. Néanmoins, dans le cadre de l'élaboration du PLH 2020-2025 sur le territoire métropolitain, la réduction de la vacance du parc de logements, notamment dans les communes présentant un taux de vacance supérieur à 12%, constitue un objectif majeur, traduit dans les orientations du PADD du PLU. La remise sur le marché de logements vacants est en effet un des moyens de créer une nouvelle attractivité résidentielle par la requalification du parc existant, réduire la production de logements neufs, et donc potentiellement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, les objectifs de remise sur le marché de logements vacants fixés dans le PLH pour les communes concernées ont été pris en compte dans l'objectif de production de logements défini dans le PADD du PLU, ainsi que dans le calcul du potentiel de production de logements justifiant les objectifs de modération de la consommation foncière pour l'habitat (justification des choix – tome 4 du rapport de présentation).

### Concernant la préservation du caractère rural des petites communes en évitant d'y implanter des zones commerciales :

Le projet vise à favoriser la mixité des fonctions au sein des zones U mixtes à dominante habitat et encourage l'implantation, au sein de ces zones, d'activités nécessaires à leur animation, répondant aux besoins des habitants et permettant de limiter les

déplacements.

Pour autant, le règlement prévoit un zonage particulier (UXC) correspondant aux polarités commerciales majeures identifiées au sein du diagnostic et répondant à l'objectif du PADD d'asseoir et structurer l'attractivité des pôles commerciaux majeurs du territoire. Dans ces zones, aucune limite de seuil de surface de plancher n'est fixée pour conditionner la construction d'artisanat et de commerce de détails, mais les zones UXC correspondent à des polarités commerciales majeures déjà existantes (Clos aux Antes, Docks 76, Saint Sever).

Aussi, dans les centre-bourgs classés en zone UAC, les constructions à usage de commerce sont également autorisées sans limite de surface de plancher, mais la délimitation des zones UAC concerne les parcelles bâties les plus denses en centre-bourg et n'inclut en général pas de parcelles libres suffisamment grandes pour permettre l'implantation de grandes surfaces commerciales. La création de nouvelles zones commerciales dans des bourgs et villages n'est donc pas envisagée dans le projet de PLU, permettant ainsi de préserver le caractère rural de ces communes.

#### Concernant l'absence d'orientation stratégique liée aux besoins inhérents au vieillissement de la population :

Plusieurs orientations stratégiques du PADD concernent plus particulièrement les besoins inhérents au vieillissement de la population :

- Favoriser la réalisation d'opérations mixtes, à la fois en matière de statuts d'occupation, de niveau de loyers, mais également de typologies afin d'améliorer la mixité sociale et intergénérationnelle à une échelle fine,
- Contribuer à la qualité de vie à domicile des personnes vieillissantes ou handicapées en répondant aux besoins diversifiés de logement adaptés ou résidences collectives,
- Résorber les logements dégradés, vétustes, indignes ou insalubres en favorisant leur réhabilitation thermique, l'amélioration de leur confort et leur adaptation au vieillissement et au handicap,
- Prévoir les structures et équipements capables de répondre aux besoins des populations, en accompagnant les phénomènes démographiques à l'œuvre, comme le vieillissement,
- Maintenir la vitalité commerciale dans les pôles commerciaux de proximité.

Le règlement du PLU permet d'atteindre ces orientations et ne les contraint pas.

Aussi, La prise en compte des besoins liés au vieillissement de la population relève davantage du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole en cours d'approbation, qui prévoit différentes actions pour répondre à cet enjeu.

#### Concernant le non-respect des objectifs du PADD : améliorer le cadre de vie de qualité, favoriser une mobilité durable, protection de l'environnement et des paysages, refaire la ville sur la ville :

Les éléments de réponse sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans les thèmes 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel), 10 (densification des zones centres/habitat individuel/diverses), 11 (PDU/parking relais/stationnement/transport en commun/circulation douce/liaison A28-A13), 12 (qualité de vie) et 14 (Trame verte et bleue / espaces agricoles).

Par ailleurs, la justification des choix (Tome 4 du rapport de présentation du PLU) détaille la manière donc les différents objectifs du PADD sont traduits dans les OAP et dans le volet réglementaire (écrit et zonage) du PLU.

#### Concernant la difficulté de cerner les disponibilités d'emplacement pour les gens du voyage :

Pour répondre à l'orientation du PADD visant à favoriser, dans les communes de plus de 5 000 habitants, l'accueil des gens du voyage selon les besoins identifiés dans le cadre du Schéma Départemental, un secteur indicé "a" commun à toutes les zones a été défini dans le règlement. Cet indice ne concerne que les communes ne disposant pas d'aire d'accueil des gens du voyage. Au sein de ces secteurs est autorisé l'accueil de caravanes et de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de terrains aménagés. Selon les dispositions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé en janvier 2013 pour la période 2012-2017, 25 communes du territoire métropolitain sont soumises à l'obligation de disposer d'une aire d'accueil pour ces populations, et la création de 200 places est rendue obligatoire. Malgré certains efforts récents, tels que la création de 12 logements individuels à Saint-Etienne-du-Rouvray en 2014 ainsi que la réhabilitation de l'aire de Sotteville-lès-Rouen en 2015, il apparaît nécessaire de poursuivre ces démarches afin de répondre aux objectifs prescrits par le Département.

Les zones indicées "-a" sont localisées sur les communes suivantes : Déville-lès Rouen, Malaunay, Maromme, Mont-Saint-Aignan, Cléon/Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Le Mesnil-Esnard, Bonsecours et Franqueville-Saint-Pierre.

#### Concernant le recensement des cavités souterraines :

L'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer pour prendre en compte tout événement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Les cartes établies début 2018 peuvent avoir évolué. La version la plus à jour et connue des communes est celle disponible dans le document du PLU via :

- La planche n°3 concernant les risques naturels et technologiques. Les périmètres de suspicions de cavités sont représentés sur cette carte,
- Les annexes informatives et précisément l'annexe n°3 du Tome 5. Chaque indice connu sur les communes, qu'il soit

levé ou non, est présenté sur ce document. Le tableau réalisé par commune sera complété pour l'approbation du PLU, et au fil de l'eau après l'approbation, par l'ensemble des études ayant permis de définir la présence de l'indice.

La planche n°3 et l'annexe informative seront mises à jour pour l'approbation du PLU, en fonction des contributions faites durant l'enquête publique mais aussi des remarques des communes, des personnes publiques associées, des nouveaux arrêtés, etc.

Des éléments de réponse complémentaires à ce sujet sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans le thème 15 (cavités).

Concernant l'erreur sur le plan de zonage quant à la limite entre les zones UBH1 et NB :

Il n'est pas possible de répondre à cette remarque compte-tenu de l'absence de précision (adresse et zone concernée par la règle) dans la synthèse des observations ci-dessus.

Concernant la demande de correction du plan de zonage assainissement de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville :

La position des canalisations est effectivement imprécise : le plan utilisé pour reporter les canalisations dans le zonage d'assainissement de Notre-Dame-de-Bondeville n'est pas le même que le plan cadastral utilisé dans le PLU. Néanmoins, la canalisation en question se trouve implantée en limite des parcelles, c'est-à-dire en partie sur les parcelles AN 111 et A0 53. Pour un repositionnement exact, une nouvelle numérisation localisant précisément les canalisations est nécessaire. La réalisation de relevés GPS pour obtenir leur emplacement, par l'intermédiaire d'un géomètre, est en cours.

Par ailleurs, la Métropole précise que le fond de plan utilisé pour l'ensemble du règlement graphique et une partie des annexes du PLU est le plan cadastral fourni par la Direction Générale des Impôts (DGI). Ce dernier peut comporter des erreurs : des décalages sont constatés entre la réalité du terrain et le plan cadastral numérisé à Notre-Dame-de-Bondeville, comme sur plusieurs autres communes du territoire métropolitain. La Métropole n'a pas la compétence pour assurer elle-même les modifications du cadastre. Chaque année, la DGI réalise des mises à jour de cadastre sur quelques communes du territoire métropolitain qui sont transmises à la Métropole.

Les plans et les fonds proposés en annexes du PLU seront donc améliorés et précisés au fil des mises à jour réalisées par la DGI et les relevés GPS.

Concernant le projet RVSL à Moulineaux :

Les éléments de réponse sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans le thème 8 (zones d'activités économiques).

Concernant le manque d'accessibilité et de souplesse du document :

Les éléments de réponse sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans le thème 20 (qualité des documents).

Concernant la pétition du collectif de 35 propriétaires (ASL les Hameaux) :

Les éléments de réponse sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans les thèmes 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel) et 21 (emplacements réservés), ainsi que dans le mémoire en réponse au procès-verbal relatif aux contributions individuelles (n°228).

Concernant la gestion des eaux pluviales :

Les éléments de réponse sont apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans le thème 2 (Ruissellement et inondations).

**Commentaire de la commission d'enquête**

*Si la réponse de la Métropole justifie les choix en conformité avec les orientations du PADD, il manque une réponse globale aux dépositions basées sur les dysfonctionnements constatés actuellement notamment en matière de gestion des flux et les répercussions prévisibles, pour les habitants, des choix d'aménagement sur leur qualité de vie.*

## 14 - Thème : Trame verte et bleue /espaces agricoles

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@43	S. Deve	01/09	Bihorel	Interdire la destruction de tout élément favorisant la biodiversité
2	R1-4-2	M. et Mme Charlin	29/08	Bois- Guillaume	Demande de préserver la biodiversité du quartier du Mont Fortin (grands arbres, haies et bosquets nombreux...) La préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel est une priorité
3	@121	M. B. Meuleman	08/09	Bois-Guillaume	La Prévoitière : La préservation des terres agricoles et du patrimoine naturel ont un impact positif sur le climat, la biodiversité, l'eau et la qualité de vie des habitants.
4	@122	M. R . Faucon	09/09	Mont Saint Aignan	Les espaces agricoles diminuent régulièrement au profit de l'urbanisation (habitat/ commercial) et au détriment des agriculteurs et des besoins consommateurs.
5	@123	M. C. Loos	09/09		La préservation d'espaces non constructibles est un enjeu vital pour limiter le réchauffement climatique, pour le développement de l'agriculture, pour limiter la réduction de la biodiversité
6	@135	M. A. Queffelec	09/09	Métropole Rouen Normandie	(PJ: les bouillons) L'entrée de la rue des petites eaux de Robec doit être classée en zone UP car elle fait partie de la trame verte de rouen au lieu de recevoir un zonage UAb et UE qui permettra de l'urbaniser.
7	@156	Mme N. Rousse	09/09	Bihorel Bois-Guillaume	Compte tenu des enjeux environnementaux, les 11 hectares de prairie naturelle à la biodiversité remarquable doivent être préservés.
8	@165	M. C. Leboulanger	10/09	Rouen	Darnétal : Demande que le site coulé verte route des cressonnières reste lieu d'accueil pour les oiseaux
9	@230	M. A. Fanget	14/09	Bonsecours	Saint Léger du Bourg Denis : Des variétés anciennes de pommes et rucher partagé sont installés sur ce verger.
10	@228	M.J. P. Bianchi	14/09	Bonsecours	Protéger le verger planté plutôt que réaliser le projet d'OAP Un espace à protéger au maximum garder un sol propre et fertile.
11	@231	M.T. Roy	14/09	Bonsecours	le projet détruit le poumon vert de cette commune, qui est un site remarquable dans sa biodiversité.
12	R1-10-	M. Marc	06/09	Darnétal	La nature doit trouver une place beaucoup plus importante dans les secteurs plus urbains du territoire
13	@388	M. Bavent	18/09	Saint leger du Bourg Denis	Nous devons offrir aux générations futures un environnement dans lequel nous protégeons la biodiversité. Il est nécessaire de :
14	@389	M. J. Floret	18/09	Bonsecours	Favoriser la mise en place de jardins potagers, Accroître le nombre de ruches,
15	@385	M. Bezares	18/09	Bonsecours	Il faut recréer une ceinture maraîchère, préserver l'eau potable, développer les trames vertes et bleues, des-imperméabiliser des parcelles
16	@388	M. Bavent	18/09	Saint Leger du Bourg Denis	La préservation d'espaces non constructibles est un enjeu vital pour limiter le réchauffement climatique, pour le développement de l'agriculture, préserver la ressource en eau,
17	@405	Anonyme	19/09	Bois-Guillaume Mont Saint Aignan	La nature doit trouver une place une place plus importante dans les secteurs urbanisés du territoire
18	@519	M. Roger	23/09	Bois-Guillaume	La diminution inquiétante de la biodiversité, le changement
19	@617	M. F. Rouan	23/09	Bois-Guillaume	
20	@656	M. O. Leblic	24/09	Bois-Guillaume	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
21	@854	M. Cardon	28/09	Métropole Rouen Normandie	climatique sont de réelles menaces pour les générations futures et il est essentiel de préserver l'environnement.
22	@901	Mme N. Tremblais	29/09	Bois-Guillaume, Isneauville, St Etienne du R., Oissel	Il est dommage qu'aucun recensement des espèces sauvages n'ait été réalisé sur ces zones. Il faut cesser d'imperméabiliser des surfaces mais plutôt favoriser la mise en place de jardins potagers Le Groupe Mieux Vivre à Bois Guillaume est défavorable au PLUi proposé à cause du Corridor écologique gênant une exploitation agricole en cours d'activité
23	@936	Mme N. Dupre	29/09	Metropole	
24	@970	Chambre d'agriculture M. S. Levasseur			Chambre d'Agriculture :
25	R1-3-9	M. L. Pimont	30/09	Bihorel	Le PLUi est vertueux en consommation foncière pour ce qui concerne l'habitat, c'est regrettable que le même effort n'ait pas été fait en ce qui concerne le développement économique d'autant que de nombreuses surfaces sont encore disponibles.
26	R1.40.1	M. Desanglois maire de St Pierre lès Elbeuf	01/10	Saint-Piere lès Elbeuf	Ensuite on peut remarquer de nombreux impacts sur l'agriculture avec des corps de ferme classés en zone N comme par exemple:
27	Contributions des exploitants / propriétaires de terres agricoles  R1.41.21	M. et Mme Tesson  François et Edwige	18/09	Epinay sur Duclair	A Quevillon un corps de ferme classé en zone NO ce qui compromet son développement. A Epinay sur Duclair les corps de ferme sous un tramage "corridor écologique à restaurer" A Freneuse une activité agricole compatible avec le milieu, de la viticulture biologique qui permet de lutter contre l'enfrichement des coteaux ne peut se développer car il est impossible de construire un chai. (Le chai doit être à proximité des vignes et il y a aucune possibilité à un autre endroit).
28	R1.41.22	GAEC  Tous vents	18/09	Epinay sur Duclair	Le principal souci avec les tramages en zone N concerne le fait qu'aucune nouvelle activité agricole ayant besoin de nouvelles constructions ne pourra se concrétiser. De plus l'évolution des corps de ferme existants est très fortement contrainte.
29	R1.41.23	M. Deconihout Dominique	18/09	Epinay sur Duclair	Il est essentiel que les exploitations agricoles puissent évoluer.
30	R1.41.24	Mme Thibaudeau Catherine	18/09	Epinay sur Duclair	C'est pour cela que nous demandons que les corps de ferme en activités et les terres agricoles soit classés en zone A. Il faut limiter le classement de terrains agricoles en zone N à des zones naturelles présentant de forts enjeux environnementaux avérés.
31	R1.41.25	M. et Mme Savalle	18/09	Epinay sur Duclair	Pour terminer nous avons encore quelques interrogations importantes sur le document.
32	R1.41.26	M. Lefebvre Gilbert	18/09	Epinay sur Duclair	Comment ont été délimités à l'échelle cadastrale les corridors à restaurer et avec quels arguments ?
33	R1.41.27	M. et Mme Thibaudeau Marc	18/09	Epinay sur Duclair	Comment ont-été délimités les emplacements réservés pour la préservation des coteaux calcaires et quels éléments et projets concrets justifie l'emplacement réservé ?
34	R1.41.28	M. et Mme Rosay	18/09	Epinay sur Duclair	Le Groupe Mieux Vivre à Bois Guillaume est défavorable au PLUi proposé à cause du Corridor écologique gênant une exploitation agricole en cours d'activité
35	R1.41.29	M. Deconihout Benoit	18/09	Epinay sur Duclair	Positionnement du corridor écologique à restaurer : Décaler

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
36	R1.41.30	M. et Mme Buquet Germain	18/09	Epinay sur Duclair	le corridor de la zone urbaine afin qu'il puisse avoir une continuité du nord au sud jusqu'à l'axe de ruissellement
37	R1.41.31	M. Burel Philippe	18/09	Epinay sur Duclair	Propriétaires ou/et exploitants agricoles :
38	R1.41.32	M. Barbulée Anthony	18/09	Epinay sur Duclair	Monsieur le Maire d'Epinay sur Duclair et Les propriétaires/exploitants agricoles ont déposé un courrier à Sainte Marguerite sur Duclair sur leurs inquiétudes face à la présence d'un corridor écologique à restaurer et les
39	R2.41.33	Mme Barbulée  Sandrine	18/09	Epinay sur Duclair	éventuelles contraintes relatives aux terres agricoles qu'ils exploitent mais aussi sur l'impact sur les corps de ferme. Constatons la présence d'un corridor écologique à restaurer sur la commune impactant nos corps de ferme et/ou nos terres.
40	R2.41.34	M. et Mme Larson  Dominique	18/09	Epinay sur Duclair	En quoi consiste un corridor écologique à restaurer ? Pourquoi existe-t-il uniquement sur cette commune et pourquoi les communes voisines sont-elles épargnées ?
41	R2.41.35	M. Berneval Emmanuel	18/09	Epinay sur Duclair	Aurons-nous des contraintes d'exploitation imposées sur les parcelles impactées par ce corridor ?
42	R2.41.36	Mme Imbert- Fermé  Claire	18/09	Epinay sur Duclair	Est-ce qu'il y aura un dédommagement compensant la perte de la valeur du bien et la diminution des revenus ? Il faut ressortir les corps de ferme du corridor écologique qui interdit toute construction d'un bâtiment et toute évolution de l'exploitation.
43	R2.41.36	M. Deconihout  Eric	18/09	Epinay sur Duclair	Nous souhaitons que ce corridor soit retiré ou au minimum réduit et avoir des informations précises sur cet espace qui impacte une grande surface de nos exploitations. Impact du corridor écologique sur son corps de ferme d'où pas d'autorisation de construire un bâtiment. Présence d'un corridor écologique
44	R2.41.37	M. Crochemore Jean-Jacques  Maire de la commune		Epinay sur Duclair	Comment ont-été délimités à l'échelle cadastrale les corridors écologiques à restaurer et avec quels arguments? Un propriétaire ou exploitant peut-il poser une clôture entre une zone A grevée d'un corridor écologique à restaurer et une zone N cela afin de protéger les cultures ?
45		M. Servais- Picord Gontran		Epinay sur Duclair	
46		M. Ternisien  Alain		Bois-Guillaume	
47	@486	M. Imbert J.L.		Saint-Aubin Epinay	
48	@712	M. I. Delcroix		Métropole Rouen Normandie	
49		M. G. Servais- Picord		Epinay sur Duclair	

## Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

*Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.*

### Concernant la préservation et la protection de la biodiversité et des espaces naturels et agricoles :

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont apportées dans les thèmes 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel) et 7 (agriculture et consommation d'espace agricole).

### Concernant la diminution des espaces agricoles :

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont apportées dans les thèmes 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel).

### Concernant l'entrée de la rue des petites eaux de Robec :

Le zonage UP défini dans le PLU correspond aux parcs urbains de la Métropole ayant une attractivité à l'échelle intercommunale comme le jardin des plantes de Rouen ou le parc des Bruyères. L'entrée de la rue des petites eaux de Robec n'entre pas dans ces critères. Le zonage ne sera donc pas changé. Cependant, une trame de protection "coulée verte" est inscrite sur ce secteur. Plus adaptée que le zonage UP dans le cas présent, cette trame garantit sa préservation : seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces. Les nouvelles constructions y sont donc interdites.

### Concernant le recensement des espèces animales et végétales :

Une étape essentielle de recueil des données environnementales, incluant le recensement des espèces, est nécessaire pour la bonne déclinaison des enjeux environnementaux dans le PLU. Un inventaire exhaustif sur l'ensemble des taxons (entités regroupant tous les organismes vivants possédant en commun certaines caractéristiques bien définies) potentiellement présents à l'échelle de la Métropole n'a pas été retenu. Dans un premier temps, une analyse des documents cadres et un bilan des données déjà existantes dans les documents d'urbanisme communaux ont été réalisés. Puis, la collecte des données sur les espèces s'est appuyée sur les données du SCOT de la Métropole, les études techniques réalisées depuis plusieurs années, les études d'impacts, les données de partenaires institutionnels ou associatifs, de nouvelles visites de terrain. Ces différentes analyses ont permis d'identifier les différents milieux utilisés par les espèces patrimoniales ou non et nécessitant une protection forte dans le PLU.

### Concernant la délimitation des corridors écologiques et leur impact sur l'agriculture :

Un corridor écologique se définit comme une continuité de milieux assurant le déplacement et les échanges d'individus entre les populations animales et végétales. A l'échelle de la Métropole, c'est le schéma régional de cohérence écologique (SRCE approuvé le 18 novembre 2014) de l'ex Haute-Normandie, piloté conjointement par la DREAL et la Région, qui identifie ces corridors, qui ont été traduits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole approuvé en 2015. Le PLU doit s'inscrire dans la continuité des objectifs fixés par le SRCE et le SCOT, notamment pour la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de chacune des trames naturelles identifiées, etc. Par ailleurs, dans sa charte approuvée en décembre 2013, le Parc Naturel Régional (PNR) des Boucles de la Seine a défini sa trame verte et bleue, comprenant également des corridors écologiques à restaurer. Le PLU doit être compatible avec la cartographie de la trame verte et bleue du PNR, ainsi qu'avec les grandes orientations définies pour sa préservation et sa valorisation.

Dans ce contexte, le zonage retenu pour la délimitation des secteurs de corridors à restaurer s'est appuyé strictement sur les corridors identifiés dans le SCOT. Ces derniers ont été traduits à l'échelle parcellaire dans le PLU, parfois de manière discontinue : les corps de ferme des exploitations agricoles existantes ont été exclus des corridors afin de ne pas compromettre les activités agricoles existantes, leur transformation ou leur développement. Plusieurs contributions notent la présence d'exploitations au sein des corridors : il s'agit d'une erreur qui sera corrigée par la suppression, sur l'emprise des corps de ferme, de la trame "corridors à restaurer" pour l'approbation du PLU.

Au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est interdite. Cependant, le règlement écrit autorise la réfection et la modernisation des bâtiments d'exploitation agricole existants dans la limite de leur enveloppe, les extensions, les aménagements et les adaptations des bâtiments d'exploitation agricole.

Il est précisé que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol notamment en matière de localisation, desserte, implantation et architecture des constructions. En aucun cas le PLU n'a vocation à décrire, autoriser ou interdire des pratiques ou productions agricoles. Le PLU ne prévoit donc pas de prescriptions sur l'exploitation des terrains, que ce soit en

zone Agricole, en zone Naturelle ou dans les corridors écologiques.

En revanche, le règlement du PLU, dans la section 5 du Livre 1, détermine les règles applicables aux dispositifs de clôtures sur rue et sur limites séparatives en complément des dispositions figurant au sein des règlements de zone (zones agricole et naturelle comprises). Il sera donc possible d'installer une clôture entre une zone agricole (A) grevée d'un corridor écologique et une zone naturelle (N).

Concernant la demande de classement des corps de ferme en activité en zone A (et non en zone N) :

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont apportées dans le thème 7 (agriculture et consommation d'espace agricole).

Concernant la zone de La Prévotière à Bois-Guillaume :

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont apportées dans le thème 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel).

Concernant la délimitation des emplacements réservés pour la préservation des coteaux calcaires :

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont apportées dans le thème 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel).

#### **Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission prend acte des engagements du Maître d'ouvrage relatifs aux corps de ferme et note que la Métropole a apporté des réponses argumentées et précises aux questions posées par le public. Selon les informations reçues, la Trame Verte et Bleue est surtout un outil pour empêcher l'artificialisation des terres agricoles par l'urbanisme, les infrastructures et pour mener des projets territoriaux écologiques en association avec les agriculteurs présents.*

*Rappelons enfin que la Chambre d'Agriculture demande le classement de tous les corps de ferme en activité en zone A et c'est une position que la commission a validé dans la thématique 7.*

## **15 - Thème : Cavités**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	E197	Mme C. Lemiere	12/09	Franqueville-Saint_Pierre	Je suis surprise de l'existence d'une présomption de cavité souterraine sur ma parcelle de terrain.( rue Abbé Gréverand ) Ayant l'intention de vendre mon bien, je vois mon projet contrarié. Cette présomption de cavité souterraine avait été levée en 1998 suite à des investigations dûment validées à l'époque par des instances officielles. Sur les précédents PLU jamais ces présomptions de cavités souterraines n'ont été citées ; pourquoi sont-elles de nouveau d'actualité cette année ?
2	R1-23-1	Mme C. Heuzé	12/09	Le Petit Quevilly	Parcelle AK 160 : zone UBA1- incohérence des plans de zonage et recensement des cavités
3	R1-14-	Anonyme	14/09	Franqueville Saint Pierre	Les études faites sur les cavités depuis 10 ans ne sont pas prises en compte
4	R1-14-	M. P. Gelbert	14/09	Franqueville Saint Pierre	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
5	r	J. Vittecoq	19/09	Franqueville St Pierre	Revoir le PLUi pour tenir compte des résultats antérieurs (cavités?)
6	r	P. Ledain	20/09	Franqueville St Pierre	
7	r	S. et O. Cousin	20/09	Franqueville St Pierre	
8	R1-22-4	Xavier et Brigitte CUISY	17/09	LE MESNIL ESNARD	Indice de carrière 71 non fondé dans le quartier
9	@402	Anonyme	19/09	Franqueville Saint Pierre	De nombreux indices ont été levés avant l'élaboration du projet et sont cependant recensés dans le dossier du PLUi.
10	@625	M. F. Clergeat Association syndicale libre du lotissement	24/09	Franqueville Saint Pierre	Demandons à la métropole de prendre en compte les éléments rappelés dans l'étude réalisée par le BRGM. Nous demandons la suppression de l'indice 76475-66 et de la parcelle napoléonienne 76475-036 du RICS de Franqueville Saint Pierre.
11	r-14	M. Monnier	24/09	Franqueville St Pierre	Pourquoi avoir réinscrit des marnières qui avaient fait l'objet d'investigations ?
12	@629	Anonyme	24/09	Franqueville Saint Pierre	Les présomptions de cavités souterraines ont été levées en 1998 suite à des investigations validées par les instances officielles.
13	@632	Anonyme	24/09	Franqueville Saint Pierre	Les propriétaires de 49 parcelles se trouvent pénalisés bien que la suspicion de présence de marnières ait été levée en 1998.
14	@649	M. L. Vincent	24/09	Franqueville Saint Pierre	
15	@643	M. Oyer		Franqueville Saint Pierre	Demande la suppression de l'indice 76475-66 et de la parcelle napoléonienne
16	r-14	S. Lucas	25/09	Franqueville St Pierre	Lotissement rue J. Drouet, des zones de suspicion de marnières sans fondement
17	@702	F. Renault	25/09	Franqueville Saint Pierre	Demande la prise en compte de la levée de suspicion de cavités sur beaumont qui a été oubliée dans ce projet de PLUi.
18	@754	M. Jean OLIVIER	26/09	FRANQUEVILLE SGT PIERRE	
19	@859	Anonyme	28/09		Etude de cet item soit reprise par les mairies et administrations de proximité
20	@875	M. JM. Bezares	28/09	Franqueville Saint Pierre	Plusieurs indices sont apparus sur la parcelle concernée par la Zac

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
21	@894	M. P. Dubuisson	28/09	Franqueville Saint Pierre	Je suis contre la réinscription de présomption de cavités souterraines et favorable à la Zac du Val aux Daims
22	@882	Mme Dubuisson	28/09	Franqueville Saint Pierre	Je suis contre la réinscription de présomption de cavités souterraines
23	@890	M. E. Jullien	28/09	Bois-Guillaume	Suspensions de cavités dans la zone 2AU de Bois-Guillaume
24	R1-6-27	Mme E. Roussel	26/09	Boos	la Métropole ou la commune peuvent-elles œuvrer pour lever la suspicion de cavité une la parcelle ?
25	R1-6-28	M. et Mme Cleon	28/08	Boos	
26	r-14	R. et B. Angrand	28/09	Franqueville St Pierre	Pour avoir travaillé ses terres depuis plusieurs générations déclare qu'il n'a jamais connu les indices cavités 106, 22, 107, 32, 41, 68, 86, 36, 66. Seul le 188 est confirmé
27	r-14	M. Carel	28/09	Franqueville St Pierre	Comment expliquer la réapparition d'indices de cavités dans le nouveau PLUi alors qu'elles avaient disparu du PLU actuel ?
28	@947	Mme M. Betous	29/09	Franqueville Saint Pierre	S'oppose à la réinscription de suspicions d'indices de cavités souterraines
29	r-14	D. Lucas	30/09	Franqueville St Pierre	Suite à une enquête en 1998, les indices de cavités ont été levés pour l'association Le Beaumont
30	r-14	H. Lesage	30/09	Franqueville St Pierre	Refuse les travaux de recherche de cavités sur sa parcelle AV 40. Ces travaux ont déjà été réalisés et l'indice levé
31	@ 1014	A. Jumel	30/09		
32	@1022	JH. Colombelle	30/09	Métropole	
33	@1023	C. Gibard	30/09	Franqueville Saint Pierre	Sur les difficultés liées à l'indice 76475-6 :  Je demande donc la suppression de l'indice 76475-66 et de la parcelle napoléonienne 76475-036 du RICS de Franqueville Saint-Pierre.
34	@1153	Jean Marie (Mairie de LALONDE)	01/10	LA LONDE	Indice de cavité sur parcelle C 1101 levé
35	@1205	Mme Christine PINGEON (MAIRIE DE BOOS)	01/10	BOOS	Nous avons constaté une modification du périmètre de sécurité autour de l'indice N°7 qu'il convient de vérifier. Ce périmètre ne correspond pas au plan des cavités diffusé précédemment

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
36	@1238	M. Olivier CONTROZORZI	01/10	BOOS	Je demande que les indices 178 et 179 soient levés
37	R1-22-11	M.Mme PIERRRE	01/10	Le MESNIL ESNARD	L indice de cavité 71 devrait être levé – il faut mettre le plan de zonage du PLUi en conformité
38	R1-22-10	Jean Hugues COLOMBEL	27/9	BONSECOURS MESNIL ESNARD FRANQUEVILLE ST PIERRE	Problème des indices de cavités trop larges, fantaisistes ou faux -il faut financer les propriétaires impactés
39	R1-27-29	Mme Catherine FLAVIGNY  Maire de MONT SAINT AIGNAN	01/10	MONT SAINT AIGNAN	Demande de prise en compte des études réalisées par un bureau d'études spécialisé pour lever les contraintes sur les indices 112 et 147
40	R-14	M. P. Guillaume	27/09	Franqueville Saint Pierre	AE 258 A remis à la mairie les éléments techniques prouvant que la levée des indices cavités a été réalisé en 2006. Demande de revoir la cartographie des cavités
41	R-14	M. JC. Bréant	28/09	Franqueville Saint Pierre	Cette parcelle n'a jamais fait l'objet de remarques de quelque nature que ce soit. La cartographie actuelle des cavités montre que la zone de sécurité d'une parcelle napoléonienne impacte la moitié de ma parcelle.(indices 32 et 107)

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

Le PLU, en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, doit indiquer au document graphique les secteurs où l'existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient la mise en place de règles spécifiques liées à ces risques. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU et, à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), un bilan sur la bonne prise en compte des risques associés à la présence de cavités souterraines et de carrières à ciel ouvert sur le territoire métropolitain a été réalisé. La DDTM a procédé à une analyse multicritères afin de déterminer les besoins en matière d'investigations supplémentaires à mener sur le territoire de la Métropole, en vue de l'intégration homogène du risque dans le règlement du PLU et la définition de prescriptions suffisantes. Les critères qui ont été utilisés sont les suivants : enjeux dans la commune en matière de cavités, qualité des investigations initiales, date de l'étude initiale, nombre d'études ponctuelles postérieures recensant des indices de cavités souterraines, nombre de déclarations dans les séries des archives départementales et le contexte géomorphologique. Ainsi, 34 communes ont été identifiées comme prioritaires pour la réalisation d'une étude de mise à jour des données communales, parmi lesquelles Franqueville-Saint-Pierre, Le Mesnil-Esnard, Boos, La Londe et Mont-Saint-Aignan. Les recensements et études existants sur les 37 autres communes ont été repris dans le PLU.

Un bureau d'étude expert sur ce sujet a été missionné pour la réalisation de l'étude des 34 communes. La méthode utilisée est celle validée par les services de l'Etat. L'inventaire des indices de cavités constitue une opération complexe. De ce fait, leur recensement nécessite d'associer plusieurs procédés d'investigation. La réalisation d'une enquête bibliographique exhaustive constitue l'une des premières étapes clé. Un important travail de recherche d'archives a été mené :

- Les archives départementales concernées sont celles relatives aux déclarations d'ouverture et de fermeture d'exploitation de matériaux avec plans de situation, aux procès-verbaux de visite, aux rapports suite à des accidents ou à toutes études diverses. Les plans cadastraux napoléoniens et les matrices cadastrales utilisées à l'époque ont été

exploités.

- Les archives communales ont été consultées : les communes ont été invitées à fournir l'intégralité de leurs archives communales à la Métropole tout au long de l'étude qui s'est déroulée de 2017 à 2019. Le bureau d'études s'est rendu disponible auprès des communes afin d'apprécier son exhaustivité et vérifier la pertinence des informations répertoriées. Toutes les archives fournies ont été analysées par le bureau d'études.

Les informations issues des archives anciennes, qu'elles soient départementales ou communales, ont été comparées (propriétaire, exploitant, déclarant, références cadastrales...) afin de retrouver d'éventuelles concordances ou erreurs et ainsi éviter la multiplication d'indices qui s'avèreraient contraignants en termes de périmètres de sécurité. Par ailleurs, les bases de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), les études techniques des différents bureaux d'études et les arrêtés municipaux ont été consultés. Un travail de photo-interprétation de photographies aériennes et une enquête locale ont été réalisés sur la commune de Franqueville-Saint-Pierre. Ces éléments recensés ont été complétés par une reconnaissance de terrain pour l'ensemble des 34 communes.

Le plan de localisation des indices qui découle de ce travail de recensement a été fourni à chaque commune dès 2018. La Métropole rappelle que Le Maire reste décisionnaire, au titre de son pouvoir de police, pour valider les études ou les informations qui sont portées à sa connaissance ayant vocation à réduire ou lever un indice existant, ou à créer un nouvel indice sur le territoire communal. La remise des plans a fait l'objet de nombreux échanges entre la Métropole et plusieurs communes. Des modifications ont été apportées par le bureau d'études suite aux différentes sollicitations des communes. Des réunions publiques ont été réalisées à la demande des communes (accompagnés de la Métropole et du bureau d'études).

#### Concernant l'incohérence du plan de zonage et du recensement des cavités sur la commune de Le Petit Quevilly :

Sur la planche n°3 des risques naturels et technologiques, ne figurent que les cavités souterraines et carrières à ciel ouvert générant un périmètre et donc des prescriptions. Dans ces périmètres, les nouvelles constructions sont interdites et les extensions sont autorisées afin de ne pas bloquer l'adaptation des constructions existantes, sans pour autant permettre l'arrivée de nouvelles populations dans ces zones sensibles. Ces extensions doivent néanmoins respecter des limites de surface. En annexe informative figure l'intégralité des informations connues sur chaque commune pour permettre le maintien et le partage de la connaissance des cavités, que l'indice soit levé ou non. L'indice n°42 ne figure pas sur la planche n°3 des risques car cet indice ne génère pas de périmètre de sécurité (carrière à ciel ouvert extraction de sable). Cependant, il figure sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines pour information. Les explications portant sur l'impact de cet indice sur la constructibilité de cette parcelle peuvent être obtenues auprès des services instructeurs de la commune de Petit-Quevilly.

#### Concernant la commune un indice à Le Mesnil-Esnard :

Les inventaires réalisés par les communes et celui effectué dans le cadre de l'élaboration du PLU, ne peuvent en aucun cas être totalement exhaustifs. Ils sont de ce fait évolutifs dans le temps. Lors de la recherche d'archives, les données issues du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) sont systématiquement prises en compte. L'indice n°71 est issu des bases de données de cet organisme. Si des investigations justifiées et validées, autres que celles du BRGM permettent de lever des indices, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajuster voire amender en conséquence.

#### Concernant les suspicions de cavités dans la zone 2AU de Bois-Guillaume :

Les zones 2AU situées sur la commune de Bois-Guillaume comportent, en partie, des indices et périmètres de sécurité associés. Dans le secteur visé, il existe effectivement un indice de présomption de cavités (n°105). Cet indice est issu du recensement réalisé pour le compte de la commune de Bois-Guillaume en 2007 par le CETE.

Il faut rappeler qu'au sein des zones 2AU, toute urbanisation est fortement limitée, voir pratiquement interdite car comme précisé à l'article 1.2 de la zone : "L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de la zone". Ainsi, tant que les aménagements n'ont pas été réalisés aucune autorisation d'urbanisme ne sera délivrée et l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après une procédure de modification pour le classement de la zone en 1AU accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'un règlement écrit adapté au projet (Articles L153-38 et R151-20 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, le règlement du PLU, précise qu'à l'intérieur des périmètres, les nouvelles constructions sont interdites et les extensions sont autorisées afin de ne pas bloquer l'adaptation des constructions existantes, sans pour autant permettre l'arrivée de nouvelles populations dans ces zones sensibles. La bonne prise en compte du risque liés aux cavités sera adaptée lors d'une future modification sur ce secteur.

#### Concernant les suspicions de cavités de la commune de Boos :

La Métropole capitalise l'ensemble des informations relatives aux cavités souterraines sur son territoire afin de les intégrer dans le document d'urbanisme. Elle a la possibilité de faire évoluer les cartes de localisation des indices et d'accompagner techniquement les communes qui le souhaitent sur ce sujet. En revanche, elle ne subventionne pas les investigations

géologiques. Des aides financières peuvent être obtenues auprès du Département ou du Fond Barnier selon certaines conditions.

Concernant l'indice n°7, plusieurs échanges ont eu lieu en octobre 2019 avec la commune concernant l'indice n°7 permettant d'affirmer que l'ensemble des documents connus ont bien été pris en compte depuis 2018. La Métropole précise que l'aménagement du périmètre de sécurité de l'indice n°7, suite aux investigations par sondages d'un bureau d'études, a bien été pris en compte.

Concernant les indices n°178 et n°179, plusieurs échanges et réunions dédiés à ces deux indices ont eu lieu entre la commune, la Métropole, le service risques de la DDTM et le CEREMA en 2019. Ces deux indices sont issus d'archives (contrats d'entretien par extraction de marne pour l'entretien de la RN14 et le RD8 de 1871 et 1875). L'emplacement du ou des puits d'accès et le nombre de carrières créées durant ces quatre années ne sont pas connues à ce jour. Il peut s'agir d'une unique marnière de volume important, ou bien de plusieurs marnières de plus faible volume, ou encore de nombreux puits à matériaux. Faute d'éléments, les indices ont été maintenus. De nouvelles investigations sont à mener et doivent être justifiées et validées pour permettre la levée de ces deux indices.

Concernant la levée de l'indice de cavités sur une parcelle de La Londe :

L'indice concerné a fait l'objet d'investigations par décapage sur la zone durant l'année 2019 et n'a pas pu être pris en compte avant l'arrêt du PLU. Le bureau d'études précise que l'indice peut être levé. La DDTM a donné un avis favorable sur les conclusions de l'étude. La commune a délibéré pour autoriser Monsieur Le Maire à prendre un arrêté pour lever l'indice. La demande pourra donc être prise en compte.

Concernant la prise en compte des études sur la commune de Mont-Saint-Aignan :

Les indices n°112 et n°147 ont fait l'objet d'investigations durant l'année 2019 par un bureau d'études expert. Le géologue a conclu à la requalification des indices n°112 et n°147 en carrière à ciel ouvert et à la suppression du périmètre de sécurité associé à ces indices. La DDTM a donné un avis favorable sur les conclusions de l'étude en septembre 2019. La commune doit fournir à la Métropole, un arrêté pour permettre la requalification des deux indices.

Concernant les indices de cavités sur le territoire de Franqueville-Saint-Pierre :

Des archives communales et études n'ont pas été portées à la connaissance de la Métropole et du bureau d'études, ce qui explique le maintien des indices listés par le bureau d'études à l'origine du recensement. Si des documents et/ou des investigations justifiées et validées permettent de lever des indices, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajusté voire amendé en conséquence.

Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLUi, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer pour l'approbation du PLU, et au fil de l'eau après l'approbation, pour prendre en compte tout événement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Aussi, les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La Commission d'Enquête a pris acte que le recensement de cavités souterraines s'effectue dans l'état de nos moyens techniques de manière assez empirique sans qu'une quelconque certitude se dégage quant à la position de l'indice et de son étendue. Concernant toutes les communes concernées et principalement celle de FRANQUEVILLE SAINT PIERRE, la Commission incitera la Métropole à faire une mise à jour des plans ou documents avant toute approbation du projet et ce afin d'éviter de léser certains propriétaires même si le plan des risques est évolutif.*

## 16 - Thème : Risques technologiques

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@884	Mme N. Hulle	28/09	Sahurs	Suite à l'incendie, interdire ce genre d'usines aux abords des villes
2	@899	Mme J. Graine	29/09	Métropole Rouen Normandie, Rouen	Il est impensable que d'autres habitants soient exposés aux polluants émis par l'incendie de Lubrizol du 26/09/19.
3	@959	Emmanuelle	29/09	Bois Guillaume	L'éco-quartier Flaubert prévoit l'implantation d'immeubles sur des terrains pollués et situés à proximité d'usines SEVESO. Quels sont les dispositions prévues dans le PLUI pour lutter contre ce risque industriel majeur ?
4	@961	Mme M. Dionis	29/09	@961	
5	@984	J. et G. Dupré	30/09	Métropole	Fermeture définitive de l'usine Lubrizol
6	@1040	C. Marret	30/09	Mont Saint Aignan	les entreprises classées Seveso doivent quitter ces sites
7	@1073	Anonyme	30/09	Métropole	L'accident Lubrizol pose la question de la cohabitation d'habitations avec des sites industriels. Aussi, faut-il s'interroger avant d'étendre la ville sur des zones industrielles existantes.
8	@1084	Anonyme	30/09	Métropole	
9	@1091	Anonyme	30/09	Métropole	Le projet de Pôle Logistique Rouen Vallée de Seine Aval se situe sur le Périmètre de Protection RAPPROCHE du captage.
10	@1164	M. Lionel WANTELEZ	01/10	MÉTROPOLE	En complément de ma récente contribution (@1114 du 30/09) j'aimerais insister sur le risque de pollution pour le captage de Moulineaux, qui alimente plus de 30% de la Métropole en eau potable, c'est dire son importance. Que se passerait-il en cas d'incendie ou de fuite des matériaux stockés dans cette zone aussi sensible ?
11	@1222	Mme Hélène BORDEAUX	01/10	LA BOUILLE MOULINEAUX SAHURS	
12	R3-4-73	J.P et D GUERIN	01/10	Bois Guillaume	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible.*

#### Concernant les risques industriels (Lubrizol) :

Le territoire de la Métropole comprend plusieurs sites industriels Seveso seuil haut qui ont entraîné l'élaboration de 5 Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Les PPRT (Plan de prévention des risques technologiques) sont des outils préventifs de diminution des risques à la source et de maîtrise de l'urbanisation qui délimitent les effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations Seveso seuil haut. Il édicte également des mesures curatives : restreindre les biens existants exposés (mesures foncières), renforcer la protection de l'existant par des travaux (mesures d'accompagnement) ou d'autres mesures sur la gestion des espaces publics facilitant l'intervention des secours. Il est établi pour les installations Seveso seuil haut recensées par le préfet. Ce sont les collectivités : intercommunalités (au titre de la compétence Urbanisme) qui mettent en œuvre les mesures foncières (expropriation, délaissement) et communes pour l'instruction des demandes d'occupations du sols (permis de construire, etc.) en prenant en compte les prescriptions définies dans les PPRT.

Les 5 PPRT du territoire de la Métropole sont approuvés et constituent des servitudes d'utilité publique avec des prescriptions. Ils sont annexés au PLU métropolitain et sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Les mesures de protections découlant des règlements des PPRT approuvés, élaborés par l'Etat sont en cours de mise en œuvre (protections des entreprises, équipements, logements, informations sur voiries, ...) sur les différents PPRT.

L'établissement du zonage du PLU (notamment les zones d'habitat) et le plan masse du quartier Rouen Flaubert ont été établis en prenant en compte des contraintes liées au PPRT de Lubrizol approuvé. Les périmètres d'aléas de ce PPRT sont proches du quartier Rouen Flaubert mais ne l'impactent pas.

De nombreuses études ont été conduites afin de définir le plan d'aménagement du quartier Rouen Flaubert notamment des études sur l'état de pollution des sols. Ces analyses ont permis de définir les actions de dépollution, dont une partie a déjà été réalisée. La localisation des différents programmes du quartier : équipements, activités, bureaux, commerces, habitat, prend en compte la compatibilité des usages futurs avec la qualité du sol une fois dépollué.

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du quartier Rouen Flaubert a été approuvée par délibération du conseil métropolitain le 29 juin 2016. Il a fait l'objet au préalable d'une concertation, d'une étude d'impact complétée, d'un avis de l'autorité environnementale, d'une enquête publique dans le cadre d'une procédure de décision d'utilité publique. Les documents relatifs à l'étude d'impact et au dossier de création de ZAC sont disponibles sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie (<https://www.metropole-rouen-normandie.fr/espace-docs>)

Il est prévu dans le PLU que d'autres territoires de friches industrielles accueillent à court, moyen ou long terme de l'urbanisation principalement à vocation d'activités conformément aux orientations locale et nationale de réduire fortement la consommation d'espaces et de résorber les sites en friches. Cela concerne notamment les communes du Trait, Oissel, Saint-Etienne-du-Rouvray, Petit-Couronne. Ces sites font l'objet également de longues études d'impact très complètes et de concertations et enquêtes publiques tels que les codes de l'urbanisme et de l'environnement le prévoient dans les procédures d'aménagement.

Il n'est pas du ressort du PLU de décider de la fermeture des sites industriels et Seveso. Néanmoins, le règlement écrit détermine les destinations de bâtiments et aménagements autorisés et fixe les règles qui encadrent les constructions de bâtiments et aménagements des terrains et leurs évolutions (extensions ou modifications). Le PLU définit ainsi deux types de zonage :

- Zones UXI permettant les activités industrielles,
- Zones UXM limitant les activités industrielles à celles ne générant pas d'aléas externes à leur propre site.

Pour l'approbation du PLUi il sera procédé, à une évolution du périmètre des zones UXI vers un zonage en UXM sur les communes de Rouen et Petit Quevilly tel que c'est le cas sur la commune limitrophe de Grand Quevilly afin de prendre en compte la proximité des zones industrielles avec les zones d'habitat.

#### Concernant les risques de pollution de captage d'eau (Moulineaux) :

Comme spécifié dans l'avis de l'Etat sur le PLU arrêté, « la déclaration publique du captage de Moulineaux est en révision et le nouvel avis d'hydrogéologue agréé du 20 novembre 2016 propose de nouveaux périmètres qui n'auront pas d'impact sur cette zone de projet ». Ainsi, le dossier sera modifié pour prendre en compte ces nouvelles données qui annulent par ailleurs les incidences directes qui étaient relevées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

D'autre part, l'analyse des incidences croise finement et de manière cartographique les enjeux liés aux captages et aux zones AU permettant de d'identifier les éventuels impacts. Si certaines zones croisent ainsi les périmètres de protection, l'inscription dans le périmètre éloigné et la définition de mesures au sein des OAP réduisent les incidences négatives et le règlement des déclarations d'utilité publique permettront de réduire encore les incidences résiduelles de chacun des éventuels projets.

#### **Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission constate deux éléments bien distincts : d'une part les ambitions et principes de protection et de respect de l'environnement et des personnes que l'on trouve dans le dossier du PLUi et du PADD, et la concrétisation de ces principes dans les projets d'autre part.*

*Il n'est pas du ressort de la commission de cette enquête publique d'apprécier les règles de construction définies dans les PPRT.*

*La commission apprécie que la métropole réajuste le classement en UXM des zones à proximité d'habitations*

## 17 - Thème : Nuisances

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@121	M. B. Meuleman	08/09	Bois-Guillaume	<p>Souligne que les travaux majeurs provoqueraient des nuisances très importantes dans un vallon où le moindre son est porté très loin.</p> <p>La présence d'un panneau publicitaire occasionne depuis plusieurs années des nuisance sonores, visuelles et difficultés de connexion internet. Nous souhaitons que la réglementation soit adaptée pour réduire les nuisances.</p> <p>Les activités déjà présentes et les projets divers vont augmenter les nuisances dans la commune. Cette ville va devenir un véritable enfer à vivre.</p> <p>Réduire la place de la voiture pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air.</p> <p>Le nuage continue de polluer l'atmosphère et nos poumons</p> <p>Le plan de prévention des bruits ne tient pas compte de l'usine Vallourec (relevés à + de 65 dB)</p>
2	@312	M. F. Tes	17/09	Métropole Rouen Normandie	
3	@400	Anonyme	19/09	Sottevilles les Rouen	
4	@403	Mme S. Cubaud	19/09	Boos	
5	@405	Anonyme	19/09	Bois-guillaume, Mont Saint Aignan	
6	@516	Anonyme	22/09	Mont Saint Aignan	
7	E911	Mme J. Devars	29/09	Métropole Rouen Normandie	
8	R-10	P. Guilbert	28/09	Déville	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible.*

#### Concernant la réglementation en matière de publicité :

Conformément au code de l'urbanisme (R 151-53 11°), les RLP (Règlement Local de Publicité), s'ils existent, doivent être annexés au PLU. Le PLU de la Métropole a ainsi annexé les 23 RLP communaux existants. Les 48 autres communes sont soumises à la réglementation nationale. Compétente de plein droit depuis le 1er janvier 2015, la Métropole va engager en novembre 2019 l'élaboration d'un RLPi (intercommunal) sur l'ensemble du territoire métropolitain. L'un des objectifs poursuivis par le RLPi sera d'assurer un équilibre entre la protection du cadre de vie et des paysages d'une part, et le droit à l'expression et à la diffusion d'informations d'autre part.

#### Concernant la réduction de la place de la voiture en ville pour réduire les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air :

Pour répondre à l'objectif du PADD de construire une Métropole de la proximité en privilégiant une ville compacte et mixte, favorable aux transports alternatifs à l'automobile, les dispositions réglementaires offrent des droits à construire supplémentaires lorsque les constructions sont implantées à proximité d'un transport en commun performant et obligent le porteur de projet à réaliser des accès directs et facilités aux stations de métro, tramway et gare. Il s'agit d'intensifier la ville et d'inciter à l'utilisation des transports en commun. Les normes de stationnement, définies au regard de la qualité de la desserte en transports en commun et de la dépendance des ménages à la voiture, ont été diminuées dans une grande partie du territoire afin de limiter l'utilisation des véhicules motorisés. Peuvent également être cités les nombreux emplacements réservés créés pour permettre les déplacements doux et limiter l'utilisation de l'automobile : 49 emplacements réservés représentant une surface totale de 16 hectares.

#### Concernant le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) :

La Métropole Rouen Normandie possède la compétence en matière de lutte contre les nuisances sonores. Elle a en charge la réalisation d'une cartographie du bruit et d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement sur son territoire. Le PPBE vise la réduction des nuisances sonores, la préservation des zones de calme et l'anticipation des enjeux acoustiques dans les projets

d'aménagement. Ces documents, approuvés respectivement en 2010 et 2012, sont aujourd'hui devenus obsolètes, d'une part du fait de leur ancienneté mais également du fait d'une modification de la loi qui demande aujourd'hui à la Métropole de réaliser ces documents sur ses 71 communes (et non plus sur 29 comme en 2010). La révision de la Cartographie du Bruit, et par la suite celle du PPBE, a donc été engagée en 2018, sur les 71 communes de la Métropole. Avec la prise de compétence en matière de voiries, la Métropole a aujourd'hui davantage de leviers d'actions pour prévenir les nuisances sonores. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Métropole, approuvé en 2014, constitue par ailleurs un outil incontournable pour participer à la réduction des nuisances sonores générées par le trafic routier.

Le PLU n'est pas l'outil le plus approprié pour agir réglementairement sur les nuisances sonores. Il est à noter que d'autres réglementations, notamment le CCH (Code de la Construction et de l'Habitation), imposent des normes d'isolation phonique aux constructions situées dans les zones de bruit.

#### Commentaire de la commission d'enquête

*Comme cela est souligné par plusieurs PPA, les orientations définies dans le SCOT et le PADD ne sont pas suivies de mesures concrètes. L'ensemble des prévisions d'urbanisation va inéluctablement engendrer de la circulation supplémentaire, donc de la pollution et du bruit.*

*La commission rappelle la nécessité de finaliser le RLPI et le PPBE dans les meilleurs délais.*

## 18 - Thème : Concertation

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	R1-4-2	M. et Mme Charlin		Bois Guillaume	Regrette que le groupe Mieux Vivre 'est pas été convié à l'élaboration de ce PLUi
2	@111 @114 @115 R1-30-5	Aruzna	07/09	Rouen	La zone intégrant le centre de loisirs du Petit Prince, le stade Saint Exupéry Exupéry et l'enclave en contrebas du Robec a fait l'objet d'un nouveau classement sans aucune information préalable aux riverains et sans être présentée au conseil de quartier. Sa motivation n'a pas été exprimée.
3	R1-30-1	Gr. Municipal « L'humain d'abord »	07/09	Petit-Couronne	Concernant l'application locale du PLUi, il n'y a pas eu ni explications ni informations dans le bulletin municipal.
4	R1-3-5	M. B. Foulon	13/09		Petit Couronne : Pour l'OAP « Parvis de la mairie » qui concerne beaucoup d'habitants, une explication et une concertation nous semble indispensable.
5	@397	Anonyme	19/09	Bois-Guillaume	Déplore la période choisie pour l'enquête et la publicité minime.
6	@617	M. ROUAN F.	23/09	Bois Guillaume	Les habitants ont exprimé le besoin de plus de nature en ville.
7	@849	M.ROUSSEL	28/09	Grand-Couronne	Les objectifs de densification de la Métropole ne correspondent pas aux souhaits exprimés par les habitants pendant la concertation.
8	@865	Poulain J.B	28/09		Le projet OAP 319G et OAP 319H du hameau du Petit-Essarts Un débat public serait utile avec les habitants de ce village Essartais.
9	R1-5-11	M. François BEAUVAL		Bonsecours	L'installation d'une zone industrielle ou portuaire en plein cœur de la boucle de Roumare n'est pas le résultat d'un travail collaboratif car nombreux sont ceux qui ont participé à l'enquête publique concernant le PLU des Moulineaux pour exprimer leur profond désaccord avec cette possibilité offerte au port de Rouen de venir détruire cet espace naturel en bord de Seine.
10	R1-7-3	H DUBUC	30/09	CANTELEU1	
11	@646	M Rousseau C	24/09		

12	@1177	Agnès THOMAS-VIDAL, conseillère municipales La Bouille	01/10	MOULINEAUX  LA BOUILLE	Bonsecours : Pourquoi la mairie n'a-t-elle pas plus communiqué sur la destruction de la ferme et sur la destruction de la maison diocésaine ? Déplore que la population ne soit pas mieux informée de cette urbanisation suicidaire. Reste perplexe quant à la méthode d'élaboration de ce PLUI. En tant que conseillère municipale de La Bouille, je déplore la pseudo-concertation qui a été menée durant des mois, pour l'élaboration du PLU communal, en collaboration avec la métropole. Que de temps perdu pour en arriver là. C'est révoltant, écœurant.
----	-------	---	-------	------------------------------	--

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Certaines observations relèvent d'autres thèmes (notamment du thème 19 - modalités de l'enquête) traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.*

#### Concernant la concertation durant l'élaboration du PLU :

Ont été associés, durant l'élaboration du PLU :

- Les maires, les conseils municipaux et les services techniques des communes :

Ils ont travaillé à la construction de ce projet commun à travers notamment des ateliers métropolitains (une centaine entre 2016 et 2018 sur l'ensemble de la Métropole), des réunions de travail par groupe de 3 à 4 communes (une cinquantaine de réunions) et des rencontres bilatérales entre les communes et la Métropole (150 environ). Il est rappelé qu'il appartenait aux communes de désigner leurs représentants techniques et politiques au sein des instances de travail mises en place par la Métropole sur le PLU.

- Les habitants :

Les habitants ont été invités à participer à la concertation par le biais de divers outils : site internet dédiée au PLU (actualités, carte participative, quizz, etc), adresse mail dédiée, un dossier et un cahier d'observations à disposition dans toutes les communes et au siège de la Métropole, une exposition itinérante, des lettres d'information, des articles dans le magazine de la Métropole, des vidéos, guides, plaquettes, affiches, etc. Ont également été organisées 22 réunions publiques (ateliers participatifs et réunions d'information ayant réuni près de 1 000 participants) et 25 balades métropolitaines (auxquelles ont participé près de 400 personnes). Parmi les habitants, des étudiants du territoire ont également été sollicités lors de dispositifs spécifiques avec ce public.

- Les associations et les acteurs du territoire :

Plusieurs associations ont participé activement à la concertation, notamment :

- Dans le cadre du Conseil Consultatif de Développement (CCD) : la commission Planification et Aménagement du territoire s'est impliquée en tant qu'instance de débat contribuant à l'élaboration du PLU et acteur relais de la concertation en relayant l'information aux membres ses réseaux. La commission s'est réunie à 12 reprises entre 2016 et 2019.
- Dans le cadre du cercle d'acteurs « enjeux agricoles et alimentaires » : Terre de liens Normandie, Bouillons Terre d'avenir, Réseaux des AMAP et Slow Food. Ce cercle d'acteurs s'est réuni à quatre reprises durant l'élaboration du PLU.
- Dans le cadre d'un recensement des éléments de patrimoine bâti à protéger : les Amis des Monuments Rouennais.

- Les conseils de quartier de Rouen :

Répartis sur tout le territoire de la commune, les conseils de quartier sont des groupes de réflexion et de propositions pour l'amélioration du cadre de vie des habitants. Ils sont des relais entre les habitants, les élus et les services de la Ville. Une commission inter quartiers spécifique a été sollicitée et s'est réunie à quatre reprises pour traiter du PLU.

Le bilan de la concertation, intégré au dossier d'enquête publique, détaille les modalités d'association de ces différents publics à la démarche d'élaboration du PLU.

Concernant la concertation sur des projets locaux / communaux :

Bien que la Métropole soit compétente pour l'élaboration du PLU, la délivrance des autorisations d'urbanisme reste de la responsabilité des maires des 71 communes.

Ainsi, hormis pour les grands projets portés par la Métropole, il revient aux communes d'autoriser les projets appelés à se réaliser sur leur territoire, et donc d'organiser l'information et la concertation, si nécessaire, avec leurs habitants.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission constate que les déposants regrettent plutôt le manque de prise en compte des souhaits exprimés lors de la concertation.*

*La commission estime que la concertation a bien été organisée selon les modalités prévues lors de la délibération du Conseil métropolitain et que le bilan de la concertation a bien été intégré au dossier d'enquête publique. Le nombre de réunions et ateliers, les différents supports proposés permettaient à un grand nombre d'habitants de participer.*

**19 - Thème : Modalités de l'enquête**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@209	Mme F. Lesconnec	13/09	Rouen	Demande la prolongation de l'enquête publique afin que le PLUi puisse être appréhendé par l'ensemble des citoyens et, pas seulement par les plus avertis pour qu'il puisse être analysé dans le détail. Cette enquête publique s'est pour partie effectuée sur la période estivale Choqué de la durée de l'enquête et que celle-ci se soit déroulée pendant la période des congés Une enquête publique ouverte en plein mois d'août Par conséquent, les groupes d'élus écologistes du territoire de la Métropole de Rouen Normandie demandent le prolongement de l'enquête publique pour s'assurer que l'ensemble des avis puisse s'exprimer dans de bonnes conditions sur les sujets de la consommation du foncier agricole et naturel jugée trop importante Demande que l'enquête Publique soit prolongée pour permettre de mieux appréhender les enjeux du projet de la métropole. Demande de prorogation de l'enquête publique.(courrier joint). Demande de prorogation de l'enquête publique Demande de prolongation de la durée de l'enquête publique au-delà du 1er octobre 2019 Il est difficile d'appréhender un tel dossier sur une courte durée. Est-ce volontaire?
2	@218	M.C. Moreau	13/09	Rouen	
3	@221	Mme C. Cocagne	13/09	Sotteville les Rouen	
4	@222	Mme C. Depitre	13/09	Saint Etienne du Rouvray	
5	@223	M. A. Thomas (collectif associations)	13/09		
6	@227	Anonyme	13/09	Métropole Rouen Normandie	
7	@288	APFB Association pour la protection de la ferme de Bonsecours	16/09	Métropole Rouen Normandie	
8	@397	Anonyme	19/09	Bois-Guillaume	
9	E911	Mme J. Devars	29/09	Métropole Rouen Normandie	
10	@736	Mme M. Godefroy	26/09	Métropole Rouen Normandie	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
11	@926	Anonyme	29/09	Métropole Rouen Normandie	Souhait de la prolongation de l'enquête publique avec une réflexion sur les dangers Demande la prolongation de l'enquête suite à l'incendie de Lubrizol
12	R1-3-10	M. C. Piebourg	01/10	Bihorel	Regrette la courte période de l'enquête
13	R3-4-70	M. R. Lallemand	01/10	Bois Guillaume	Contre le PLUi qui semble avoir été construit à marche forcée. Ce projet ne tient pas compte des spécificités des communes.
14	R3-4-73	M.et Mme J.P Guérin	01/10	Bois Guillaume	Suite au problème de Lubrizol, il serait raisonnable de différer l'adoption de ce PLUi
15	@1244	Anonyme	01/10	Métropole Rouen Normandie	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.*

#### Concernant la durée et la période de l'enquête publique et la demande de prolongation de l'enquête :

L'enquête publique sur un document d'urbanisme doit être menée sur une période de 30 jours au minimum.

Compte-tenu de l'échelle territoriale de ce PLU et des documents conséquents qu'il représente, il a été décidé entre le Maître d'Ouvrage et la commission d'enquête de réaliser cette enquête publique sur une période de 44 jours.

Pour information, des enquêtes publiques sur des documents similaires (PLU intercommunaux) d'autres métropoles ou grandes agglomérations (Lille, Lyon, Angers, Rennes, Grenoble, Toulouse, Nantes, etc) ont été menées sur une durée moyenne de 47 jours environ.

L'obligation de procéder à un deuxième arrêt du projet de PLU en juin 2019 et la volonté d'approuver ce document en début d'année 2020 ont conduit au choix de la période de l'enquête, qui a certes démarrée à la fin du mois d'août, mais qui s'est déroulée également sur tout le mois de septembre. De ce fait, la commission d'enquête a validé le fait de débiter cette enquête publique sur la période des vacances scolaires.

Au total, ce sont plus de 1 300 contributions qui ont été déposées durant l'enquête publique sur le projet de PLU, ce qui représente une participation satisfaisante du public au regard de ce qui a pu être observé dans le cadre d'autres enquêtes publiques menées sur des PLU métropolitains.

A la demande de prolongation de l'enquête publique, à laquelle seule la commission d'enquête est habilitée à répondre, cette dernière a estimé qu'il n'y avait pas de raison justifiant cette prolongation et a donné une réponse défavorable à cette demande. Le dispositif de concertation pendant l'élaboration du PLU et l'ensemble du dispositif de communication, de publicité, d'information et de participation mis en œuvre dans le cadre de l'enquête publique a été jugé suffisant.

Ainsi, au-delà des dispositifs d'information obligatoires (avis d'enquête affiché en au moins un exemplaire dans toutes les communes du territoire et mis en ligne sur le site Internet de la Métropole, annonce légale parue dans deux journaux départementaux au moins 15 jours avant et rappel dans les 8 jours après le début de l'enquête), un dispositif de communication complémentaire a été mis en œuvre pour informer les citoyens de la tenue de cette enquête publique, reposant notamment sur :

- Une affiche grand public (format A3) affichée dans les principaux équipements métropolitains et remise aux communes et partenaires institutionnels pour être affichée sur les principaux lieux de vie (mairies, équipements, zones d'activités, etc.) - cette affiche a été diffusée en 400 exemplaires environ.
- Un flyer présentant les modalités de participation à l'enquête et les dates et lieux des permanences de la commission d'enquête, mis à la disposition du public dans toutes les mairies des communes et au siège de la Métropole ; ce flyer a également été mis en ligne sur le site Internet de la Métropole, le site Internet dédié au PLU, le site Internet « Je participe » et sur les sites Internet de plusieurs communes.

- L'annonce des dates de l'enquête publique sur les bandeaux lumineux des arrêts de métro et TEOR deux semaines avant le début de l'enquête publique et pendant les deux premières semaines de l'enquête.
- La diffusion d'informations sur les réseaux sociaux (Facebook et Twitter de la Métropole et des communes).
- Des articles visibles dans les magazines communaux et de la Métropole ainsi que sur les sites internet des communes et de la Métropole (site institution, site dédié au PLU et site « je participe ») :
  - Environ 30 articles parus dans la presse locale, notamment dans le Paris-Normandie, pour annoncer les dates de permanences de la commission d'enquête,
  - Au moins 40 communes ayant relayé les informations sur leur site internet en annonçant les dates de permanences de la commission d'enquête,
  - Au moins 10 articles communaux dans les bulletins municipaux,
  - 2 articles parus dans le magazine de la Métropole annonçant les dates de l'enquête publique (magazine de juillet-août et magazine de septembre 2019).

De plus, pour faciliter la compréhension du projet de PLU, la Métropole a mis à disposition du public :

- Un guide de présentation du projet et un guide « mode d'emploi » du PLU, disponibles dans toutes les communes et au siège de la Métropole, de même que sur le site Internet du registre numérique dédié à l'enquête publique,
- L'exposition sur le PLU visible dans 5 lieux d'enquête (Duclair, Elbeuf, Boos, Petit-Quevilly, Le 108),
- Une application cartographique, accessible depuis le registre numérique, permettant d'accéder aux dispositions réglementaires s'appliquant à chaque parcelle.

Ce dispositif important mis en place dans le cadre de l'enquête publique s'inscrit dans la poursuite des multiples actions de concertation et communication conduites dans le cadre de l'élaboration de ce PLU intercommunal et dont le bilan est joint au dossier d'enquête publique.

#### Concernant la demande de report de l'approbation du PLU :

L'approbation du PLU est envisagée pour début 2020, après près de quatre années d'élaboration. Le respect de ce calendrier est motivé par les éléments suivants :

- 8 communes sont actuellement couvertes par un POS (Plan d'Occupation des Sols) qui deviendra caduc au 1er janvier 2020, en l'absence de PLU approuvé, avec retour au RNU (Règlement National d'Urbanisme) pour ces communes. L'application du RNU implique que le Préfet donne un avis conforme pour chaque autorisation d'urbanisme.
- Plusieurs communes ont des projets d'intérêt général qui ne sont actuellement pas réalisables avec les règles de leur document d'urbanisme en vigueur. Ces communes sont donc en attente de l'approbation du PLU pour réaliser ces projets.
- En l'absence du PLU approuvé, un certain nombre d'espaces potentiellement urbanisables dans les documents d'urbanisme en vigueur, pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation, alors que le PLU de la Métropole les a reclassés en zone A et N.

#### **Commentaire de la commission d'enquête**

Concernant la demande de prolongation de l'enquête publique, la commission estime que les dates, le nombre de permanences et la mise à disposition du registre numérique ont permis au plus grand nombre de s'exprimer.

La commission souligne que le maître d'ouvrage s'est efforcé de guider le public dans sa consultation du dossier. Toutefois, elle admet que le dossier d'enquête était difficilement abordable par un public non averti.

## **20 - Thème : Qualité des documents**

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@17	Anonyme	23/08	Notre Dame de Bondeville	L'enquête publique est en cours sur la commune de Notre Dame de Bondeville concernant le PLUi, alors qu'une enquête publique concernant les zones inondables (PPRI) doit avoir lieu. Une carte coloriée est diffusée en mairie, mais celle-ci n'est pas conforme, doivent apparaître: type et étendue de l'inondation et surtout les hauteurs d'eau ou cotes NGF .
2	R1-28-1	Associations des Riverains des Longs Vallons	30/08	Notre Dame de Bondeville	
3	R1-28-6	M. P. Geros	02/09	Notre Dame de Bondeville	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
4	R31-1	Association Bouillons Terres d'Avenir	19/08	Métropole Rouen Normandie	Comment concevoir un PLU de la commune sans avoir ces documents opérationnels ?
5	@113	Mme G. Flipo	07/09	Métropole Rouen Normandie	Les études concernant les besoins en espaces liés à l'accroissement de la population sont peu crédibles (5 fois supérieur à la situation actuelle ) Idem pour les besoins liés aux activités économiques.
6	@210	Mme H. Branchu	13/09	Mesnil- Esnard	Manque de précision dans le dossier concernant :
7	@302	M. F. Philippart	17/09	Saint Aubin Celloville	300ha en ZAU dans les anciens PLU sont passés en ZA sans justification.
8	@507	Anonyme	22/09	Métropole Rouen Normandie	L'existence de 922ha de zones naturelles et agricoles sous statut spécial «- ir » mal définis.
9	@508	Anonyme	22/09	Métropole Rouen Normandie	Je suis étonnée qu'une enquête qui se dit publique soit faite avec un document si peu lisible. Comment les citoyens peuvent en 44 jours lire ces milliers de pages truffées d'acronymes et de termes incompréhensibles pour les non initiés.
10	R1-27-16	Mme MC. Grehan	24/09	Mont Saint Aignan	Signification du mot hébergement
11	@791	M. D. Binet	27/09	Notre Dame de Bondeville	Souhait d'un glossaire pour le règlement
12	@848	M. A. Legouest	28/09		La présence de nombreuses fermes implique des rayons de non construction autour des bâtiments d'élevages,
13	R1-28-8	M. Vaillant	30/09	Notre Dame de Bondeville	notamment 100m pour un élevage ICPE. Pourrait-on rendre visible ces rayons dans le PLU. Ainsi, les parcelles non bâties seraient sorties du zonage urbain UBH afin de clarifier la situation entre potentialité urbaine et maintien des espaces agricoles
14	R1-31-11	M. Thomas Collectif 12 associations	01/10	Métropole Rouen Normandie	Le PLUi tel que présenté a fait réagir sur plusieurs points l'autorité environnementale. La métropole a produit un mémoire en réponse qui n'apporte pas de réponses mais précise que des réponses seront apportées ultérieurement. De quelle manière le public peut-il juger, dans le cadre de cette enquête publique, des impacts que les orientations proposées du PLUi auront sur l'environnement ? Le résumé non technique devant permettre aux citoyens dans le cadre de l'enquête publique de prendre connaissance du projet est critiqué sur sa clarté par l'autorité environnementale. Pourtant la réponse apportée par la métropole est d'indiquer qu'il sera revu après l'enquête publique... On regrette que des questions majeures, à propos de surfaces potentiellement urbanisables, ne soient pas traitées explicitement dans le dossier: 300ha en ZAU ont été passés en ZU dans le nouveau PLUi. Certaines de ces zones sont encore des terres agricoles Les secteurs indicés "-ir", totalisent une superficie de 922 hectares alors que l'argumentaire chiffre à 243 hectares cette surface. Les questions qui ont été adressées à la Métropole par des associations sur les points mal définis sont, restées sans réponse. Proposer une enquête publique avec autant de documents n'est pas de l'ordre d'une enquête d'opinion publique – dossier complexe, sans synthèse claire Incompréhensible pour les non initiés Détail des zones en cours d'évolution ? Séquencement prévu pour les zones à urbaniser ? - Informations sur les grands projets ?. Liste des zones 2AU avec les surfaces associées- De quelle manière l'objectif « zéro artificialisation » a-t-il été

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
					intégré ? Un chiffrage précis du bilan carbone du PLUi et les conséquences des destructions de puits de carbone.

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes. En outre, concernant les contributions relatives à la consommation des espaces naturels et agricoles ("zéro artificialisation", définition des espaces en cours d'évolution, secteurs indicé "ir", classement de zones AU des PLU communaux en U dans le PLU de la Métropole, etc.), les éléments de réponse ont été apportés par la Maîtrise d'Ouvrage dans les thèmes 1 et 7.*

#### Concernant les contributions sur la complexité et la lisibilité des documents :

Le PLU qui succède à 70 documents d'urbanisme, a pour objectif d'harmoniser les règles applicables en définissant des secteurs et des règles communes afin de disposer d'un règlement unique à l'échelle des 71 communes.

Afin de faciliter la lecture du document pendant l'enquête publique, deux guides ont été réalisés :

- Un guide de "présentation du dossier", qui indique le contenu de chaque pièce et leur structuration et présente les différentes zones et leurs objectifs
- Un guide "mode d'emploi", qui explique comment consulter le dossier de PLU, pas à pas, pour faciliter sa compréhension et son utilisation

En complément une affiche a été réalisé pour expliquer comment trouver les informations sur une parcelle ou terrain.

S'agissant du règlement écrit, la création d'un livre des dispositions communes applicables à toutes les zones (livre1) a pour objectif d'éviter la répétition de règles dans chaque zone et ainsi ne pas alourdir le document. De plus, le lexique qui comporte les définitions et les principes nécessaires à l'application du règlement pour l'ensemble des communes a été élaboré afin de faciliter l'instruction et la compréhension des règles. En outre, un glossaire explicitant la signification des principaux sigles utilisés dans le PLU a été joint à la notice du dossier d'enquête publique.

S'agissant du règlement graphique, l'organisation en 3 planches (plan de zonage/plan de la morphologie/plan des risques) a pour objectif de faciliter la lecture des plans au regard du nombres d'informations à faire figurer pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme. Un plan de la morphologie qui règlemente les hauteurs et les implantations particulières a été privilégié afin de limiter le nombre de zones et de sous-secteurs dans le règlement écrit, et de mieux prendre en compte les spécificités locales. De plus, le choix s'est porté sur un découpage des plans à l'échelle communale pour faciliter l'entrée de lecture pour les habitants et les services instructeurs.

Enfin, un outil de consultation en ligne a été mis à disposition du public. Grâce à cet outil, il est possible d'accéder directement aux informations concernant le terrain en renseignant l'adresse ou le numéro de la parcelle, le zonage et les règles associées sont directement renseignés.

#### Concernant les contributions sur la définition du mot "hébergement" :

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous-destinations au regard desquelles les auteurs du PLU peut définir les règles. Un décret précise la définition de chacune de ces destinations et sous-destinations (décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015). Ces définitions sont reprises au sein du lexique figurant au livre 1 du règlement écrit du PLU. La fiche technique du Ministère annexée au règlement écrit (document 4.1.2.4) vient également préciser et expliquer ces définitions.

L'"hébergement", qui est une sous-destination de la destination "habitat", recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyers de services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### Concernant l'estimation des besoins en logements et pour l'économique :

Les besoins fonciers (en densification, renouvellement et extension urbaine) liés à l'habitat pour maintenir la population existante et accueillir de nouveaux habitants sur le territoire ont été calculés à partir du point mort passé (c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle) et des objectifs de croissance démographiques affichés dans le

PADD du PLU. Ces objectifs de production de logements sont cohérents avec ceux du PLH de la Métropole Rouen Normandie fixés pour 6 ans (2019-2024). Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, le bilan obligatoire à mi-parcours, soit 3 ans après son adoption, puis au terme des 6 ans, permettra, si besoin, d'adapter les objectifs ainsi que les outils déployés pour les atteindre.

Les besoins fonciers (en densification, renouvellement et extension urbaine) pour le maintien et l'accueil des activités économiques résultent d'une analyse croisée du rythme de commercialisation annuelle constaté dans les différents segments d'activité (logistique, logistique portuaire, mixte/artisanal, industrie, industrie portuaire, bureaux parc, bureaux centre, biotech, greentech), et des demandes (abouties ou non) enregistrées par les structures d'accueil et de promotion du territoire. A la commercialisation annuelle moyenne estimée pour chaque segment, est ajouté un stock foncier de sécurité qui vise à répondre aux demandes de manière fluide, puis un ratio des surfaces réellement cessibles qui permet d'aboutir aux surfaces à aménager. Cette analyse est issue de projections réalisées par la CCI.

Si l'estimation de ces besoins repose sur un exercice théorique, il n'en reste pas moins qu'elle s'appuie sur des critères objectifs et sur des ambitions de développement affichées dans le PADD du PLU.

#### Concernant la contribution relative au mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale :

Il est rappelé que la Métropole n'était pas dans l'obligation de joindre ce mémoire au dossier d'enquête publique. Certaines remarques de l'autorité environnementale nécessitent un temps d'expertise complémentaire, pouvant solliciter des acteurs extérieurs, ne permettant ainsi pas d'apporter de réponse précise dans le cadre de ce mémoire. Des réponses plus précises seront néanmoins apportées dans le document soumis à l'approbation. De plus, l'évaluation environnementale, menée tout au long de l'élaboration du projet, sera certes ajustée d'ici l'approbation du PLU au regard des évolutions apportées entre l'arrêt et l'approbation, mais elle permet d'ores et déjà de juger des impacts des orientations du PLU sur l'environnement.

#### Concernant la contribution relative à l'intégration de la cartographie des zones inondables (PPRI Cailly-Aubette-Robec) :

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à ce sujet sont apportées dans le thème 2 (ruissellements/inondations/falaises).

#### Concernant la contribution relative aux rayons de 100 mètres pour les bâtiments d'élevage (demande de les rendre visible sur le plan de zonage)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la Chambre d'Agriculture a réalisé un diagnostic agricole identifiant les exploitations agricoles du territoire. Il apparaît que 52 communes sont concernées par des bâtiments d'exploitation agricole sur lesquelles un périmètre de réciprocité s'applique. Les cartes des bâtiments d'exploitation agricole générant des périmètres de protection figurent dans la pièce 5 des Annexes (Tome 5 / Annexe 5). Le choix a été de ne pas faire figurer ces informations sur le règlement graphique puisqu'il s'agit d'indication qui sont susceptibles d'évoluer dans le temps selon l'évolution de la taille et la nature des troupeaux par exemple. La demande d'inscription de ces périmètres sur le plan de zonage (règlement graphique) ne sera pas prise en compte pour l'approbation du PLU. Ces informations sont maintenues en annexe du PLU. Il est à noter que les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour de ces informations, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.

#### Concernant le chiffrage du bilan carbone du PLU :

Le chiffrage demandé n'est pas réalisable dans la mesure où, si le PLU fixe un cadre et des règles au développement urbain, il n'est possible de quantifier les impacts positifs et négatifs du projet en termes d'émission de gaz à effet de serre (certains projets d'urbanisation prévus pouvant ne pas se réaliser par exemple).

#### Concernant les informations sur les grands projets :

Le PLU comprend des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) spécifiques aux grands projets métropolitains, indiquant les principales orientations de ces projets.

#### Concernant le séquençage des zones à urbaniser :

Le PLU comprend deux types de zones à urbaniser : les zones 1AU, desservies par les réseaux et pouvant être urbanisées immédiatement, et les zones 2AU, dont la desserte par les réseaux n'est pas assurée de manière immédiate et suffisante, et dont l'urbanisation est donc différée. Les zones 1AU ont donc vocation à être urbanisées avant les zones 2AU.

Certaines zones 1AU couvertes par une OAP peuvent également comprendre un phasage permettant d'échelonner leur urbanisation dans le temps (ex : ZAC de la Basilique à Bonsecours).

Par ailleurs, il est rappelé que si le PLU fixe un cadre et des règles au développement urbain, il n'a pas vocation à programmer les projets d'urbanisation ni à les hiérarchiser.

#### Commentaire de la commission d'enquête

*D'une part, le document unique commun aux 71 communes harmonise les règles sur le territoire de la Métropole et d'autre part, les guides explicatifs et la carte interactive facilitent grandement l'acculturation du PLU. La commission note que les documents graphiques sont de bonne qualité et à une bonne échelle.*

## 21 - Thème : Emplacements réservés

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	R1-39-1	Mme N. Arken	06/09	Saint Pierre de Varengeville	Conteste le bien fondé de l'emplacement réservé 636 ER 09 pour le contournement de la commune
2	@200	Anonyme	12/09	Sahurs	Sur la carte du projet de PLU pour Sahurs, le sentier tracé en rouge et repéré "550 ER 03" est destiné à assurer un accès à la Seine depuis la rue mais il n'atteint pas le chemin de halage. Quelles actions et quel échéancier pour la réalisation de ce sentier important ?
3	R1-4-12	MME Maxime CHANTRE	14/09	Bois Guillaume	La parcelle AH0722 et AH0721 sont marquées comme emplacement réservés pour opération immobilière.  Propriétaire de la parcelle AH0637 (directement voisine) craint de subir les nuisances de la construction future.
4	R1-4-16	M Xavier BAIXE	14/09	Bois Guillaume	S'oppose au projet de construction prévu sur l'emplacement réservé 108 ER14
5	R1-4-17	Mme BAIXE Siegrid	14/09	Bois Guillaume	
6	@964	M.fabrice.plaisant	29/09	Mesnil-Esnard Belbeuf	A1858 : arrêté préfectoral du 31/12 :1981  Ce terrain qui porte maintenant les références cadastrales AK45, devrait utilement être grevé d'un emplacement réservé.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de la Métropole, d'une commune ou d'autres personnes publiques, des emplacements réservés à la réalisation de projets d'intérêt général. Le périmètre et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol. Le règlement graphique comporte 223 emplacements réservés. Leur inscription a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage, l'objet de l'emplacement réservé constituant ainsi une traduction des orientations du projet de territoire qui justifient

l'utilisation de cet outil.

Concernant l'emplacement réservé 639ER09 intitulé "contournement Ouest du Bourg" (Mme AIKEN et non ARKEN) :

L'emprise initiale de cet emplacement correspondait à une étude réalisée par le Département avant le transfert de compétence voirie à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cet emplacement figure déjà dans le PLU de la commune. La Métropole, en accord avec la commune, avait décidé de le conserver dans le PLU métropolitain arrêté.

En septembre 2018, la Métropole a réalisé une nouvelle étude permettant de préciser le projet et de réduire l'emprise nécessaire pour l'élargissement de la voirie. Aussi, il est proposé de préciser le projet pour l'approbation, conformément aux résultats de cette étude et afin de répondre aux interrogations formulées au cours de l'enquête publique.

A ce jour, les poids lourds traversent le bourg de Saint-Pierre-de-Varengeville, générant des problèmes de sécurité liés à l'exiguïté des voies. L'élargissement de la route du Bourg Joly permettra de proposer une déviation aux poids lourds et constitue un projet d'intérêt général.

Dans ce cadre, il est proposé pour l'approbation de :

- modifier l'intitulé de l'emplacement réservé : élargissement de la route du Bourg Joly, création d'un cheminement piéton sécurisé et raccordement à la Route de Duclair – au profit de la Métropole,
- modifier l'emprise : en limitant l'emprise totale de la voirie à 8 m de largeur sachant que la voirie actuelle est d'environ 3,8 m, soit une emprise de 4,2 m de large environ réservé à l'emplacement pour élargissement de voirie en parallèle de la voirie existante.

Les parcelles AL 95, 102 et 111 ne sont pas directement impactées par l'emplacement réservé, seule la parcelle AL69 était concernée par l'emprise de l'emplacement. La modification de l'emprise de cet emplacement permet de réduire d'1/3 environ son impact sur cette parcelle.

Concernant l'emplacement réservé 550ER03 intitulé "création d'un chemin de maillage piétonnier" et situé sur la parcelle AK803, en zone UBA2 :

Si cette parcelle est mise en vente, la Métropole pourra préempter l'emprise nécessaire à la création du chemin en s'appuyant sur cet emplacement réservé identifié au PLU métropolitain. Aucune autre construction, installation, aménagement ne peut être autorisé que celui mentionné pour l'emplacement réservé. Le chemin à créer devra se prolonger sur la parcelle AK 85, cependant celle-ci se trouve en zone NA, et la Métropole ne peut bénéficier d'un droit de préemption dans cette zone. Une acquisition amiable sera nécessaire. La réalisation du chemin est programmée sur la période 2020 et 2026.

Concernant l'emplacement réservé 108ER14 intitulé "mixité sociale de l'habitat : 100% de logement locatif social" :

Cet emplacement réservé (ER) permettra à la commune de répondre à ses obligations en termes de mixité sociale, fixées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) (20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales). Ce programme immobilier sera soumis aux règles d'urbanisme définies au sein de la zone UBA1, donc limité à une hauteur de 11 m, soit R+1+comble ou attique maximum, soit une hauteur similaire à celles des constructions existantes sur les parcelles voisines. Dans le PLU en vigueur de la commune de Bois-Guillaume, il s'agit de la zone UE où la hauteur maximale autorisée est de 14 m avec un nombre de niveaux maximal à R+3. Le PLU métropolitain propose donc une forme urbaine en cohérence avec le souhait des habitants de ce quartier, contrairement au règlement actuellement en vigueur sur la commune. La forme urbaine de cette construction répondra donc à leur souhait.

Il est précisé qu'un emplacement réservé n'oblige pas le propriétaire à vendre son terrain au bénéficiaire de cet emplacement. Cette servitude permet de garantir le fait que ce terrain ne pourra pas être utilisé à d'autres fins. Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement et peut ainsi mettre en demeure le bénéficiaire (ici la commune de Bois-Guillaume) d'acquiescer son bien (article L.152-2 du code de l'urbanisme). Si ce dernier y renonce, l'emplacement réservé sera de fait sans effet et supprimé du PLU lors d'une future évolution du document.

Concernant la demande de création d'un emplacement réservé sur la parcelle AK45 au Mesnil-Esnard pour la création d'un cheminement doux :

Cette parcelle appartient désormais à la commune, il n'est donc pas nécessaire de créer un emplacement réservé sur une parcelle déjà propriété communale. Son classement en zone UBB1 au sein du PLU métropolitain permet la réalisation d'un tel chemin. La commune ayant déjà connaissance de cette demande, il lui appartient d'y donner une suite favorable ou défavorable.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission apprécie les réponses claires et constructives de la métropole. Toutes les contributions déposées ont été satisfaites, la commission en prend acte.*

## 22 - Thème : Divers

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	@33	Eddy Mazurier	29/08	Le Trait	La liste des espèces végétales (4.1.2.2) semble un peu faible Il existe des erreurs sur le plan de zonage du PLUi pour le hameau des Essarts. Une rectification sera demandée.
2	R1-15	Mairie (1er adjoint)	20/08 /19	Grand-Couronne	Quid du chemin d'accès entre le quartier des Hameaux à la française et la route de Neufchâtel ?
4	@48	Mme F. Cuciniello	02/09	Bois-Guillaume	Dans ce PLUi le fait de densifier prédomine sur toute ambition architecturale
5	@96	M. JF. Poubelle	06/09	Bois-Guillaume	Qu'entend-on par bâtiment bâti avec protection moyenne et bâtiment bâti avec protection forte ? De quel type de protection s'agit-il ?
6	R1-41-1	Mme Le Dantec	19/08	Sainte Marguerite sur Duclair	L'urgence climatique doit être prise en compte dans le règlement
7	@164	M. C. Leboulanger	10/09	Métropole Rouen Normandie	Une agglomération tournée vers la vertu environnementale et sociétale, pour enraciner un plaisir d'y vivre en cultivant un sentiment d'appartenance, par une identité forte et une cohésion du vivre ensemble.
8	@168	M. C. Leboulanger	10/09	Métropole Rouen Normandie	Au PLUi de développer les outils pour y parvenir. Le PLUi est élaboré et les plans ne sont pas mis à jour
9	R1-14-	Anonyme	14/09	Franqueville Saint Pierre	Je demande l'élaboration d'un Règlement local de publicité pour éviter la pollution visuelle produite par la prolifération des panneaux publicitaires.
10	E320	M. G. Hurpin	17/09	Mont Saint Aignan	Le règlement Local de Publicité a été intégré au PLUi sans avoir été discuté. Il n'y a pas d'avancées sur la diminution et la limitation des panneaux publicitaires.
11	R1-32-12	M. A. Paubert	12/09	Métropole Rouen Normandie	Création d'une ferme pédagogique avec petits et grands animaux évoluant sur ce site complété par un maraîchage pédagogique également
12	R3-31-13	Mme M. Polere	12/09	Métropole Rouen Normandie	Propose pour la maison diocésaine une transformation en centre pédagogique en corrélation avec la ferme Compte tenu de la préoccupation légitime des Français à l'égard du dérèglement climatique et à la disparition de certains écosystèmes, ce PLU doit absolument être révisé afin de correspondre au contexte et aux enjeux d'aujourd'hui.
13	@380	Aguelon	18/09	Le Mesnil-Esnard	Ne respecte pas les propositions
14	@891	Guillaume	28/09	Moulineaux	Afin de limiter les nuisances causées par de animaux (poules, chèvre...) intervertir la constructibilité d'une parcelle avec une autre plus grande, située entre le N° 646 et 744.
15	@904	M. H. Coureau	29/09		Souhaite, Une attention à la ressource en eau : les cours d'eau, le traitement des eaux usées
16	@914	Mme L. Couet	29/09	Saint Pierre de Varengeville	Dans certains cas, les parcelles souvent longues sont divisées en drapeau conduisant à réserver une surface trop importante aux accès souvent imperméabilisés et obligeant à des raccordements longs et coûteux.
17	@956	Anonyme	29/09		
18	@968	Mme MOTTET O	29/09	Mesnil Esnard	Densification de la population sans amélioration de la gestion et du tri des ordures ménagères
19	R3-31-14	Mme Konig	01/10	Métropole Rouen Normandie	Le registre ne prend pas en considération toutes les observations

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
20	R1-27-24	M. Gérard TRAMBLIN	30/09	MONT SAINT AIGNAN	Manque l'inventaire d'arbres remarquables Souhaite que la mare artificielle soit supprimée (AB 62, 217 et 221)
21	R1-27-1	M. P. Magoarou GR. « Ensemble vivons Mont Saint Aignan	09/09	Mont Saint Aignan	
22	@730	M. H. Inan Société 2H promotion	26/09	Boos	
Hors objet de l'enquête					
1	E7	J. Carpentier	21/08 /19	Le Trait	Souhaitent que soit délimité un emplacement pour les poubelles et que soit posée une plaque de rue "19 mars 1962"
2	E186	Mme P. Lebret	11/09	Mesnil-Esnard	Suggestions : mise en place d'un trottoir bordant le Chemin des Ondes- Sécurisation Parc de la Valette (Accès – Bruit – Respect) Clore le Parc s'impose - Déplacement feu tricolore Le feu qui se trouve, 128 rue de Paris
3	E907	Anonyme	29/09		

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Certaines remarques formulées dans ce thème ne permettent pas de connaître précisément la localisation du terrain ou de la zone dont il s'agit et il est donc impossible de répondre au cas par cas. Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles.*

*Certaines observations relèvent d'autres thèmes traités au sein de ce procès-verbal, les réponses sont donc formulées au sein de ces thèmes.*

#### Concernant la liste des espèces végétales :

Elle a été établie en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Boucles de Seine, le CAUE 76 et le conservatoire botanique national. Ces espèces sélectionnées permettent de contribuer à la biodiversité locale et d'éviter ainsi les espèces invasives qui nuisent à cette biodiversité. Au besoin elle pourra faire l'objet d'évolution si des espèces manquaient à cette liste sous réserve de propositions motivées et après validation de l'ensemble des partenaires qui ont contribué à son élaboration.

#### Concernant la prise en compte de l'urgence climatique :

Comme expliqué au sein des thèmes 3 (hauteur des constructions, marges de recul), 10 (densification des zones centres/habitat individuel/diverses), 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel) et 7 (agriculture et consommation d'espace agricole), des dispositions réglementaires favorisent l'intensification urbaine tout en préservant des espaces verts et de nature en ville (imposent un minimum de pleine terre et d'arbre à planter par terrain). Ces dispositifs visent à limiter les déplacements automobiles, réduire l'artificialisation des sols.

Ainsi, c'est un peu plus des trois quarts du potentiel de logements qui pourraient être réalisés sur le temps du PLU qui sont mobilisables soit par densification (27%) ou renouvellement (44%) du tissu urbanisé, soit par la remise sur le marché de logements vacants (7%), autrement dit n'engendrant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension urbaine. Ainsi, les zones AU en extension urbaine représentent seulement 22% du potentiel de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU.

Des dispositions favorisent également le raccordement au réseau de chaleur, voir dans certains cas le rendent obligatoire. Des règles offrent des droits à construire supplémentaires lorsque les constructions sont implantées à proximité d'un transport en commun performant et obligent le porteur de projet à réaliser des accès directs et facilités aux stations de métro, tramway et

gare. L'objectif est donc encore une fois d'intensifier la ville et d'inciter à l'utilisation des transports en commun. Les règles de stationnement ont également été définies au regard de la qualité de la desserte en transport aux communes, la dépendance des ménages à la voiture et dans une grande partie du territoire les normes ont été diminuées afin de limiter l'utilisation des véhicules motorisés. Dans chacune des zones, des droits à construire supplémentaires sont également proposés en termes de hauteur pour favoriser le développement de l'agriculture dite "urbaine", l'installation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, etc. Les règles du coefficient de biotope participent également à réintroduire de la nature en ville et limiter ainsi les îlots de chaleur. Peuvent également être cités les nombreux emplacements réservés qui sont aussi créés pour permettre les déplacements doux et limiter l'utilisation de l'automobile (49 Emplacements réservés qui représentent une surface de 16 ha).

Le PLU métropolitain, à son niveau, crée des outils incitatifs permettant de participer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. Il participe, à travers ses différentes dispositions, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'à la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, mais il ne s'agit que d'un outil parmi d'autres outils mobilisables pour la lutte contre le changement climatique.

#### Concernant l'élaboration du Règlement local de Publicité (RLP) :

Conformément au code de l'urbanisme (R 151-53 11°), les RLP, s'ils existent, doivent être annexés au PLU. Le PLU de la Métropole a ainsi annexé les 23 RLP communaux existants. Les 48 autres communes sont soumises à la réglementation nationale. Compétente de plein droit depuis le 1er janvier 2015, la Métropole va engager en novembre 2019 l'élaboration d'un RLP intercommunal (RLPi) sur l'ensemble du territoire métropolitain. L'un des objectifs poursuivis par le RLPi sera d'assurer un équilibre entre la protection du cadre de vie et des paysages d'une part, et le droit à l'expression et à la diffusion d'informations d'autre part.

#### Concernant la construction de ferme pédagogique, d'activité de maraichage :

En zone agricole et naturelle, ces activités sont autorisées, et au sein des zones U et AU également puisque le PLU métropolitain autorise "l'agriculture urbaine". Des éléments de réponse complémentaires sont apportés dans le thème 7 (Agriculture et consommation d'espace agricole), détaillant notamment les dispositions réglementaires permettant l'activité agricole en milieu urbain.

#### Concernant les "nuisances causées par les animaux" :

Cette problématique relève davantage de la compétence de pouvoir de police du Maire que d'une compétence planification urbaine.

#### Concernant les accès :

Des dispositions spécifiques sont inscrites au sein de l'article 7.2 du Livre 1 du règlement écrit (p.48). Concernant leur gabarit, il est ainsi précisé :

- "Dans le cadre de division en drapeau, créant une succession de terrains en profondeur par rapport à la voie, il ne peut pas y avoir plus de deux accès distincts successifs sur voie pour desservir les terrains. Le ou les nouveaux accès à créer doivent être mutualisés afin de ne pas créer un énième accès sur la voie.
- Tout accès carrossable doit avoir une largeur maximum de 4 mètres".

Il est également précisé dans le lexique (Livre 1 du règlement écrit), qu'un accès "desservant plus de deux terrains (bande de terrain ou servitude de passage) est assimilé à une voie et doit à ce titre en comporter les mêmes caractéristiques". Ainsi, les dispositions réglementaires encadrant strictement les voies en impasse en les limitant à une longueur de 100 m et à la desserte de 5 logements permettront également d'encadrer les accès desservant les parcelles en drapeau (voir réponse précédente sur les voies en impasse).

#### Concernant les cours d'eau et le traitement des eaux usées :

Les cours d'eau sont protégés au sein du PLU, une disposition réglementaire précisant que : "Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport au sommet de la berge des cours d'eau identifiés au règlement graphique". Le traitement des eaux usées est également strictement réglementé au sein du Livre 1 du règlement écrit (p.49), article 8.2 assainissement, en limitant notamment le développement de l'assainissement non collectif.

#### Concernant le traitement des ordures ménagères :

Le PLU donne des prescriptions en cohérence avec le règlement métropolitain de collecte des déchets et assimilés (annexé au PLU), qui encadre plus précisément cette thématique. Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets figurent au sein du Livre 1 du règlement écrit, article 8.5 qui précise en termes de dimensionnement : "Deux types d'aménagements peuvent être envisagés :

- Un local poubelles qui devra respecter les prescriptions définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets.
- Un système de collecte enterré ou semi-enterré peut-être étudié à partir de 30 logements".

Concernant le manque d'ambition architecturale du fait de la densification :

Le fait de densifier n'est pas contradictoire avec l'ambition architecturale. Bien au contraire, construire en milieu dense constitue un défi de conception, susceptible de mobiliser la créativité des opérateurs, et ceci dans le but d'assurer le calme, l'harmonie et la détente de nos habitats. Dans ce cadre, l'article 4 "qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" est règlementé dans chaque zone (livre 2 du règlement écrit).

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission apprécie les efforts de la métropole pour apporter au public le maximum de précisions sur les sujets qui le préoccupent.*

*La commission se réjouit que l'enquête publique soit un outil favorisant la transmission d'informations et de sujets d'inquiétude entre le public et le maître d'ouvrage.*

### 23 - Thème : Préservation du patrimoine bâti/rénovation logements vacants

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
1	E10	M. F. Louvet (Assoc M-E 2020)	21/08	Mesnil-Esnard	Patrimoine bâti :
2	R1-22	Mme M.C. Delannoy	27/08	Mesnil-Esnard	Mesnil-Esnard : Souhaite la création d'une zone pour la protection du patrimoine bâti et historique autour de l'église Notre-Dame à Mesnil-Esnard
3	R1-31-2	Mmes Marandet- Lepelletier-Juin	19/08	Métropole Rouen Normandie	Bonsecours : Le classement en zone Urbanisable du terrain agricole situé a proximité de la Basilique de Bonsecours suscite des inquiétudes : Nous souhaitons que le site diocésain remarquable pour ses fonctions et sa beauté architecturale soit préservé.
4	R1-31-3	M. et Mme Dupre	19/08	Bonsecours	
5	R1-2-1	M. A. Mariette	20/08	Anneville- Ambourville	
6	@45	M. F. Louvet Association Mesnil-Esnard 2020	02/09	Mesnil-Esnard	Nous demandons la définition d'une nouvelle zone dite historique avec des règles strictes. Nous pensons que des bâtiments, des espaces ont un intérêt patrimonial et écologique à défendre et ainsi à mettre en valeur.
7	@159	M. F. Mory	09/09	Bonsecours	Pourquoi le PLUi ne comporte-t-il pas les zones de protection des bâtiments historiques ou classés ?
8	@166	M. C. Leboulanger	10/09	Métropole Rouen Normandie	Forte opposition au projet d'urbanisation de la ferme de Bonsecours car il va : détruire un espace naturel et un bâti patrimonial,
9	@205	Mme S. Zolly	12/09	Bonsecours	
10	@215	Mme C. Theulot	13/09	Bonsecours	Le secteur UR9 à Bonsecours, accolé à la basilique et au monument Jeanne d'Arc, classés monuments historiques, est le cœur religieux de Bonsecours. La zone UR9 porte les annexes de la de la Basilique avec un parc planté aux essences remarquables et protégées. Cette zone est particulièrement mal protégée et devrait faire l'objet d'un règlement spécifique adapté aux enjeux en rapport avec la qualité du patrimoine bâti et naturel de ce secteur
11	@216	Anonyme	13/09	Rouen	
12	@220	M. K. Sawada	13/09	Bonsecours	
13	@226	Anonyme	13/09	Bonsecours	
14	@228	M.J.P. Bianchi	14/09	Bonsecours	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
15	@231	M. T. Roy	14/09	Bonsecours	Est-ce logique de construire si près de la Basilique ?
16	@235	Anonyme	14/09	Bonsecours	Les démolitions du parc et du bâtiment religieux (ex maison de retraite des prêtres) sont aussi indéfendables.
17	@236	Mme L. Palmer	14/09	Métropole Rouen Normandie	Demande à la métropole de bloquer le projet.
18	@239	M.A. Hamon	14/09	Bonsecours	Est opposé à l'aménagement de la zone Zac de la Basilique pour de l'habitat
19	R1-2-1	M. A. Mariette	20/08	Anneville-Ambourville	Construire les habitations ailleurs
20	@262	Anonyme	16/09	Bonsecours	Préserver le patrimoine de la ville
21	@305	Mme L. Hanotel	17/09	Mont Saint Aignan	L'aspect patrimonial du site est exceptionnel. La basilique de Bonsecours est considérée comme étant le premier édifice entièrement construit en style néo-gothique.
22	@312	M. F. Tes	17/09	Métropole Rouen Normandie	Préserver et réhabiliter le site de la Basilique
23	@335	Mme A. Osmont	17/09	Bonsecours	Un lotissement pavillonnaire ne va pas dans le sens de valoriser le bâti remarquable.
24	@416	Mme F. Zuccarello	19/09	Métropole Rouen Normandie	Il est prévu que : - l'ancienne maison diocésaine (bâtisse des années 1850 totalement implantée dans le quartier et en harmonie avec le presbytère et la basilique) soit démolie, que son parc soit utilisé pour la création d'environ 120 logements (en collectifs) mais aussi que l'ancienne ferme Lefebvre soit transformée en quartier résidentiel pavillonnaire d'environ 210 logements
25	R1-27-12	Mme Sophie Lorgeot	20/09	Mont Saint Aignan	
26	@503	Anonyme	22/09	Bonsecours	Souhaite la préservation du site classé de la Basilique, du monument Jeanne d'Arc et de la rénovation de la maison diocésaine.
27	R1-29-1	M. Le Hête	16/09	Oissel	Le projet défigurerait totalement ce lieu emblématique
28	E630	M. M. Lauzet	24/09	Rouen	
29	@669	Anonyme	25/09	Bois Guillaume	
30	R1-22-6	Mme Mireille POULAIN	25/09	LE MESNIL ESNARD	Projet Bonsecours :
31	r-14	A. Le deleterre	26/09	Métropole	Souhait pour la Zac de la basilique d'un grand parc urbain conservant l'existant avec des lieux de détente et d'accueil autour d'une ferme pédagogique, avec préservation du site classé de la basilique et du monument Jeanne d'Arc. Ouverture du parc de la maison diocésaine au grand public et rénovation du bâtiment historique.
32	@897	Mme V. Rihouey	28/09	Bonsecours	Ils n'arrêtent pas de détruire sur le plateau Est le peu de patrimoine ancien
33	@905	M. P. Marimpouy	29/09	Métropole Rouen Normandie	Identifier le patrimoine bâti pour préserver l'identité des lieux
34	E975	P. Preterre	30/09	Métropole	
35	@976	J. Combe	30/09	Mont Saint Aignan	
36	@978	E. Wirty	30/09	Franqueville Saint Pierre	
37	@ 987	L. Lepage-Stephan	30/09	Bonsecours	Rénovation bâti ancien :
38	E 1004	S. Mansuy	30/09	Mont Saint Aignan	Pourquoi ne pas plus favoriser la rénovation de bâtiments anciens ?
39	@1029	Anonyme	30/09	Métropole	
40	@1038	Anonyme	30/09	Métropole	Pour loger plus d'habitants il est préférable d'utiliser les maisons anciennes vides depuis longtemps plutôt que de construire de nouveaux immeubles en béton.
41	@1040	C. Marret	30/09	Mont Saint Aignan	
42	@1056	C. Leclercq	30/09	Mont saint Aignan	Il est préférable de revaloriser les habitats existants plutôt que de s'étaler au détriment de la biodiversité.
43	@1090	Anonyme	30/09	Métropole	

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
44	@1096	L. Ganet	30/09	Bonsecours	Rénover le patrimoine ancien, végétaliser des ensembles d'habitats collectifs.
45	@1112	E. Bonamy	30/09	Métropole	<p>Je vois tous les jours des logements condamnés avec des parpaings pour éviter les squats mais ils pourraient être réhabilités et offrir plusieurs appartements.</p> <p>Patrimoine inscrit ou classé :</p> <p>L'ensemble des patrimoines protégés monuments historiques inscrits et classés ne sont pas référencés dans la cartographie. Exemple à Quevillon : chapelle du Domaine de Belaitre.</p> <p>Préserver le cône de vue de l'église d'Ambourville</p> <p>Je m'interroge également sur les critères de choix du référencement des patrimoines remarquables</p> <p>Divers :</p> <p>Demande de précision sur le patrimoine bâti N° 475</p> <p>Souhaite le retrait de la protection moyenne de son habitation pour intérêt patrimonial non fondé</p> <p>Peut-on détruire un bâtiment remarquable que l'on juge dangereux ?</p>
46	@1123	Anonyme	30/09	Anneville-Ambourville	
47	@1133	Anonyme	30/09	Elbeuf	
48	@1141	M. J F. Billaux	01/10	Bois Guillaume	
49	@E1145	M. J.B. Behets	01/10	Saint Paer	
50	R1.35.5	M. Lecomte	21/09	Saint-Etienne du Rouvray	
51	R1.35.7	M. et Mme Vital	30/09	Saint-Etienne du Rouvray	

### Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les réponses ci-dessous sont organisées par sous-thèmes dans la mesure du possible. Les réponses individuelles sont quant à elles formulées au sein du procès-verbal relatif aux contributions individuelles*

Concernant l'intérêt d'identifier le petit patrimoine bâti remarquable pour préserver l'identité des lieux / critères de choix du référencement des patrimoines remarquables :

L'objectif de la protection du patrimoine bâti est de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties de nos communes emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales. Les règles du PLU relatives au patrimoine bâti recensé visent à le protéger, et intrinsèquement, à reconnaître son intérêt. L'identification des éléments remarquables est issue d'un recensement proposé par les communes, augmenté de certaines propositions d'habitants ou associations (Amis des monuments rouennais) validées par les communes. Pour ce premier PLU, la méthodologie mise en place a permis de constituer un premier inventaire, et de déployer plusieurs dispositions règlementaires dans le but d'enrayer le phénomène de disparition "anonyme" du petit patrimoine bâti, qui ne bénéficie d'aucun moyen de protection par ailleurs. Ce travail pourra être poursuivi et approfondi dans les évolutions futures du PLU.

Concernant le contenu de la protection / Peut-on détruire un bâtiment remarquable que l'on juge dangereux ?

Dans le PLU, un niveau de protection est adapté à l'intérêt de l'élément bâti identifié. Les règles proposées sont en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur comme détaillé dans le rapport de présentation / Tome 4 Justification des choix :

- Un niveau de protection fort interdit toute démolition, sauf si le bâtiment est finalement réduit à l'état de ruine ou que son état fait courir un péril imminent, si sa réhabilitation entraîne des coûts très importants, ou si un sinistre a fortement endommagé le bâtiment et que les caractéristiques qui faisaient sa valeur patrimoniale ont été détruites.
- Un niveau de protection moyen vise à protéger les éléments repérés tout en accompagnant les mutations et les évolutions possibles de ce patrimoine.

En conséquence, et pour répondre à la question, un bâtiment recensé que l'on juge dangereux peut faire l'objet d'une

démolition si "son état fait courir un péril imminent".

#### Concernant la rénovation de bâtiments anciens / du patrimoine ancien :

Le PADD développe dans le chapitre "Produire des logements en adéquation avec les besoins de la population" l'objectif de "Maîtriser la vacance et la déqualification des secteurs de logements anciens les plus fragiles en veillant à un juste équilibre et une complémentarité fructueuse entre la production de nouveaux logements neufs et le parc de logements anciens", et dans le chapitre "Poursuivre la requalification du parc de logements existants", l'objectif " Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants dans les centres villes anciens (centres-villes de Rouen et d'Elbeuf en particulier), ce qui permet également de revaloriser le patrimoine architectural et de mettre en valeur les cœurs urbains de l'agglomération".

Afin de préserver et de mettre en valeur le bâti ancien, des règles spécifiques sont ainsi proposées dans le PLU dans chacune des zones urbaines d'habitat concernant le traitement des façades. Ces règles viennent compléter les protections patrimoniales qui peuvent exister sur certains éléments identifiés comme patrimoine bâti remarquable. Le règlement développe des prescriptions en fonction du matériau de construction d'origine ou du principe de sa mise en œuvre (colombage, brique, plâtre, etc.) afin de garantir des réhabilitations ou rénovations de qualité, mettant en valeur le patrimoine bâti présent au sein de ces zones par un respect de leurs principes constructifs.

L'intervention sur les logements vacants fait l'objet d'actions dans le cadre du Programme Local de l'Habitat à l'initiative de de la Métropole et des communes.

#### Concernant la contribution sur le référencement des monuments historiques inscrits et classés :

Les Monuments Historiques figurent en annexe du PLU / Tome 1. Il s'agit de la carte des servitudes d'utilité publique, établies selon les données fournies par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie. La zone de protection inhérent à chapelle du domaine du Belaître à Quevillon y est reporté.

#### Concernant les demandes de protection supplémentaires :

- Concernant la demande d'une zone de protection autour de l'église Notre Dame à Mesnil-Esnard / demande d'une nouvelle zone dite historique avec des règles strictes :

Le recensement du petit patrimoine bâti figurant dans le PLU a été constitué à partir de plusieurs sources : les inventaires existants dans les documents d'urbanisme des communes, les contributions des habitants via un site internet dédié, les listes de petit patrimoine remarquable proposées par les communes. Le centre-ville du Mesnil-Esnard n'a pas été identifié comme secteur dont l'intérêt patrimonial nécessite une protection réglementaire ni l'inscription des éléments bâtis dans le recensement du patrimoine du PLU.

Il est à noter que le PLU est un document vivant qui est appelé à être mis à jour, des ajustements et des approfondissements sur les éléments de patrimoine et leurs règles de protection pourront être apportés dans les évolutions futures du document, sur la base d'éventuelles études complémentaires et d'un intérêt patrimonial avéré. Cette présente demande ne sera pas prise en compte pour l'approbation.

- Concernant la demande de préserver le cône de vue de l'église d'Ambourville : il s'agit sans doute de la contribution @1123: Afin de préserver le cône de vue de l'église d'Ambourville et d'éviter la construction de maison collé au cimetière, classer les parcelles 003A483 et 003A484 en zone A au lieu de UBB2 :

Le classement en zone agricole (A) n'est pas l'outil adapté pour protéger la vue sur l'église et empêcher les constructions mitoyennes au cimetière. Il est à noter que le règlement de la zone UBB1 limite la hauteur des constructions sur la limite séparative et en retrait, ainsi que la hauteur des bâtiments. L'église est recensée en tant qu'élément du petit patrimoine remarquable dans le PLU et bénéficie d'une protection forte. Le classement des parcelles ne sera pas modifié pour l'approbation.

#### Concernant le site diocésain de Bonsecours / secteur UR9 :

Le site diocésain fait partie du secteur d'urbanisation future de la Basilique, identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune. Ce secteur fait l'objet d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) créée par la commune en 2009. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en 2018 par la commune, comprenant notamment le programme global de constructions et le programme des équipements publics. Le PLU a repris dans l'OAP 103A les principes du projet d'aménagement. La réhabilitation de la bâtisse de la maison Diocésaine, désaffectée, ne fait pas partie du programme de la ZAC.

#### Concernant la contribution sur le fait de construire à proximité de la Basilique à Bonsecours :

La Basilique Notre Dame et le Monument Jeanne d'Arc figurent à l'inventaire des Monuments Historiques. À ce titre, les travaux situés dans le périmètre de co-visibilité de 500m, ou "périmètre des abords" sont soumis à l'architecte des bâtiments

de France (voir annexe TOME1/servitudes d'utilité publique). A noter que le schéma graphique de l'OAP Basilique n°103A fait figurer une "zone à dominante végétale" aux abords de la Basilique, créant une interface libre et non-construite entre la basilique et les premières constructions. L'espace autour du monument est ainsi préservé.

Concernant la contribution "Préserver et réhabiliter le site de la Basilique" :

Le site dans son ensemble, la Basilique Notre-Dame ainsi que sa grille périphérique et le Monument de Jeanne d'Arc compris le soubassement et la chapelle Notre-Dame des Soldats, sont classés à l'inventaire des Monuments Historiques, et figurent dans la pièce 5-Annexes TOME1 /servitudes d'utilité publique dans le PLU.

Concernant la demande de précision sur le patrimoine bâti n°475 :

Il n'est pas possible de répondre à cette contribution, aucun identifiant recensé dans l'inventaire du patrimoine bâti ne portant ce numéro.

Concernant la demande de retrait de la protection moyenne de son habitation pour intérêt patrimonial non fondé :

Il n'est pas possible de répondre à cette contribution compte-tenu de l'absence de précision (bâti protégé concerné) dans la synthèse proposée par la commission d'enquête.

**Commentaire de la commission d'enquête**

*La commission souscrit aux précisions apportées par la métropole sur les monuments historiques et classés référencés dans les annexes du PLU Tome 1. Cette observation du public confirme la complexité du dossier soumis à l'enquête et la difficulté pour une personne non avertie de retrouver les informations.*

*La commission recommande donc d'établir le recensement de ces bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination n'apparaissant pas dans le registre du patrimoine bâti.*

## ➤ 2 – Contributions individuelles

Référence: *Registre électronique* : @, *Mail* : E, *Registre papier* : R, *Courrier* : C

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
1	@3 R1-34-3 212	Mme J. Carayon- Heroux	19/08 05/09	St Aubin les E	AK 363	L'OAP 561 A inclut la parcelle 363 que le propriétaire ne souhaite pas vendre. Demande que sa parcelle soit retirée de l'OPA 561A
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Il s'agit d'une erreur matérielle de dessin du périmètre de la zone AU. Le Maire a d'ailleurs émis un avis favorable à une modification du PLU pour sortir cette parcelle de l'OAP ainsi que celle en vis-à-vis (cf contribution R152).</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation.</i></p>						
2	@6	M. F. Oross	20/08	Oissel	Ad : 2403 rte des Roches	Le terrain situé 2403 route des roches à Oissel passe en zone non constructible (NA).  Pour quelle raison et quel dédommagement ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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.</p> <p>Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l'hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Pour préciser le contour du hameau et préserver les coupures d'urbanisation, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance maximale de 100m entre deux constructions d'habitation. Toutes constructions implantées à plus de 100 m l'une de l'autre, en limite d'une zone agricole ou naturelle ont été intégrées à la zone agricole ou naturelle et non la zone UBH.</p> <p>Pour le terrain situé au 2403 route des roches à Oissel, plus de 100m séparent la maison existante des autres maisons d'habitation classées en zone UBH, c'est pourquoi il n'a pas été intégré à cette zone. Cependant, le règlement de la zone NA permet les extensions du bâti et la réalisation d'annexes jusqu'à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
3	@9E8	M. D. Cabot	21/08	Montmain	97-98-82	Présence d'une zone de vigilance (risque eau) sur la parcelle 97 bénéficiant d'un CU pour y construire une dépendance alors que des travaux (collecteur EP) ont été réalisés dans les années 1980.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles sont bien impactées par une zone de vigilance. Ceci n'est pas du fait de la mise en place du collecteur d'eaux pluviales mais de la topographie des lieux. Les dispositions communes du PLU (livre 1) page 57, précisent pour les parcelles situées en zone de vigilance, que seuls les sous-sols sont interdits et que les nouvelles constructions doivent intégrer un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel. Ainsi, la construction d'une annexe est envisageable.</p> <p>Précisons, que la réalisation d'un réseau d'eaux pluviales ne modifie pas l'aléa inondation. Les réseaux sont dimensionnés au mieux pour des pluies d'occurrence décennales à trentennales alors que la cartographie des risques du PLU repose sur une occurrence d'événement centennale. Les services de l'Etat dans ce domaine sont très clairs : la caractérisation des risques doit être faite sans tenir compte des ouvrages de réduction des aléas. Il s'agit de prendre en compte un éventuel dysfonctionnement de ces ouvrages. Dans le cas présent, le réseau est susceptible d'être bouché et de ne plus jouer son rôle d'évacuation des eaux pluviales.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse.</i></p>						
4	E11	Mme A. Ledee	22/08	Mesnil-Esnard	Ad:26 et 28 Rue P. Dailly	Demande la modification du classement de parcelles en zone constructible habitation plutôt qu'activités professionnelles
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les deux bâtiments localisés au 26 et 28 rue Pierre Dailly à Mesnil-Esnard à vocation d'activité sont localisés en zone urbaine destinée aux activités artisanales (zone UXA). Le règlement de la zone ne permet pas la vocation d'habitat sauf pour l'activité de gardiennage. La situation de ces parcelles, à proximité d'un giratoire et dans la continuité d'une zone d'activités, constitue un atout. Il est donc préférable de maintenir la vocation activité sur ces deux parcelles malgré la proximité avec la zone d'habitat.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
5	@18	M. G. Boquier	23/08	St Aubin Epinay	B606	Demande de construire une habitation de plein pied sur sa parcelle B0606 située dans le projet de PLU en zone A, contigüe à la parcelle 577 et 371. Il signale que le clos des pommiers vert est constructible alors qu'il y a un axe de ruissellement
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Saint-Aubin-Epinay, le potentiel de densification et la zone à urbaniser, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface totale d'environ 3800 m<sup>2</sup> n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête :</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						
6	E28	M. F.Hardy	28/08	Boos	AC 37 et AC 103	Modifier mes parcelles AC 37 et AC 103 situées à Boos en terrains constructibles.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Dans l'objectif de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la délimitation des zones urbaines de hameaux (UBH) s'est effectuée au plus près du bâti existant.</p> <p>Aussi, des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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.</p> <p>Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l'hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Pour préciser le contour du hameau et préserver les coupures d'urbanisation, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance maximale de 100m entre deux constructions d'habitation. Toutes constructions implantées à plus de 100 m l'une de l'autre, en limite d'une zone agricole ou naturelle ont été intégrées à la zone agricole ou naturelle et non la zone UBH.</p> <p>La parcelle AC37 répondant à ces critères, elle a été classée dans la zone urbaine de hameaux (UBH), et est donc "constructible".</p> <p>La parcelle AC103 ne répondant pas à ces critères, elle a été classée en zone agricole (A). Il s'agit en effet d'une parcelle d'une surface de 2,5 ha non bâtie. Cette parcelle ne peut donc être intégrée à la zone UBH au regard de la consommation d'espace qui serait engendrée. Il n'est donc pas possible de construire une habitation sur cette parcelle en dehors des constructions liées à l'activité agricole.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte pour la parcelle AC37 et demande non prise en compte pour la parcelle AC103</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation pour la parcelle AC 103 et la prise en compte de l'observation pour la parcelle AC 37.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
7	R1-22-1 23	M. Delannoy	21/08	Mesnil-Esnard	A00018	Patrimoine bati n°34 : Souhaite que la protection moyenne soit retirée sur l'habitation.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Cette maison bourgeoise présente des caractéristiques architecturales dignes d'intérêt : composition du volume bâti, détails de corniche, clés de linteaux, relief des allèges de fenêtre, ouvrants à petits bois, marquise conférant élégance à la façade, palette délicate de matériaux... et constitue un marqueur de plus en plus rare de l'urbanisation des plateaux au 19ème s. le long de la route de Paris par des demeures cossues. Ces demeures implantées en recul sur la rue présentent un jardin d'agrément à la vue des passants. Cette maison fait d'ailleurs partie d'un ensemble de demeures analogues, toutes repérées dans le recensement du petit patrimoine remarquable du PLU, et qui offrent une jolie façade à la rue en continu.</p> <p>Il est fait état dans le courrier de désordres dans les murs extérieurs de façade, ce qui suppose un projet d'isolation par l'extérieur. Ce qui n'est sans doute pas la solution adéquate puisqu'en premier lieu, il est fait mention de la nécessité d'évacuer l'humidité des murs vers l'extérieur, ce qui ne pourra pas se faire dans ce cas. En second lieu, l'isolation des façades par l'extérieur n'est pas adaptée à la plupart des bâtiments construits avant 1948. Le règlement de la zone édicte d'ailleurs des règles particulières pour ce type de bâtiment. Enfin, la levée de la protection pourrait faciliter la démolition, ce qui n'est pas souhaitable. La protection patrimoniale sur cette maison est donc maintenue.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<p><i>La Commission prend acte du rejet de la demande. La Commission a pris acte aussi d'une réserve émise par la DDTM concernant l'amélioration de la performance énergétique des logements.</i></p> <p><i>Pour y parvenir une modification du règlement de la zone devra être effectuée afin de pouvoir, le cas échéant réaliser l'isolation des façades par l'extérieur.</i></p>						
8	R1 -27-1 55	M. Y. Paillard	22/08	Houpeville	1 rue Audiene Domaine au loup	- Y-a-t-il une possibilité d'agrandissement de son habitation en remplacement d'un toit terrasse ? - Peut-il changer la destination d'un bâtiment existant ?
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Le terrain situé à l'adresse indiquée, 1 rue Audière à Houpeville, est classé en zone UBH-1. Au sein de cette zone, les extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles fixées au sein de cette zone comme par exemple un coefficient d'emprise au sol d'un maximum de 15%. Si cette emprise au sol de 15% est déjà atteinte la construction pourra réaliser des extensions et des annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total. La hauteur est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+Attique, etc.</p> <p>Les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination si la destination souhaitée n'est pas interdite dans la zone UBH-1, à savoir :</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,</li> <li>• L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,</li> <li>• Les campings,</li> <li>• Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables</li> <li>• Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,</li> <li>• Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,</li> <li>• Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,</li> <li>• Les constructions à usage d'exploitation forestière,</li> <li>• Les constructions à usage de commerce de gros.</li> </ul>						
<b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<p><i>La Commission acte la réponse aux interrogations formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
9	R1-12-1 24	M.et Mme Deporte	21/08	Duclair	AM 224	Mon terrain AM224 lieu dit les Monts a bénéficié d'un CU positif en novembre 2017. Il est classé en UBB1 au futur PLUi mais ne bénéficie pas de la défense incendie. Quand cette dernière sera t-elle réalisée ?
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
Un schéma directeur de la desserte de la défense contre l'incendie est en cours d'élaboration. Ce schéma permettra de définir un calendrier des zones à desservir, à renforcer, etc. Seul ce schéma pourra informer les habitants de la programmation des travaux de défense contre l'incendie.						
<b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la réponse aux interrogations formulées. Toutefois elle regrette l'absence de modalités et délais.</i>						
10	R1-12-2 25	M.J.P. Vollet	21/08	Duclair	A Y110 (n°149 pas répertorié)	Demande quand son terrain sera déclaré constructible ? Le terrain est en zone constructible UBB1 avec un risque inondation et un risque falaise.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
La parcelle AY110 est introuvable sur le cadastre de la commune de Duclair. Si la parcelle est classée en zone UBB1 en sein du PLU arrêté alors elle sera constructible dès l'entrée en vigueur du PLU, soit, selon le calendrier prévisionnel, début d'année 2020. Le risque de débordement de Seine en aléa faible n'interdit pas la réalisation de nouvelle construction si celle-ci intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. En revanche, les règles applicables aux zones de risques liées à la présence de falaises fluviales n'autorisent que les aménagements de comble et de sous-sol à condition de ne pas créer de nouveaux logements, et les extensions mesurées en éloignement de la falaise. Il ne sera donc pas possible de construire une nouvelle habitation en présence de ce risque.						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées. Le risque falaise ne couvrant pas la totalité de la parcelle, elle suppose que la construction est possible en dehors de cette zone à risque.</i>						
11	R1-3-1 57	M. C. Hervieux	28/08	Bihorel	AB 0205 24 rue de la Mésange	Demande que ses haies soient déclassées ou bien que lui soit confirmée la possibilité d'arrachage pour création d'un accès à une unité foncière.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
Les éléments identifiés sur cette parcelle au sein du règlement graphique correspondent à l'alignement d'arbres existant sur le domaine public et non à la haie de Monsieur Hervieux. Au regard de la vue aérienne et du cadastre, il apparait que cet alignement a été mal positionné. Ainsi, cet alignement sera repositionné pour l'approbation et la haie ne disposera pu de protection.						
<b>Demande prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
12	R1-3-3 59	M. P. Narbel	28/08	St Martin du Vivier	143, 381 et 382	Souhaite retrouver l'ancien classement cadastral (3 parcelles N°143,381 et 382) Il joint un courrier, et conteste le fait qu'elle soit classée en zone NB.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AE93 située à Saint-Martin-du-Vivier est classée en zone naturelle boisée (NB) à laquelle se superpose une trame d'Espace Boisé Classé (EBC).</p> <p>Ce classement en zone naturelle est notamment justifié par le périmètre de protection du captage d'eau de Saint-Martin-du-Vivier et l'absence de réseaux d'assainissement. De plus, le classement en EBC n'induit pas nécessairement que la parcelle soit actuellement boisée ; il a pour but d'assurer la continuité et l'intégrité du boisement reliant Saint-Martin-du-Vivier à Darnétal. De plus, la délimitation de la zone urbaine s'est portée sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface totale de plus de 3000 m<sup>2</sup> n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
13	R1-3-2 58	M. J.F. Mielle	28/08	Bois Guillaume	AL0077	Cette parcelle classée en zone 1AUB1, habitat mixte, ne tient pas compte de la proximité de voies à grande circulation. Elle doit être conservée à l'état naturel.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Cette zone 1AUB1 (la Prévotière) représente l'un des potentiels fonciers de la commune, en complément du potentiel en densification du tissu existant, pour répondre à ses besoins et objectifs de production de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole prévoit pour la commune de Bois-Guillaume, un objectif de production de 440 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025), dont 220 logements sociaux. L'Etat a également demandé à la commune de rattraper son retard en matière de logement social dans le cadre de la loi SRU à hauteur de 335 logements sociaux en plus des 220 prévus au PLH. L'urbanisation de la zone 1AUB1 (habitat) offre ainsi la possibilité de diversifier le parc de logements de la commune.</p> <p>L'OAP 108-B retrace les principes du projet d'aménagement travaillé avec la commune. Les nuisances liées à la voie à grande circulation ont été prises en compte : la répartition des programmes priorise des activités mixtes (tertiaires, commerces, services...) en bordure de la route de Neuchâtel. Ces activités trouveront place dans des ensembles bâtis denses sur une bande longeant la voie bruyante, faisant écran aux nuisances sonores protégeant les espaces d'habitat à l'arrière.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
14	R1-39-1 53	M. Comble	30/08	Hénouville	B495 et B496	Propriétaire de la parcelle citée et en possession du CU 18N02 (prorogation) valable jusqu'au 1/12/20, le nouveau PLU va-t-il remettre en cause le droit de construire sur ladite parcelle ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle est classée en zone UBB2 au sein du PLU arrêté et soumis à enquête publique, elle est donc constructible sous réserve de prendre en compte le risque inondation existant sur cette parcelle. Actuellement, cette parcelle est impactée par un risque naturel inondation dans le PLU communal en vigueur. Ce risque figure également au sein du PLU métropolitain. La parcelle est ainsi impactée par des aléas fort, moyen et faible.</p> <p>Au sein de l'aléa faible est notamment autorisée toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm. La rehausse est réalisée par rapport au terrain naturel.</p> <p>Au regard du risque présent, ce terrain est peu constructible.</p>  <p>Concernant le CU valable jusqu'au 01/12/20, une jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 18 décembre 2017, n°380438, commune de Lambres-lès-Douai) confirme que, lorsque le PLU en cours d'élaboration, qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, que soit opposé un sursis à statuer à une demande de permis, entre en vigueur dans le délai de validité du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
15	R1-39-2 54	M. Desmoulins	30/08	Quevillon	A0548	Propriétaire de cette parcelle avec un pigeonnier, située en zone UBB2 dans la zone de vigilance, je souhaite savoir si elle est urbanisable avant la mise en vente.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Classée en zone UBB2 cette parcelle est urbanisable selon les règles de la zone et en respectant la protection moyenne de patrimoine bâti appliquée sur le pigeonnier, celui-ci devant être préservé (démolition interdite).</p> <p>La parcelle est bien impactée par une zone de vigilance. Les dispositions communes du PLU (livre 1 du règlement écrit) page 57, précisent pour les parcelles situées en zone de vigilance, que seuls les sous-sols sont interdits et que les nouvelles constructions doivent intégrer un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel. Ainsi, au regard du risque, l'urbanisation de la parcelle est envisageable sous ces conditions.</p> <p>Par ailleurs, le pigeonnier situé sur la parcelle est identifié comme un élément bâti remarquable et à ce titre il bénéficie d'une protection moyenne au PLU. Des prescriptions spécifiques s'appliquent et les travaux sont autorisés sous certaines conditions.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
16	R1-28-4 77	M.Lahure SCI Maxime	30/08	Notre Dame de Bondeville	195 et 199 route de Dieppe	Propriétaire de ces 2 parcelles anciennement classées en zone UB et qui sont maintenant en zone UXM. La situation de ces terrains n'est pas adaptée pour une exploitation artisanale à cause des accès difficiles. Il propose à la métropole de mettre à sa disposition un terrain de 4800m2 pour résoudre le problème d'accès sous réserve que l'autre parcelle puisse être ouverte à la construction de logements.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Une étude de développement économique réalisée par la Métropole a mis en avant le besoin de foncier permettant de répondre à une cible d'activités en mixte artisanal et petite production sur la vallée du Cailly.</p> <p>De plus, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole, en cours de finalisation, a souligné le besoin de réduire les objectifs de production de logements sur l'ensemble de la Métropole, avec un objectif fixé à 128 logements sur la commune de Notre-Dame-de-Bondeville pour la période 2020-2025, alors que le nombre de logements actuellement à l'étude sur la commune dépasse déjà largement cet objectif.</p> <p>Ainsi, la zone du Linoléum et les terrains connexes route de Dieppe ont été identifiés pour recevoir des activités économiques, décision également prise dans le prolongement de l'exploitation du site qui a toujours porté cette vocation.</p> <p>En effet, usine d'impression sur étoffe, puis linoléum jusque dans les années 1970, la zone a ensuite été reconvertie en zone d'activités avec l'implantation de diverses entreprises. Aujourd'hui encore, plusieurs entités sont présentes (traitement de matériaux et menuiserie) alors que le reste de la zone est en friche.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
17	R1-6-1 64	M. Roux	23/08	Boos	144 impasse du Renard, 950 rue du Bois d'Ennebour g	Demande la vérification d'une haie d'arbres au bout de son terrain, le plan du PLUi ne fait pas mention de cette ligne boisée.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Après vérification sur le règlement graphique (planche 1), l'alignement d'arbre situé en fond de parcelle est bien protégé. Cependant, un arbre se détache de cet alignement et n'a pas été protégé. Une protection ponctuelle sera ajoutée sur cet arbre situé en continuité de l'alignement.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
18	R1-6-2 85	M. G. Boutigny	23/08	Montmain	561 rue de la mairie AK 173	La parcelle AK 173 devient inconstructible dans le PLUi car classée en zone A. Or cette parcelle est dans une dent creuse. Il demande le classement de la parcelle AK173 en zone constructible ou bien d'être indemnisé pour les taxes payées, succession et manque à gagner.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AK 173 d'une surface de 9 500 m<sup>2</sup>, classée en zone 1AU dans le PLU en vigueur de la commune et objet de la demande de maintien de ce classement dans le PLU métropolitain, est actuellement non bâtie. Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse des capacités de densification. Par ailleurs, les zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLU métropolitain ont été soit maintenues, ajustées, redimensionnées ou supprimées, et de nouvelles zones AU ont été délimitées dans le PLU. Les choix de maintien, ajustement, suppression ou création de zones à urbaniser ont été effectués au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une analyse quantitative du foncier que représentent les zones AU,</li> <li>• D'une analyse qualitative de chaque zone AU.</li> </ul> <p>Au regard de ces différentes analyses, pour la commune de Montmain, le potentiel de densification identifié au sein des espaces interstitiels du tissu déjà urbanisé permet de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité) et en adéquation avec la capacité des services et équipements de la commune, sans qu'il soit nécessaire de prévoir de nouvelles zones AU en extension urbaine. Au regard de ces éléments, la parcelle AK 173 sera maintenue en zone agricole (A) pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation. Toutefois cette parcelle, qui apparaît en zone agricole sur le document graphique, se trouve en réalité au Sud d'un nouveau lotissement dans lequel une voie d'accès à cette parcelle a été prévue en vue de la construction de nouveaux logements.</i></p>						
19	R1-6-3 85	M. M. Cornu Et Boutigny	23/08	Boos	249 rue de la porte des champs	La parcelle Ai 93 classée en tant que verger, déclare : « Il n'y a rien d'autre qu'un pré ». Il demande l'actualisation afin de pouvoir construire « au moins au sud-ouest des bâtiments de cette parcelle » Il signale que les parcelles AI94 et AI95 ne sont pas en verger et qu'il a eu l'autorisation de construire sur ces 2 parcelles en avril 2019.  Il informe que le plan a omis de signaler deux mares sur cette parcelle et demande la mise à jour du plan.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AI93 n'est pas protégée par une trame verger dans la version du PLU de la Métropole soumise à l'enquête publique. La demande de suppression de la trame sur cette parcelle est donc déjà prise en compte. Les parcelles AI94 et AI95 sont protégées par une trame verger dans la version du PLU de la Métropole soumise à l'enquête publique. Ces parcelles ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel d'ores et déjà délivré et ont déjà été déboisées. Au regard de ces éléments, la trame de protection sera supprimée sur ces deux parcelles AI94 et 95.</p> <p>Concernant la mare, une visite de site sera nécessaire afin de caractériser ces deux mares. Ensuite, elles pourront être ajoutées au règlement graphique pour l'approbation du PLU en fonction des conclusions de cette visite.</p> <p><b>Demandes prises en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation. Concernant les mares, la mise à jour du plan devra être réalisée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
20	R1-6-4 78	M. A. Duval	23/08	Boos	AB 108 854 rue du clos vivier	Demande que le classement d'une partie de la parcelle AB108, classée en zone A, soit reclassée en zone constructible.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><i>La parcelle indiquée et la synthèse de l'observation n'ont pas de rapport avec la contribution de M. A. Duval pour la commune de Boos, qui porte sur le risque cavités. La Maîtrise d'ouvrage répond alors à la demande de M. Duval et non à la synthèse de l'observation (la réponse à cette dernière étant apportée à la contribution n°21 ci-dessous).</i></p> <p>La Métropole a missionné un bureau d'études qui a répertorié l'ensemble des documents disponibles dans les archives de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, du Département de Seine-Maritime et de la commune : déclarations d'ouverture de carrière, études géotechniques de reconnaissance / de comblement... Le plan de localisation des indices qui découle de ce travail de recensement a été fourni à la commune. Si la commune dispose d'investigations validées permettant de lever certains indices, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajusté voire amendé en conséquence. La mise à jour de ce plan doit donc être dûment justifiée par les investigations validées auquel le requérant fait référence, qui n'ont pas été portées à la connaissance de la Métropole, raison du maintien des indices listés par le bureau d'études à l'origine du recensement. Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLU, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans sur les cavités souterraines, susceptibles d'évoluer pour prendre en compte tout évènement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Une erreur de transcription a été faite, Mr DUVAL demandant effectivement la modification du plan qui mentionne un indice de cavité qui a été levé. La Commission prend acte de l'intention de la Métropole de vérifier la levée d'indice.</i></p>						
21	R1-6-5 80	M.A. Dailly	23/08	Boos	AB 108	Demande le classement d'une partie de la parcelle AB108 classée en zone A soit reclassée en zone constructible
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AB108 dispose de deux zonages : environ 1,8 ha classé en zone urbaine de hameaux (UBH) et une autre partie, soit 6500 m<sup>2</sup>, classée en zone agricole (A). Le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans le 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. C'est pourquoi, la partie non construite de la parcelle a été exclue de la zone UBH.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
22	R1-6-6 81	Mme R. Vollee	23/08	Boos	AS 008, 009, 0010	Propriétaire des parcelles précitées d'une surface de 1 ha 26, je souhaite que ces parcelles deviennent constructibles.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AS008, AS009, AS0010, sont actuellement non bâties et situées en limite de la zone urbaine de hameaux (UBH) de Franqueville-Saint-Pierre. Conformément au PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) d'une surface de plus d'un hectare n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
23	R1-6-7 R1-6-30 86	Mme S. Petit pj	23/08	Montmain	A205  A105	Demande que la parcelle section A 205 soit constructible.  Dépose un courrier demandant que la parcelle section A n°105 Lieu-dit les jardins soit constructible (5 pj)
	<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle indiquée sur la contribution (A105) est introuvable sur le cadastre de la commune de Montmain, par conséquent il n’est pas possible à la Maîtrise d’ouvrage de répondre à la demande de Mme S. Petit.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>					
	<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>Il s’agit uniquement de la parcelle 105 qui figure bien au plan de zonage (cf. plan interactif) située à côté de l’exploitation agricole de la requérante qui veut la moderniser. La Commission laisse le soin à la Métropole d’apporter une réponse individualisée à Mme PETIT.</i></p>					
24	R1-6-8 84	M. G. Pesqueux	23/08	Franquevillette	AB029 e	Souhaite que son corps de ferme situé à Franquevillette parcelle AB 029 soit constructible, étant aujourd’hui à la retraite
	<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AB029 concernée est occupée par un corps de ferme qui n’est plus en activité, situé au hameau de Franquevillette à Boos. Cette parcelle n’a pas été intégrée à la zone urbaine de hameaux afin de ne pas enclaver la zone agricole située à proximité. L’objectif est de limiter l’urbanisation des hameaux à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existante (orientation du PADD 2.2.1).</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>					
	<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la non prise en compte de l’observation. Toutefois elle s’interroge pour savoir si des bâtiments agricoles composant des corps de ferme ne seraient pas susceptibles d’être transformés en habitation.</i></p>					
25	R1-6-9 87	Mme B. Selle PJ	23/08	Montmain	AA134 à138 AA 132 p100 et 101	Remet un courrier dans lequel elle explique avoir fait parvenir à la Métropole une lettre datant du 12 juin de Maître Prieur, notaire demandant d’une part la constructibilité d’une parcelle à Montmain.785 route de Lyons classée en zone A, celle-ci se trouvant au milieu d’une zone construite de pavillons. Elle joint ledit courrier ainsi que la réponse de la Métropole. D’autre part elle demande également d’étudier la situation de terrains section AA N° 132p 100 et 101qui étaient en zone UAr et qui ont été déclassées car pas d’accès au domaine public (lettre de M.Prieur du 8 septembre 2017 jointe) A ce jour ces terrains n’étant plus enclavés par l’acquisition de la parcelle AA143 Madame Selle demande de les classer en zone constructible.
	<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AA135, 136 et 100 sont classées en zone Urbaine à vocation d’habitat (UBB2) dans la mesure où ces parcelles sont déjà bâties et n’ont plus de vocation agricole. Les parcelles AA 134, 137, 138 ont été identifiées comme siège d’exploitation par la chambre d’agriculture dans le diagnostic agricole du PLU. Ainsi, ces parcelles sont à préserver en zone agricole afin de ne pas enclaver l’activité. Enfin, la parcelle AA101 n’a pas été intégrée à la zone urbaine puisqu’elle n’est pas bâtie et à proximité du siège d’exploitation agricole et de bâtiments générant un périmètre d’éloignement.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>					
	<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses aux observations formulées.</i></p>					

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
26	R1-41-2 <a href="#">190</a>	M. P. Simon	30/08	Sainte Marguerite sur Duclair	ZC 0083	Cette parcelle constructible dans la Carte Communale sur la totalité de sa surface est dans le projet de PLUi coupée en deux. L'ensemble des réseaux et la protection incendie sont présents. Cela n'a aucun sens qu'elle redevienne agricole.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle ZC 83 est classée en zone agricole au PLU Métropole car il s'agit d'une parcelle de 8642 m<sup>2</sup> non urbanisée. Afin de répondre à l'objectif de limiter l'urbanisation des hameaux à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante (orientation du PADD 2.2.1), une partie de la parcelle a été exclue de la zone UBH. Les limites de la zone UBH sont fixées au regard du 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). Il convient de ne pas modifier le zonage proposé à l'enquête publique.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses formulées avec maintien partiel d'une zone constructible.</i></p>						
27	R1-34-1 <a href="#">149</a>	M. Chassaigne	05/09	Saint Aubin les Elbeuf	AH 104	Pourquoi l'extension de sa terrasse en bois supportée par des piliers bois laissant passer l'eau a-t-elle été refusée ?
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>N'ayant pas connaissance du projet qui a été refusé, la Maîtrise d'ouvrage ne peut expliquer pourquoi la demande, instruite dans le cadre du PLU communal actuellement en vigueur, a été refusée, et ne peut indiquer si ce même projet serait autorisé ou refusé avec les règles du PLU de la Métropole. Néanmoins, il est précisé que cette parcelle est située au sein du PPRi Boucles d'Elbeuf, ce sont donc les règles du PPRi qui s'appliquent ici au regard du risque inondation.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse formulée. Elle demande à la Métropole de confirmer si une terrasse en bois sur pilotis est assimilable à une construction.</i></p>						
28	R1-34-2 <a href="#">211</a>	M. Villepreux	05/09	Saint Aubin les Elbeuf	AK 189	Le propriétaire de cette parcelle qui est classée en zone NO demande à ce qu'elle puisse être totalement ou partiellement constructible. Quels sont les motifs en cas de refus ?
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le terrain est une parcelle en lanière vierge de toute construction se situant dans un secteur largement construit. En deuxième rideau, le fond du terrain s'insère dans un espace naturel ouvert. La parcelle se situe dans l'enveloppe urbaine et à moins de 100 m des autres constructions. Au regard de ces éléments, une partie de la parcelle située en front de rue sera intégrée à la zone urbaine, et le fond de parcelle sera maintenu en zone NO.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
29	R1-34-4 151	M. C. Fisset	05/09	Franqueville Saint Pierre	AV 75	<p>Demande que sa parcelle classée en zone A sans activité agricole puisse être totalement ou partiellement constructible et classée en zone UBH</p> <p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AV71 à 75 sont classées en zone agricole et enclavées dans la zone UBH. Ces parcelles ne sont pas identifiées en tant qu’activité agricole dans le diagnostic agricole du PLU. De plus, le découpage des zones urbaines de hameaux s’est porté sur une distance de plus de 100 m entre deux constructions d’habitation pour préserver les coupures d’urbanisation. Or, les maisons d’habitations existantes sur ces parcelles sont situées à moins de 100 m des autres constructions d’habitation de la zone UBH. Il est donc proposé de revoir le zonage en intégrant les parcelles AV71 à 74 à la zone UBH et une partie de la parcelle AV75 à la zone UBH.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l’observation formulée.</i></p>
30	R1-32-6 131	Mme C. Sygwalt	07/09	Hautot sur Seine	AB 65 à AB 108	<p>Demandes de Mme Sylwalt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que les parcelles AB65-66-69-70-71-105-106-107-108 classées en zone NO soient remises en zone A conformément à leur activité.</li> <li>- Classer le gîte rural sur la parcelle AB70 en bâtiment pouvant changer de destination et devenir à usage d’habitation</li> <li>- Inscrire les 2 bâtiments situés sur la parcelle AB41 sur la liste des bâtiments pouvant changer de destination et enlever la mention « bénéficiant d’une protection forte »</li> <li>- Les vergers mentionnés sur les parcelles AB40 et AB42 sont situés en réalité sur la parcelle AB41, demande que cette erreur soit rectifiée.</li> </ul> <p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le zonage NO des parcelles AB 65, 66, 69, 70, 71, 105, 106, 107, 108, 109 et 110 est justifié par la nature de prairie des terrains, qui de plus constituent une zone tampon entre le bourg de Hautot et la forêt de Roumare, et sont en partie concernées par un risque inondation. Le zonage NO n’empêche pas l’exploitation agricole des terrains, et permet la réfection, la modernisation et les extensions des bâtiments d’exploitation agricole sous certaines conditions. En revanche, le règlement interdit les nouvelles constructions (sauf les abris pour animaux à certaines conditions) ainsi que l’implantation de nouveaux sièges d’exploitations.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Concernant la demande d’identification du gîte sur la parcelle AB70 pour un changement de destination : il n’y a pas besoin d’un changement de destination puisqu’un gîte a déjà une vocation d’habitation. Il n’y a pas besoin d’autorisation spécifique d’urbanisme pour que le gîte devienne une habitation principale, c’est déjà une habitation mais saisonnière.</p> <p><b>Demande non prise en compte car déjà possible dans le PLU arrêté</b></p> <p>Il est possible de classer les 2 bâtiments sur la parcelle AB41 pour un changement destination. 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 CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers) en zone A et à la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) en zone N (article L151-11 - 2° du code de l’urbanisme).</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>Dans un souci de cohérence entre les éléments protégés sur la commune (tous classés en protection moyenne) et afin de faciliter une évolution du bâti, les bâtiments feront l’objet d’une protection moyenne dans le document approuvé. Précisons qu’une protection forte n’empêche pas l’évolution du bâti comme le percement de fenêtre, de porte, d’extension à condition que ces évolutions ne portent "pas atteinte aux caractéristiques de l’élément bâti".</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
						Après vérification sur place, il apparaît que les arbres fruitiers sont bien localisés sur la parcelle AB 41, à l'avant des bâtiments protégés, et non sur les parcelles AB 40 et 42.  <b>Demande prise en compte</b>  <b>Commentaire de la commission d'enquête</b>  <i>La Commission acte les réponses formulées.</i>
31	R1-15-2 76	Mme Provins	29/08	Grand Couronne	AT 249	Mme Provins demande le classement de sa parcelle en UBB1 au lieu de N au futur PLU. Souhait partagé avec la mairie de G-C (lettre du 27/09/19)  <b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>  La parcelle AT249 représente une surface de plus de 10 970 m <sup>2</sup> . Cette surface est actuellement non bâtie. Il est rappelé que dans le cadre de l'élaboration du PLU, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. De plus, selon les critères retenus pour la délimitation des zones, les parcelles libres de construction qui totalisent une surface de plus de 5000 m <sup>2</sup> impliquent la création d'une zone à urbaniser (AU) et ne peuvent donc être classées en zone urbaine (U) à vocation dominante d'habitat. La parcelle AT249, totalisant plus de 5000 m <sup>2</sup> de surface, ne peut donc être classée en zone UBB1 pour l'approbation du PLU. De plus, cette parcelle est située en limite de l'autoroute A13 qui impose un recul des constructions de 100 mètres de l'axe de la voie et est également concernée par le classement sonore de cette voie. C'est pourquoi le classement en zone AU de cette parcelle n'a pas été retenu. L'urbanisation de la commune sur le secteur des Essarts a été orientée sur des terrains moins contraints et a donné lieu à la création d'une nouvelle zone AU couverte par une OAP au Sud, garantissant un développement équilibré de la commune. La parcelle AT249 sera donc maintenue en NO pour l'approbation du PLU.  <b>Demande non prise en compte</b>  <b>Commentaire de la commission d'enquête</b>  <i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i>
32	@ 89	M. E. Idee	05/09	Saint Aubin les Elbeuf	A 189	Propose de classer en AUL la zone classée en UBH et NA entre la plage de Saint-Aubin et le port pour permettre la construction de locaux et des activités de sport/loisir résilients aux inondations  <b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>  En fonction des besoins de constructibilité, ce projet pourrait nécessiter la création d'un STECAL Loisirs. Ce besoin sera à étudier après l'approbation du PLU en concertation avec les services de l'Etat compte-tenu du PPRi existant sur ce secteur. En zone UBH, il est toutefois possible de construire des équipements d'intérêt collectif et de service public notamment et en zone NA sont autorisés "Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux".  <b>Demande non prise en compte</b>  <b>Commentaire de la commission d'enquête</b>  <i>La Commission prend actes des réponses formulées.</i>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
33	E 91 430	M. C. Ponty	05/09	Epinay sur Duclair	B 430 et B 391	Constata que la parcelle B 434 a été découpée en zone UBH et A. Demande le classement de la parcelle B 391 en constructible
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l’écart du centre bourg. Conformément au PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans le cas de parcelles profonde, les fonds de parcelles ont été exclues de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situées en continuité de la zone agricole ou naturelle. C’est pour cela qu’une partie de la parcelle B 434 a été exclue de la zone UBH.</p> <p>Concernant, la parcelle B 391 est classée en zone agricole puisqu’il s’agit d’une parcelle de 21 383 m<sup>2</sup> non urbanisée située en extension de la zone urbaine de hameau (UBH). Au regard de ces éléments, il convient de ne pas modifier le zonage de ces parcelles pour l’approbation du PLU.</p>						
<b>Demandes non prises en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée pour la parcelle B 391. Par contre concernant la parcelle B 434 elle souhaiterait qu’une partie plus importante soit classée en zone UBH en prolongeant le zonage de la parcelle 432 (cf. déposition des Maires – zone n° 2).</i></p>						
34	E176	M. P. Portenguen	10/09	Quevillon	Parcelle 493 113 rte du Val Phenix	Il semble y avoir une erreur concernant la parcelle N°493 située 113 Route du Val Phénix située à QUEVILLON (76840). La moitié de cette parcelle est identifiée telle une zone NO-ca dans la continuité de la parcelle 209 du terrain limitrophe acquis récemment par le métropole.
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p>Pour la zone UBB2, le choix de la délimitation des parcelles s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires sauf dans le cas de parcelles profondes. Dans ce cas, ces fonds de parcelles ont été classés en zone agricole ou naturelle lorsque le terrain est en contact direct avec une telle zone.</p> <p>C’est le cas de la parcelle B 493, d’une superficie totale de 6148 m<sup>2</sup>, et de plus de 120 m de large.</p> <p>Par ailleurs, l’accès à la parcelle se fait par la rue du Val Phénix, située en risque ruissellement aléa fort. Le guide d’instruction des Autorisations du Droit des Sols risques inondations, élaboré par la DDTM, interdit les nouvelles constructions sur les terrains dont l’accès est soumis à un risque ruissellement aléa fort.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
35	@94	Mme C. Boutard	06/09	Jumièges	526 route de la Forêt (chemin de la petite fosse)	Sur le plan de zonage mon terrain apparait avec une petite parcelle constructible alors qu'au téléphone Mme Dupray m'a affirmé qu'il y aurait 1000m2 en constructible sur les 1500 m2. Or, sur le plan de zonage ça n'a pas l'air d'être le cas. Seule la pointe du terrain devait être non constructible. Pouvez-vous mettre uniquement la pointe du terrain en non constructible comme on me l'a confirmé par téléphone ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Dans le PLU de la commune en vigueur approuvé en 2017, la parcelle AK123 est classée en partie en zone agricole et en partie en zone urbaine. Le découpage du PLU de la Métropole prévoit une surface certes réduite mais suffisante pour y accueillir une habitation sur la partie en zone UBB2. En effet, le choix de la délimitation des parcelles s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires sauf dans le cas de parcelles profondes. Dans ce cas, ces fonds de parcelles ont été classés en zone agricole ou naturelle lorsque le terrain est en contact direct avec une telle zone.</p> <p>Il convient de ne pas modifier le zonage de cette parcelle pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission estime que la partie classée en zone constructible semble insuffisante au regard du règlement pour recevoir une habitation.</i></p>						
36	R1-25-1 <a href="#">153</a>	M. J. P. Follet	06/09	Malaunay	A1180 et A1179	Propriétaire de deux parcelles situées en zone UAB, demande s'il peut vendre ces parcelles en terrain à bâtir
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles indiquées sont localisées dans une zone urbaine de centralité (zone constructible) où les divisions parcellaires ne sont pas interdites.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
37	@182	Anonyme	11/09	Franqueville Saint Pierre		Propriétaire de parcelles au Val aux Daims, j'ai engagé des frais dans le cadre d'une urbanisation programmée par la mairie de Franqueville St Pierre. Le projet semble avoir disparu du PLU métropole. Puis-je en connaître les raisons et comment serais-je indemnisé si le projet avorte ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone de la ZAC du Val aux Daims ne figure pas dans le PLU de la Métropole en tant que zone à urbaniser (AU), tout comme dans le PLU de la commune, pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet engendrerait une consommation d'espaces agricoles importante (16 ha) alors que le PLU métropolitain fixe l'objectif de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat de 50% par rapport à la période 1999-2015 et que la commune a déjà artificialisé beaucoup d'espace sur cette période passée (34 ha entre 1999 et 2015)</li> <li>• La commune dispose d'un potentiel foncier mobilisable à l'intérieur du tissu bâti existant lui permettant de répondre aux besoins et objectifs de construction de logements définis par le PLH de la Métropole en cours d'élaboration.</li> <li>• Le contrat de mixité sociale signé en 2018 entre la Métropole, l'Etat, l'EPF Normandie et la Commune liste les projets envisagés pour permettre d'atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par l'Etat, sans pour autant inclure les logements qui pourraient être construits dans le cadre de cette ZAC. La réalisation de cette ZAC générerait d'ailleurs un nouveau besoin de rattrapage de logements sociaux à l'échelle de la commune.</li> <li>• Le site du projet est soumis aux risques de ruissellement en aval.</li> </ul> <p>Le zonage agricole (A) des parcelles concernées sera maintenu pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Il est précisé que le non-classement de ces parcelles en zone à urbaniser ne constitue pas un motif d'indemnisation pour les propriétaires.</p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
38	@187	M. P. Mazo	11/09	Mont Saint Aignan		Je vous supplie d'épargner la très jolie petite ferme (avec son ancienne écurie) qui se trouve derrière chez moi (14 Rue du Clos du village) vendue à un promoteur qui va la dynamiter pour "bétonner" et faire du fric.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>L'ancienne ferme, située rue de Maromme, est recensée en tant qu'élément du petit patrimoine bâti remarquable, planche 1 du règlement graphique. Elle est repérée plus précisément sur les cartes en annexe du règlement graphique sous l'identifiant n°4 et bénéficie d'une protection moyenne. A ce titre, la démolition totale du bâtiment est interdite, et une démolition partielle est éventuellement possible si la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, si cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine et si elle participe à sa mise en valeur.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées .</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
39	R1-17-1 <a href="#">133</a>	Mrs Jouanne/ Jumentier(GE3 60)	06/09	Isneauville	AK52, 53 ,54,55	Demandent le classement de ces parcelles conformément à la DCM du 6 mai 2019 en UBB2. Un PA est en cours d'instruction en zone NA au PLU actuel.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Ces parcelles pourront être classées en zone urbaine, dans le cadre d'une évolution future du PLU après approbation, lorsque le permis d'aménager sera délivré et l'urbanisation du secteur réalisée.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse, mais aurait souhaité une réponse plus claire et tranchée, ces parcelles étant traversées par une zone de ruissellement. Voir aussi déposition des Maires.</i></p>						
40	R1-17-2 <a href="#">132</a>	M. G. Larcheveque (collectif riverains)	06/09	Isneauville	AD 114 ,115, 125	Les 3 parcelles classées en zone naturelle au PLU seraient classées en UBB2 au PLUi en projet. Elles présentent des espèces d'arbres et arbustes remarquables qui sont en train d'être abattus. Demande que ces 3 parcelles restent en zone naturelle et EBC. Sur la partie déboisée demande une OAP limitant la hauteur des constructions et l'emprise.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Ces espaces boisés situés en continuité d'une coulée verte présentent un intérêt en termes de paysage et de trame verte urbaine, le long de la route de Neufchâtel, à l'entrée de la commune d'Isneauville. Une trame coulée verte sera donc ajoutée pour l'approbation du PLU sur les parcelles AD 125 (en partie) et AD 114. Pour ce premier PLU Métropolitain, le choix a été de prioriser l'élaboration d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur les zones 1AU (obligation du Code de l'Urbanisme) ainsi que sur les secteurs en renouvellement urbain sur lesquels un enjeu de maîtriser le devenir urbain est important. Dans le cadre des évolutions ultérieures du PLU (après approbation), il sera possible d'intégrer de nouvelles OAP sur des secteurs urbains (zones U) si cela s'avère nécessaire pour maîtriser davantage l'urbanisation de ces secteurs.</p> <p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
41	R1-17-3 134	M. A. Pouche (Prestige foncier)	06/09	Montmain	AC 138	Souhaite que toute la parcelle AC 138 soit classée en UBB2 au futur PLUi du fait des investissements réalisés en 1ere tranche et des difficultés d'entretien si la parcelle reste en A.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Pour rappel, le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Or, la parcelle concernée se situe en extension urbaine.</p> <p>Le PLU métropolitain comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Montmain, le potentiel de densification et la zone 1AU située en continuité du tissu déjà urbanisé, permet de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Une erreur matérielle est ainsi à noter puisque la limite de la zone UBB2 ne correspond pas aux limites parcellaires (2000 m<sup>2</sup> non bâtis ont été classés en zone UBB2).</p> <p>Au regard de ces différents éléments, la demande de classement en zone constructible de la parcelle AC 138 représentant une surface totale d'environ 9000 m<sup>2</sup> ne sera pas prise en compte. Elle sera entièrement classée en zone agricole pour l'approbation.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
42	R1-17-4 136	Mmes Lamboy et Deline pour 5 propriétaires	06/09	Houpeville	AC 871 à 875	Ce terrain est classé en NO au PLUi alors qu'il était classé en AUE au PLU actuel. Ces terrains sont entourés de constructions récentes. Pourquoi ce déclassement ? Demande un classement pour faire 5 lots. Maintien de l'accès aux propriétés riveraines et du chemin de la brinçotte pour des promenades.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Dans le PLU de Houpeville en vigueur, les parcelles AC 871 à 875 étaient classées en zone AUE, soit en zone à urbaniser d'équipements. Un emplacement réservé était également inscrit sur cette zone dans le PLU communal pour un projet de ce type.</p> <p>Les terrains situés en continuité du tissu déjà urbanisé (une partie de la parcelle AC873 (600 m<sup>2</sup>), et les parcelles AC874 et 875) peuvent être classées en zone UBA2 pour l'approbation du PLU métropolitain. En effet, les maisons situées de part et d'autre de ces parcelles sont implantées à une distance de moins de 100 m les unes des autres. Ces terrains constituent une surface de moins de 5000 m<sup>2</sup> et ne nécessitent pas un classement en zone AU.</p> <p>Cependant, les autres parcelles (l'autre partie de la parcelle AC873 (650 m<sup>2</sup>), AC871 et AC872) ne sont pas en continuité du tissu urbanisé car bordées au nord par la zone naturelle boisée et constituent ainsi une extension de la zone urbaine. Ces dernières ne peuvent pas être classées en zone U et doivent conserver un zonage N.</p> <p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte partielle de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
43	R1-17-5 137	M. et Mme Bizet	06/09	Isneauville	ZB 58	Nous sommes inquiets car habitant sur la RD 47, contiguë à la zone de la Ronce, nous craignons qu'une sortie ne vienne amplifier les nuisances déjà constatées (circulation dense, pollution de l'autoroute et nombreux accidents). Une réponse est attendue.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
Le demandeur s'oppose à la création d'une sortie routière provenant des terrains à urbaniser de la ZAC de la Plaine de la Ronce sur la RD 47, or le PLU ne fait pas mention d'une telle voirie qui viendrait déboucher sur la RD47. Il est néanmoins précisé que dans le cadre de l'aménagement de cette zone d'activités, un giratoire avait été pressenti à cet endroit. Toutefois et après étude complémentaire, ce projet n'a pas été retenu.						
<b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission est d'avis qu'il n'y ait pas d'accès sur la RD 47.</i>						
44	R1-17-6 138	M. V. Kaufmann	06/09	Isneauville	AD 111,114, 115,125	Pourquoi cette zone non constructible préservée pour son caractère boisé et naturel au PLU actuel deviendrait elle constructible ? Il faut sauver ces parcelles naturelles, poumon du village. Si cette zone était néanmoins construite, il faudrait des orientations d'aménagement sur la gestion de l'eau car j'ai constaté des inondations par ruissellement sur ces parcelles, limiter la hauteur des constructions pour préserver le Manoir du Trèfle, patrimoine bâti reconnu et améliorer le débouché sur la route de Neufchâtel.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
Ces espaces boisés situés en continuité d'une coulée verte présentent un intérêt en termes de paysage et de trame verte urbaine, le long de la route de Neufchâtel, à l'entrée de la commune d'Isneauville. Une trame coulée verte sera donc ajoutée pour l'approbation du PLU sur les parcelles AD 125 (en partie) et AD 114. Pour ce premier PLU Métropolitain, le choix a été de prioriser l'élaboration d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur les zones 1AU (obligation du Code de l'Urbanisme) ainsi que sur les secteurs en renouvellement urbain sur lesquelles un enjeu de maîtriser le devenir urbain est important. Dans le cadre des évolutions ultérieures du PLU (après approbation), il sera possible d'intégrer de nouvelles OAP sur des secteurs urbains (zones U) si cela s'avère nécessaire pour maîtriser davantage l'urbanisation de ces secteurs.						
<b>Demande partiellement prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la prise en compte partielle de l'observation. Voir aussi déposition des Maires.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
45	@165	M. C. Leboulanger	10/09	Darnetal	AV 335	Il faut tenir compte dans le règlement de l'ensoleillement pour fixer une hauteur de construction. Cas des vérandas bio climatiques
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><i>La synthèse de l'observation, la parcelle concernée et le nom du déposant correspondent à la contribution référencée @164 et non @165. La Maîtrise d'ouvrage répond à la synthèse de l'observation correspondant à la contribution @164 et non à la contribution @165.</i></p> <p>Une telle disposition pourra engendrer des difficultés lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, car elle nécessitera des pièces supplémentaires au moment du dépôt du Permis de construire. Il faudra alors démontrer que la nouvelle construction ne vient pas obérer le fonctionnement du dispositif existant sur la parcelle voisine... Ce type de règle, dite "qualitative", doit être précise et vérifiable pour les instructeurs et les porteurs de projet (il faudrait notamment pouvoir se baser sur des éléments permettant de savoir combien de temps un dispositif solaire doit-il disposer d'un éclairage direct pour fonctionner et pouvoir ainsi apprécier la règle). En l'état des données disponibles à ce jour, il n'est pas possible d'ajouter une telle disposition, mais compte-tenu de son intérêt il est nécessaire d'engager des études complémentaires pour étudier la faisabilité et la mise en œuvre d'une telle règle, qui pourrait le cas échéant être intégrée ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du PLU approuvé.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Afin d'éviter tout contentieux lors de l'affichage du permis de construire, il paraît judicieux qu'une telle règle soit mise en œuvre dans le règlement.</i></p>						
46	R1-17-2 338	M. Cagu	11/09	Quevillon	B 168/294	Les parcelles classées au PLU actuel ND seront classées UBB2 au futur PLUi alors qu'un aléa ruissellement fort figure au plan des risques.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles urbanisées situées rue de la Cour Souveraine sont en continuité directe avec la zone UBB2, et ne pouvaient donc être conservées en zonage naturel comme dans le document d'urbanisme de la commune.</p> <p>Le risque ruissellement identifié sur la planche 3 du règlement graphique reste néanmoins valable et les règles liées à cette contrainte se superposent au règlement de la zone UBB2, limitant de fait la constructibilité des parcelles impactées.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
47	R1-17-1 337	M. Cagu	11/09	Quevillon	B 611,206,48 8,783,425	Éleveur de bovins allaitants mon corps de ferme et mes parcelles sont classés en zone NO au futur PLUi. Je demande qu'elles soient classées en A agricole. Ce classement permettra une évolution de mon exploitation. Observation déjà faite en 2012 pour le PLU avec lettre d'explication de la chambre d'agriculture.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Les parcelles B 206, 425, 488, 611 et 783, sur lesquelles se trouvent un bâtiment de stockage agricole, sont classées en zone NO. Le classement en zone NO se justifie par la présence de milieux ouverts écologiquement riches en biodiversité. Le règlement de la zone NO autorise la réfection et la modernisation des bâtiments agricoles, les extensions, les aménagements et les adaptations des bâtiments agricoles, ainsi que les nouveaux bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à une distance maximale de 100 mètres du bâtiment d'exploitation agricole existant. Compte-tenu de la configuration des parcelles, le zonage NO ne contraint donc pas l'évolution de l'exploitation agricole. Ce zonage sera maintenu pour l'approbation du PLU.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<p><i>Dans l'hypothèse où la Commission demande que tous les corps de ferme soient classés en zone A, celui-ci devra être aussi classé en zone A, le reste classé en NO. Voir aussi commentaire observation n° 144.</i></p>						
48	R1-17-7 370	M. V. Hunault	13/09 20/09	Isneauville	AK 132 et 172	Classées en NA au PLU actuel, je demande que ces parcelles soient classées en zone UBB2 au futur PLUi au lieu de A. Même demande que pour la parcelle mitoyenne AK 52.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans le cas de parcelles profondes, les fonds de parcelles ont été exclues de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situées en continuité de la zone agricole ou naturelle. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface totale d'environ 3000 m<sup>2</sup> n'est pas possible.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée. Voir aussi déposition des Maires. Toutefois concernant la parcelle AK n° 132 voir commentaire de la Commission à l'observation n° 253.</i></p>						
49	@242	M. A. Ameaume	15/09	Le Mesnil- Esnard	AL 72 et 95	Sur le point d'acquérir un terrain classé en zone UC au PLU de Mesnil-Esnard comprenant 2 parcelles AL72, déjà construites, et AL 95, parcelle boisée sur laquelle mon beau-père souhaite construire une habitation dans le respect de l'environnement, je m'aperçois que le futur PLUi de la Métropole classe ce terrain boisé en zone Nb inconstructible. Je demande que la parcelle AL 95 soit constructible
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle AL95, d'une surface de 3145 m<sup>2</sup>, est aujourd'hui un espace non urbanisé et boisé, ce qui a justifié le classement en zone naturelle boisée (NB). De plus, cette parcelle est enclavée. Au regard de ces éléments, le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation la délimitation se faisant à la parcelle. Voir aussi observation n° 60.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
50	R1-18-2 308	Indivision Crevel	16/09	Jumièges	AN 7 et 8	Je demande le reclassement en zone UBB2 de ces parcelles conformément au PLU de 2011 et au CU délivré en 2013.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles AN 7 et 8 sont non construites et situées en extension de la zone urbaine UBB2 de la commune de Jumièges. Au regard de ces éléments, le zonage de ces parcelles ne sera pas modifié pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i></p>						
51	R1-18-3 309	Indivision Crevel	16/09	Mesnil sous Jumièges	AN50 et 51	Soucieux de l’environnement du Manoir de la Vigne (Agnès Sorel), je demande le maintien de ces parcelles en zone UBB2 dans le futur PLUi sans tenir compte des réserves du PNRBSN sur la superficie des zones ouvertes à l’urbanisation sur la commune.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AN50 et AN51 sont classées en zone urbaine (UBB2) dans le PLU comme c’est le cas dans le POS actuellement en vigueur. Le zonage ne sera pas modifié sur ce secteur pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l’observation formulée, ces 2 parcelles étant contigües à des habitations existantes. Des précisions sont apportées par le Maître d’Ouvrage dans sa réponse à l’observation n° 106.</i></p>						
52	311	Mme M. Mignard	16/09	Jumièges	AK57/56	Demande si elle peut vendre 2 ou 3 parcelles dans la zone UBA2.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AK57 est située dans la zone UBA2 et est donc constructible.</p> <p>La parcelle AK56 est en zone agricole car il s’agit d’une parcelle non urbanisée. Le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Le zonage de cette parcelle ne sera pas modifié pour l’approbation du PLU et la parcelle ne pourra donc pas être vendue en tant que terrain constructible.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
53	R1-18-4 316	M. E. Lemercier	16/09	Mesnil sous Jumièges	A 300	Je désire rénover un bâtiment répertorié « élément Bâti/protection moyenne ». Pourquoi l'autorisation m'a-t-elle été refusée ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le refus est lié aux règles du document d'urbanisme de la commune en vigueur et non au PLU de la Métropole. Les explications sur les autorisations de construire antérieures peuvent être obtenues auprès des services instructeurs des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Le terrain est actuellement situé en zone de risque inondation, et deux certificats d'urbanisme déposés respectivement en 2016 et 2018 ont été refusés à cause de ce risque. Au sein du PLU métropolitain, le bâtiment bénéficie d'une protection moyenne pour encadrer sa rénovation et la planche 3 du règlement graphique précise que la parcelle est impactée par un risque ruissellement à la fois moyen et fort.</p> <p>Le bâtiment en question est en aléa moyen, il convient de consulter les règles relatives à cet aléa en p.52 et 53 du livre 2 du règlement écrit et de déposer un nouveau certificat d'urbanisme une fois le PLU métropolitain approuvé pour apprécier l'application des règles au regard du projet de rénovation souhaité par le propriétaire.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées. Elle souligne la complexité du règlement.</i></p>						
54	R1-18-5 317	M. G. Petiton	16/09	Jumièges	Route de la forêt	Demande qu'une partie (1000m2) de sa parcelle soit classée en zone constructible.36
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AK 87 est classée en zone agricole puisqu'il s'agit d'une parcelle non construite. Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Aussi, le découpage des zones urbaines s'est porté sur une distance de plus de 100m entre deux constructions d'habitation pour préserver les coupures d'urbanisation. Les maisons situées de part et d'autre de cette parcelle sont situées à plus de 100 m l'une de l'autre (parcelles AI194 et AK104), donc la parcelle AK87 constitue une coupure urbaine qu'il convient de préserver. Au regard de ces éléments, le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
55	R1-25-1 270	Mme C. Heuze	12/09	Le Petit Quevilly	AK 160	Zone UBA1- incohérence des plans de zonage et recensement des cavités
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Sur la planche n°3 des risques naturels et technologiques, ne figurent que les cavités souterraines et carrières à ciel ouvert générant un périmètre et donc des prescriptions. Dans ces périmètres, les nouvelles constructions sont interdites et les extensions sont autorisées afin de ne pas bloquer l’adaptation des constructions existantes, sans pour autant permettre l’installation de nouvelles populations dans ces zones sensibles. Ces extensions doivent néanmoins respecter des limites de surface. En annexe informative du PLU (tome 5 des annexes) figure l’intégralité des informations connues sur chaque commune pour permettre le maintien et le partage de la connaissance des cavités, que l’indice soit levé ou non.</p> <p>L’indice n°42 ne figure pas sur la planche n°3 des risques car cet indice ne génère pas de périmètre de sécurité (carrière à ciel ouvert extraction de sable). Cependant, il figure sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines pour information. Les explications portant sur l’impact de cet indice sur la constructibilité de cette parcelle peuvent être obtenues auprès des services instructeurs de la commune de Petit-Quevilly.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées mais demande que les périmètres de sécurité des indices levés soient retirés de la planche 3.</i></p>						
56	R1-23-2 271	M. G. Santamaria	12/09	Le Petit Quevilly	AX 268	Veut savoir s’il aura l’autorisation de construire un auvent en prolongement de la couverture de son garage au 1 rue l’abbé Lemire
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle située en prolongement du terrain de M. Santamaria est la parcelle AX 269 qui appartient au domaine privé métropolitain. Il s’agit d’un espace vert aux abords du rond-point Saint-Julien. Un habitant ne peut donc pas construire, installer ou aménager une parcelle qui ne lui appartient pas.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La réponse n’est pas en adéquation avec la demande du déposant qui concerne une autorisation de création d’un auvent sur sa parcelle et non sur la parcelle voisine.</i></p>						
57	E297	M. V. Mercier	16/09	Gouy	A791 et A696	Propriétaire des parcelles, je souhaiterai construire une habitation sur ces parcelles dans le respect de la qualité paysagère du site. Or l’actuel PLU classe ces parcelles en zone naturelle Na. Celles-ci ne présentent aucun caractère naturel.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le PLU de la Métropole prévoit un classement de ces parcelles en zone urbaine de hameau UBH-1, dont les dispositions réglementaires autorisent de nouvelles constructions à usage d’habitation.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
58	R1-22-2 278	M. Mme B. Delecroix	10/09	Le Mesnil- Esnard	AV 020 ?	49 route de Darnetal Voudraient construire un garage.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Le demandeur s'oppose à la disposition réglementaire du livre 1, article 5 (retrait vis-à-vis de la limite séparative en contact avec une zone A ou N). L'article 5 fixe les règles applicables à l'ensemble des zones afin d'assurer la protection des lisières forestières et les franges urbaines. Le règlement impose ainsi, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de la limite séparative ou d'emprise publique (sauf pour les annexes égales ou inférieures à 15m<sup>2</sup>) lorsque celle-ci est en contact avec une zone A ou N. Ce recul permet d'envisager la végétalisation de la frange. Ce recul permet également de ne pas créer de rupture trop abrupte entre l'espace agricole ouvert et la construction, d'autant plus que le règlement interdit les clôtures pleines en fond de parcelle dans ces secteurs (en application du 8° de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme). Les clôtures pleines ne permettent pas de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</p> <p>Il n'est donc pas envisagé d'autoriser de construction en limite immédiate avec la zone agricole sauf si cette dernière a une superficie égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Le garage devra donc répondre à ces dispositions.</p> <p>Il est important de rappeler que les dispositions prévues par le PLU métropolitain ne sauraient tenir compte des dispositions réglementaires existantes dans les documents antérieurs si celles-ci ne permettaient pas d'assurer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de répondre à l'objectif 3.2.5 du PADD du PLU de la Métropole visant à "Traiter de manière qualitative les franges urbaines, maintenir des coupures d'urbanisation".</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i>						
59	@268	M. P. Dublanchet	16/09	Sotteville sous le Val	71	« Je suis propriétaire de la parcelle 71 dans la zone 1AUB2 OAP 682A. Cette parcelle est mon jardin elle ne fait pas partie de la zone agricole. Je n'ai bien évidemment pas l'intention de vendre mon jardin. Je tenais donc à vous signaler que le plan d'aménagement ne peut plus être appliqué dans sa totalité. »
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Il s'agit d'une erreur matérielle. La parcelle sera sortie du périmètre de la zone AU et de l'OAP 682A.</p>						
<b>Demande prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée.</i>						
60	E286	Mme C. Gobet	16/09	Le Mesnil- Esnard	AL95	Notre parcelle devient non constructible Requête de déclassification qui dévalorise la propriété et empêche la vente de celle-ci.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des espaces déjà bâtis. La parcelle AL95, d'une surface de 3145 m<sup>2</sup>, est aujourd'hui un espace non urbanisé et boisé, ce qui a justifié son classement en zone naturelle boisée. De plus, cette parcelle est enclavée. Le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée. Voir aussi observation n° 49.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
61	@484	Mme L. Degueure	21/09	Epinay sur Duclair	ZB0037	Pourquoi toutes les habitations du Hameau des Hayes à Epinay sur Duclair sont-elles classées en zone agricole ? Cette zone ne devrait pas être classée en zone agricole, pouvez-vous rectifier svp ? pourrais-je avoir une réponse, explication svp ?
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits “urbanisés de manière significative”, des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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.</p> <p>Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l’hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Le hameau des Hayes ne répond pas à ces critères, il a donc été classé en zone agricole (A).</p> <p>Les règles de la zone agricole permettent néanmoins la création d’extensions ou d’annexes, mais pas de nouvelles constructions à vocation d’habitation.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						
62	@486	M. J. L. Imbert	21/09	Saint Aubin Epinay	PJ	Interrogation sur les contraintes découlant de la présence d’un corridor écologique.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Un corridor écologique se définit comme une continuité de milieux assurant le déplacement et les échanges d’individus entre les populations animales et végétales. A l’échelle de la Métropole, c’est le schéma régional de cohérence écologique (SRCE approuvé le 18 novembre 2014) de l’ex Haute-Normandie, piloté conjointement par la DREAL et la Région, qui identifie ces corridors, qui ont été traduits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole approuvé en 2015. Le PLU doit s’inscrire dans la continuité des objectifs fixés par le SRCE et le SCOT, notamment pour la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de chacune des trames naturelles identifiées, etc. Par ailleurs, dans sa charte approuvée en décembre 2013, le Parc Naturel Régional (PNR) des Boucles de la Seine a défini sa trame verte et bleue, comprenant également des corridors écologiques à restaurer. Le PLU doit être compatible avec la cartographie de la trame verte et bleue du PNR, ainsi qu’avec les grandes orientations définies pour sa préservation et sa valorisation.</p> <p>Dans ce contexte, le zonage retenu pour la délimitation des secteurs de corridors à restaurer s’est appuyé strictement sur les corridors identifiés dans le SCOT. Ces derniers ont été traduits à l’échelle parcellaire dans le PLU.</p> <p>Dans les secteurs concernés par la trame « corridors à restaurer », seules sont autorisées la réfection et la modernisation des bâtiments d’exploitation dans la limite de leur enveloppe. Les extensions, aménagements et adaptations de bâtiments agricoles sont possibles. L’implantation de nouvelles exploitations agricoles n’est toutefois pas possible afin de ne pas augmenter l’artificialisation des sols et la fragmentation des espaces.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>Certains corps de ferme en zone A font l’objet de secteurs de corridors à restaurer susceptibles de remettre en cause les constructions agricoles. Un ajustement du règlement serait judicieux afin de permettre l’évolution et d’assurer la pérennité de ces exploitations. La demande de la suppression de la trame corridor pour les corps de ferme est aussi envisagée par la Commission.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
63	R1-24-1 303	Mme C. Aubert	16/09	Jumièges	A1513	Voudrait que sa parcelle soit constructible
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p><i>Suite à la mise à jour du cadastre sur la commune de Jumièges, la parcelle A1513 correspond à la parcelle AT99.</i></p> <p>La parcelle AT99 est classée en zone agricole puisqu’il s’agit d’une parcelle non construite d’une surface de 1,3 ha. Le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Le zonage ne sera donc pas modifié pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i></p>						
64	R1-24-2 399	Mlle O. Dubosq	16/09	Le Trait	AR30	Située face à AR 26, pourquoi est-elle devenue inconstructible ? Quelles sont les prescriptions de construction pour la parcelle AR22 ?
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p><i>Les parcelles AR26 et AR30 sont introuvable sur le cadastre de la commune du Trait.</i></p> <p>La parcelle située au Nord de la parcelle AR22 est classée en zone UCO. Sur les planches 1 et 3 du PLU métropolitain, la parcelle est impactée par un alignement d'arbres, un parc/cœur d’îlot/coulée verte et un axe de ruissellement. S'agissant de l'axe de ruissellement, une étude menée par le bureau d’études EGIS en 2017-2018 sur les risques d’inondation par ruissellement a conclu à la présence d'un axe de ruissellement important, qui traverse la parcelle et limite sa constructibilité.</p> <p>La trame de protection "parc/cœur d’îlot/coulée verte" permet de préserver les caractéristiques écologiques et paysagères de cette parcelle située sur un coteau.</p> <p>Au moins 90% de la superficie du terrain non bâti doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, plantés ou non. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces.</p> <p>L'alignement d'arbres est à protéger et à conserver.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
65	R1-20-2	M. B. Hern (GEPPEC)	18/09	Belbeuf		La sté ALLIANCE voudrait agrandir ses locaux de bureaux sur une zone NB qu’elle voudrait voir classer en UBH-1 en déplaçant la limite prescrite.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle C289 d’une emprise d’environ 8 000 m<sup>2</sup> est classée en zone naturelle boisée dans le PLU. Cette parcelle se situe sur un coteau et à proximité immédiate d’un site identifié en zone Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation "Boucles de la Seine Amont - Coteaux de Saint-Adrien") : elle fait l’objet à ce titre d’une protection très stricte.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des emprises déjà bâties afin de limiter le développement des hameaux à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existante (orientation du PADD 2.2.1).</p> <p>Au regard de ces éléments, il convient de ne pas modifier le zonage de cette parcelle pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
66	R1-27-4 341	M. L. Leperff	09/09	Mont Saint Aignan	5 rue de la Vatine	Inscription sans fondement de présomptions de cavités souterraines
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Lorsque la Métropole a initié l’élaboration du PLU métropolitain, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) lui a demandé que soit vérifié le recensement des indices de cavités souterraines sur l’ensemble de la commune de Mont-Saint-Aignan. La Métropole a missionné un bureau d’études qui a notamment répertorié l’ensemble des documents disponibles dans les archives de la DDTM, du Département et de la commune : déclarations d’ouverture de carrière, études géotechniques de reconnaissance et de comblement...</p> <p>Le plan de localisation des indices identifiés sur la commune de Mont-Saint-Aignan découle de ce travail de recensement. Le plan et les fiches associées à chaque indice ont été fournis à la commune dès 2018.</p> <p>Plusieurs sources ont permis de localiser l’indice 114 dont plusieurs archives départementales. Ces documents anciens reposent sur le cadastre de l’époque, et mentionnent les références parcellaires qui peuvent représenter plusieurs hectares, ce qui est le cas pour l’indice visé. Le ou les plans précis de localisation d’extraction de matériaux ne sont pas connus à ce jour. Ainsi, la localisation de cavité(s) sur la parcelle est imprécise. Conformément au guide départemental établi par les services de la DDTM, les références cadastrales de l’époque ont été reportées dans la planche n°3 du PLU métropolitain pour l’indice 114. Au-delà des archives départementales, les bases de données du BRGM et différentes expertises ont été consultées et analysées pour établir la localisation de cet indice. Un périmètre de sécurité a été appliqué suivant le même guide départemental. Ce périmètre a été adapté en fonction de la morphologie du terrain et d’études de sondages permettant d’écarter la présence de vides. Plusieurs échanges entre la Métropole, la commune, la DDTM et le BRGM ont eu lieu et permettent de valider la délimitation de cet indice et de son périmètre associé.</p> <p>Si des études justifiées et validées permettent de lever, même partiellement l’indice de la rue de la Vatine, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajusté voire amendé en conséquence. En l’état, aucune étude ne permet la levée de l’indice délimité en partie rue de la Vatine.</p> <p>Au-delà et indépendamment de l’approbation du PLU métropolitain, l’attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans sur les cavités souterraines, susceptibles d’évoluer pour prendre en compte tout évènement nouveau lié à l’identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d’indices existants. Si de nouvelles études venaient à lever, même partiellement un indice, les plans de cavités seraient mis à jour.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse formulée ; toutefois elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>						
67	R1-27-7	M. A. Leclerc	09/09	Mont Saint Aignan	13 ter impasse Loiseau	Souhaite ne pas avoir de construction devant chez lui
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>L’observation porte sur une autorisation d’urbanisme déjà délivrée dans le cadre du PLU communal actuellement en vigueur. Il conviendrait de se rapprocher de la commune qui a accordé l’autorisation de construire.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
68	R1-24-6 319	M. Berneval-Recher	16/09	Yainville	574 rue de l'Essart	Souhaite connaître le motif du refus de construction sur parcelle 574 rue de l'essart (Mme Berneval-Recher) située à + de 50m de l'exploitation agricole de vaches allaitantes
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le refus est lié aux règles du document d'urbanisme de la commune en vigueur et non au PLU de la Métropole. Les explications sur les autorisations de construire antérieures peuvent être obtenues auprès des services instructeurs des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Il conviendra de déposer un certificat d'urbanisme une fois le PLU métropolitain approuvé pour apprécier l'application des règles de ce document sur la parcelle en question.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée. Elle aurait apprécié que le maître d'ouvrage statue sur la constructibilité de la parcelle.</i></p>						
69	R1-24-7 322	M. Berneval-Recher	16/09	Yainville		Propose une extension de l'OAP 750C, située en zone 1AUB2, pour englober la parcelle dont il est propriétaire qui est enclavée et située en zone A du futur PLUi. A quelle date cette opération sera-t-elle réalisée ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><i>Remarque : la question posée par cette même personne à propos de la date de réalisation du projet concerne l'OAP 750 A et non l'OAP 750C</i></p> <p>L'ajout d'une partie ou de la totalité de la parcelle AC 58, située à l'Est de la zone 1AUB2 couverte par l'OAP 750C n'est pas justifié au regard des besoins en logements sur le territoire de la commune, qui dispose déjà de trois zones à urbaniser, dont deux pour du logement, et d'un potentiel de densification permettant de répondre aux besoins en logement sur la commune.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>La date de réalisation de l'aménagement de la zone 1AUB2 couverte par l'OAP 750C n'est pas connue à ce jour. La date de réalisation de l'aménagement de la zone couverte par l'OAP 750A n'est pas connue à ce jour non plus.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'extension de l'OAP.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
70	E259	M. M. Joutet	11/09	Isneauville		Propriétaire d'un terrain de 467 m <sup>2</sup> , M. Joutet voudrait construire un carport attenant à sa maison mais celui-ci serait sur une zone non constructible jouxtant la rue. Peut-il construire cette annexe ouverte ?
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Le demandeur souhaite qu'une souplesse puisse être introduite concernant la construction d'annexes ouvertes et démontables y compris sur une zone non constructible et en limite de propriété.</p> <p>Il est difficile d'apporter une réponse précise car le demandeur n'a pas indiqué la localisation précise de la parcelle concernée, et la demande ne peut donc être analysée au regard des règles qui s'appliquent. Il est conseillé au demandeur de déposer une demande de certificat d'urbanisme auprès du service instructeur des autorisations d'urbanisme dès l'entrée en application du PLU métropolitain afin de savoir si son projet est réalisable.</p>						
<b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i>						
71	R1-44-1 <a href="#">660</a>	M. Mme M. Lefebvre	20/09	Ymare	B473	Secteur de la Croix de Rouville, coulée verte en bas de parcelle, demandent le reclassement de la parcelle en zone constructible.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Il s'agit ici d'une erreur matérielle, les terrains étant déjà majoritairement bâtis, il n'y a effectivement pas de cœur d'îlot à protéger.</p>						
<b>Demande prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée.</i>						
72	R1-44-3 <a href="#">559</a>	M. Mme G. Martin	20/09	Sotheville sous le Val	AC 79	Demandent s'il est possible de diviser la parcelle d'une surface de 1880 m <sup>2</sup> pour la rendre constructible.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>La parcelle indiquée est localisée dans une zone urbaine de hameaux (UBH) où les divisions parcellaires ne sont pas interdites.</p>						
<b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte de la réponse formulée.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
73	R1-44-4 <a href="#">561</a>	M. J. Depitre	20/09	Ymare	Zone 2AU	Propriétaire des parcelles de la zone, souhaite savoir quand il pourra les vendre.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les zones 2AU correspondent à des zones à urbaniser à moyen/long terme qui ne sont pas desservies de manière immédiate par les voies et/ou les réseaux d'adduction d'eau, d'électricité et d'assainissement disposant d'une capacité suffisante à desservir les futures constructions à implanter dans la zone. Une évolution du PLU (modification ou révision) sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de ces zones.</p> <p>L'échéance de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est à ce jour pas connue et dépend notamment de l'avancement des autres projets d'urbanisation prévus sur la commune, en particulier des zones 1AU (prioritaires car déjà desservies par les réseaux).</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
74	R1-44-5 <a href="#">562</a>	M. F. Glatigny	20/09	Ymare	AE07	Souhaite acquérir la parcelle, située en UBB2 avec une coulée verte et demande que la protection soit retirée. (Obs M. Lefebvre N°71)
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Il s'agit ici d'une erreur matérielle, les terrains étant déjà majoritairement bâtis, il n'y a pas de cœur d'îlot à protéger.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
75	R1-44-6 <a href="#">564</a>	Mme M.P. Drouet	20/09	Saint Aubin Celloville	AC58	Souhaite savoir si une partie de ladite parcelle pourrait être constructible car traversée par l'accès à la parcelle A13 et en même temps riveraine et en bordure de route.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AC58 est actuellement non bâtie et située en limite de la zone urbaine de hameaux (UBH) et d'une surface de 7334 m<sup>2</sup>. La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l'écart du centre bourg. Conformément au PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
76	R1-37-8 598	M. C. Meunier	19/09	Saint Aubin Epinay	321, 313, 325	Demande le classement en zone constructible de la partie de parcelle longeant la route de Lyons La Forêt et en zone non-inondable.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le PLU de Saint-Aubin-Epinay, approuvé le 30 juin 2005, prévoyait déjà le classement en zone N des parcelles AB312, AB313 et AB325 ainsi qu'une identification au sein du périmètre de risque d'expansion de crues de l'Aubette. Les études menées en 2017 et 2018 dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant Cailly-Aubette-Robec et validées par l'Etat, identifient toujours ces parcelles non bâties comme potentiellement sujettes à un risque de débordement de la rivière. De plus, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Au regard de ces différents éléments, il n'est pas envisagé de rendre constructibles ces parcelles pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
77	R1-41-3 100	M. M. Delannoy	03/09	Sainte Marguerite sur Duclair	ZC0271	Dans le projet de PLUi, la parcelle est divisée en deux : une partie constructible et l'autre en zone agricole. Cette dernière est inexploitable.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Une partie de la parcelle ZC 271 est classée en zone agricole dans le PLU métropolitain, car il s'agit d'une grande parcelle de 4667 m<sup>2</sup> avec une partie non urbanisée. Afin de répondre à l'objectif de limiter l'urbanisation des hameaux à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante (orientation du PADD 2.2.1), la partie non construite de la parcelle a été exclue de la zone UBH. 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). Au regard de ces éléments le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
78	R-1-41-4 175	M.F. Langlois	09/09	Sainte Marguerite sur Duclair	ZC84	Souhaite que sa parcelle d'environ 2000m <sup>2</sup> soit constructible et souhaite savoir quels sont les critères qui ont été utilisés pour la décision de non constructibilité.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle ZC84 est classée selon deux zonages : environ 1900 m<sup>2</sup> classés en zone urbaine de hameaux (UBH) et une autre partie, soit 2300 m<sup>2</sup>, classée en zone agricole (A). Afin de répondre à l'objectif de limiter l'urbanisation des hameaux à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante (orientation du PADD 2.2.1), la partie non construite de la parcelle a été exclue de la zone UBH. 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). Au regard de ces éléments le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée et prend acte des réponses.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
79	R1-41-6 429	Mme C. Menard	17/06	Sainte Marguerite sur Duclair	ZC332	Que signifie protection moyenne sur un élément bâti ? Y-a-t-il des restrictions ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>L'objectif de la protection du patrimoine bâti est de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales.</p> <p>Un niveau de protection moyen vise également à protéger les éléments repérés tout en accompagnant les mutations et les évolutions possibles de ce patrimoine. Afin de permettre l'adaptabilité du patrimoine protégé, les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages réalisés au sein et sur le patrimoine protégé peuvent être autorisés sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial.</li> <li>• ne pas porter atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé,</li> <li>• qu'ils soient rendus nécessaires par des besoins de sécurisation et d'accessibilité des usagers ou la salubrité des locaux et que ces travaux permettent la mise en valeur, la requalification ou la restauration de l'édifice.</li> <li>• être précédés d'une autorisation de travaux s'il s'agit de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la façade participant à son intérêt patrimonial afin que l'autorité compétente puisse échanger avec le pétitionnaire sur son projet de modification.</li> </ul> <p>La démolition d'une partie du patrimoine protégé peut être autorisée à la condition que celle-ci ne revête pas de caractère patrimonial en tant que tel et que la démolition ne vienne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé tout en participant à sa valeur. En effet, la représentation graphique ponctuelle vient protéger l'ensemble du bâti identifié, pour autant, le bâti initial peut parfois avoir fait l'objet d'extensions ultérieures ne comportant aucune caractéristique patrimoniale dont il est préférable d'autoriser la démolition. Cependant, pour des raisons de protection, la démolition totale est interdite.</p> <p>Toujours dans un objectif de préservation et de mise en valeur, il est précisé que dans le cadre de travaux qu'une attention particulière sera portée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le respect de l'orientation, l'organisation et la volumétrie des éléments identifiés,</li> <li>• Le maintien de la composition des façades et des ouvertures (rythme, ordonnancement pour les travées et niveaux ...),</li> <li>• La préservation ou la restauration des éléments de détails et de composition en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angles, ...).</li> </ul> <p>Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
80	R1-41-7 431	Mme O. Le Dantec	19 /09	Sainte Marguerite sur Duclair	ZE0395 227	Bâtiment N° 47 : Souhaite que la protection moyenne sur le bâtiment soit retirée car il est en ruines. Demande le recensement de la chaumière et du bâtiment annexe afin de permettre leur réhabilitation.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La protection sur le bâtiment de le fiche n°47 sera supprimée compte-tenu de son état de ruine comme le souligne le propriétaire.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>La remarque concernant la chaumière sur la parcelle 227 n'est pas assez précise. Le numéro de section de la parcelle n'étant pas précisé, il est impossible de savoir quelle parcelle est visée (il existe 4 sections cadastrales différentes numérotées 227 sur la commune).</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte partielle de l’observation formulée. Un répertoire avec photos des bâtiments agricoles, susceptibles d’être transformés en habitation, aurait permis d’identifier ceux-ci. La Commission souhaite que ce recensement soit réalisé afin de permettre le changement de destination de ces bâtiments.</i></p>						
81	@233	Anonyme	14/09	Saint Pierre de Manneville	A1224	Demande que la totalité de la parcelle soit intégrée dans l’OAP 6345/URP15.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>L'objectif poursuivi par le PADD du PLU métropolitain est d'inscrire l'évolution de la Métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière, en proposant un mode de développement économique qui s'appuie sur le réinvestissement des sites d'activités existants et mobilise les friches apparues ces dernières décennies, en mettant en œuvre des projets permettant le recyclage du foncier ainsi qu'une valorisation urbaine.</p> <p>Des OAP sont élaborées sur des sites en renouvellement urbain, répondant à l'objectif de mobilisation du foncier au sein des espaces urbanisés à restructurer. L'extension du périmètre de l'OAP 634A sur la totalité de la parcelle AI224, aujourd'hui en friche sur l'ensemble de sa surface, sera prise en compte pour l'approbation du PLU : la logique du projet sera prolongée dans la partie ajoutée (vocation, maillage, prise en compte du risque inondabilité, armature végétale...).</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l’observation.</i></p>						

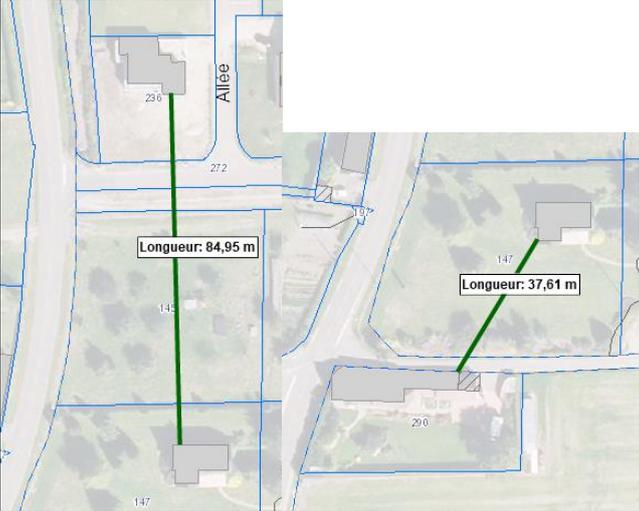
N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
82	@332	M. et Mme J. Gabriel	17/09	Saint Aubin Epinay	AC324, 327, 328,329	Demandent que les parcelles précitées classées en zone agricole actuellement soient classées en non agricoles afin de pouvoir devenir constructibles.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Saint Aubin Epinay, le potentiel de densification et les zones 1AU situées en centre bourg et continuité de celui-ci, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu’il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d’une surface totale d’environ 2,5 ha n’est pas possible.</p> <p>Il est à noter que le PLU de Saint-Aubin-Epinay, approuvé le 30 juin 2005, prévoyait déjà le classement en zone A des parcelles AC324, AC327, AC328 et AC329 acquises en 2014. L’acquisition de ces parcelles a donc été consentie sous le régime d’une terre agricole non constructible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i></p>						
83	@415	M. J. C. Lefer	19/09	La Neuville Chant d’Oisel	AB 60	AB 60 d’une surface de 1ha44: Souhaite qu’une surface de 4500m <sup>2</sup> devienne constructible pour ensuite la diviser en 4 parcelles de 1000m <sup>2</sup> .
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Cette parcelle est actuellement classée en zone A au sein du PLU communal, où aucune construction n’est autorisée.</p> <p>Il s’agit d’une demande d’extension de la zone urbaine contraire aux principes de délimitation de la zone. En effet, le choix de la délimitation s’est porté sur un découpage suivant les limites parcellaires existantes. Les parcelles non bâties situées entre deux constructions d’habitation distantes de plus de 100 mètres l’une de l’autre, en limite d’une zone agricole ou naturelle, ont été intégrées à la zone agricole et naturelle et non à la zone U afin de limiter l’implantation de nouvelles constructions dans la frange urbaine, en cohérence avec les orientations du PADD. La parcelle ici est située entre 2 constructions d’habitation distantes de plus de 100 m, à la sortie du village, sur ce côté de la voie. Il n’existe d’ailleurs qu’une seule construction située à 117 m des autres constructions. Ces parcelles ont une utilité agricole aujourd’hui car le diagnostic agricole du PLU les recense comme exploitation. Au vu de ces éléments, le zonage A sera maintenu sur la totalité de la parcelle.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée. Voir aussi observation n° 231.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
84	@418	M. D. Monfray	19/09	Darnétal	AM266 AL35	<p>Demande de modification de zonage pour réaliser un projet de construction en sachant que la parcelle AM 266 est en zone NB et que AL 35 est en zone N.</p> <p>Dans le cas d'une réponse négative, est-il possible de construire une extension d'une surface d'environ 150 m<sup>2</sup> de l'habitation existante ?</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Au sein du PLU métropolitain, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Aussi, le découpage des zones urbaines s'est porté sur une distance de plus de 100 m entre deux constructions d'habitation pour préserver les coupures d'urbanisation. La maison de Monsieur Monfray (parcelle AL35) est située à moins de 100 m de la maison située sur la parcelle AM13 de l'autre côté de la route de Gournay, en conséquence sa maison et une partie de sa parcelle sera reclassée en zone UBA1 pour l'approbation.</p> <p>Le nord de cette parcelle (fond parcellaire) conservera en revanche un zonage NB compte-tenu des critères de délimitation de la zone urbaine (délimitation du zonage au plus près du bâti dans le cas de parcelles profondes en contact avec une zone A ou N).</p> <p>La parcelle AM266 conservera un zonage naturel car elle est non bâtie et son urbanisation constituerait une extension urbaine ne répondant pas aux objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Au regard de ces éléments, le zonage sera partiellement modifié pour l'approbation du PLU.</p>						
<p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte partielle de l'observation formulée.</i></p>						
85	@419	M. X. Delabarre	19/09	Darnetal	AK 39	<p>Une partie de la parcelle est déclarée inondable alors qu'elle est située en amont des parcelles voisines et de la sente. S'agit-il d'une erreur ?</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La cartographie des risques d'inondation par ruissellement sur la commune de Darnétal est reprise à l'identique du PLU communal de 2016. Pour réaliser la cartographie des risques de ruissellement dans son PLU, la commune de Darnétal a réalisé en 2014 un bilan hydrologique. Celui-ci a défini l'emprise et caractérisé la nature des aléas de l'ensemble des axes de ruissellement identifiés sur le territoire communal. Ces emprises ont été déterminées soit à partir de calculs hydrauliques lorsque la topographie du talweg a fait l'objet d'un relevé, soit de manière forfaitaire en l'absence de relevé. L'axe de ruissellement identifié sente du Mont aux Aniers n'a pas fait l'objet d'un relevé topographique. De ce fait, l'emprise de l'aléa a été déterminée de manière forfaitaire avec une largeur de 12,5 mètres de part et d'autre.</p> <p>Il n'y a donc pas d'erreur.</p>						
<p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Dans l'hypothèse où un relevé topographique soit réalisé, l'axe des ruissellements pourrait être corrigé et les plans modifiés.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
86	@505	M. Mme A. Berneschi	22/09	Duclair	AX55	Propriétaires des parcelles AX55 et AX54, demandent que la parcelle AX 51, face à leur propriété, ne soit pas constructible pour conserver cette zone verte.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Cette parcelle est déjà constructible au sein du PLU communal. Elle ne constitue pas un cœur d’îlot compte-tenu de sa taille réduite (257 m²). En effet, les cœurs d’îlot “sont composés d’un ensemble de jardins privés à dominante végétale juxtaposés permettant l’essor de la nature en ville et constituant un espace de respiration pour les habitants”. Cette parcelle sera maintenue constructible pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation. Pour autant, une construction à cet emplacement priverait les habitants de ce lotissement de cet « espace de respiration ».</i></p>						
87	R1-33-2 275	M. M. Miray	06/09	Sahurs	AK792 à AK800	Surpris que ses parcelles, jadis constructibles, soient classées en zone A.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Sahurs, le potentiel de densification et la zone 2AU située en centre bourg, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu’il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d’une surface totale d’environ 1,2 ha n’est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						
88	R1-15-7 518	M.J. Lepitre	10/09	Grand Couronne	T702 et 709	Demande que les terrains occupés par la commune soient régularisés.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le demandeur souhaite qu’une régularisation foncière soit faite officiellement chez le notaire avec la commune de Grand-Couronne, propriétaire de la parcelle voisine AT625, desservie par ses parcelles privatives AT728 et AT729. Cette demande ne relève pas du champ de compétence du PLU. Le demandeur doit se rapprocher de la commune.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la demande classée hors sujet.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
89	R1-14-1 542	M. S. Partipilo	16/09	Franqueville Saint Pierre	AC 78	La suspicion de marnière a été levée il y a 20 ans. Inquiétude pour la future vente.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le PLU, en application de l’article R151-34 du code de l’urbanisme, doit indiquer au document graphique les secteurs où l’existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient la mise en place de règles spécifiques liées à ces risques. Ainsi, dans le cadre de l’élaboration du PLU et, à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), un bilan sur la bonne prise en compte des risques associés à la présence de cavités souterraines et de carrières à ciel ouvert sur le territoire métropolitain a été réalisé. La DDTM a procédé à une analyse multicritères afin de déterminer les besoins en matière d’investigations supplémentaires à mener sur le territoire de la Métropole. Les critères qui ont été utilisés sont les suivants : enjeux dans la commune en matière de cavités, qualité des investigations initiales, date de l’étude initiale, nombre d’études ponctuelles postérieures recensant des indices de cavités souterraines, nombre de déclarations dans les séries des archives départementales et le contexte géomorphologique. Ainsi, la commune de Franqueville-Saint-Pierre a été identifiée comme prioritaire pour la réalisation d’un recensement des suspicions de cavités sur son territoire.</p> <p>Un bureau d’étude expert sur ce sujet a été missionné pour la réalisation de cette étude. La méthode utilisée est celle validée par les services de l’Etat. Un important travail de recherche a été mené aux archives départementales. La commune de Franqueville-Saint-Pierre a été invitée à fournir l’intégralité de ses archives communales à la Métropole tout au long de l’étude qui s’est déroulée de 2017 à 2019. Le bureau d’études s’est rendu disponible auprès de la commune. Toutes les archives mises à disposition ont été analysées par le bureau d’études.</p> <p>Les informations issues des archives ont été comparées afin de retrouver d’éventuelles concordances ou erreurs et ainsi éviter la multiplication d’indices qui s’avèreraient contraignants en termes de périmètres de sécurité. Les bases de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), les études techniques des différents bureaux d’études et les arrêtés municipaux ont été consultés. Un travail de photo-interprétation de photographies aériennes ainsi qu’une enquête locale ont été réalisés à Franqueville-Saint-Pierre. Ces éléments recensés ont été complétés par une reconnaissance de terrain.</p> <p>Le plan de localisation des indices qui découle de ce travail a été fourni dès 2018 à la commune. La Métropole rappelle que Le Maire reste décisionnaire, au titre de son pouvoir de police, pour valider les études ou les informations qui sont portées à sa connaissance ayant vocation à réduire ou lever un indice existant, ou à créer un nouvel indice sur le territoire communal. La remise des plans n’a pas fait l’objet de remarques de la part de la commune avant l’arrêt du PLU. Aucune modification n’a donc été apportée par le bureau d’études.</p> <p>Des archives communales et études n’ont pas été portées à la connaissance de la Métropole et du bureau d’études, ce qui explique le maintien des indices listés par le bureau d’études à l’origine du recensement. Si des documents et/ou des investigations justifiées et validées permettent de lever des indices, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajusté voire amendé en conséquence.</p> <p>Au-delà et indépendamment de l’approbation du PLU, l’attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d’évoluer pour l’approbation du PLU, et au fil de l’eau après l’approbation, pour prendre en compte tout événement nouveau lié à l’identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d’indices existants. Aussi, les autorisations d’urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse formulée ; toutefois elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
90	R1-15-3 470	M. et Mme L. Jourdaine	17/09	Grand Couronne	AT 710 et 567	Demandent que ces parcelles conservent le classement prévu en N
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Ces deux parcelles qui représentent une surface de 2,3 ha ont été classées en UBB1 alors qu’elles ne sont pas urbanisées et représentent une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>. Il s’agit d’une erreur d’appréciation, également portée à l’enquête publique par la commune, qui sera corrigée pour l’approbation du PLU : ces parcelles seront reclassées en zone NO. Ce classement permettra en outre de maintenir une coupure d’urbanisation entre la zone d’habitat existante et la future zone d’activités.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p>La Commission acte la prise en compte de l’observation formulée. Toutefois elle s’interroge sur le fait qu’une superficie aussi importante ait pu faire l’objet d’une telle erreur. Voir aussi déposition des Maires.</p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
91	R1-33-3 181	M. Desmoulins M. Hardy	09/09	Saint Pierre de Manneville	AH145/146 /147/148	Demandent que les 4 parcelles soient reclassées dans le périmètre constructible. Un CU opérationnel a été demandé pour la parcelle AH148- CU positif
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AH145 et 147 seront reclassées en zone UBH-1 car la distance qui sépare les 2 maisons situées de part et d’autre de la parcelle AH145 est de moins de 100 m, en conséquence le contour du hameau sera ajusté. Par ailleurs, la parcelle AI290 sera également reclassée en zone UBH-1, la maison située sur cette parcelle étant à moins de 100 m de la maison située sur la parcelle AH147.</p>  <p><b>Demande prise en compte pour les parcelles AH145 et 147</b></p> <p>S'agissant des parcelles AH 146 et 148, elles se situent en extension du tissu déjà bâti et les critères de classement en zone UBH-1 ne correspondent pas, car elles sont en extension urbaine. En effet, les limites de la zone UBH sont fixées au regard du parcellaire des parcelles déjà bâties.</p> <p>Pour préciser le contour du hameau et préserver les coupures d’urbanisation, le choix de la délimitation s’est également porté sur une distance maximale de 100 mètres entre deux constructions d’habitation. Toute construction implantée à plus de 100 mètres des constructions qui composent le hameau est considérée comme trop distante pour être intégrée à la zone urbaine de hameau. Aussi, les parcelles non bâties situées entre deux constructions distantes de plus de 100 mètres l’une de l’autre, en limite d’une zone agricole ou naturelle, ont été intégrées à la zone agricole et naturelle et non à la zone UBH.</p> <p>Il convient donc de conserver le classement de ces parcelles en A.</p> <p>Concernant le CU positif délivré en 2018, une jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 18 décembre 2017, n°380438, commune de Lambres-lès-Douai) confirme que, lorsque le PLU en cours d’élaboration, qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat d’urbanisme, que soit opposé un sursis à statuer à une demande de permis, entre en vigueur dans le délai de validité du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire.</p> <p><b>Demande non prise en compte pour les parcelles AH146 et 148</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte partielle de l’observation formulée (pour 2 parcelles) et la non prise en compte partielle (pour 2 parcelles). Vois aussi déposition des Maires.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
92	R1-15-4 471	M. B. Desporte et A. Cinturel	17/09	Grand Couronne	AT 710 et 567	Demandent le maintien de ces parcelles en zone N, un meilleur accès aux diverses parcelles et un meilleur entretien des parcelles alentour pour éviter des pesticides.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
Ces deux parcelles qui représentent une surface de 2,3 ha ont été classées en UBB1 alors qu'elles ne sont pas urbanisées et représentent une surface supérieure à 5000 m <sup>2</sup> . Il s'agit d'une erreur d'appréciation, également portée à l'enquête publique par la commune, qui sera corrigée pour l'approbation du PLU : ces parcelles seront reclassées en zone NO. Ce classement permettra en outre de maintenir une coupure d'urbanisation entre la zone d'habitat existante et la future zone d'activités. Il est précisé qu'il n'est pas du ressort du PLU de réglementer l'entretien des parcelles.						
<b>Demande prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée. Toutefois elle s'interroge sur le fait qu'une superficie aussi importante ait pu faire l'objet d'une telle erreur. (cf. n° 90)</i>						
93	R1-15-5 472	M. C. Lamy pour UCAE	17/09	Grand Couronne	Les Essarts	S'oppose au projet d'implantation de grande surface aux Essarts, en face l'antenne, en UXA pour protéger le commerce de détail.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
Le zonage UXA défini dans le PLU métropolitain ne permet pas l'implantation de grandes surfaces commerciales (constructions à usage de commerce limitées à 500 m <sup>2</sup> de surface plancher). La zone sera maintenue en UXA pour l'approbation du PLU.						
<b>Demande déjà prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i>						
94	R1-15-6 473	M. et Mme Latour	19/09	Grand Couronne	AT 710 et 567	Demandent que ces parcelles conservent le classement prévu en N.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
Ces deux parcelles qui représentent une surface de 2,3 ha ont été classées en UBB1 alors qu'elles ne sont pas urbanisées et représentent une surface supérieure à 5000 m <sup>2</sup> . Il s'agit d'une erreur d'appréciation, également portée à l'enquête publique par la commune, qui sera corrigée pour l'approbation du PLU : ces parcelles seront reclassées en zone NO. Ce classement permettra en outre de maintenir une coupure d'urbanisation entre la zone d'habitat existante et la future zone d'activités.						
<b>Demande prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée. Toutefois elle s'interroge sur le fait qu'une superficie aussi importante ait pu faire l'objet d'une telle erreur. (cf. 90 et 92)</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
95	R1-18-8 524	M. J.P. Thibaudeau	19/09	Epinay sur Duclair	B352	Demande que la parcelle classée A au futur PLUi soit reclassée constructible.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle B352 est classée en zone agricole (A) car il s’agit d’une parcelle de plus de 4000 m<sup>2</sup> non urbanisée. Le choix de la délimitation de la zone urbaine s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle restera donc classée en zone A.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>Au regard de la configuration de la parcelle (forme induisant des faux-tours, surface relativement réduite, de la proximité avec d’autres habitations) la Commission estime que l’urbanisation de ladite parcelle pourrait permettre la construction de 2 habitations et le maintien du fond de parcelle en zone agricole.</i></p>						
96	R1-12-4 553	Consorts Duhamel	20/09	Saint Paer	?487	Demandent qui prend en charge la défense incendie afin d’envisager la rénovation d’une grange en habitation.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>L’observation portant sur la desserte du réseau de défense incendie ne relève pas de la compétence du PLU mais de la compétence eau (DECI). La demande a été transmise aux services compétents de la Métropole.</p> <p>Le Hameau des Vieux est classé en zone agricole (A) du PLU.</p> <p>Un schéma directeur de défense extérieure contre l’incendie est en cours d’élaboration. Ce schéma permettra de définir un calendrier des zones à desservir, à renforcer, etc. Seul ce schéma pourra informer les habitants de la programmation des travaux de défense contre l’incendie.</p> <p>Le livre 1 du règlement écrit précise à l’article 8.6 : “Toute construction doit pouvoir être défendue contre l’incendie en correspondance avec l’analyse de risque établie selon le règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l’Incendie. Le réseau d’eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d’eau potable et sous réserve de l’économie financière au regard d’autres moyens (exemples : distance entre constructions, réserve d’eau...). La cartographie des moyens fixes de défense contre l’incendie existants à la date d’approbation du PLU est annexée au PLU (Tome 5 : annexes informatives). Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l’incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.</p> <p>Pour l’ensemble des zones, les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l’éclairage des bâtiments”.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse aux interrogations formulées. Toutefois elle regrette l’absence des modalités et délais.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
97	R1-12-9 557	M. J. B. Behe	20/09	Saint Paer	999 route de Bouville	Demande qu'une dépendance soit reconnue comme remarquable et comme bâtiment agricole pouvant changer de destination afin de la restaurer en gîte rural.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Au vu des photos envoyées via la remarque E1145, la partie du bâtiment en brique rouge est intéressante au regard de ses proportions, formes des ouvertures et appareillage des briques, typiques des modes de production agricole du plateau de Caux. La valorisation via une réhabilitation en gîte est intéressante. Ce bâtiment sera ajouté dans le recensement du petit patrimoine remarquable. La protection moyenne semble appropriée du fait que le projet engagera une évolution du bâti permettant d'assurer la sécurité des usagers.</p> <p>Il est proposé d'ajouter ce bâtiment dans le recensement des bâtiments pouvant changer de destination.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée. Toutefois elle regrette l'absence d'un répertoire (avec photos) des bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en habitation en zone A.</i></p>						
98	R1-17-8 533	M. Vimal de Saint Pal	20/09	Isneauville	AD114 et 115	Souhaite construire sur ces parcelles un cabinet d'orthodontie et une habitation. Il n'y a ni arbres, ni contraintes sur ces parcelles.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles du demandeur, eu égard à leur proximité avec la route de Neufchâtel et à l'environnement bâti, ont été intégrées à la zone UBB2 ; elles sont donc constructibles.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p> <p>Néanmoins, les espaces boisés situés en continuité d'une coulée verte présentent un intérêt en termes de paysage et de trame verte urbaine, le long de la route de Neufchâtel, à l'entrée de la commune d'Isneauville. Une trame coulée verte sera donc ajoutée pour l'approbation du PLU sur les parcelles AD 125 (en partie) et AD 114 au regard d'autres contributions déposées à l'enquête publique sur ces parcelles.</p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte des réponses formulées. A noter que l'ajout d'une trame coulée verte (cf. observations 40 et 44) risque de rendre difficile la constructibilité. (cf. aussi déposition des Maires)</i></p>						
99	R1-17-10 535	M. et Mme S. Nollet	20/09	Isneauville	AD150	Contestent la surface de la coulée verte du PLUi sur notre parcelle (voir plan)
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Cette parcelle fait déjà l'objet d'une protection en Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU en vigueur de la commune d'Isneauville. La volonté de la commune a été de conserver une protection sur cette parcelle qui participe à la qualité paysagère de l'entrée de ville d'Isneauville. Une mare est par ailleurs recensée sur le site.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
100	R1-17-11 536	M. et Mme S. Guerin	20/09	Isneauville	A567	Demandent que leur parcelle classée en A au futur PLUi soit reclassée en UBH. Tous les terrains limitrophes sont construits.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle A567 sera reclassée en zone UBH car la distance qui sépare les deux maisons situées de part et d'autre de la parcelle A567 (sur les parcelles A597 et A584) est de moins de 100 mètres. En conséquence le contour du hameau sera ajusté pour l'approbation du PLU. De même, une partie de la parcelle A584 sera également reclassée en zone UBH car la maison située sur cette parcelle est à moins de 100 m de la maison située sur la parcelle A567. La délimitation du zonage UBH se fera au plus proche du bâti afin de limiter l'extension urbaine du hameau.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
101	R1-17-9 538	M. et Mme P. Marie	20/09	Roncherolles sur le Vivier	A162 et 163	Des travaux de voirie et de réseaux publics ont été réalisés sur nos parcelles occupées illégalement. Nous demandons qu'une partie de notre parcelle (voir plan) soit classée UBB2 dans la continuité de la zone prévue en vue d'une régularisation amiable.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La régularisation foncière en cours d'étude avec les demandeurs n'a pas de lien direct avec le classement de leur parcelle dans le PLU. Cette distinction a déjà été exposée à plusieurs reprises aux demandeurs par les services de proximité de la Métropole, en charge du suivi de la régularisation foncière, mais aussi par la commune. Un courrier du 19 juillet 2019, co-signé par les deux administrations, le rappelle.</p> <p>Le PLU doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi les bourgs et villages doivent-ils se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Or, ces parcelles sont en extension urbaine.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier, le potentiel de densification et la zone 1AU située en continuité du tissu déjà urbanisé, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties.</p> <p>Au vu de ces éléments, la demande de classement en zone constructible des parcelles citées, représentant une surface totale d'environ 3 ha, n'est pas recevable, et le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La demande ne concerne pas toute la parcelle de 3ha, mais seulement une parcelle de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup> située en limite de zone constructible à moins de 100 m des constructions existantes, d'accès direct et avec tous les réseaux.</i></p> <p><i>La Commission considère que cette demande est recevable.</i></p>						
102	R1-17-12 539	M. J.M. Callewaert	20/09	Houpeville	AC498	Demande confirmation du classement agricole des terres agricoles situées derrière sa parcelle.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles situées au nord de la parcelle AC498 sont classées en zone Agricole et ne sont donc pas urbanisables. Compte-tenu de leur vocation agricole, seules les installations, aménagements et constructions répondant à cette vocation y sont autorisés (Livre 2 du règlement écrit).</p> <p><b>Demande de confirmation sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
103	R1-17-13 540	M. Dufouil représentant Mme Dufouil	20/09	Isneauville	AD160	Demande que la parcelle AD 160 prévue en zone A soit reclassée en zone UBB2 comme les parcelles riveraines du PLUi.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AD160 d'une surface de 9944 m<sup>2</sup>, objet de la demande de classement en zone urbaine, est actuellement non bâtie. Pour rappel, le PLU doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi la consommation d’espaces agricoles et naturels doit-elle être limitée et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Or la parcelle concernée se situe en extension urbaine.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Au regard de ces analyses, pour la commune d’Isneauville, le potentiel de densification et la poursuite de l’aménagement de la zone d’aménagement concertée (ZAC) du Manoir (1AUR1 et UR3) permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu’il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties.</p> <p>Ainsi, au regard des objectifs du PLU métropolitain et des critères de délimitation des zones urbaines et à urbaniser, la demande de classement en zone constructible de la parcelle citée n'est pas recevable et le zonage ne sera pas modifié pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						
104	R1-18-7 523	M. R. Barreau	20/09	Saint Martin de Boscherville	A539	Demande qu’une partie de la parcelle soit constructible (voir plan joint)
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le zonage du PLU en vigueur de la commune de Saint-Martin-de-Boscherville a classé pour partie la parcelle A 539 en zone U. Le PLU de la Métropole conserve la même limite de zone et classe la parcelle A 539 pour partie en zone UBA2.</p> <p>Le choix de la délimitation des parcelles s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires sauf dans le cas de parcelles profondes. Ici, s’agissant d’une parcelle en longueur de 3 154 m<sup>2</sup>, le fond de parcelle non bâti a été classé en zone agricole puisqu’il est en contact direct avec la zone agricole.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
105	R1-18-9 522	M. P. Etienne	20/09	Jumièges	B916	<p>Demande que la parcelle classée en zone UC au PLU de Jumièges soit classée en UBB2 et non en A comme prévu.</p> <p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle B916 (AM64 dans le cadastre mis à jour) d'une surface de plus de 6 000 m<sup>2</sup>, objet de la demande de classement en zone urbaine est actuellement non bâtie. Pour rappel, le PLU doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi la consommation d’espaces agricoles et naturels doit être limitée et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Or, la parcelle concernée se situe en extension urbaine.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Au regard de ces analyses, pour la commune de Jumièges, le potentiel de densification et la zone à urbaniser permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu’il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties.</p> <p>La demande de classement en zone constructible de la parcelle citée n'est donc pas possible au regard des objectifs du PLU métropolitain et des critères de délimitation des zones urbaines et à urbaniser. Le zonage ne sera pas modifié pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>
106	R1-12-10 1385	M. et Mme E. Laurent	23/09	Mesnil sous Jumièges	Manoir Agnès Sorel	<p>Proposition de création d’un périmètre délimité de protection des abords du Manoir non retenue.</p> <p>Pas de protection de la seule zone posant problème qui est située en face de la Poterie et qui est classée en UBB2. Nous demandons que tout cela soit reconsidéré</p> <p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La modification du périmètre de co-visibilité de 500m autour d’un monument historique en périmètre délimité des abords (PDA) doit être proposé en premier lieu par les Architectes des Bâtiments de France après échanges avec la commune, or la Métropole n’a pas connaissance d’une demande de PDA par l’ABF concernant ce bâtiment à ce jour.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Par ailleurs, les zones UBB2 correspondent aux tissus mixtes à dominante d’habitat individuel peu dense où les règles proposées ont pour objectif d’encadrer les évolutions du tissu sans venir dénaturer le paysage urbain et le cadre de vie. De plus, une trame de protection “verger” sera ajoutée sur le verger existant située dans la zone UBB2 suite à une remarque du Parc Naturel Régional afin de ne pas dénaturer le site.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée. Toutefois la trame verger à ajouter devra toujours permettre la constructibilité. Voir aussi observation n° 266.</i></p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
107	R1-18-10 529	Carrieres STREF		Jumièges/ Mesnil sous Jumièges	Carrieres	Demande que soit pris en compte dans le PLUi le projet de valorisation écologique du site de Jumièges et Mesnil/Jumièges pour la création de 32 hectares de zone humide dans les zones AC et NC. Les installations diverses pour le fonctionnement n'y sont pas autorisées (convoyeurs).
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
La demande concerne notamment la possibilité de créer un couloir pour l'acheminement de matériaux inertes par convoyeur à bande transporteuse. Il est proposé d'intégrer le site visé en zone NC plutôt que de créer de nouveaux sous-secteurs comme suggéré, le classement en zone NC répondant à la demande. Le zonage sera modifié pour l'approbation du PLU.						
<b>Demande prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée avec classement en zone NC.						
108	R1-33-4 276	M. Carayol	11/09	Sahurs	AE542	Demande que cette parcelle classée en zone NO soit reclassée en UBH.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
La parcelle AE 542, d'une surface de 4700 m <sup>2</sup> est classée en zone NO et se situe en continuité d'une zone urbaine de hameaux (UBH). Afin de répondre à l'objectif de limiter l'urbanisation des hameaux à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante (orientation du PADD 2.2.1), cette parcelle non bâtie a été exclue de la zone UBH. Ainsi, sur tout le territoire de la Métropole, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est effectué sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà construites. Par ailleurs, la parcelle constitue une zone tampon végétalisée d'environ 40 m de large entre l'espace urbanisé et un bois, qu'il convient de préserver.						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
109	@325	M. de Heinzelin	17/09	Mont Saint Aignan		<p>Demande que la rue de la Vatine soit exclue du périmètre de sécurité de l'indice de cavité souterraine N° 114 qui est un indice parcellaire issu d'un registre d'entretien routier ne permettant pas de situer une quelconque marnière</p>
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Lorsque la Métropole a initié l'élaboration du PLU, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) lui a demandé que soit vérifié le recensement des indices de cavités souterraines sur l'ensemble de la commune de Mont-Saint-Aignan. La Métropole a missionné un bureau d'études qui a notamment répertorié l'ensemble des documents disponibles dans les archives de la DDTM, du Département et de la commune : déclarations d'ouverture de carrière, études géotechniques de reconnaissance et de comblement... Le plan de localisation des indices identifiés sur la commune de Mont-Saint-Aignan découle de ce travail de recensement. Le plan et les fiches associées à chaque indice ont été fournis à la commune dès 2018.</p> <p>Sur la représentation des périmètres de sécurité des indices, ceux-ci respectent le guide établi par les services de la DDTM. Ces périmètres ont été adaptés en fonction du contexte morphologique du terrain et d'études de sondages permettant d'écarter la présence de vides. La localisation et l'adaptation de ces périmètres ont fait l'objet de plusieurs échanges entre la Métropole, la commune, la DDTM et le BRGM : l'application des périmètres de sécurité a été confirmé sur avis du BRGM.</p> <p>Sur la non-conformité à la législation du 27 juillet 1880 et du décret du 26 novembre 1889, il est précisé que plusieurs textes (arrêtés, décrets, lois...) sont venus régir l'exploitation des carrières souterraines avant mais aussi après 1889. Ce texte ne permet pas d'écarter la présence de cavités souterraines dans ce secteur.</p> <p>Si des études justifiées et validées permettent de lever, même partiellement l'indice de la rue de la Vatine, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajusté voire amendé en conséquence. En l'état, aucune étude ne permet la levée de l'indice délimité en partie rue de la Vatine.</p> <p>Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLU, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans sur les cavités souterraines, susceptibles d'évoluer pour prendre en compte tout événement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Si de nouvelles études venaient à lever, même partiellement un indice, les plans de cavités seraient mis à jour.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse formulée ; toutefois elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
110	R2-41-11 459	Mme M. Pouette	18/09	Sainte Marguerite sur Duclair	Bât. N°45	Signale une erreur d'adresse sur le document graphique. Que veut dire « protection moyenne » sur un bâtiment ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>L'adresse de l'élément n°45 sera rectifiée (erreur matérielle).</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>L'objectif de la protection du patrimoine bâti est de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales.</p> <p>Un niveau de protection moyen vise également à protéger les éléments repérés tout en accompagnant les mutations et les évolutions possibles de ce patrimoine. Afin de permettre l'adaptabilité du patrimoine protégé, les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages réalisés au sein et sur le patrimoine protégé peuvent être autorisés sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial.</li> <li>• ne pas porter atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé,</li> <li>• qu'ils soient rendus nécessaires par des besoins de sécurisation et d'accessibilité des usagers ou la salubrité des locaux et que ces travaux permettent la mise en valeur, la requalification ou la restauration de l'édifice.</li> <li>• être précédés d'une autorisation de travaux s'il s'agit de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la façade participant à son intérêt patrimonial afin que l'autorité compétente puisse échanger avec le pétitionnaire sur son projet de modification.</li> </ul> <p>La démolition d'une partie du patrimoine protégé peut être autorisée à la condition que celle-ci ne revête pas de caractère patrimonial en tant que tel et que la démolition ne vienne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé tout en participant à sa valeur. En effet, la représentation graphique ponctuelle vient protéger l'ensemble du bâti identifié, pour autant, le bâti initial peut parfois avoir fait l'objet d'extensions ultérieures ne comportant aucune caractéristique patrimoniales dont il est préférable d'autoriser la démolition. Cependant, pour des raisons de protection, la démolition totale est interdite.</p> <p>Toujours dans un objectif de préservation et de mise en valeur, il est précisé que dans le cadre de travaux qu'une attention particulière sera portée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le respect de l'orientation, l'organisation et la volumétrie des éléments identifiés,</li> <li>• Le maintien de la composition des façades et des ouvertures (rythme, ordonnancement pour les travées et niveaux ...),</li> <li>• La préservation ou la restauration des éléments de détails et de composition en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angles, ...).</li> </ul> <p>Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte d'une erreur matérielle et des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
111	R2-41-16 458	M. E. Berneval	18/09	Epinay sur Duclair	65 route de la Boudinière	Souhaite savoir pourquoi il ne dispose pas d'une borne incendie à moins de 400m de la ferme comme le stipule le règlement.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><i>Remarque : la contribution concerne la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair et non Epinay-sur-Duclair</i></p> <p>L'observation portant sur la desserte du réseau de défense incendie ne relève pas de la compétence du PLU mais de la compétence eau (DECI). La demande a été transmise aux services compétents de la Métropole.</p> <p>Un schéma directeur de défense extérieure contre l'incendie est en cours d'élaboration. Ce schéma permettra de définir un calendrier des zones à desservir, à renforcer, etc. Seul ce schéma pourra informer les habitants de la programmation des travaux de défense contre l'incendie.</p> <p>Le livre 1 du règlement écrit (article 8.6) précise que : "Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie. Le réseau d'eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et sous réserve de l'économie financière au regard d'autres moyens (exemples : distance entre constructions, réserve d'eau...). La cartographie des moyens fixes de défense contre l'incendie existants à la date d'approbation du PLU est annexée au PLU (Tome 5 : annexes informatives). Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir les risques particuliers identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette construction.</p> <p>Pour l'ensemble des zones, les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairage des bâtiments".</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse aux interrogations formulées. Toutefois elle regrette l'absence de modalités et délais.</i></p>						
112	E511	M. de Belloy	22/09	Henouville	B 284 et 285	Signale des erreurs sur le document graphique concernant des parcelles situées dans le marais d'Henouville.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Certaines haies recensées dans le PLU n'existent effectivement pas : elles seront donc supprimées conformément au plan fourni. Concernant la haie à décaler, son positionnement sera revu comme indiqué sur le plan.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte des observations formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
113	R2-41-12 463	M. G. Luce	18/09	Sainte Marguerite sur Duclair		Constata que le terrain d'une surface de 2ha77 dont il est propriétaire n'est plus constructible dans le projet de PLUi alors qu'il l'était dans la Carte Communale.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l'écart du centre bourg. Conformément au PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) d'une surface totale de plus de 2 ha n'est pas possible.</p> <p>De plus, le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair, le potentiel de densification et la zone AU située en centre bourg, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i>						
114	R1-29-2 693	M. Brehat Entreprise Bono	20/09	Oissel	AC199 AC 281	Propriétaire des parcelles AC199 et AC 28, il souhaite étendre son entreprise sur les parcelles mitoyennes classées en zone URX4. Il souhaite que ces parcelles soient classées en zone UXM comme celles qu'il occupe actuellement.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Les règles s'appliquent au terrain d'assiette du projet. Au sein du livre 1 du règlement, p.10, il est précisé : " Lorsqu'un terrain est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs, l'ensemble de la construction, de l'installation ou de l'aménagement est soumis aux règles de la zone ou du secteur où la plus grande partie de la construction est implantée".</p> <p>En conséquence, ici les constructions étant implantées sur la zone UXM, ce sont les règles de cette zone qui s'appliqueront pour ce projet et non celles de la zone URX4. Il n'est pas nécessaire d'effectuer un changement de zone.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i>						
115	R2-41-14 466	M. M. Marchand	18/09	Sainte Marguerite sur Duclair	ZD65 ZD75	D'une surface de 3ha74a11ca, Monsieur Marchand souhaite détacher 3 parcelles afin qu'elles soient constructibles. La vente de celles-ci lui permettrait de compléter sa retraite.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l'écart du centre bourg. Conformément au PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) d'une surface totale de plus de 3 ha n'est pas possible.</p> <p>De plus, le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair, le potentiel de densification et la zone AU située en centre bourg, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
116	R2-41-13 465	M. et Mme J. Couture	18/09	Epinay sur Duclair	ZA82 ZA85	<p>. Demande la modification du document graphique du PLUi car le bois classé indiqué n'existe plus depuis 2016.</p> <p>. Notre habitation a une surface de 160 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 2ha ; Est-il possible de réaliser une extension ? Si oui, de quelle surface ?</p> <p>. Entrepreneur, je souhaiterais construire une annexe professionnelle sur la parcelle, dans quelles conditions est-ce possible ?</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Au vu de l'abattage des arbres constituant l'EBC, il est proposé de supprimer l'EBC en question. Il convient toutefois d'ajouter l'alignement d'arbres plantés par le propriétaire récemment autour de la propriété pour l'approbation du PLU métropolitain.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Les parcelles concernées (ZA92 et 95) sont situées en zone agricole (A). En zone agricole, sont autorisées une ou plusieurs extensions ou annexes dans la limite globale de 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU métropolitain, extensions et annexes comprises. Les annexes au logement doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être implantées à une distance maximale de 50 mètres d'une habitation principale existante à la date d'approbation du PLU métropolitain,</li> <li>• Que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles annexes par terrain à compter de la date d'approbation du PLU métropolitain,</li> <li>• Que la superficie totale de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale et ce à compter de la date d'approbation du PLU métropolitain.</li> </ul> <p>Il n'est en revanche pas prévu d'autorisation pour des constructions non liées à l'activité agricole.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte partielle d'une réponse formulée. La parcelle située en zone A correspond à un corps de ferme qui n'est plus en exploitation ; le propriétaire entrepreneur souhaite construire une annexe professionnelle afin de limiter ses déplacements (coût et GAES) ; pour ce cas très particulier la Commission estime qu'il appartient à la Métropole d'apporter, sous quelque forme que ce soit (si cela est possible en créant un stecal par exemple), une réponse adaptée à cette demande.</i></p>						
117	R2-41-15 455	M. et Mme C. Thibaudeau	18/09	Epinay sur Duclair	ZC49	<p>Souhaitent que l'étable accolée à une habitation réhabilitée en gîte puisse être classée en zone UBH afin de permettre sa réhabilitation en gîte.</p> <p>Cette modification de zonage a été demandée dans la délibération du CM d'Epinay sur Duclair du 12 avril 2019.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Il s'agit ici d'une erreur de délimitation, la partie de la parcelle comprenant l'étable sera classée en zone UBH, l'autre partie étant un bâtiment agricole sera classée en zone A.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte d'une observation formulée. Voir aussi déposition des Maires.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
118	R1-4-16 355	M. X. Baixe	14/09	Bois-Guillaume	4149 route de Neufchatel	s'oppose au projet de construction prévu sur l'emplacement réservé 108 ER14 dont il est voisin et qui dénature le secteur d'habitat individuel. Il déplore le choix de 100% de logements locatifs sociaux contraire à la mixité sociale. et qui va engendrer des nuisances sonores, de circulation ainsi que sur la biodiversité. Il s'interroge sur la qualité de vie à bois guillaume suite au bétonnage outrancier. Enfin il mentionne la dévalorisation de son bien qu'un tel projet engendrerait.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Cet emplacement réservé permettra à la commune de répondre à ses obligations en termes de mixité sociale, fixées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) (20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales). L'urbanisation de ces parcelles répond également à l'objectif de densification du tissu urbain existant bien desservi par les transports en commun. Ce programme immobilier sera soumis aux règles d'urbanisme définies au sein de la zone UBA1, donc limité à une hauteur de 11 m, soit R+1+comble ou attique maximum, soit une hauteur similaire à celles des constructions existantes sur les parcelles voisines. Dans le PLU en vigueur de la commune de Bois-Guillaume, il s'agit de la zone UE où la hauteur maximale autorisée est de 14 m avec un nombre de niveaux maximal à R+3. Le PLU métropolitain propose donc une forme urbaine en cohérence avec le souhait des habitants de ce quartier, contrairement au règlement actuellement en vigueur sur la commune. La forme urbaine de cette construction répondra donc à leur souhait. Dans le cadre du projet qui sera réalisé sur ces parcelles, au moins 35% de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts. Le règlement de la zone concernée indique également que l'implantation des constructions doit respecter les arbres existants sur le terrain, et que ceux ne pouvant être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres. L'emplacement réservé 108ER14 sera maintenu sur ces deux parcelles pour l'approbation du PLU. Il est précisé qu'un emplacement réservé n'oblige pas le propriétaire à vendre son terrain au bénéficiaire de cet emplacement. Cette servitude permet de garantir le fait que ce terrain ne pourra pas être utilisé à d'autres fins. Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement et peut ainsi mettre en demeure le bénéficiaire (ici la commune de Bois-Guillaume) d'acquiescer son bien (article L.152-2 du code de l'urbanisme). Si ce dernier y renonce, l'emplacement réservé sera de fait sans effet et supprimé du PLU lors d'une future évolution du document.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses formulées par la Métropole et la non prise en compte de l'observation. De plus elle a bien noté que la hauteur maxi. est revue à la baisse par rapport au PLU actuel. Compte-tenu du nombre d'opposants au projet (cf. pétition et observations) la Commission s'étonne de la formule « forme urbaine en cohérence avec le souhait des habitants de ce quartier ».</i></p>						
120	R1-4-17 356	Mme S. Baixe	14/09	Bois-Guillaume		s'oppose au projet de PLUi idem contribution R1-4-16.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°118 du présent procès-verbal</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>cf. commentaire observation n° 118.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
121	R1-4-22 360	M. et Mme G Plesant	14/09	Bois- Guillaume		propriétaires des parcelles 337 et 345 rue de la Prévotière. Pose la question que va devenir l'ancien projet de 28 logements prévu en 2018 intersection entre allée de l'ancien château et la rue de la Prévotière cette zone étant maintenant classée en zone UBA1 ?
	R1-5-10		19/09	Bonsecours		Nous avons omis de remettre le numéro des parcelles :629 et 630
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Les zones urbaines dites « zones U » du PLU métropolitain ont été délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou souhaitée. Ainsi, la zone UBA correspond à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense ou moyennement dense au sein de laquelle les formes urbaines existantes limitent les possibilités d'évolution du tissu. Les règles proposées permettent une densification du bâti par des extensions, des surélévations et des opérations de renouvellement. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter. Deux types de zones UBA sont différenciées selon l'armature urbaine du territoire et le contexte urbain (UBA1 et UBA2), la zone UBA1 étant localisée dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains (dont Bois-Guillaume fait partie) et les pôles de vie de Duclair et du Trait, et correspondant principalement aux tissus composés de formes urbaines denses présentant une diversité de formes architecturales et urbaines.</p> <p>La vocation principale de la zone UBA1 ne veut pas dire la vocation exclusive, la construction de logements collectifs y est donc possible sous réserve de respecter les dispositions réglementaires de ladite zone en termes d'implantations, d'emprise au sol et de hauteur mais aussi de surfaces non imperméabilisées. En l'occurrence, en zone UBA1, la hauteur maximum est fixée à R+1+C ce qui limite la possibilité de construire des immeubles.</p> <p>En tout état de cause, si ce projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire accordée par la commune avant l'approbation du PLU métropolitain, le projet pourra se réaliser même s'il ne respecte pas les dispositions réglementaires du PLU métropolitain.</p>						
<b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
122	R1-4-23 362	Mrs Karouse, Rocain et Wagner	14/09	Bois- Guillaume		Qu'est-il prévu pour la rue Dair et la parcelle UBB ? L'élargissement de la rue Dair va « rogner » sur nos terrains (180 et 187 rue Dair) ? Quels types de transports sur cette rue ? OAP 108 B Quel délai pour ce projet ? Que va-t-on construire dans l'actuel champ ? Quelles nuisances sonores ? Qu'est-il prévu pour les parcelles de l'ASL ? Quel délai ? Expropriation ? Détail sur le projet zone UBA1 (108ER).
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>L'emplacement réservé (ER) 108ER01 est situé sur les zones 1AU et 2AU et n'impacte pas directement les n°180 et 187 rue Dair. Cet ER figurant aujourd'hui dans le PLU communal exprime la volonté de la commune de sécuriser et de rendre accessible aux piétons cette voie de faible largeur. Dans le schéma graphique de l'OAP 108B, un figuré "voirie à adapter" est dessiné sur la rue Dair dans ce sens.</p> <p>L'OAP 108B développe les principes d'aménagement sur la zone 1AU "Rouges Terres Ouest" : le site a vocation à accueillir une opération d'habitat, composé de logements individuels et d'un programme de logements collectifs en appui sur la route de Neuchâtel, et propres à fabriquer le profil urbain de cette voie en pleine évolution. Des commerces pourront s'y établir en rez-de-chaussée. D'autre part, les éléments de la composante végétale existante devront faire partie intégrante du futur projet. L'opération à venir développera son propre maillage viaire, raccordé aux rues existantes en plusieurs points d'accès, afin de minimiser les nuisances. La date d'aménagement de la zone 1AU n'est pas connue à ce jour. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (passage en zone 1AU), nécessitera une modification ou une révision du PLU.</p> <p>Concernant l'emplacement réservé 108ER14, voir la réponse apportée à l'observation n°118 du présent procès-verbal.</p> <p><b>Demandes d'informations sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
123	R1-4-30 368	Association ARLAVA	14/09	Mont Saint Aignan	19 rue de la Croix Vaubois	Conteste l'attribution de zone UD pour l'ensemble de la partie Ouest la rue. La construction d'un immeuble serait une aberration : nuisances sonores, circulation, stockage des déchets et rotation des éboueurs, évacuation des eaux. Cela nuirait à la qualité de vie des citoyens, risque d'accident, quiétude des habitants.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La délimitation de la zone urbaine s'est effectuée au regard de la forme urbaine dominante, ici l'habitat collectif, même si un ensemble d'habitat individuel est situé à l'intérieur de la zone. La hauteur de la zone UD est règlementée à 14m, R+2+Combles. Cependant, une hauteur particulière (17m, R+3+C) est inscrite sur la planche 2 du règlement graphique et cette hauteur prévaut sur la règle écrite (comme indiqué au sein des dispositions communes du règlement écrit). Au regard des hauteurs existantes sur ce secteur d'habitat individuel, il est proposé de réduire la hauteur à 11m, R+1+Combles sur ce secteur de la rue de la Croix Vaubois.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réduction de la hauteur maximale, mais ne conteste pas le zonage proposé.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
124	R1-4-31 369	M. et Mme A. Bouin	14/09	Bois- Guillaume	AD332, 209	Propriétaire de la parcelle AD 332 et AD209 à Bois Guillaume souligne des erreurs de zonage dans le PLUi la mare existante est située à cheval sur ma propriété et celle de mon voisin et non uniquement chez mon voisin (parcelle AD 333). La parcelle AD 209 classée en espace boisé classé alors qu'elle est couverte de ronces et d'arbres sans intérêt. Demande Pourquoi la parcelle AD 333 n'est pas classée en espace boisé classé alors qu'elle a des arbres remarquables ? Une lisière de forêt est située à l'emplacement de leur maison
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant le positionnement de la mare : celle-ci est représentée sur le plan graphique par un point. Chaque point correspond à une entité. Cependant, la protection s'applique à la totalité de la mare, peu importe si le point n'est pas situé sur les deux parcelles.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p>La parcelle AD209 est classée en Espace Boisé Classé puisqu'il s'agit d'un bosquet en zone agricole. En revanche, la parcelle AD333 dispose d'une trame de protection parcs/cœur d'îlot/coulée verte afin de protéger le parc attenant à la propriété.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p>Concernant la lisière matérialisée dans l'OAP, il s'agit ici d'une erreur matérielle qui sera supprimée pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte du reclassement de la parcelle AD 209 formulée à l'observation n° 161. Toutefois le positionnement de la mare devra être revu avant approbation. Il serait souhaitable d'inscrire un point sur chacune des 2 parcelles concernées par la mare.</i></p>						
125	R1-4-33 1364	M. Billiard		Bois- Guillaume		dépose un courrier concernant les parcelles AS0599 0130 et 0129 sises 146 rue de l'église Demande de protéger sa propriété « afin de laisser un espace vert dans la ville». Demande de classer en totalité les parcelles 0599 et 130 en parc cœur d'îlot dans leur totalité. De classer la parcelle 129 en espace boisé classé.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La coulée verte inscrite sur la parcelle AS 599 sera étendue à la parcelle AS 130 pour l'approbation du PLU puisqu'il s'agit d'une erreur matérielle.</p> <p>La parcelle AS129 dispose d'une coulée verte qui est constituée de boisements. La demande de classement en EBC sera donc prise en compte pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demandes prises en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte des observations formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
126	R1-4-34 799	M. A. Ternisien		Bois- Guillaume	3978 rue de la Haie	Ses parcelles AD 444,445 et 446 classées en zone A, impactées par un corridor écologique. Le règlement du PLUi nettement plus restrictif empêche de faire toute nouvelle construction pour les besoins de l'exploitation. Ce corridor empêchera de poursuivre et développer son activité. Il estime que ce corridor devrait être réalisé à une échelle plus locale, sur le document graphique la forme du corridor n'assure aucune continuité et est incompatible avec les bâtiments existants sur sa propriété et avec le SRCE de Haute Normandie de 2014. Il souligne que le 20 mai 2019 la commune décide d'émettre un avis favorable sous réserve que le corridor écologique soit réduit .... Demande donc de réduire ou supprimer ce corridor écologique qui lui cause préjudice. Il joint l'extrait de la délibération du 20 mai 2019 la commune de bois guillaume et plan du SRCE.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Un corridor écologique se définit comme une continuité de milieux assurant le déplacement et les échanges d'individus entre les populations animales et végétales. A l'échelle de la Métropole, c'est le schéma régional de cohérence écologique (SRCE approuvé le 18 novembre 2014) de l'ex Haute-Normandie, piloté conjointement par la DREAL et la Région, qui identifie ces corridors, qui ont été traduits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole approuvé en 2015. Le PLU doit s'inscrire dans la continuité des objectifs fixés par le SRCE et le SCOT, notamment pour la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de chacune des trames naturelles identifiées, etc. Par ailleurs, dans sa charte approuvée en décembre 2013, le Parc Naturel Régional (PNR) des Boucles de la Seine a défini sa trame verte et bleue, comprenant également des corridors écologiques à restaurer. Le PLU doit être compatible avec la cartographie de la trame verte et bleue du PNR, ainsi qu'avec les grandes orientations définies pour sa préservation et sa valorisation.</p> <p>Dans ce contexte, le zonage retenu pour la délimitation des secteurs de corridors à restaurer s'est appuyé strictement sur les corridors identifiés dans le SCOT.</p> <p>Ces derniers ont été traduits à l'échelle parcellaire dans le PLU, parfois de manière discontinue : les corps de ferme des exploitations agricoles existantes ont été exclus des corridors afin de ne pas compromettre les activités agricoles existantes, leur transformation ou leur développement.</p> <p>Le demandeur note la présence de son exploitation au sein du corridor : il s'agit d'une erreur qui sera corrigée par la suppression, sur l'emprise de ce corps de ferme, de la trame "corridors à restaurer" pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte que le corridor sera supprimé sur l'emprise du corps de ferme avant l'approbation du PLU.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
127	R2-4-35 1162	Famille Ternisien		Bois- Guillaume	AD395	Souhaite que sa parcelle classée en zone A devienne constructible. Parcelle non cultivée et réseaux existants.
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p>La parcelle AD395 d'une surface de 16 560 m<sup>2</sup>, objet de la demande de classement en zone urbaine, est actuellement non bâtie.</p> <p>Pour rappel, le PLU doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi la consommation d’espaces agricoles et naturels doit-elle être limitée et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Or la parcelle concernée se situe en extension urbaine.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Bois Guillaume, le potentiel de densification et les zones à urbaniser inscrites dans le projet de zonage arrêté, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu’il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface totale d'environ 1,6 ha n'est pas possible. Le zonage ne sera pas modifié pour l’approbation du PLU.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i>						
128	R2-4-40 1347	M. et Mme M. Cornu		Montmain	AK174 et 176 Rue du château	Sollicitent le déclassement de leurs parcelles zone A et s’appuient sur l’article L123-13 du code de l’urbanisme. (dépôt d’un dossier)
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p>La parcelle AK 174 d'une surface d’1,6 hectares, classée en zone 1AU dans le PLU en vigueur de la commune et objet de la demande de maintien de ce classement dans le PLU métropolitain, est actuellement non bâtie. Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé tels qu’affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse des capacités de densification. Par ailleurs, les zones à urbaniser inscrites dans les documents d’urbanisme en vigueur avant l’approbation du PLU métropolitain ont été soit maintenues, ajustées, redimensionnées ou supprimées, et de nouvelles zones AU ont été délimitées dans le PLU. Les choix de maintien, ajustement, suppression ou création de zones à urbaniser ont été effectués au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D’une analyse quantitative du foncier que représentent les zones AU,</li> <li>• D’une analyse qualitative de chaque zone AU.</li> </ul> <p>Au regard de ces différentes analyses, pour la commune de Montmain, le potentiel de densification identifié au sein des espaces interstitiels du tissu déjà urbanisé permet de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l’Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l’habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité) et en adéquation avec la capacité des services et équipements de la commune, sans qu’il soit nécessaire de prévoir de nouvelles zones AU en extension urbaine. La parcelle AK 174 sera maintenue en zone agricole (A) pour l’approbation du PLU.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
129	R2-4-41 818	M. F. Cornu		Montmain	Rue du château	Dépose un courrier dans lequel il demande le classement d'un bâtiment d'exploitation (une grange) au sein de l'inventaire en vue d'une réhabilitation pour engendrer un changement de destination.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Cette demande répond aux objectifs de protection du patrimoine bâti et aux conditions fixées pour autoriser le changement de destination. En effet, ce dernier est autorisé lorsqu'il ne compromet 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. Il doit permettre la restauration du bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine. Dans ce cadre et au regard des informations fournies, cette demande est prise en compte pour l'approbation du PLU. Ce bâtiment, situé sur le parcelle cadastré AK 124, sera donc recensé en tant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bâtiment à protéger avec une protection moyenne</li> <li>• bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination</li> </ul> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée avec des photos jointes au courrier déposé. Un répertoire avec photos des bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en habitation aurait permis d'identifier ceux-ci.</i></p>						
130	R2-4-44 822	M. B. Ternisien		Bois- Guillaume	AD15, 16 et 17	Demande à pouvoir vendre ses parcelles situées sente des Forrières, les cinq bonnets à bois guillaume pour y construire des logements sociaux.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AD 15, 16 et 17, d'une surface totale d'environ 4,4 ha, objet de la demande de classement en zone urbaine, sont actuellement non bâties.</p> <p>Pour rappel, le PLU doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels doit-elle être limitée et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Or les parcelles concernées se situent en extension urbaine.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Bois-Guillaume, le potentiel de densification et les zones à urbaniser inscrites dans le projet de zonage arrêté, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface totale d'environ 4,4 ha n'est pas possible. Le zonage de sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte des observations formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
131	R2-4-47 <a href="#">1347</a>	Mrs F. et M. Cornu		Montmain	AK174	Demandent classer leur parcelle en zone AU et déposent un dossier de 17 pièces également pour le classement d'un bâtiment agricole en tant que bâtiment pouvant changer de destination.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir les réponses apportées aux observation n°128 et 129 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaires correspondant aux observations n° 128 et 129.</i></p>						
132	@842	M. JJ. Pepin	28/09	Freneuse		<p>Demande si les parcelles n° 14 et 15 au lieu-dit « le Moulin » qui sont en zone A, vont devenir constructible. D</p> <p>Même remarque pour le terrain n°194 au lieu-dit « le beau regard » qui est viable, eau et électricité y passent, lui aussi en zone A.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Freneuse, le potentiel de densification et la zone à urbaniser (AU), permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones à urbaniser en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. De plus, pour préciser le contour de la zone urbaine et préserver les coupures d'urbanisation, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance maximale de 100m entre deux constructions d'habitation. Toutes constructions implantées à plus de 100 m l'une de l'autre, en limite d'une zone agricole ou naturelle ont été intégrées à la zone agricole ou naturelle et non la zone urbaine.</p> <p>Les sections cadastrales n'étant pas précisées dans la contribution, une réponse précise à la demande peut difficilement être apportée. Mais s'il s'agit des parcelles n°14 et 15 de la section AK, au lieu-dit "le Moulin", et de la parcelle n°194 de la section AB, au lieu-dit "le beau regard", la demande de classement en zone urbaine n'est pas possible dans la mesure où ces parcelles sont situées en extension urbaine.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte des observations formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
133	@896	M. Hesse	28/09	Bois-Guillaume		<p>Propriétaires en zone A des parcelles AB 629, 628,630,631 et AB 586 et 286, nous visons à établir sur l'ensemble un site de permaculture.</p> <p>La parcelle 629, de 4813 m2 et une partie de la parcelle 628 pour 4800 m2 qui la jouxte, nécessitent un changement d'attribution afin d'y installer en bordure du Chemin de la Forêt Verte un commerce local permettant la vente des produits de l'exploitation.</p>
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les dispositions réglementaires de la zone Agricole (A) précisent les types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions dans cette zone (livre 2 du règlement écrit, page 262). Il est notamment précisé que pour la sous-destination exploitation agricole, il est possible de réaliser des constructions et installations contribuant à la diversification de l'activité agricole aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production</li> <li>• qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées</li> <li>• qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,</li> <li>• qu'elles se situent à 100 m maximum d'un bâtiment d'exploitation agricole,</li> <li>• dans la limite globale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLU, extension et annexes incluses.</li> </ul> <p>Le projet est donc possible avec le règlement de la zone A au sein du PLU métropolitain.</p>						
<p><b>Demande déjà prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée.</i></p>						
134	@971 @871	M. C. Freville	28/09	Franqueville Saint Pierre	AC316, AC 131 et AC132	<p>Demande le classement de ces trois parcelles en zone UBB1.</p>
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AC316, AC 131 et 132 ont été classées en zone UAB dans le PLU de la Métropole. Or ces parcelles bâties font parties d'un ensemble pavillonnaire qui est lui classé en zone urbaine UBB1. Au regard de la forme urbaine présente, cette demande de modification sera prise en compte pour l'approbation du PLU : les trois parcelles seront classées en zone UBB1.</p>						
<p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte logique de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
135	@878	M. Koers	28/09	Saint Martin de Boscherville	D108 et 109	Habitant St Martin de Boscherville, propriétaires des parcelles 108 et 109. demande que la parcelle 108 soit classée constructible afin de pouvoir agrandir ce bâtiment; dans un premier temps pour des raisons professionnelles et dans un deuxième temps avec l'idée de créer un logement touristique (chambre d'hôtes, gîte).
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle D 109 se situe en zone UBA2 et la parcelle D 108 en zone A. Le choix de la délimitation des parcelles en zone UBA2 s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties, sauf dans le cas de parcelles profondes où 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. Cependant, au regard de la construction déjà présente sur la parcelle D 108, une partie de cette parcelle sera intégrée à la zone UBA2.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte partielle de l'observation formulée.</i></p>						
136	E792	M. F. Sottiez ENSA Normandie	27/09	Rouen Darnétal	MD15 MD16	<p>Demande de 3 ajustements concernant notre établissement: ENSA Normandie</p> <p>La servitude Espace Boisé Classé est située sur l'emprise du parc paysager de l'Ecole Nationale Supérieure d'architecture de Normandie en zone UXM du PLUi.</p> <p>L'école d'architecture conçue pour 350 étudiants, en accueille désormais près de 700.</p> <p>Pour répondre au besoin de création de nouveaux espaces:</p> <p>1- Sortir la parcelle MD16 de la servitude EBC</p> <p>2- Sortir la parcelle MD15 de la servitude EBC</p> <p>3-Ajuster la servitude EBC pour une possible extension en sous-sol entre le bâtiment de l'usine et le bâtiment "Atelier du parc"</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le parc de l'ENSAN est concerné par une trame "parc/cœur d'îlot/coulée verte", et non pas par une servitude type EBC. Le périmètre de la trame développé sur le parc, et repéré au règlement graphique, sera adapté aux contours demandés afin de ne pas obérer la création des trois nouveaux espaces. Les projets de construction, y compris l'extension du bâtiment Grand Hall en sous-sol, seront néanmoins soumis au règlement de la zone.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et des modifications à réaliser. Toutefois elle regrette que le requérant n'ait pas présenté un avant-projet susceptible d'être remis en cause.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
137	R1-36-1 411	M. M. Dorange	09/09	Saint Jacques sur Darnetal	AV108 AV109	Propriétaire des parcelles AV108 et AV109 situées en zone UBH qui sont constructibles mais sans accès. Il a la possibilité de créer un accès en faisant un chemin depuis la rue des Forgettes sur une parcelle mitoyenne lui appartenant située en zone A.  Pourquoi cette solution lui a-t-elle été refusée par la Métropole ?
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p>La réalisation d’un accès au sein de la zone A n’est pas autorisée dans le règlement de cette zone du PLU de la métropole (Livre 2 du règlement écrit, article 1.2) et ce afin de protéger le caractère agricole des terres. Il est possible de créer des accès au sein des zones urbaines ou à urbaniser. Cette même réglementation existe au sein du PLU en vigueur de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal au sein de la zone A : “Ne sont donc autorisées que les constructions et installations liées à l’activité agricole et à certaines activités de diversification”. Au sein de la zone UBH du PLU métropolitain, il est précisé que les nouvelles voies en impasse desservant plus de 3 logements et/ou d’une longueur de plus de 50 m sont interdites. Tout prolongement de voie en impasse est interdit sauf en cas de bouclage de la voie. Sachant que tout accès desservant plus de deux terrains est assimilé à une voie et doit à ce titre en comporter les mêmes caractéristiques (comme précisé au sein du Lexique, livre 1 du règlement écrit). En conséquence, il est conseillé à M. Dorange de réaliser un accès via des terrains déjà classés en zone U, et de respecter les dispositions réglementaires de la zone UBH lorsque le PLU métropolitain sera approuvé.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<p><i>La Commission prend acte des réponses formulées. Toutefois elle regrette qu’en zone A seuls les équipements publics peuvent faire l’objet d’aménagements de voie. Dans le cas présent la constructibilité des parcelles semble très aléatoire.</i></p>						
138	R1-36-2 412	M. E. Lahaye	09/09	Saint Jacques sur Darnetal	AL28 ?	Demande que sa parcelle actuellement en zone A soit constructible.
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p><i>Remarque : la demande porte la parcelle AN28 et non AL28</i></p> <p>Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits “urbanisés de manière significative”, des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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.</p> <p>Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l’hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Pour préciser le contour du hameau et préserver les coupures d’urbanisation, le choix de la délimitation s’est également porté sur une distance maximale de 100m entre deux constructions d’habitation. Toutes les constructions implantées à plus de 100 m l’une de l’autre, en limite d’une zone agricole ou naturelle, ont été intégrées à la zone agricole ou naturelle et non à la zone UBH. C’est le cas des parcelles situées au Nord du hameau de Quévreville-la-Milon qui sont à plus de 100 m des parcelles bâties situées en zone UBH.</p> <p>En revanche, la parcelle AN28 située à moins de 100 m des autres constructions sera intégrée à la zone UBH pour l’approbation.</p>						
<b>Demande partiellement prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<p><i>La Commission acte la prise en compte de l’observation formulée, mais s’étonne de la formule « demande partiellement prise en compte », la Commission considère que la Métropole intègre la parcelle AN 28 dans la zone UBH et donne ainsi une réponse positive à Mr LAHAYE..</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
139	R1-36-3 413	Mme S. Lahaye	09/09	Saint Jacques sur Darnetal	AN124 AN125	Propriétaire des parcelles AN124 et AN125 qui sont situées en zone UBH.  La construction sur ces parcelles est-elle autorisée ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone UBH est une zone urbaine constructible, la construction de ces parcelles est autorisée selon les règles définies au sein du règlement du PLU métropolitain.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée.</i></p>						
140	R1-36-4 422	Mme N. Beaurin	09/09	Saint Jacques sur Darnetal	AB23 AB32	Demande que les parcelles AB23 et AB32 situées en zone A deviennent constructibles
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbain existant doit être privilégié.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal, le potentiel de densification du tissu urbain existant et le potentiel de construction au sein de la zone à urbaniser (1AUB2) située en centre bourg, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine des parcelles AB 23 et 32 d'une surface totale d'environ 1,5 ha n'est pas possible. Le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
141	R1-36-5 423	Mme Bara	09/09	Saint Jacques sur Darnetal	AV119	Sur la parcelle AV119 située en zone A, demande la possibilité de mettre 1 ou 2 lots en urbanisation. Tous les réseaux passent en bordure de cette parcelle s'ent de l'Église.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbain existant doit être privilégié.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Saint Jacques sur Darnétal, le potentiel de densification du tissu urbain existant et le potentiel de construction au sein de la zone à urbaniser (1AUB2) située en centre bourg, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle citée étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'un ou deux lots de la parcelle AV 119 d'une surface totale d'environ 8,8 ha n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
142	R1-36-6 424	M. V. Lesur	19/09	Saint Jacques sur Darnetal	AK200	Sur la parcelle AK200 située en zone UXM :  Quelle est la réglementation pour les toitures et les pentes dans le cadre de la construction d'un bâtiment de stockage ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Ces règles figurent à l'article 4 de la zone UXM au sein du Livre 2 du règlement écrit. Pour la zone UXM, l'article "4.1.4. Toitures" n'est pas réglementé. En conséquence, aucune règle en termes de toiture n'est spécifique à cette zone. Cependant, toute construction doit respecter les principes généraux édictés au sein 4.1.1 de l'article 4 de la zone UXM comme : les principes généraux d'insertion des constructions dans leur environnement, l'aspect général des bâtiments et des matériaux, etc.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
143	R1-36-7 1003	Mme C. Finot	23/09	Saint Jacques sur Darnetal	AN008	Demande que cette parcelle située en zone A devienne constructible pour plusieurs terrains sachant qu'un lotissement se construit à proximité et que ce terrain n'est pas cultivé.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AN008 est classée en zone agricole et est éloignée du centre-bourg. Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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.</p> <p>Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l'hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>La parcelle AN008, située à proximité de deux exploitations agricoles, ne répond pas à ces critères. Le classement en zone urbaine de hameau (UBH) n'est donc pas possible. Le zonage agricole (A) sera maintenu pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
144	R1-33-1 337	M. M. Gagu	06/09	Quevillon	B488, B611, B206	Ces parcelles sont placées en zone NO. Demande de classification en zone A
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°47 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Dans l'hypothèse où la Commission demande que tous les corps de ferme soient classés en zone A, il faudra s'assurer si l'une ou l'autre de ces parcelles est concernée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
145	R1-33-8 277	M. Gasly Mme Roche Mme Levistre	13/09	Sahurs	AKOO2	Opposés au classement en zone A de cette parcelle anciennement constructible et située près du centre bourg.  Ce sont des terrains pauvres jamais cultivés qui seront voués à l'abandon
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Sahurs, le potentiel de densification et la zone à urbaniser située en centre bourg, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones à urbaniser en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine de ces parcelles AK 2, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799 et 800, d'une surface totale d'environ 1,2 ha, n'apparaît pas justifiée. Le zonage agricole (A) sera maintenu pour l'approbation du PLU</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i>						
146	R1-35-3 672	Mme Collas	21/09	Saint Etienne du Rouvray	AC564	Cette parcelle est classée en zone URP20, et elle devait être classée en zone UBA1. La limite entre les 2 zones est erronée, ce qui a été déjà signalé par le service urbanisme de la commune de St-Etienne du Rouvray.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Il s'agit d'une erreur matérielle également signalée par la commune dans son avis. Cette modification de limite de zone sera prise en compte pour l'approbation.</p>						
<b>Demande prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la prise en compte de l'erreur matérielle.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
147	R1-32-7 680  R1-32-8 681	Mme Dron-Bouso Fond. Armee du Salut Mme Berdy Architecte	12/09	Rouen	Batiment 25, rue A. France	<p>Ce bâtiment de la Fondation Armée du Salut est indiqué comme d'intérêt patrimonial dans le PLU actuel.</p> <p>L'absence d'exonération aux places de stationnement à créer dans le cas de travaux est dommageable pour transformer l'établissement.</p> <p>Le but est de valoriser la transformation du patrimoine architectural Rouennais en respectant les contraintes inhérentes à l'ancien.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les protections patrimoniales répondent à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'objectif est de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales.</p> <p>L'exonération de la création de place de stationnement n'a pas été identifiée comme un critère garantissant la protection de ce patrimoine et ne peut pas objectivement le justifier.</p> <p>Le PLU métropolitain prévoit des règles spécifiques afin de permettre au projet de se réaliser lorsque la réalisation de place de stationnement sur le site de l'opération n'est pas possible comme par exemple l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p>Le règlement précise également que "lorsque les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement". Cette dernière norme s'applique à ce bâtiment situé à moins de 500 m d'une station du TEOR T4.</p> <p>De même, pour certaines destinations du code de l'urbanisme il n'est pas fixé de normes précises, il est juste précisé : "le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable", comme par exemple la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique".</p> <p>Des dispositions alternatives sont également possibles.</p> <p>Toutes ces possibilités offertes par le règlement permettent déjà de limiter, voire de ne pas réaliser de places de stationnement dans le cadre d'une "transformation" du bâtiment.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses aux interrogations formulées mais regrette que celles-ci soient sujettes à interprétation par les services instructeurs des autorisations d'urbanisme.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
148	R1-32-10 684	M. Neveux	12/09	Rouen	CV398	Demande confirmation qu'il n'y aura pas de construction d'immeubles à proximité de cette parcelle située en zone UCO
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Il est juridiquement impossible d'interdire la construction "d'immeubles" au sein d'un règlement d'urbanisme. Seules les constructions relevant des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'autorisation ou d'interdiction. Le code de l'urbanisme, au sein de la destination "Habitation", ne permet de faire la distinction qu'entre la sous-destination "logement" et la sous-destination "hébergement", il n'est donc pas possible d'interdire les immeubles au sein d'une zone.</p> <p>Les règles définies au sein de la zone UCO encadrent la constructibilité (article 3 du règlement de la zone UCO), notamment en termes de hauteur et d'emprise au sol. Si un immeuble est réalisé au sein de cette zone, il devra s'y contraindre, ce qui peut limiter ce type d'implantation sans toutefois l'interdire.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses formulées.</i></p>						
149	R1-32-14 686	M. Enou	12/09	Rouen	AR70	<p>Ce terrain en zone UAA comporte un « Espace Boisé Classé » ( Parc coeur d'îlot à réserver) ce qui ne semble pas justifié, ce terrain étant composé d'herbes sans attrait particulier.</p> <p>Demande la suppression de ce classement afin de pouvoir déposer un permis de construire.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AR70 dispose d'un Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU de la commune de Rouen qui a été traduit par une trame de protection "parc/cœur d'îlot/coulée verte" dans le PLU de la Métropole. Cette trame de protection s'étend sur d'autres parcelles voisines. Les cœurs d'îlot sont en effet composés d'un ensemble de jardins privés à dominante végétale juxtaposée permettant l'essor de la nature en ville et constituant un espace de respiration pour les habitants. Ainsi, ces espaces participent à l'augmentation de la nature en ville et leur protection permet de pérenniser ces éléments. Pour ces raisons, la trame de protection sera maintenue sur cette parcelle pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte des observations formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
150	R1-32-16 688	M. L. Loue	12/09	Fontaine sous Preaux	AD64	<p>Sur quels critères la maison située sur cette parcelle a été classée en « patrimoine bâti-protection moyenne » alors que son architecture a été dénaturée par diverses transformations anciennes.</p> <p>Demande une remise en question du classement de cette maison.</p>
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>L’objectif de la protection du petit patrimoine bâti remarquable est de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales. Les règles du PLU relatives au petit patrimoine bâti visent à le protéger, et intrinsèquement, à reconnaître son intérêt. Le travail de recensement des éléments est issu d’un inventaire proposé par les élus municipaux, augmenté de certaines suggestions d’habitants validées par les communes. La maison sise 73 rue des Sources, même si elle a été remaniée, présente des caractéristiques intéressantes au titre du patrimoine : un bâtiment composé de deux parties, l’une en chaînage de briques et remplissage de moellons (époque industrielle) qui témoigne d’une possible et ancienne activité de production juxtaposée au logis en pan de bois, dont la structure apparente amène un dessin de façade singulier, dessin qui se trouve renforcé par l’auvent en tuile plates sur portants de bois (le porche). L’adjonction d’une queue de geai à la toiture, même si ce dispositif se rencontre plutôt dans les longères à un seul niveau, participe ici à affirmer le dernier niveau dans les proportions générales, et à mettre en avant le pignon et le gabarit particulier de la maison. Le jardinet devant la maison participe aussi à l’harmonie de l’ensemble.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
151	R2-32-18 593	M. Mabilille Diocese de Rouen	20/09	Rouen	CO90 CO12 CO8 CO2	<p>Ces parcelles propriétés du diocèse de Rouen sont placées dans le PLUi en zone UCO. Ce classement limite la constructibilité de la parcelle CO90, et un classement plus urbain autorisant des constructions plus hautes et plus dense serait plus justifié de part la densité de l'existant.</p> <p>Le site mentionne un quadrillage « parc cœur d'îlot coulée verte » ce qui semble être une erreur d'appréciation au vu l'utilisation actuelle de l'espace.</p> <p>L'ensemble des propriétés du diocèse constitue par son architecture et son usage social et culturel un ensemble atypique dont il conviendrait de tenir compte pour ne pas entraver son évolution.</p> <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone urbaine UCO couvre les coteaux urbanisés les plus denses du territoire de la Métropole. L'objectif est d'encadrer la constructibilité de manière à ce que les constructions puissent s'inscrire au mieux dans ce contexte paysager sensible. Ainsi ce secteur n'a pas vocation à être inséré dans la zone de centralité UAB située à proximité.</p> <p>De plus, une augmentation de la hauteur n'est pas justifiée sur ce secteur au regard des enjeux de préservation du paysage.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Concernant la trame "parc, cœur d'îlot, coulée verte", il s'agit ici d'une reprise du périmètre de l'ancien espace arboré inscrit dans le PLU de la ville de Rouen. Au regard de la nature actuelle du site (espace de stationnement), cette trame sera adaptée afin de mieux correspondre à la réalité.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>Concernant les ensembles bâtis homogènes, les règles proposées visent à répondre aux enjeux sur ces éléments patrimoniaux : protéger, entretenir, et mettre en valeur. Ainsi, les constructions, extensions et annexes doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses formulées et la prise en compte partielle des observations.</i></p>
152	R1-31-6 1195	M. de Gensu	01/10	Mont Saint Aignan		<p>Demande pour construire sur sa parcelle classée en zone UCO1 une dérogation pour construire de façon identique à la zone UCO</p> <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>S'agissant des zones et des dispositions réglementaires associées, ces dernières ont été définies au regard de la densité existante ou de l'évolution du tissu urbain souhaitée par les communes.</p> <p>La partie "dispositions alternatives" de la zone UCO sera ajustée afin répondre aux nombreuses demandes sur ce sujet d'évolution du bâti sur des terrains où l'emprise au sol maximale est déjà atteinte ou presque et ainsi ne pas pénaliser les constructions existantes à la date d'approbation du PLU métropolitain :</p> <p>"Disposition alternative dans l'ensemble de la zone <del>hors secteur UCO-1</del></p> <p>L'emprise au sol des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale autorisée au sein de la zone, peuvent réaliser des extensions ou des annexes de la construction existante dans la limite globale de 50 m2 maximum d'emprise au sol, toute extension ou annexe confondue"</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte des réponses formulées.</i></p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
153	R1-31-10 <a href="#">1374</a>	M. X. Philippe	01/10	Bois-Guillaume	AB74, AB75, AB77, AB196	Demande que ces parcelles (surface totale : 4,4ha) situées à La Bretèque en zone agricole soient constructibles.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le PLU comporte dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Bois Guillaume, le potentiel de densification et les zones à urbaniser, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l’Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l’habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu’il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d’une surface totale d’environ 4.4 ha n’est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte des observations formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
154	R1-31-12 1376	M. Neufville Centre Becquerel	01/10	Rouen		<p>La ville a donné un accord de principe pour céder le terrain situé à côté du gymnase Thuilleau pour permettre l'extension du centre Becquerel d'où modifications à apporter au PLUi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Supprimer la protection de l'alignement boisé rue d'Amiens</li> <li>- Supprimer ou porter à 90 % l'emprise au sol (le bâtiment est prévu sur 1 seul niveau)</li> <li>- La surface libre après construction ne permettra pas de respecter le ratio de 1 arbre par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>- Préciser le secteur biotope sur la zone EU (différence entre règlement et carte interactive)</li> </ul>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Compte tenu de la vocation de la zone d'équipement vouée à l'accueil de constructions d'intérêt général et de la nécessité d'offrir une flexibilité des règles pour permettre la faisabilité des projets d'équipements qui doivent parfois répondre à des impératifs de fonctionnement contraignant la forme urbaine, un dépassement de l'emprise au sol peut être acceptée au regard des questions de sécurité ou de fonctionnalité. Ici, par exemple, les besoins de fonctionnement de l'hôpital de jour nécessitent sa construction sur un seul et même niveau. Dans ce cadre, il appartiendra au maître d'ouvrage du projet de démontrer qu'il ne peut pas réaliser ce service sur plusieurs niveaux, et au service instructeur de délivrer ou non l'autorisation au regard des justifications apportées.</p> <p>Une disposition alternative au sein de l'article 3.4 "Emprise au sol" sera donc ajoutée au sein de la zone UE pour l'approbation du PLUi afin de préciser que l'emprise au sol peut être adaptée aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité.</p> <p>S'agissant de la plantation d'arbres, cette règle est rédigée au sein de l'article 5.2 "Traitement des espaces libres" : il s'agit bien de planter des arbres sur les surfaces libres de toute construction. Par exemple, s'il ne reste que 100 m<sup>2</sup> d'espace libre, c'est 1 seul arbre qui devra être planté.</p> <p>Concernant le secteur de biotope et ce comme précisé dans le préambule du livre 1 – Dispositions communes (p 8), les prescriptions graphiques viennent ici donner les règles relatives à la trame verte et bleue. Le secteur de biotope est une règle graphique qui s'applique sur cette zone, indépendamment du zonage UE. Pour apporter plus de lisibilité à cette règle, l'article 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées de la zone UE sera complété pour les parties du territoire concernées par un secteur de biotope.</p> <p>Concernant l'alignement d'arbres, il sera supprimé rue d'Amiens.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte totale des observations formulées.</i></p>						
155	R3-31-15 1048	M. et Mme Fokoua	30/09	Bois- Guillaume	AH721 AH722	<p>Propriétaires de ces deux parcelles, au sein de l'ASH Les Hameaux de Bois-Guillaume, ils sont opposés au projet de construction de logements 100 % locatif social sur ces 2 parcelles</p> <p>Ils n'ont jamais fait part d'une intention de vente et les statuts de l'ASL prévoient qu'en cas de cession d'une partie de ce patrimoine une majorité des propriétaires est requise.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à la contribution n°118 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaire contribution n° 118.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
156	R1-31-19 1345	M. J. Davy	01/10	Duclair	AL138	Ma parcelle a été classée en zone A alors qu'elle est incluse dans un secteur urbanisé d'une vingtaine de maisons. Je souhaite qu'elle soit classée en zone UBH comme au Hameau du Bocage.  Puis-je réaliser une extension à cette habitation ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le Hameau situé au Vaurouy a été classé en zone agricole du PLU, car il ne répond pas aux critères définis sur l'ensemble du territoire de la métropole pour le zonage UBH (zone des hameaux). Sont classés en zone UBH les hameaux présentant une urbanisation significative, selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un minimum de 15 logements,</li> <li>• une densité minimale de 5 logements par hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les parcelles de ce hameau constituent de grandes parcelles qui ne rentrent pas dans le critère de la densité. Par ailleurs, la plupart des parcelles ont une surface supérieure à 2000m<sup>2</sup> permettant la densification dans un secteur non favorable. Le zonage agricole sera maintenu pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Concernant la demande d'extension de l'habitation, le règlement de la zone A autorise pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU : L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que la construction d'annexes à ces constructions dans la limite globale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de la modification du zonage et la réponse à l'interrogation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
157	R1-31-23 1352	Consorts Renault	01/10	Amfreville la Mivoie	AK647	<p>Cette parcelle anciennement constructible a été placée en zone A.</p> <p>Elle est desservie par tous les réseaux et située à proximité du centre bourg, et elle suscite l'intérêt des promoteurs ou aménageurs pour une urbanisation raisonnée.</p> <p>Demandons la requalification de cette parcelle, sinon comment envisager le dédommagement de cette déclassification.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Cette zone à urbaniser dans le PLU de la commune est classée en zone Agricole (A) dans le PLU arrêté. Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes avant l'approbation du PLU de la Métropole Rouen Normandie ont été soit maintenues, ajustées, redimensionnées ou supprimées, et de nouvelles zones AU ont été délimitées dans le PLU.</p> <p>Les choix de maintien, ajustement, suppression ou création de zones à urbaniser ont été effectués au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une analyse quantitative du foncier que représentent les zones AU</li> <li>• D'une analyse qualitative de chaque zone AU</li> </ul> <p>Cette parcelle étant concernée par un risque inondation "remontée de Seine", le choix s'est porté sur la préservation du caractère naturel de ce site de plus de 8000 m<sup>2</sup> à l'intérieur du tissu urbanisé. Ce classement en zone agricole constitue un potentiel pour développer une agriculture de proximité et une production locale. Son classement en zone agricole sera maintenu pour l'approbation du PLU.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend note de la non prise en compte de l'observation formulée. Ce classement en zone A permettrait surtout à la commune de développer son projet de jardins maraichers à un coût minimal. A noter que la commune a réalisé des constructions sur une parcelle voisine identique.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
158	R2-31-29 1358	EBC avocats Représentant Mme Anfray	27/09	Houpeville	AD349	<p>Cette parcelle est classée en zone UBA2 ;</p> <p>Le classement intégral de la parcelle en « Parc cœur d’îlot coulée verte » n’est pas cohérent. L’état de la parcelle ne correspond pas aux critères de cette appellation.</p> <p>La maison est identifiée comme « élément bâti-protection moyenne » La propriété ne répond pas à cette définition.</p> <p>Le plan des risques identifie 3 indices de cavités souterraines, or ces indices ont été levés ces dernières années et le périmètre de protection a été réduit. Demande une mise à jour du plan des risques.</p>
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Concernant la trame de protection “parcs, cœur d’îlot, coulée verte”: Il s’agit ici d’une erreur d’appréciation. La trame sera supprimée sur la planche 1 du règlement graphique pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>Concernant la maison identifiée comme élément du petit patrimoine bâti : Au vu de la photo fournie dans la contribution, il s’agit d’une chaumière totalement remaniée dans les années 70 (extension perpendiculaire, grandes baies, larges ouvertures en toiture...), donc sans valeur patrimoniale au regard du recensement du petit patrimoine bâti remarquable. Cet élément sera supprimé du recensement pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>Concernant les indices de cavités souterraines : Le plan des risques fait apparaître en réalité deux zones de risques liées aux indices de cavités n°84 (à l’ouest de la parcelle) et n°22 (au nord-est de la parcelle). La situation a évolué depuis l’arrêt du PLU métropolitain. Concernant l’indice n°22 : le périmètre de risque lié à la présomption de cavité a été levé par l’arrêté municipal n°2019/45 du 18 Janvier 2019 à la suite d’une étude réalisée en 2013 par un bureau d’études.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>Concernant l’indice n°84 : Le périmètre de risque lié à la présomption de cavité sera corrigé conformément aux préconisations de la DDTM du 2 septembre 2019 se basant sur l’étude de juillet 2019 réalisée par bureau d’études.</p> <p><b>Demande prise en compte sous réserve de la réception d’un arrêté municipal levant l’indice avant l’approbation du PLU</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte des observations formulées. Toutefois elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
159	R1-31-31 <a href="#">1359</a>	M. Daon	27/09	Mesnil sous Jumièges	A1009 A1010	2 parcelles situées rue Granit en zone UAC. En 2008 à la demande de la mairie il a pris à ses frais le prolongement du tout à l'égout, son terrain a ensuite été déclaré inconstructible alors qu'il n'y a jamais eu d'eau sur ces parcelles y compris lors de grandes marées.  Des constructions récentes ont été effectuées à proximité, et il souhaiterait pouvoir construire 2 pavillons
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Il s'agit des parcelles AK 37 et 38 située en centre bourg et classées en zone UAC (zone de centralité). Ces deux parcelles sont contraintes par une étude spécifique portant sur les communes de Mesnil-sous-Jumièges et Jumièges sur le risque inondation par remontée de Seine. Les zones de risques retenues sont celles d'une étude réalisée en 2018 par la DDTM76, en collaboration avec le CEREMA et le Service de Prévion des Crues de Seine. Une modélisation du débordement de la Seine dans le Val de Jumièges a été réalisée de façon à préciser l'atlas des zones inondables de 1992 et ne prenant pas en compte la tempête de 1999.</p> <p>Ces parcelles sont qualifiées par un aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5m et 1m) où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Le cartographie de cette étude est consultable en annexe du règlement graphique (Pièce 4) / Risque débordement cours d'eau - étude spécifique (annexes 4.2.4.6). Les règles afférentes de cet aléa figurent dans les dispositions communes du règlement écrit (page 55 à 57).</p>						
<b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte les réponses formulées. Toutefois cette réponse n'est pas une demande d'information mais bien une réponse négative à la constructibilité.</i>						
160	R2-31-32 <a href="#">1360</a>	Mme B. Etancelin	17/09	Houpeville	AB7 AB280	Ces parcelles sont classées en zone A. Etant desservies par le chemin rural 12 ainsi que par tous les réseaux, demande qu'elle soit classée en zone UBB2 comme les parcelles voisines.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée.</p> <p>Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Houpeville, le potentiel de densification identifié permet de répondre aux besoins en nouveaux logements, en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones à urbaniser en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine des parcelles AB7 et AB280 d'une surface totale d'environ 1,1 ha n'est pas possible.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
161	R2-31-36 <a href="#">1366</a>	EBC avocats Représentant M. et Mme Bouin	25/09	Bois- Guillaume	AD332 AD209	<p>Ces deux parcelles sont classées en zone A et la parcelle AD 209 est identifiée comme Espace Boisé Classé. Ces parcelles sont situées à proximité de la zone 1AUB1 et de l'OAP 108B.</p> <p>Leur classement en zone A est incohérent de par la nature et l'utilisation de ces parcelles, et des erreurs ont été constatées (mauvaise implantation d'une mare)</p> <p>Demande la rectification des erreurs identifiées et la modification du zonage.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°124 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaire observation n° 124.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
162	@501	M. Marc	21/09	Franqueville Saint Pierre		Réinscription sans fondement de présomptions de cavités souterraines précédemment levées après validation des investigations menées pas des bureaux d'études spécialisés Y aura t-il une mise à jour des indices de cavités ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le PLU, en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, doit indiquer au document graphique les secteurs où l'existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient la mise en place de règles spécifiques liées à ces risques. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU et, à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), un bilan sur la bonne prise en compte des risques associés à la présence de cavités souterraines et de carrières à ciel ouvert sur le territoire métropolitain a été réalisé. La DDTM a procédé à une analyse multicritères afin de déterminer les besoins en matière d'investigations supplémentaires à mener sur le territoire de la Métropole. Les critères qui ont été utilisés sont les suivants : enjeux dans la commune en matière de cavités, qualité des investigations initiales, date de l'étude initiale, nombre d'études ponctuelles postérieures recensant des indices de cavités souterraines, nombre de déclarations dans les séries des archives départementales et le contexte géomorphologique. Ainsi, la commune de Franqueville-Saint-Pierre a été identifiée comme prioritaire pour la réalisation d'un recensement des suspicions de cavités sur son territoire.</p> <p>Un bureau d'étude expert sur ce sujet a été missionné pour la réalisation de cette étude. La méthode utilisée est celle validée par les services de l'Etat. Un important travail de recherche a été mené dans les archives départementales. La commune de Franqueville-Saint-Pierre a été invitée à fournir l'intégralité de ses archives communales à la Métropole tout au long de l'étude qui s'est déroulée de 2017 à 2019. Le bureau d'études s'est rendu disponible auprès de la commune. Toutes les archives mises à disposition ont été analysées par le bureau d'études.</p> <p>Les informations issues des archives ont été comparées afin de retrouver d'éventuelles concordances ou erreurs et ainsi éviter la multiplication d'indices qui s'avèreraient contraignants en termes de périmètres de sécurité. Les bases de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), les études techniques des différents bureaux d'études et les arrêtés municipaux ont été consultés. Un travail de photo-interprétation de photographies aériennes et une enquête locale ont été réalisés à Franqueville-Saint-Pierre. Ces éléments recensés ont été complétés par une reconnaissance de terrain.</p> <p>Le plan de localisation des indices qui découle de ce travail a été fourni dès 2018 à la commune. La Métropole rappelle que Le Maire reste décisionnaire, au titre de son pouvoir de police, pour valider les études ou les informations qui sont portées à sa connaissance ayant vocation à réduire ou lever un indice existant, ou à créer un nouvel indice sur le territoire communal. La remise des plans n'a pas fait l'objet de remarques de la part de la commune avant l'arrêt du PLU. Aucune modification n'a donc été apportée par le bureau d'études.</p> <p>Des archives communales et études n'ont pas été portées à la connaissance de la Métropole et du bureau d'études, ce qui explique le maintien des indices listés par le bureau d'études à l'origine du recensement. Si des documents et/ou des investigations justifiées et validées permettent de lever des indices, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajusté voire amendé en conséquence.</p> <p>Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLUi, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer pour l'approbation du PLU, et au fil de l'eau après l'approbation, pour prendre en compte tout évènement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Aussi, les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission estime que cette observation n'est pas une demande d'information et rappelle qu'elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
163	@714	M. JP. Lenoir	26/09	Ymare	AC49	Note parcelle est amputée d'une zone "parc/cœur d'îlot/coulée verte" qui nous paraît trop étendue. En effet, la parcelle est plantée en partie de massifs, arbustes et quelques jeunes arbres qui ne nous paraît pas opportun d'intégrer dans cette zone. Nous souhaiterions que cette zone soit modifiée tout en conservant les arbres de plus grande importance (chêne, hêtre, houx, bouleaux, etc.) dans cette zone (voir documents joints).
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Il s'agit ici d'une erreur matérielle, les terrains étant déjà majoritairement bâtis, il n'y a pas de cœur d'îlot à protéger. La trame sera supprimée sur la planche 1 du règlement graphique pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'erreur matérielle.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
164	@745	Mme Y. Billard	26/09	Roncherolles sur le Vivier	365	parcelle d'une surface de 1ha 74a 72 ca, route de Darnétal à Roncherolles sur le Vivier actuellement en zone agricole. Notre demande est la suivante : le changement en zone à bâtir de 1000 m2 de notre terrain.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle A365 est localisée en zone agricole et à proximité de la zone urbaine UBA2.</p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier, le potentiel de densification et la zone AU située au sein du tissu déjà urbanisé, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle citée d'environ 1,7 ha étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une partie même de 1000 m<sup>2</sup> ne répond pas aux critères fixés dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain.</p> <p>En revanche, si l'objectif est d'installer une activité de maraîchage sur cette parcelle, la zone agricole est la zone dédiée à l'activité agricole dans toutes ses formes et notamment pour l'installation de nouvelles activités. Sont ainsi autorisées dans la zone agricole, les constructions et installations contribuant à la diversification de l'activité agricole aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production,</li> <li>• qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,</li> <li>• qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,</li> <li>• qu'elles se situent à 100 m maximum d'un bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>• dans la limite globale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLU, extension et annexes incluses.</li> </ul> <p>Les constructions à usage de logement, destinées au logement de fonction de l'exploitant agricole, aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>• qu'elles se situent à 100 m maximum d'un bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>• qu'elles soient dans la limite globale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLU, extension et annexes incluses,</li> <li>• qu'elles ne compromettent l'exploitation agricole, la qualité paysagère du site ou la préservation des milieux.</li> </ul> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
165	@747	M. A. Lautier	26/09	Houpeville	AC205	Je pense que ce classement en zone agricole est une erreur car ce terrain n'a jamais été cultivé et même loué à un cultivateur. C'est de la pelouse. je prévois d'en céder une partie à ma fille pour construire une maison individuelle.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AC 205 se trouve pour partie en zone UBA2. Le choix de la délimitation des parcelles en zone UBA2 s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans le cas de parcelles profonde, les fonds de parcelles ont été exclus de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situées en continuité de la zone agricole ou naturelle.</p> <p>De plus, afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune d'Houpeville, le potentiel de densification identifié permet de répondre aux besoins en nouveaux logements, en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones à urbaniser en extension urbaine.</p> <p>La parcelle AC 205 d'une surface de 8101 m<sup>2</sup> dont environ 7000 m<sup>2</sup> non bâti aurait constitué une extension urbaine non justifiée.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
166	@763	Anonyme	26/09	Le Mesnil sous Jumièges	143	Je souhaiterai avoir la possibilité de changer la destination du bâtiment agricole en gîte ou commerce de produits régionaux. J'ai déjà une activité arboricole sur cet emplacement.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le bâtiment principal situé sur la parcelle AD 143, aujourd'hui cadastrée AE 17, est recensé dans le PLUi comme élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne. Ce bâtiment est situé en zone A, la transformation en local de commerce de produits régionaux est possible à condition de respecter les conditions fixées au sein du règlement de cette zone (notamment que la construction soit nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production).</p> <p>En ce qui concerne la transformation en gîte, il est nécessaire que le bâtiment soit identifié comme bâtiment agricole pouvant changer de destination. Les bâtiments identifiés au sein du PLUi arrêté sont issus des documents d'urbanisme en vigueur et du travail de collaboration mené avec les communes au cours de l'élaboration du PLU. Ce travail peut être complété au regard de l'enquête publique. Cependant ce changement de destination ne sera possible que si le bâtiment repéré n'est plus utilisé comme bâtiment agricole dans le cadre d'une exploitation agricole. Ce bâtiment bénéficiant déjà d'une protection au titre du patrimoine bâti remarquable, le changement de destination contribuera à favoriser la restauration et donc la préservation dans le temps de ce patrimoine local remarquable, témoin d'une époque, d'usages ou de procédés constructifs spécifiques, participant pleinement à la qualité des ambiances et du cadre de vie des habitants.</p> <p>La demande d'identification en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera ajouté dans le cadre de l'approbation du PLUi.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation. Toutefois elle regrette l'absence d'un répertoire avec photos des bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en habitation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
167	@764	Mme C. Lefebvre	26/09	Duclair	760222 AM0079, AM0080, AM0081	<p>Demande de modification de zonage en constructible pour la zone qui se situe Chemin des Monts. Elle est en Zone NO sur le PLUI en cours. Cette parcelle pourrait accueillir environ 50 logements de qualité, avec de grands espaces de verdure. Nous profitons donc de l'enquête publique en cours pour évaluer cette possibilité, et connaître l'avis de la Métropole sur un tel projet. Je souhaite être informé par email de la publication du rapport de la commission d'enquête</p> <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, le PLU comporte dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Duclair, le potentiel de densification et les quatre zones à urbaniser (AU) telles qu'elles figurent dans le PLU arrêté, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone à urbaniser d'une surface totale de plus de 5 ha n'est pas possible.</p> <p>De plus, la zone naturelle milieux ouverts NO correspond aux secteurs naturels écologiquement riches et caractérisés par des milieux ouverts. L'urbanisation de ce secteur situé en rebord de coteaux aurait un impact fort en termes de paysage. Au regard de ces éléments, le zonage NO des parcelles AM 79-80 et 81 sera maintenu pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>
168	@765	M. A. Horcholle	26/09	Les Authieux Port Saint Ouen	191, 223, 224	<p>Déclassement zonage NA pour le mettre en zone habitée-évidence de l'aspect enclavé du terrain</p> <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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. Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l'hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>S'agissant des parcelles C191, C224 et C223, celles-ci sont des parcelles non bâties, situées dans un secteur faiblement urbanisé de la commune où seules six constructions sont repérées. Au regard des critères énoncés, ces parcelles ne peuvent donc être classées en zone urbaine de hameau.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
169	R1-19-1 982	Mrs. Vassout et Bennacer	12/09	Moulineaux	AE138, AE2, AE3, AE4, AE5, AE117	Voudraient savoir s'ils peuvent installer une activité en hôtellerie ou de l'habitat sur ces parcelles actuellement occupées par une casse automobile
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Si ces parcelles sont classées en zone UXM au sein du PLU métropolitain alors y sont autorisées les destinations et sous-destinations visées à l'article 1.2 du règlement de cette zone, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.</li> <li>• L'hébergement hôtelier et touristique</li> </ul> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses formulées.</i></p>						
170	R1-19-2 983	M. Vernon	12/09	La Londe	AN27	Quelles sont les hauteurs et distances des limites séparatives imposées sur la parcelle ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Cette zone UBB2 sur la commune de La Londe bénéficie d'une hauteur spécifique sur le règlement graphique, planche 2, avec un maximal autorisé de 8 m, R+Comble ou Attique.</p> <p>Les implantations par rapport aux limites séparatives sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;</li> <li>• En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit <math>L \geq H/2</math> et <math>\geq 3</math> m)".</li> </ul> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses formulées.</i></p>						
171	R1-19-3 985	M. S. Guyot	12/09	La Londe	AK150/59	Souhaite que la parcelle AK150 mitoyenne au verger protégé parcelle AK0059 reste classée en verger protégé
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.</p> <p>Il a été décidé de protéger au sein du PLUi de la Métropole de Rouen les vergers. D'une part en raison de leur rôle de corridors écologiques et mais également en raison du patrimoine qu'ils constituent à l'échelle régionale du fait notamment de leur contribution à l'identité paysagère du territoire.</p> <p>La parcelle AK 59 fait l'objet d'une trame verger sur l'ensemble de la parcelle. Cette trame sera adaptée afin de délimiter précisément le périmètre du verger et assurer la protection des arbres conformément à son objet.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
172	R1-19-4 988	M. M. GXXIIe	26/09	La Londe	AK59	Cette parcelle n'est pas un verger. Pourquoi est-elle classée ainsi ? c'est une erreur à corriger
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.</p> <p>Il a été décidé de protéger au sein du PLU de la Métropole de Rouen les vergers. D'une part en raison de leur rôle de corridors écologiques mais également en raison du patrimoine qu'ils constituent à l'échelle régionale du fait notamment de leur contribution à l'identité paysagère du territoire.</p> <p>La parcelle AK 59 fait l'objet d'une trame verger sur l'ensemble de la parcelle. Cette trame peut être adaptée afin de délimiter précisément le périmètre du verger pour assurer la protection des arbres conformément à son objet et laisser libre de protection les parties de la parcelle AK59 ne comportant pas d'arbres fruitiers.</p> <p>Le recensement des vergers sur le territoire métropolitain ayant, au vu de l'implantation des arbres sur la parcelle retenu la qualification de verger, il est proposé de maintenir cette trame en l'adaptant au contour et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.</p> <p>Il a été décidé de protéger au sein du PLU de la Métropole de Rouen les vergers. D'une part, en raison de leur rôle de corridors écologiques et d'autre part, en raison du patrimoine qu'ils constituent à l'échelle régionale du fait notamment de leur contribution à l'identité paysagère du territoire.</p> <p>La parcelle AK 59 fait l'objet d'une trame verger sur l'ensemble de la parcelle. Cette trame sera adaptée afin de délimiter précisément le périmètre du verger et assurer la protection des arbres conformément à son objet.</p> <p>rect du verger.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation et l'éventuelle modification de la trame.</i></p>						
173	R1-19-5 990	M. S. Delamare	26/09	La Londe	AL96	Veut rendre sa parcelle constructible
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Autre critère qui a guidé l'élaboration du zonage, toutes constructions implantées à plus de 100m l'une de l'autre constitue une coupure d'urbanisation. Toutefois, ce critère n'a pas été respecté dans ce cas précis. En effet, la parcelle AL96 sera reclassée en zone UBB2 car la distance qui sépare les 2 maisons situées de part et d'autre de la parcelle AL96 est de moins de 100 m, en conséquence le contour zone urbaine sera ajusté. Par ailleurs, les parcelles AL99 et 13 seront également reclassées en zone UBB2 au regard de ce critère.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
174	R1-19-7 E1218 <a href="#">998</a>	M. B. Guillot	26/09	Saint Etienne du Rouvray	BS1-BS 502	Responsable immobilier de la sté LIDL, demande la modification du zonage UXC au lieu de UBA1 pour construire un magasin LIDL neuf de 1420 m <sup>2</sup> ( 2600 SP)
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles BS1 et BS502 à Saint-Etienne-du-Rouvray sont classées en zone UBA1 dans le PLU arrêté. Au sein de cette zone les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>. Le projet présenté par le demandeur (2600 m<sup>2</sup> de surface plancher) n'est donc pas réalisable dans ces conditions.</p> <p>Le commerce préexistant (Leader Price) appartient à une polarité commerciale intermédiaire (polarité "Le Zénith") identifiée dans le diagnostic du PLU (source : observatoire du commerce 2017 – CCI - Métropole). A ce titre, cette polarité ne peut être, même partiellement, classée dans le PLU en zone UXC comme demandé, car seules les polarités commerciales majeures (et non intermédiaires) sont classées ainsi afin de conforter ces zones commerciales majeures existantes (pas de limite de seuil de surface de plancher pour conditionner la construction d'artisanat et de commerce de détail).</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						
175	R1-19-7 E1218 <a href="#">998</a>	M. B. Guillot	26/09	Le Petit Quevilly	centre commercial des Bruyeres	Responsable immobilier de la sté LIDL, demande la modification du zonage UXC eu lieu de UXMc pour construire un magasin LIDL neuf de 1420 m <sup>2</sup> ( 2200 SP)Bd Stanislas Girardin
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La zone UXM-c visée par le demandeur, au sein de laquelle les constructions de commerces de détail sont limitées à 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher, est une polarité commerciale intermédiaire (polarité "Les Bruyères") identifiée dans le diagnostic du PLU (source : observatoire du commerce 2017 – CCI - Métropole). A ce titre, cette polarité ne peut être, même partiellement, classée dans le PLU en zone UXC comme demandé, car seules les polarités commerciales majeures (et non intermédiaires) sont classées ainsi afin de conforter ces zones commerciales majeures existantes (pas de limite de seuil de surface de plancher pour conditionner la construction d'artisanat et de commerce de détail).</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
176	R1-19-7 E1218 <a href="#">998</a>	M. B. Guillot	26/09	Rouen	Route de Lyons la Forêt	Responsable immobilier de la sté LIDL, demande la modification du zonage UXC eu lieu de UXM pour construire un magasin LIDL neuf de 1700 m <sup>2</sup> ( 4700 m <sup>2</sup> plancher) ( emplacement de l'ancien castorama)
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le site du Castorama visé par le demandeur pour transférer le magasin Lidl actuellement route de Darnétal est classé en UXM. En effet, la zone dans laquelle la parcelle se situe est davantage à vocation mixte qu'à vocation commerciale. D'ailleurs, cette zone n'est pas identifiée comme une polarité commerciale dans le diagnostic du PLU (source : observatoire du commerce 2017 – CCI - Métropole), et le magasin Castorama est identifié comme un commerce diffus hors polarité commerciale. A ce titre, cette zone ne peut être, même partiellement, classée dans le PLU en zone UXC comme demandé, car seules les polarités commerciales majeures sont classées ainsi afin de conforter ces zones commerciales majeures existantes (pas de limite de seuil de surface de plancher pour conditionner la construction d'artisanat et de commerce de détail). Elle ne pourrait pas non plus être classée en UXM-c (construction d'artisanat et de commerce de détail limitée à 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) car seules les polarités intermédiaires sous forme de zones commerciales sont classées ainsi dans le PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation. Toutefois elle s'interroge sur le fait de savoir si le règlement ne pourrait pas être modifié dans le cas d'un bâtiment existant (Conforama) afin d'éviter une éventuelle friche.</i></p>						
177	R1-19-8 <a href="#">1000</a>	M. et Mme Closier	26/09	Jumièges	AD33	Demande la modification du classement agricole en constructible sur 2400m <sup>2</sup>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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.</p> <p>Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l'hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>La parcelle AD33 est située dans un secteur faiblement urbanisé de la commune où seules six constructions sont repérées. Au regard des critères énoncés, ces parcelles ne peuvent donc être classées en zone urbaine de hameau.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						
178	R1-25-1 <a href="#">153</a>	M. JP. Follet	06/09	Malaunay	A1179- 1180	Voudrait vendre ces parcelles en terrain à bâtir
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°36 du présent procès-verbal</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaire observation n° 36.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
179	E1212	Mme C. Cadinot	01/10	Jumièges		J'habite la zone UBb de Jumièges. Je souhaite agrandir ma maison en y annexant un garage avec un toit à deux pentes en limite de propriété. Le pignon de ma maison se trouvant à 4m et 9m (maison en V) de la limite séparative, je ne peux construire un garage à 3m de la limite séparative afin de rentrer 2 véhicules dans le sens de la largeur, conformément au plu. Le plu le permet dans la zone UA et le plu le permettrait dans notre zone avant. Serait-il possible de revoir ce règlement afin de rendre possible notre projet ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Si la parcelle est bien la parcelle AS201, cette dernière est classée en zone UBB2 du PLUi où les constructions sont autorisées sur la limite séparative si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de cette limite et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) contrairement au PLU en vigueur où il n'est pas possible de s'implanter en limite séparative. En conséquence, le projet paraît possible avec les nouvelles règles du PLU métropolitain. Pour confirmer cette analyse, un rendez-vous avec l'urbanisme réglementaire une fois le PLU métropolitain approuvé permettra d'étudier le projet sous toutes ses composantes et de voir ce qui est réglementairement possible pour ce projet d'extension.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
180	E1218	M. B. Guillot	01/10	Grand Couronne		Projet de transfert d'une surface plancher de 2200 m <sup>2</sup> pour une surface de vente de 1400 m <sup>2</sup> sur la zone de l'espace d'activités du Moulin" de notre magasin de Grand Couronne situé rue Léon Blum ouvert depuis 2011 sur la commune. Magasin devenu obsolète qui ne correspond plus à l'image de LIDL aujourd'hui. La société LIDL demande à ce que la zone de l'"espace d'activités du Moulin" soit classée en zone UXC au PLUi et non UXMc
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone UXM-c visée par le demandeur, au sein de laquelle les constructions de commerces de détail sont limitées à 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher, est une polarité commerciale intermédiaire (polarité "Intermarché") identifiée dans le diagnostic du PLU (source : observatoire du commerce 2017 – CCI - Métropole). A ce titre, cette polarité ne peut être, même partiellement, classée dans le PLU en zone UXC comme demandé, car seules les polarités commerciales majeures (et non intermédiaires) sont classées ainsi afin de conforter ces zones commerciales majeures existantes (pas de limite de seuil de surface de plancher pour conditionner la construction d'artisanat et de commerce de détail).</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
181	E1218	M. B. Guillot	01/10	Tourville la Riviere		Création d'un magasin à Tourville la Rivière : Terrain situé entre la zone commerciale le Clos aux Antes et la voie de chemin de fer- Projet de création d'un magasin d'une surface plancher de 4000 m <sup>2</sup> pour une surface de vente de 1700 m <sup>2</sup> sur la partie sud de la parcelle cadastrée section BH n°170.-La société LIDL demande à ce que ce terrain soit classé en zone UXC au PLUI et non UXT.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone UXT visée par le demandeur, au sein de laquelle les constructions de commerces de détail sont limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher, n'est pas une polarité commerciale identifiée dans le diagnostic du PLU (source : observatoire du commerce 2017 – CCI - Métropole). Il s'agit d'une zone de projet à vocation tertiaire et non commerciale, sur laquelle un permis de construire a déjà été accordé pour la construction d'un pôle dédié aux services par la réalisation de 9 bâtiments accueillant des établissements recevant du public et regroupant des activités de restauration, sport, loisirs et services liés à la santé, mais n'incluant pas de commerces. D'ailleurs, un classement de cette zone en UXC serait interprété comme une extension de la zone du Clos aux Antes, elle-même classée en UXC (car il s'agit d'un pôle majeur régional). Or le SCOT de la Métropole Rouen Normandie, approuvé en 2015, fixe l'objectif de conforter et d'améliorer la qualité de ce pôle régional majeur qui doit être préservé dans ses contours actuels et non étendue (zone qui fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Commercial). A ce titre, la zone UXT ne peut être, même partiellement, classée dans le PLU en zone UXC comme demandé.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
182	E1221	Mme E. Houssin (societe Terres A Maison)	01/10	Saint Paër	ZP228 (288), ZP55 et ZP56	Nous souhaitons réagir à la proposition de classement en zone agricole des terrains situés sur la Commune de SAINT PAER, parcelles cadastrées Section ZP 228, ZP 55 et ZP 56 qui se trouvaient en Zone NA du Plan d'Occupation des Sols. Ces parcelles sont concernées par un aléa de ruissellement dans le Plan de Prévention des Risques et d'Inondations (PPRI). Le PPRI n'étant pas à ce jour arrêté. Il serait envisageable d'attendre la levée du risque pour permettre l'aménagement éventuel d'une partie de ces parcelles.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les services de l'Etat ont prescrit un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Austreberthe et du Saffimbec en 2000/2001, qui vise à définir un ensemble de zones réglementées, exposées au risque d'inondation, et à prendre en compte pour l'aménagement et l'urbanisme (permis de construire, usage des bâtiments en zone inondable...). Le PPRI est une servitude d'utilité publique et s'impose à tous. Une version des cartes d'aléas et du règlement a été portée à la connaissance des communes concernées en 2018. Bien que ce PPRI ne soit pas approuvé, et en application du principe de précaution, les données connues à ce jour issues du PPRI ont été intégrées au PLU arrêté.</p> <p>Sur les parcelles ZP288, ZP55 et ZP56, ces données du PPRI font apparaître un aléa ruissellement fort, compromettant l'aménagement de cette zone. Aussi, même si la Métropole accompagne les communes dans leurs démarches auprès des services de l'Etat pour revoir le tracé des aléas, en concertation avec le Syndicat Mixte des Bassins Versants de l'Austreberthe et du Saffimbec, il ne lui appartient pas de modifier ces aléas (compétence de l'Etat). En l'état actuel, la Métropole ne peut donc pas modifier le zonage du PLU pour rendre ces parcelles constructibles.</p> <p>De plus, au-delà de l'impact direct des axes de ruissellement sur les parcelles privées, les deux accès à la zone A Urbaniser issue du POS sont eux aussi impactés par un axe de ruissellement aléa fort (route de Bouville) et moyen (la Dinanderie). Or l'Etat précise dans son guide d'instruction (Tome 5 - Annexe 7 du PLU) que, par principe de précaution (afin de permettre une évacuation ou une intervention des secours dans des conditions raisonnables de délais et de sécurité), un permis de construire est refusé si les deux conditions suivantes sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort) ;</li> <li>• le projet est hors zone de densification ou le projet est une création/extension d'un local d'activité ou d'un établissement recevant du public.</li> </ul> <p>Enfin, au-delà des problématiques de ruissellement, le maintien de cette zone comme potentiel foncier pour la production de logements en extension urbaine de la commune ne serait pas compatible avec les objectifs de développement modéré des bourgs et villages, la commune disposant déjà d'une zone à urbaniser à court terme (1AU) d'environ 4 ha, et d'un potentiel en densification du tissu urbain existant d'environ 4 ha également, permettant de réaliser potentiellement une soixantaine de logements. Il est rappelé que le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Métropole en cours d'approbation inscrit l'objectif, pour les bourgs et villages, de construire moins mais mieux, et fixe, pour le groupe de 6 communes auquel la commune de Saint-Paër est rattachée, l'objectif de réaliser 204 logements sur l'ensemble de ces 6 communes sur la période 2020-2025.</p> <p>Pour ces différentes raisons, la zone à urbaniser issue du POS n'est pas maintenue et les parcelles ZP288, 55 et 56 seront classées en zone agricole (A) pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>La demande de levée du risque et de maintien des parcelles en zone constructible n'est donc pas prise en compte pour l'approbation du PLU.</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte le maintien des terrains en zone A, ainsi que le maintien des axes de ruissellement.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
183	@1227	M. C. Lienard (Intermarche)	01/10	Canteleu	AH34, 35, 138, 139	Les parcelles cadastrées section AH, n°34, 35 138 et 139 sont classées par le projet de PLUI de ROUEN METROPOLE en zone UBB1 à CANTELEU. Nous demandons de reconsidérer ce classement. Nous avons engagé avec la Mairie et le Département 76, un projet de création par transfert de l'Intermarché sur une surface de vente d'environ 2500m <sup>2</sup> (4800m <sup>2</sup> ) de surface de plancher), à l'emplacement de l'IDS
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AH34, 35, 138 et 139 à Canteleu sont classée en zone UBB1 car elles sont insérées dans un tissu urbain mixte à dominante d'habitat individuel peu dense. Les règles proposées favorisent une densification du tissu par divisions parcellaires tout en veillant à la préservation du cadre de vie. Cette zone a également pour vocation d'accueillir, des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter.</p> <p>Seul un classement de ces parcelles en zone économique à vocation commerciale (UXC) ou en zone de centralité urbaine (UAB en l'occurrence) permettrait d'autoriser des commerces d'une surface plancher telle que celle envisagée (aucune limite de surface n'étant posée pour les constructions de commerces dans ces zones). Or ces classements ne sont pas possibles dans la mesure où seules les polarités commerciales majeures du territoire (Clos Aux Antes, Bois Cany, Saint Sever, etc) sont classées en UXC et où le secteur envisagé pour l'implantation commerciale ne correspond pas à la centralité urbaine de la commune (au regard de la mixité et de la densité du tissu notamment).</p> <p>En dehors de ces zones, les constructions de commerces sont limitées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À 500 m<sup>2</sup> dans les autres zones urbaines à dominante habitat afin que ces activités commerciales offrent un service de proximité quotidien aux habitants,</li> <li>• À 1500 m<sup>2</sup> dans les zones d'activités économiques mixtes correspondant aux pôles intermédiaires constitués sous forme de zones commerciales, permettant ainsi d'accueillir au sein de ces pôles des équipements commerciaux remplissant une fonction de moyenne ou grande proximité à l'échelle de plusieurs communes ou plusieurs quartiers, contribuant de ce fait à limiter les déplacements motorisés des habitants en répondant à leurs besoins de consommation quotidiens à hebdomadaires.</li> <li>• A 500 m<sup>2</sup> dans les autres zones d'activités économiques afin de n'accueillir que des activités commerciales répondant aux besoins des salariés sur site sans pour autant permettre la création de nouvelles grandes surfaces commerciales, la transformation de locaux d'activités en commerces ou activités de service fragilisant le développement et la pérennisation des activités économiques de production et pouvant également engendrer des conflits d'usages entre les entreprises et les usagers de ces commerces et services.</li> </ul> <p>Tout autre zonage ne permettrait donc pas la réalisation de ce projet et ne serait pas cohérent avec le tissu urbain existant et environnant.</p> <p>De plus, l'implantation d'un tel commerce sur ces parcelles ne répond pas aux objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, et ne serait pas compatible avec le SCOT de la Métropole approuvé en 2015 dans la mesure où il s'agirait d'une implantation commerciale significative isolée de toute polarité commerciale existante. Le PADD définit en effet l'orientation visant à "prioriser le développement du commerce dans les polarités commerciales existantes".</p> <p>La création, par transfert, d'un magasin d'une surface de 4 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur les parcelles visées ne sera donc pas autorisée dans le cadre du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte.</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
184	@1234	M. A. Sageot	01/10	Isneauville		<p>Il avait été prévu que la surface de plancher de mon Intermarché soit augmentée de de 4518 m2 à 8784 m2 (soit plus de 30% de la surface de plancher existante). Un permis de construire avait été proposé à la mairie d'Isneauville et au service instructeur de la métropole de Rouen qui nous avait préconisé d'attendre que le projet de PLUI soit approuvé pour déposer notre permis de construire.</p> <p>Cependant, suite à la parution du projet de PLUI, mon magasin se trouve désormais en zone UXM-c qui limite l'extension à 30% maximum de la surface de plancher existante. Ce nouveau zonage à un impact considérable sur l'économie de notre projet et l'animation locale prévue. Le projet de PLUI en l'état remet en cause la faisabilité de notre projet d'extension. Nous aimerions demander une dérogation.</p> <p>Serait-il possible de changer le zonage de notre magasin de UXM-c vers un zonage nous permettant de réaliser notre projet et donc agrandir le magasin de plus de 30% ?</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone UXM-c visée par le demandeur, au sein de laquelle les constructions de commerces de détail sont limitées à 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher, est une polarité commerciale intermédiaire (polarité "Intermarché") identifiée dans le diagnostic du PLU (source : observatoire du commerce 2017 – CCI - Métropole). A ce titre, cette polarité a été classée en zone UXM-c comme toutes les autres polarités commerciales intermédiaires sous forme de zones commerciales (en dehors des centralités urbaines ou de zones à dominante résidentielle). Au sein de ce secteur, la surface de plancher autorisée pour les constructions d'artisanat et de commerce de détail est de 1500 m<sup>2</sup> maximum.</p> <p>La construction existante ici (Intermarché) est de 4518 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le règlement de la zone UXM-c l'autorise à réaliser une extension et/ou une nouvelle construction de 1500 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher et/ou bien de réaliser une extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU métropolitain considérant que la construction a déjà atteint le seuil de 1500 m<sup>2</sup>. Les possibilités offertes par le règlement en zone UXM-c ne répondent pas au projet d'extension.</p> <p>Afin de respecter les critères de délimitation des zones UXM-c appliqués sur l'ensemble du territoire, cette zone ne peut être classée autrement et aucune dérogation aux règles ne peut être accordée.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
185	@1248	Mme C. Foret	01/10	Notre Dame de Bondeville	AH0233	Sur la carte provisoire 2019, je découvre avec surprise que mon terrain passe juste en limite de ruissellement aléa fort alors que j'y habite depuis 2004, c'est à dire 15 ans sans avoir été impactée.; je vous remercie de vérifier la cohérence de ce changement de zonage en 2019,
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La cartographie des risques de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville a été reprise à l'identique du PLU communal. Aucune modification n'a donc été apportée. Dans ce zonage, la parcelle concernée n'est pas impactée par un risque d'inondation. Seule la voirie devant la parcelle est impactée.</p> <p>Cependant, la carte des aléas du Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du Cailly, de l'Aubette et du Robec identifie un risque d'inondation avec un aléa fort sur cette parcelle. Pour rappel, le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du Cailly, de l'Aubette et du Robec est prescrit par l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2008. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine Maritime a en charge sa réalisation. Par courrier du 9 avril 2019, la préfecture de Seine Maritime a porté à la connaissance des communes et EPCI concernés des cartes d'aléas issues des études menées pour l'élaboration du PPRI. Dans ce courrier, la préfecture de Seine Maritime demande aux communes et EPCI de prendre en compte les risques identifiés sur ces cartes sans attendre la finalisation du PPRI. Une fois approuvé, le PPRI sera annexé au PLU et constituera une servitude d'utilité publique. La période actuelle constitue donc une phase transitoire pour laquelle les aléas sont connus mais le PPRI non encore approuvé. Il apparaît donc nécessaire de tenir compte de ces risques d'inondation identifiés sans préjuger du futur zonage réglementaire et du règlement du PPRI. Comme conseillé dans le porter à connaissance de la préfecture du 9 avril 2019, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les parcelles concernées par ces aléas se feront sur la base des guides départementaux élaborés par la DDTM76 sur le sujet.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
186	R1-27-19 <a href="#">1195</a>	M. T. de Gaiser	27/09	Mont Saint Aignan		Je voudrais construire un carport de 20 m <sup>2</sup> alors que la zone est passée de UF en UCO1
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le règlement du secteur UCO-1 fixe une emprise au sol de 15% maximum de la superficie du terrain. Le projet de carport est possible dans le respect de la règle d'emprise au sol. Il est précisé que pour l'approbation du PLU métropolitain, la partie "dispositions alternatives" de la zone UCO sera ajustée afin répondre aux nombreuses demandes sur ce sujet d'évolution du bâti sur des terrains où l'emprise au sol maximale est déjà atteinte ou presque, et ainsi ne pas pénaliser les constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Une extension ou des annexes pourront être réalisées dans la limite globale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Afin de vérifier la faisabilité des projets, il est recommandé de rencontrer les services instructeurs des autorisations d'urbanisme pour évaluer la faisabilité du projet au regard des nouvelles règles en vigueur ou de déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte d'une part des réponses formulées et d'autre part que le règlement de la zone sera ajusté.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
187	R1-27-20 587	Mme H. Thaeron	30/09	Mont Saint Aignan	AE199, 262 et 191	Je suis contre des constructions d'immeuble dans les parcelles au 150 route de Maromme AE199 : Il y a des pointillés sur le plan pour un trottoir ou un sentier qui n'existe pas. AE262 : Il manque un talus planté sur le plan.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Il est juridiquement impossible d'interdire la construction "d'immeubles" au sein d'un règlement d'urbanisme. Seules les constructions relevant des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'autorisation ou d'interdiction. Le code de l'urbanisme, au sein de la destination "Habitation", ne permet de faire la distinction qu'entre la sous-destination "logement" et la sous-destination "hébergement", il n'est donc pas possible d'interdire les immeubles au sein d'une zone.</p> <p>Concernant la parcelle AE199, le trait en pointillé appartient au fond cadastral dont la Métropole n'a pas la maîtrise. Ce trait n'apparaît que sur l'application en ligne du PLU, les plans de zonage en support papier (opposables contrairement au document en ligne), le trait en pointillés n'apparaît pas. Cette remarque ne sera donc pas prise en compte.</p> <p>Le repérage des alignements d'arbres à protéger, pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques, a été réalisé en concertation avec la ville de Mont-Saint-Aignan. Concernant la parcelle AE262, le talus planté n'a pas été retenu comme devant être protégé.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées et acte aussi la non prise en compte de l'observation concernant le talus.</i>						
188	@1188 R1-17-14 133	M. O. Jumentier (GE360)SNC Monceau Exploitation	01/10	Isneauville	AK52,53,54 et 55	Demande de classement en zone UBB2 des parcelles (pièces jointes sur le projet, délibération du conseil municipal, axe de ruissellement, plan de situation) « Le classement du terrain doit donc être revu en prenant en considération les études précises qui ont été présentées dans le dossier de permis d'aménager. »
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<b>Voir la réponse apportée à l'observation n°39 du présent procès-verbal</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des réponses formulées. Voir aussi « Les dépositions des Maires ».</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
189	@1189	Me T. Adeline-Delvove pour M. Dürr	01/10	Bihorel	AI136	la parcelle section a vocation à accueillir une habitation. La commune de Bihorel a en effet accordé à Monsieur DÜRR, par décision en date du 19 avril 2018, un certificat d'urbanisme opérationnel en vue de la réalisation d'une opération consistant au détachement de deux terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles sur les parcelles AI n° 136 et n° 323. Il n'y a alors pas lieu de faire figurer partiellement la parcelle section AI n° 136 située rue Cuiry à Bihorel dans la zone « parcs/coulées vertes/cœur d'îlot », et de priver subséquemment et partiellement cette dernière de son caractère constructible.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Selon l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le règlement "peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques". Les parcelles AI146 et AI 136 concernées par une protection "cœur d'îlot", sont en effet composés d'un ensemble de jardins privés à dominante végétale juxtaposée permettant l'essor de la nature en ville et constituant un espace de respiration pour les habitants. Ainsi, ces espaces participent à l'augmentation de la nature en ville et leur protection permet de pérenniser ces éléments.</p> <p>Par ailleurs, il est à noter que ces parcelles disposent dans le document d'urbanisme en vigueur de la commune de Bihorel d'une protection "Espace Boisé Classé".</p> <p>Cette trame sera conservée pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						
190	@1207 R1-19-4	M. C. Michel	01/10	La Londe		Contestation de positionnement de terrain en verger
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°172 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p>cf. commentaire observation n° 172.</p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
191	R1-32-3 <a href="#">126</a>	M. et Mme J. Cabin	07/09	Houpeville	AB374, 117, 297,129, 124, 123	Demandent que les parcelles soient constructibles car elles se situent à proximité des voies de communication et des réseaux.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu’affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Houpeville, le potentiel de densification identifié permet de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l’Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l’habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu’il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Aussi, la demande de classement en zone à urbaniser des parcelles AB 347, 117, 297, 414, 124 et 123, classée en zone agricole dans le PLU de Houpeville, et d'une surface totale d'environ 4 ha, n'apparaît pas justifiée.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						
192	@882 <a href="#">@832</a>	M. et Mme Berquez	27/09	Notre Dame de Bondeville		Notre propriété située rue Léopold Duparc se trouve en zone aléa fort alors que nous n’avons jamais subi d’inondation. Pourquoi ?
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Il est fait référence au zonage du Plan de Prévention des Risques d’Inondation en cours d’élaboration et non au règlement graphique du PLU. Ces cartes sont réalisées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime. Elles ont fait l’objet d’un porter à connaissance de la part des services de l’Etat à la Métropole le 9 avril 2019, soit après l’arrêt du projet de PLU. Ce porter à connaissance doit notamment être pris en compte lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme. La procédure d’élaboration du PPRi va se poursuivre dans les prochains mois pour aboutir à un projet de règlement écrit et graphique. La législation prévoit une phase de consultation du public sous forme d’une enquête publique dédiée à ce document. Celle-ci sera l’occasion pour l’ensemble de la population concernée de faire remonter ses interrogations aux services de l’Etat. Le PPRi approuvé sera intégré au PLU ultérieurement dans le cadre d’une procédure de mise à jour.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
193	R1-5-22 <a href="#">1007</a>	M. C. Larigot	19/09	Bonsecours	AD56	Demande le recensement de ces bâtiments sur le terrain AD 56 et écrit : « j'étais en zone NA et je passe en zone A pourquoi avoir supprimé ma zone ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Il s'agit d'une exploitation agricole, pour cette raison et pour permettre la pérennisation de l'activité, la parcelle est classée en zone A. Concernant le changement de destination des bâtiments agricoles, aucune justification n'est apportée dans la contribution et aucun bâtiment particulier n'est identifié. Compte-tenu de la diversité des bâtiments existants sur cette parcelle, il aurait été nécessaire d'identifier le ou les bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination. Il est précisé que ce changement de destination n'est possible que sur les anciens bâtiments agricoles. Si ces derniers sont encore utilisés à des fins agricoles, ce changement n'est pas possible.</p> <p>Au regard de l'imprécision de la contribution, <b>cette demande ne peut être prise en compte pour l'approbation du PLU.</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission n'est pas d'accord avec la Métropole car elle considère qu'un répertoire avec photos recensant les bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en habitation en zone A aurait du être joint au dossier d'enquête. Elle souhaiterait qu'avant approbation du PLU, ce ou ces bâtiments soient identifiés.</i></p>						
194	R1-2-2 <a href="#">778</a>	M. Saumon	26/09	Bardouville		La zone nous concernant n'a pas été actualisée depuis la vente de la parcelle TILLIEZ en juin 2019, rue de la cerisaie 056A à Bardouville. « Quand nos parcelles seront-elles validées par les instances compétentes en « terrains constructibles » ? Durée de validité de l'état « terrain constructible » ? Quelle est l'obligation de respecter le projet initial élaboré à savoir 6,8 à 10 logements par parcelle ? Si nous ne trouvons pas de lotisseur acquéreur pour la réalisation de ce projet 6,8 à 10 logements en acquéreur privé a-t-il l'obligation de respecter ce nombre de logements ? Peut-il construire qu'un ou 2 logements ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La mise à jour du cadastre est portée par un organisme extérieur à la Métropole, l'actualisation du découpage cadastral se fait en conséquence selon la disponibilité des nouvelles données. Les cartographies du PLU intégreront les mises à jour au fur et à mesure des prochaines éditions lors des procédures de modification ou de révision du PLU. Cependant, si aucune construction nouvelle ne figure sur la parcelle concernée, le zonage n'a pas vocation à être modifié.</p> <p>La zone 1AUB2 telle qu'elle figure sur la planche 1 du règlement graphique du PLU arrêté est constructible dès l'approbation du PLU métropolitain. L'urbanisation de cette zone d'une surface de 1,85 hectares, couverte par l'OAP 056A/Cerisaie, devra se faire via une opération d'ensemble, avec une vocation à dominante d'habitat individuel.</p> <p>A propos de la densité exprimée dans l'OAP, l'objectif d'une moindre consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, est une orientation majeure du PADD, notamment pour l'habitat. La densité de logements exprimée dans les OAP se doit par ailleurs d'être compatible avec les objectifs du SCOT de la Métropole approuvé en 2015.</p> <p>Concernant les bourgs et villages, catégorie à laquelle appartient Bardouville, la densité de référence fixée par le SCOT est 15 à 20 logements minimum par hectare, et cette densité a été vérifiée lors de l'élaboration de l'OAP via une pré-étude de faisabilité. Le projet à venir sur la zone AU devra respecter cet objectif, ainsi que les autres orientations de l'OAP, selon un rapport de compatibilité. Il est à noter que ces objectifs de densité sont à considérer hors voiries et réseaux divers et hors zones d'espaces verts publics, c'est-à-dire que les zones inconstructibles et les surfaces à dominante végétale d'ampleur figurant dans la traduction graphique de l'OAP sont à exclure du calcul. Au regard de la surface nette de cette zone, 1 ou 2 logements est un ratio qui n'est pas compatible avec l'OAP car très éloigné de l'objectif de 15 à 20 logements par hectare.</p>						
<p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
195	R1-2-3 779	M. P. Spennel Gpt des Mousquetaires	26/09	Anneville Amfreville		Estime que le PLUi dépasse son cadre législatif en matière de commerce et relevé du SCOT. Les restrictions apportées à la liberté d'entreprendre et là la liberté du commerce et de l'industrie concernant la quasi-totalité du territoire est contraire à ce qui est accepté par la jurisprudence. Ceci à un impact sur nos projets, sur la croissance de nos entreprises, la création d'emplois l'économie locale... Nous souhaitons un zonage particulier sur les projets en cours qui nous permettrait d'entreprendre et dynamiser les zones concernées
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>En matière d'aménagement commercial, le PLU traduit les orientations et objectifs du SCOT de la Métropole approuvé en 2015. Ces objectifs sont fixés par typologie de polarité commerciale : pôles commerciaux de proximité, intermédiaire, majeurs et majeurs à rayonnement régional.</p> <p>Aussi, si le SCOT ne fixe pas de seuils ou limites de surface au développement des équipements commerciaux au sein de ces polarités, il définit les objectifs suivants qui ont été traduits en termes de zonage et de règlement (notamment limite maximale de surface plancher des constructions à usage de commerce) dans le PLU de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLU définit des zones urbaines à vocation d'activités commerciales (UXC) correspondant aux pôles commerciaux majeurs identifiés dans le SCOT. Le SCOT indique que ces pôles sont les lieux privilégiés pour accueillir les nouvelles implantations commerciales qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire. Ainsi, afin de conforter ces pôles, le règlement autorise dans ces zones les constructions à usage de commerce, sans limitation de surface.</li> <li>Le PLU classe en zone UXM-c les pôles intermédiaires identifiés dans le SCOT et constitués sous forme de zones commerciales sont indicés « -c », afin d'y permettre l'implantation de commerces jusqu'à 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, permettant ainsi le développement de ces zones tout en maîtrisant l'évolution de ces pôles afin de maintenir l'équilibre entre eux (pas d'évolution en pôle majeur notamment). Les autres polarités commerciales intermédiaires de centralités ou de quartier, insérées dans le tissu urbain existant, ont été classées en zone urbaine mixte à dominante habitat.</li> <li>Le PLU classe en zone UXM les pôles de proximité constitués sous forme de zones commerciales, où l'implantation de commerces y est autorisée dans une limite de 500 m<sup>2</sup> de surface plancher, permettant un développement maîtrisé de ces zones afin que ces dernières conservent leur rôle de proximité et n'évoluent pas vers des pôles intermédiaires. Les autres polarités commerciales de proximité de centralités ou de quartier, insérées dans le tissu urbain existant, ont été classées en zone urbaine mixte à dominante habitat.</li> <li>En réponse à l'objectif du SCOT de localisation préférentielle des équipements commerciaux dans les centres villes et centres bourgs, les constructions à usage de commerce sont autorisées sans limitation de surface dans toutes les zones de centralités (UAA, UAB, UAC). Afin de limiter les implantations diffuses en dehors des polarités commerciales constituées, les constructions à usage de commerce sont autorisées si elles sont inférieures à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher dans les zones d'habitat individuel (UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, UBH, UCO).</li> </ul> <p>Concernant les seuils fixés pour les constructions d'artisanat/commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone UXM, un seuil de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum est fixé afin de permettre l'implantation de commerces de proximité dans la mesure où ces zones correspondent soit à des pôles commerciaux de proximité (cas de l'Intermarché à Saint-Pierre-de-Varengville) soit à des zones d'activités mixtes. Dans ce dernier cas, les implantations commerciales sont limitées aux commerces de proximité qui répondent aux besoins des salariés sur site sans pour autant permettre la création de nouvelles grandes surfaces commerciales ou de nouvelles activités de service importantes (comme salle de sport/fitness, aires de jeux pour enfants...).</li> <li>En zone UXM-c : le seuil est porté à 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum afin de ne pas contraindre le développement des polarités commerciales intermédiaires constituées sous forme de zones commerciales identifiées au sein du diagnostic du PLU, tout en veillant au maintien des équilibres entre les polarités commerciales intermédiaires. Ce seuil correspond à environ 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, permettant ainsi d'accueillir au sein de ces pôles des équipements commerciaux remplissant une fonction de moyenne ou grande proximité à l'échelle de plusieurs communes ou plusieurs quartiers, contribuant de ce fait à limiter les déplacements motorisés des habitants en répondant à leurs besoins de consommation quotidiens à hebdomadaires. La définition de ce seuil permet ainsi à ces polarités commerciales de se développer de manière mesurée pour ne pas concourir à la création</li> </ul>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
						<p>d'un nouveau pôle commercial majeur, permettant ainsi de préserver l'équilibre actuel entre les pôles commerciaux, en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.</p> <p>Au regard de ces critères et justifications, le zonage des polarités commerciales classées en UXM et UXM-c ainsi que les seuils fixés par le règlement de ces zones ne seront pas modifiés pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>
196	R1-2-4 777	M. F. Touchard Intermarche		Saint Pierre de Varengueville		<p>Souhaite que son zonage de magasin actuellement en UXM soit remplacé par un zonage particulier pour « <i>pouvoir s'étendre sans restrictions</i> ».</p> <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone de l'Intermarché à Saint-Pierre-de-Varengueville est identifiée comme pôle de proximité dans le diagnostic du PLU (source : observatoire du commerce 2017 – CCI - Métropole) ainsi que dans le SCOT de la Métropole.</p> <p>N'étant pas insérée dans le tissu urbain à vocation dominante d'habitat, cette zone a été classée en zone à vocation économique dans le PLU, en UXM (mixte). Ce zonage autorise les constructions de commerce de détail de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface plancher. La surface commerciale existante est d'une surface de vente de près de 1000 m<sup>2</sup> (l'emprise au sol de l'équipement commercial est d'environ 2300m<sup>2</sup>), le zonage UXM lui permet de réaliser une ou plusieurs extensions dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher chacune. La taille actuelle et future permise par ces règles d'extension permet à cette surface commerciale d'assurer sa fonction de proximité, contribuant de ce fait à limiter les déplacements motorisés des habitants en répondant à leurs besoins de consommation quotidiens à hebdomadaires. Cette polarité de proximité peut donc continuer à jouer pleinement son rôle en se développant de manière mesurée et ainsi ne pas concourir à la création d'un nouveau pôle commercial intermédiaire permettant ainsi de préserver l'équilibre actuel entre les pôles commerciaux, en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.</p> <p>Seuls les zonages UXC ou UXM-c permettent une extension supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Or un zonage UXC n'est pas justifié sur cette zone dans la mesure où seules les polarités commerciales majeures (Clos aux Antes, Saint Sever, Bois Cany, etc) ont été classées en zone UXC (pas de limite de surface pour les constructions de commerce de détail afin de conforter ces polarités). Un zonage UXM-c (autorisant les constructions de commerce jusqu'à 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher) n'est donc pas non plus justifié car seules les polarités commerciales intermédiaires sous forme de zones commerciales bénéficient de ce classement.</p> <p>Aussi, afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, et à l'objectif de maintien des équilibres commerciaux, une extension de la polarité commerciale de l'Intermarché de Saint-Pierre-de-Varengueville n'est pas envisagée.</p> <p>Le classement et la délimitation de cette parcelle en UXM sera donc maintenu pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
197	R1-6-13 579	M. A. Sillard	19/09	Boos	205 allée des Charmes	Fait une réclamation concernant la marnière identifiée sur la placette du lotissement de la Muette. Il réclame la réduction du risque et la bonne localisation.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La contribution est en lien avec la pièce jointe de la contribution n°78. La placette de la résidence de la Muette est impactée par deux périmètres de sécurité liés aux indices de cavités d’origine indéterminée n°38 et n°39. Ces derniers ont été recensés par trois sources différentes : l’étude du CETE en 2003, le recensement des indices de cavités de Boos en 2006 et les fiches détaillées du BRGM. Un courrier en date du 23 mai 2019 a bien été réceptionné par la Métropole. Ce dernier retrace les échanges avec la commune de Boos en 2016 et les différentes recherches associées à une présomption de marnière. Un témoignage atteste de la présence d’une seule marnière et de son comblement. La Métropole n’a pas eu connaissance de ces informations avant l’arrêt du PLU. En l’état, les documents fournis ne permettent pas de modifier ou de lever les deux périmètres de risque liés aux présomptions des cavités suscitées avant l’approbation du PLU métropolitain. Des expertises approfondies sont nécessaires pour ajuster le risque voire le supprimer.</p> <p>Au-delà et indépendamment de l’approbation du PLU, l’attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d’évoluer pour l’approbation du PLU, et au fil de l’eau après l’approbation, pour prendre en compte tout évènement nouveau lié à l’identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d’indices existants. Aussi, les autorisations d’urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU. Par ailleurs, la Métropole a la possibilité d’accompagner techniquement les communes qui le souhaitent sur ce sujet.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse formulée ; elle rappelle qu’elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer. La contribution n’est pas en lien avec la contribution n° 78 faite par Mr LANGLOIS à Sainte Marguerite sur Duclair où il n’est pas question de cavités, mais avec la contribution n° 204 de Mr J. DECOURS et Mme C. JULIEN.</i></p> <p><i>La Commission aurait préféré que la Métropole s’engage à faire les vérifications nécessaires pour confirmer ou infirmer si une levée d’indices de cavités a été établie.</i></p>						
198	R1-6-14 565	Mmes S. Leclert Ep. Dumontier J. Leclert Ep. Dumentier M. Leclert Ep. Letainturier	19/09	Boos	AD6	Souhaitent que la parcelle AD n°6 lieu-dit l’anneau soit mise en terrain constructible dès que possible.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l’écart du centre bourg. Conformément aux orientations du PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existante. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle citée étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) d’une surface totale de plus de 5000 m<sup>2</sup> n’est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
199	R1-6-15 568	Mme J.Dumentier	19/09	Boos	AC29	Souhaite que le terrain lieu-dit Franquevillette AC 29 soit constructible.
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l’écart du centre bourg. Conformément aux orientations du PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existante. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) d’une surface totale de plus de 2000 m<sup>2</sup> n’est pas possible.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i>						
200	R1-6-15 569	M. S. Carten	19/09	Fresne le Plan	AE 214	Propriétaire demande que la parcelle AE 214 à BOOS classée en zone A et située entre deux habitations soit constructible
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l’écart du centre bourg. Conformément aux orientations du PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existante. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) d’une surface totale de plus de 8000 m<sup>2</sup> n’est pas possible.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>La parcelle AE 214 à BOOS est classée sur le document graphique UBA2 et non en A comme le pense M. CARTEN, ni en UBH comme le dit la Métropole. Elle est donc constructible.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
201	R1-6-17 570	Mme C. Criton	19/09	Boos	AAC103	Souhaite que le terrain à Franquevillette AAAC 103 soit en zone constructible
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p><i>La synthèse de l’observation n’a pas de rapport avec la contribution de Mme C. Criton, qui porte sur une demande d’information relative aux indices de cavités souterraines à Boos. La Maîtrise d’ouvrage répond à la demande de Mme C. Criton, sachant que la contribution ne permet pas de localiser précisément la ou les parcelles concernées et de préciser les éléments sur l’indice visé.</i></p> <p>Le PLU, en application de l’article R151-34 du code de l’urbanisme, doit indiquer au document graphique les secteurs où l’existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient la mise en place de règles spécifiques liées à ces risques. A compter du 1er janvier 2015, la Métropole est devenue compétente de droit en matière de PLU – en lieu et place des communes. Ainsi, dans le cadre de l’élaboration du PLU et, à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), un bilan sur la bonne prise en compte des risques associés à la présence de cavités souterraines et de carrières à ciel ouvert sur le territoire métropolitain a été réalisé. La DDTM a procédé à une analyse multicritères afin de déterminer les besoins en matière d’investigations supplémentaires. Ainsi, la commune de Boos a été identifiée comme prioritaire pour la réalisation d’un recensement des suspicions de cavités sur son territoire.</p> <p>Un bureau d’études expert sur ce sujet a été missionné pour la réalisation de cette mission. La méthode d’élaboration du recensement est conforme à celle des services de l’Etat. Un important travail de recherche a été mené aux archives départementales. De nouvelles boîtes d’archives, non consultées lors du précédent recensement (en date de 2006 à Boos), ont été examinées. Ces dernières ont donné lieu à la découverte de nouvelles suspicions de cavités. Le plan de localisation des indices qui découle de ce travail a été fourni dès 2018 à la commune. La Métropole, la commune, les notaires n’étaient donc pas en capacité de fournir les informations sur les nouvelles cavités avant 2018.</p> <p>Les explications portant sur l’impact des différents indices de la commune peuvent être obtenues auprès de la commune de Boos et de la Métropole. Au-delà et indépendamment de l’approbation du PLU métropolitain, l’attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d’évoluer pour l’approbation du PLU, et au fil de l’eau après l’approbation, pour prendre en compte tout évènement nouveau lié à l’identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d’indices existants. Aussi, les autorisations d’urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>Il s’agit d’une erreur de transcription de l’observation de Mme E. CRITON relative à une parcelle napoléonienne. Le problème de la parcelle AC n° 103 a été traité dans l’observation n° 6 de Mr HARDY. La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						
202	R1-6-19 572	Mme R. Vollee	19/09	Boos		Déclarent corriger les n° de parcelle de notre demande du 23 août le n° est 15 section AS rue de la liberté
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l’écart du centre bourg. Conformément aux orientations du PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existante. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameau s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles non bâties citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) d’une surface totale de plus de 1,2 ha n’est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation. Voir observation n° 22.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
203	81	Mme A. Leprêtre		Boos		Boos limite de la commune de Franqueville st Pierre et demande que celle-ci soit constructible (bordée de construction sur 2 cotés)
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°202 du présent procès-verbal</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la non prise en compte de l'observation. Mme VOLLEE et Mme LEPRETRE sont les propriétaires de la parcelle AS 15.</i></p>						
204	R1-6-20	M. J. Decours Mme C. Julien 573	19/09	Boos	AE11	Demandent une levée de suspicion de cavités souterraines, résidence de la Muette, à BOOS et avoir un état des lieux actualisé de la situation du puits et des galeries.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La résidence de la Muette est impactée par plusieurs périmètres de risques liés à des indices de cavités d'origine indéterminée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>deux périmètres de sécurité liés aux indices de cavités d'origine indéterminée n°38 et n°39. Ces derniers ont été recensés par trois sources différentes : étude du CETE en 2003, le recensement des indices de cavités de Boos en 2006 et les fiches détaillées du BRGM.</li> <li>Un périmètre de sécurité liés à l'indices de cavité n°61 issu des sources suivantes : un plan topographique réalisé en 1980, le recensement des indices de cavités de Boos en 2006 et la fiche détaillée du BRGM. L'avis de la DDTM en mai 2010 est défavorable à une suppression de cet indice.</li> </ul> <p>Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLUi, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer pour l'approbation du PLU, et au fil de l'eau après l'approbation, pour prendre en compte tout évènement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Aussi, les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU. Par ailleurs, la Métropole a la possibilité d'accompagner techniquement les communes qui le souhaitent sur ce sujet.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir aussi l'observation n° 197.</i> <i>La Commission acte la réponse formulée ; toutefois elle rappelle qu'elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>						
205	R1-6-21 574	M. M. Hellouin		St Aubin Celloville	D709	envisage d'acheter la parcelle sur la commune de St aubin Celloville lieu-dit les terres rouge cette parcelle est-elle constructible ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle D709, parcelle non bâtie et à l'écart du centre bourg, est classée en zone agricole (A) dans le PLU. La zone agricole est la zone dédiée à l'activité agricole dans toutes ses formes et notamment pour l'installation de nouvelles activités et pour les constructions à usage de logement, destinées au logement de fonction de l'exploitant agricole, sous conditions.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
206	R1-6-22 575	Mme I. Varin-Boquet	19/09	Neuville Chant d'Oisel	AC20, 22, 111, 112	Au lieudit les Beaux Repaires à La Neuville chant d'Oisel, souhaite le classement de ces parcelles en zone constructible. Des constructions jouxtent les parcelles.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de la Neuville Chant d'Oisel, le potentiel de densification identifié et la zone à urbaniser telle qu'elle figure dans le PLU arrêté permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu'il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles non bâties citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface totale d'environ 3,6 ha n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
207	R1-6-23 576	Mme N. Mercier		Les Authieux Port Saint Ouen	A791	Demande une borne d'incendie correspondant à sa parcelle section A N°791 en zone UBH. Cette parcelle est-elle constructible ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le renforcement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est prévu sur l'ensemble du territoire. Un schéma directeur est en cours d'élaboration et dans ce cadre toutes les solutions d'amélioration de la DECI sont recherchées et chiffrées. Un programme d'investissement sur plusieurs années sera proposé au vote du conseil métropolitain. Sans attendre, la Métropole investit plus de 2 millions d'Euros par an depuis 2017 pour améliorer la couverture. Plus de 200 poteaux incendie ont été posés et des km de canalisation renforcés. Cette question ne relevant pas spécifiquement du PLU métropolitain, une réponse sera apportée à Madame Mercier par les services compétents sur cette thématique concernant sa parcelle en particulier.</p> <p>La zone UBH est une zone urbaine de hameau constructible. Les projets de construction doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques à cette zone au sein du Livre 2 du règlement.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses aux interrogations. Toutefois elle regrette l'absence de modalités et délais.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
208	R1-6-24 577	Mme. E. Roron	19/09	Mesnil Raoul	N°126	Propriétaire de la parcelle au nouveau monde Saint jacques souhaite obtenir en constructible 2 parcelles longeant la route avec un accès au terrain agricole.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l’écart du centre bourg. Conformément au PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l’intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle E126 d’une surface de 1,4 ha étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) de deux lots sur la surface totale ne répond pas aux critères.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i></p>						
209	R1-7-2 1039	M. P. Devrars et Mme L. Darnay Pdt de l’assoc. Syndicale libre THELEME	26/09	Canteleu		Demande le classement d’un Hêtre remarquable implanté dans leur propriété 39 rue R.BOTTE Canteleu.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le recensement du patrimoine bâti et naturel a été travaillé en collaboration avec les communes depuis 2017. Interrogée sur cette demande, la commune ne souhaite pas protéger cet arbre. La demande a déjà été faite en 2014 dans le cadre d’une révision du PLU communal et la commune n’avait pas souhaité y répondre favorablement.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						
210	R1-2-5 1016	M. et Mme Larson	26/09	Saint Paër	ZP 108, 109  D 295  ZN 151, 153	Ne sont pas d’accord avec le classement en zone A des parcelles ZP 108 et 109 desservies par tous les réseaux publics et accessibles. Ils demandent le classement de ces parcelles en terrain à bâtir.  le Bas Aulnay, sollicitent le classement de ce lieu en site protégé  Souhaite que les parcelles section ZN 81 et 89 (hameau Mouchel N°604) restent en zone NB.  Déclarent que La parcelle ZN 151 est entouré d’une courre masure enclavée ZN 153 et d’un corps de ferme parcelle 150 avec des bâtiments à réhabiliter jouxtant la parcelle 154
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Concernant les parcelles ZP108 et ZP109 :</p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu’affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Saint Paër, le potentiel de densification identifié et la zone à urbaniser telle qu’elle figure dans le PLU arrêté permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l’Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l’habitat et</p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
						<p>pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu'il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface de plus de 3000 m<sup>2</sup> n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte.</b></p> <p>Concernant la demande de classement en site protégé :</p> <p>En l'absence de précision, la Métropole considère que la demande de classement en site protégé fait référence au petit patrimoine bâti. L'identification des éléments remarquables du patrimoine bâti est issue d'un inventaire proposé par les communes, augmenté de certaines propositions d'habitants validées par les communes. Le moulin du Bas Aulnay ne fait pas partie des éléments retenus pour la commune de Saint-Paër. Pour ce premier PLU, la méthodologie mise en place a permis de constituer un premier recensement, et de déployer plusieurs dispositions règlementaires dans le but d'enrayer le phénomène de disparition "anonyme" du petit patrimoine bâti, qui ne bénéficie d'aucun moyen de protection par ailleurs. Ce travail pourra être poursuivi et approfondi dans les évolutions futures du PLU selon analyse de l'intérêt patrimonial du bâti. Cette remarque ne sera pas prise en compte dans le dossier d'approbation.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Concernant les parcelles situées au hameau Mouchel :</p> <p>Celles-ci sont classées dans le PLU en zone agricole et non en zone naturelle constructible comme dans le POS de Saint Paër actuellement en vigueur.</p> <p>Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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. Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l'hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les parcelles ZN81 et 89, non bâties, sont situées dans un secteur faiblement urbanisé de la commune. Au regard des critères énoncés, ces parcelles ne peuvent être classées en zone urbaine.</p> <p><b>Demande non prise en compte.</b></p> <p>Concernant les parcelles ZN150 à 154 :</p> <p>Ces parcelles classées en zone agricole, ont déjà des éléments bâtis identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 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 CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers) en zone A et à la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) en zone N (article L151-11 - 2° du code de l'urbanisme).</p> <p><b>Demande déjà prise en compte.</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte des 3 premières rubriques de l'observation. Elle prend aussi acte de la réponse formulée à la 4<sup>ème</sup> rubrique.</i></p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
211	R1-2-6 <a href="#">1257</a>	M. R. Petit	01/10	Anneville- Ambourville	A483, 484  A 487	Parcelles A483, A 484  Souhaite réhabiliter un bâtiment d'habitation des années 1800 en déplaçant la zone de la limite UBB2 sur la commune d'Ambourville  Protection d'un puits à Ambourville
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant la réhabilitation d'un bâtiment d'habitation classée en zone A au PLU métropolitain, cela est autorisé par le règlement de la zone A, Article 1.2 : " L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes à ces constructions : une ou plusieurs extensions et annexes dans la limite globale de 250 m2 d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, extensions et annexes comprises". Aucun changement de zonage n'est nécessaire pour réaliser ce projet de réhabilitation d'une construction existante en zone A.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p> <p>Concernant la modification de la limite de la zone UBB2 : le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. De plus, les parcelles ont été classées en zone UBB2 car la distance qui sépare les deux maisons situées de part et d'autre des parcelles A483 et A484 est de moins de 100 m. En conséquence, la limite de la zone UBB2 ne sera pas modifiée pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Concernant la demande de protection d'un puits : cet élément est situé sur une parcelle privée. Sans plus de précision, il n'est pas possible de vérifier son intérêt patrimonial. La remarque ne pourra pas être prise en compte pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse à l'observation formulée. Elle acte aussi la non prise en compte de la modification d'un zonage.</i></p>						
212	R1-1-2 <a href="#">1026</a>	M. C. Mazet	27/09	Amfreville la Mivoie	AK 12	Demande que la parcelle dont une partie est classée en zone NB soit rendue constructible.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. En revanche, la délimitation des zones naturelles s'est effectuée en fonction de l'occupation du sol et de l'observation de la vue aérienne. Par ailleurs, il existe bien un risque naturel associé à la présence de falaises (éboulements, effondrements) sur la parcelle AK 12. Le document d'urbanisme communal en vigueur a déjà intégré ce risque dans son règlement. Une étude réalisée par le CETE en 2001 confirme le risque dans ce secteur. Au vu de ces éléments, le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
213	R1-1-3 1030	M. JJ. Godefroy	27/09	Saint Jacques sur Darnetal	1051 rue du Bois Tison	sollicite le classement de son terrain en zone A dans le projet en zone constructible.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles situées au 1051 rue du Bois Tison sont en partie classées en zone UBB2. En effet, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameau s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans le cas de parcelles profondes, les fonds de parcelles ont été exclus de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situées en continuité de la zone agricole ou naturelle. Le zonage ne sera pas modifié pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						
214	R1-1-4 1031	M. C. Merlen	27/09	Belbeuf	754, 360	Demande que les parcelles soient classées en zone constructible. Il précise que la parcelle 360 n’a plus de problème de ruissellement suite à des travaux.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits “urbanisés de manière significative”, des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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. Ainsi, seuls les hameaux répondant aux critères suivants ont été classés en zone urbaine de hameaux (UBH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un minimum de 15 logements</li> <li>• Une densité minimale de 5 logements à l’hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les parcelles A360, A598 et A754, bâties, sont situées dans un secteur faiblement urbanisé de la commune. Au regard des critères énoncés, ces parcelles ne peuvent être classées en zone urbaine.</p> <p><b>Demande non prise en compte.</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée. A noter qu’une maison d’habitation se trouve déjà sur la parcelle A 754.</i></p>						
215	R1-1-5 1340	M. P. Vue	30/09	Amfreville la Mivoie	AD244	Demande de rétablir la parcelle en zone UBa1 à l’instar de toutes les autres parcelles avec habitation de ce secteur. 4 PJ.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle AD244 n’est pas cadastrée. Elle sera donc intégrée à la zone urbaine lorsque le cadastre sera mis à jour.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>Après recherche cadastrale, la Commission a situé la parcelle AD 244 classée en zone NO-ca contigüe à la zone UBA1. Compte-tenu des principes de délimitation des zones urbaines énoncées ci-avant, la Commission acte la non prise en compte de l’observation quant à son changement de zone.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
216	R1-9-1 1328	Divers propriétaires	27/09	Freneuse		<p>Demandent de conserver les parcelles : AB 118, 116 , 115, 113 et 207 détenues par l'indivision RIVETTE</p> <p>AB 114 détenue par M. MORETON J.</p> <p>AB 110 détenue par les héritiers de Mme LEFLAMENT.</p> <p>A 195 détenue par M. PEPIN.</p> <p>ainsi que les parcelles rue du beau site et chemin de GAL AB 199, 93,198, 88, 91, 92 et 94 en zone NB dans la limite des quarante mètres de profondeur.</p>
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu’affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Freneuse, le potentiel de densification identifié et la zone à urbaniser telle qu’elle figure dans le PLU arrêté permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l’Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l’habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu’il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. De plus, le choix de la délimitation s’est également porté sur une distance maximale de 100m entre deux constructions d’habitation. Toutes constructions implantées à plus de 100 m l’une de l’autre, en limite d’une zone agricole ou naturelle ont été intégrées à la zone agricole ou naturelle et non à la zone urbaine.</p> <p>Au regard de ces différents critères, les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
217	R1-9-2 1327	Indivision Rivette	27/09	Freneuse	AL 126, 129	Concernant les parcelles actuellement mises en vente et possédant un CU en cours de validité du 14 mai 2018 et classée dans un périmètre en attente de projet dans le PLUi, demande le maintien de la vente de ces 2 parcelles pour la réalisation de maisons individuelles.(16 PJ)
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Conformément à l'article L151-41 5°, le code de l'urbanisme permet d'instituer des périmètres en attente de projet pour une durée au maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude vise à contrôler l'évolution de secteurs devant faire l'objet d'une mutation urbaine et pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet précis. Elle permet ainsi à la collectivité de mener les réflexions nécessaires sur des secteurs à enjeux et, en l'attente de l'aboutissement de ces études, de limiter les évolutions pour que celles-ci ne viennent pas obérer ou rendre plus compliquée la mise en œuvre du futur projet.</p> <p>Le périmètre en attente de projet identifié sur la commune de Freneuse comprend notamment les parcelles AL 126 et AL 129 objet de la contribution. Ce périmètre est justifié par la réflexion engagée par la commune sur la structuration de son centre-bourg. Ce projet est expliqué p.125-126 de la justification des choix, Tome 4 du Rapport de présentation.</p> <p>La servitude a une durée de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont alors les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables. La servitude pourra également être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai de cinq ans, par une procédure d'évolution du PLU. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude, en application de l'article L152-2 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Pour information, les propriétaires ont également obtenu un certificat d'urbanisme en août 2019 les informant qu'un sursis à statuer sur leur future autorisation d'urbanisme pouvait leur être opposé compte tenu du PLU en cours d'élaboration. Au regard de la jurisprudence, un certificat d'urbanisme ne cristallise plus les droits à construire sur une parcelle lorsqu'un PLU est en cours d'élaboration, en conséquence ce sont les règles du PLU métropolitain qui s'appliqueront, n'autorisant qu'une construction limitée sur ce secteur.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et ne remet pas en cause le périmètre en attente de projet.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
220	R1-9-4 1325	M. E. Capron Société EXPEDIT	27/09	Freneuse		Demande de mettre une partie de zone NO CA en zone A pour construction d'un bâtiment agricole, il dépose un mémoire de 33 pages reliées.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le secteur calcicole "ca" permet d'avoir une protection adaptée des milieux ouverts calcicoles qui caractérisent le territoire métropolitain et présentent une forte richesse écologique. L'objectif est de protéger ces milieux de l'urbanisation tout en permettant les constructions et aménagements liés au pâturage qui est une activité essentielle à la conservation des coteaux calcicoles. Le règlement limite les nouvelles constructions ainsi que l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation. Les constructions existantes sont très contraintes aussi. Ce secteur est réparti de manière ponctuelle sur les coteaux qui bordent la Seine, et de manière plus éparsée dans les vallées adjacentes Cailly, Aubette et Robec. Sa délimitation a été guidée par la prise en compte de données de la Métropole et du Conservatoire d'Espaces Naturels Normandie Seine concernant les pelouses de coteaux calcicoles encore fonctionnelles. Ces études ont permis de situer précisément les lieux d'intérêts calcicoles sur l'ensemble du territoire. Il n'est donc pas possible de faire évoluer un zonage NO-ca, très protecteur, en zonage A qui lui, permet les constructions, les installations et les aménagements liés à l'activité agricole.</p> <p>Afin notamment de permettre l'éco-pâturage, une disposition est néanmoins prévue au sein du règlement du secteur "ca" : "La construction d'abris, de bâtiment sans fondation, ni sous-sol et d'annexes et leurs extensions liées et nécessaires à la gestion écologique ou agricole du site dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol". Il est donc possible de construire un bâtiment agricole en respectant les dispositions réglementaires de ce secteur.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée. Il sera difficile de construire un chai et un espace de vente de vin bio, à proximité du vignoble, avec une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> et sans fondation. Une étude de ce cas nous paraît la plus appropriée, avec classement en zone A de tout ou partie de la zone NOca.</i></p>						
221	R1-9-6 1335	M. G et J Roussel	27/09	Cléon		Demande que ces terrains qu'il exploite sur Bédane et Cléon classée au PLUi en zone NA (zone aquatique humide) soient classés en zone A au motif que ces terrains sont proches de leur exploitation agricole.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La délimitation de la zone N aquatique (NA) a été réalisée en prenant comme référence la trame bleue du SCOT approuvé en 2015. Cette zone correspond aux secteurs présentant un intérêt écologique lié aux zones humides. Elle est principalement localisée à proximité de la Seine et peut, à ce titre, couvrir des terrains exploités par l'agriculture.</p> <p>A noter que le PLU métropolitain n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces. Le classement de terrains exploités en zone Naturelle aquatique n'a pas d'impact sur l'exercice d'une activité agricole.</p> <p>En outre, le règlement de la zone Naturelle Aquatique permet notamment la modernisation, l'extension, et l'aménagement des bâtiments d'exploitation agricole existants. Seule la réalisation de nouvelles constructions ainsi que le développement de nouveaux sièges d'exploitation agricole se trouvent contraints par le règlement de la zone NA afin de garantir la protection de l'intérêt écologique de ces secteurs.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et espère que les craintes suscitées par cette observation quant à la pérennité de l'exploitation soient levées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
222	R1-9-8 1334	Carrieres STREF	27/09	Freneuse		Demande à conserver la constructibilité de la parcelle sur la commune de Freneuse lieu-dit le beau regard et cadastrée n°195 section AB classée en zone A dans le projet de PLUi.(2PJ)
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu’affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Freneuse, le potentiel de densification identifié et la zone à urbaniser telle qu’elle figure dans le PLU arrêté permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l’Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l’habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu’il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle AB195, d’une surface de plus de 3000 m<sup>2</sup>, est un espace non urbanisé et cultivé, ce qui a justifié le classement en zone agricole. Le zonage tel qu’il figure dans le PLU arrêté sera maintenu pour l’approbation.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation formulée.</i></p>						
223	R1-9-11 1337	Mme G. Cerveau-Viellot		Cleon		Demande qu’il lui soit confirmé que sa parcelle au niveau de la carrière Patin rue de la Liberté à été sortie de la ZAC des berges de l’étang.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>En l’absence d’information sur le numéro de la parcelle, il n’est pas possible de répondre. Cependant, il est possible de consulter le plan de la ZAC des Berges de l’étang situé dans la pièce 5 : annexe du PLU / Tome 2 : périmètre divers / Tome 2 : Annexe 1 – Plan des périmètres divers.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>Après recherche cadastrale, la Commission a situé la propriété de la requérante section AD n° 438 – 560 – 629 et 637. Ces 4 parcelles sont classées en zone UBA1 et sont limitrophes de la zone 1AUR2 faisant l’objet de l’OAP178D. La Commission constate que sa propriété est sortie de la ZAC.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
224	R1-4-63 <a href="#">1157</a>	M. et Mme Damade		Bois- Guillaume	AD 398	Constate que leur terrain qui fait l'objet d'une OAP reste classé en zone AU non constructible contrairement à ceux qui l'entoure.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AD398 est située dans une zone 1AU, soit zone ouverte à l'urbanisation, c'est-à-dire constructible. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP des Rouges Terres Ouest-108B) en définit les principes d'aménagement que le projet d'urbanisation devra prendre en compte dans un rapport de comptabilité.</p> <p><b>Demande non prise en compte : erreur de lecture</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse à l'observation formulée.</i></p>						
225	R1-4-66 <a href="#">1161</a>	M. J. Bastard M. M. Chevalerie de la Breteque	30/09	Bois- Guillaume	AB 677 et 699	Est opposé au PLUi que affecte ses parcelles AB 677 et AB 699. Demande le maintien de ces 3 parcelles dans le PLU actuel afin de ne pas risquer de mettre en péril ses diverses activités.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AB677 est classée en zone A au sein du PLU arrêté. La parcelle AB699 n'est pas encore référencée dans la base cadastrale, son classement ne peut donc pas être vérifié ici de même que les droits à construire y afférent. L'activité de la Chevalerie de la Bretèque est une activité agricole comme recensée au sein du diagnostic agricole réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain. Dans ce cadre, il a été précisé que l'activité souhaitait se développer et "construire un nouveau manège et de nouvelles écuries". Cette activité actuellement classée en zone secteur NLa au sein du PLU communal : "Le secteur NL comporte un sous-secteur NLa correspondant au quartier de la Bretèque où l'hébergement directement lié aux loisirs ou activités sportives est autorisé". Or un zonage N est davantage contraignant qu'un zonage A pour l'activité agricole, en conséquence ce choix n'a pas été retenu dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain. Si l'activité était classée en N, il serait impossible de réaliser la construction d'un nouveau manège et de nouvelles écuries, alors qu'en zone A cela n'est pas interdit. Le zonage et le règlement sont donc cohérents avec l'activité en place.</p> <p>En ce qui concerne la construction de gîtes : au sein du PLU arrêté, il est possible de transformer des anciens bâtiments agricoles en gîte mais il n'est pas autorisé la construction de nouveaux bâtiments pour ce type d'activité et ce, notamment dans un objectif de préservation des espaces agricoles et naturels. Pour ce cas précis, il serait nécessaire de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de loisirs autorisant de nouvelles constructions. Une telle évolution n'est pas possible entre l'arrêt et l'approbation du PLU car chaque STECAL doit faire l'objet d'un avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (CDPNAF) avant l'approbation et cet avis doit être porté à l'enquête publique. En conséquence, la maîtrise d'ouvrage propose que cette évolution du zonage soit reportée à une évolution du PLU après approbation et que le demandeur transmette des précisions sur son projet de développement, sa localisation, sa constructibilité etc., sachant que ces STECAL sont fortement encadrés par le code de l'urbanisme (Article L151-13 du Code urbanisme).</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Après recherche cadastrale, la Commission a situé la parcelle AB n° 699 contigüe à la parcelle 677 (l'ensemble étant classé en zone A du PLU). La Commission a pris acte de la réponse de la Métropole et est d'avis de ne pas prendre en compte l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
226	R2-4-67 <a href="#">1162</a>	M. A. Ternisien	30/09	Bois-Guillaume	AB 693	Sa parcelle classée en zone A dans le PLU en vigueur sollicite la mise en zone à urbaniser en faible densité de cette parcelle pour des logements écologique à énergie positive. Il joint un document de 2 pages argumentant sa demande
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<i>La parcelle AD693 n’est pas référencée au cadastre. Il n’est donc pas possible d’apporter une réponse sur cette contribution.</i>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>Après recherche cadastrale, la Commission a situé la parcelle AD n° 693 bordée par la route de Neufchâtel, une zone A-Sth et le cimetière. Cette propriété est bien classée en zone A du PLU. Compte-tenu de sa situation et des critères ayant définis les zones, la Commission souhaite le maintien du projet.</i>						
227	R2-4-68 <a href="#">1282</a>	Mme B. Lefebvre	01/10	Saint martin du Vivier	AD 208	Sa parcelle va être classée en zone 1AUB1 avec prévision d’OAP Demande ce qu’elle peut attendre de ce futur projet afin d’éclaircir le devenir de son patrimoine foncier.
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
L’OAP 108B développe les principes d’aménagement sur la zone 1AU “Rouges Terres Ouest” : le site a vocation à accueillir une opération d’habitat, composé de logements individuels et d’un programme de logements collectifs en appui sur la route de Neuchâtel, et propres à fabriquer le profil urbain de cette voie en pleine évolution. Des commerces pourront s’y établir en rez-de-chaussée. Les éléments de la composante végétale existante devront faire partie intégrante du futur projet. L’opération à venir développera son propre maillage viaire, raccordé aux rues existantes en plusieurs points d’accès, afin de minimiser les nuisances. La date d’aménagement de la zone 1AU n’est pas connue à ce jour.						
<b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>La Commission prend acte des observations formulées, après avoir vérifié que la requérante est bien propriétaire de AD n° 208 sur BOIS GUILLAUME et non sur SAINT MARTIN DU VIVIER.</i>						
228	R2-4-69 <a href="#">1283</a>	Mme F. Cucciniello	01/10	Bois-Guillaume		Dépose une pétition de 201 signatures concernant un collectif de 35 propriétaires ASL route de Neufchâtel remettant en cause le projet de PLUi et plus particulièrement un emplacement réservé 1 OBER 14 pour de la mixité sociale de l’habitat 100% logements social locatif. Dans lequel sont incluses leur parcelles qui ne sont pas à vendre.
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<b>Voir la réponse apportée à l’observation n°118 du présent procès-verbal</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>Voir commentaire observation n° 118.</i>						
229	@952	M. N. Laplagne	29/09	Saint Aubin Epinay		Propriétaire d’un bien immobilier à SAINT AUBIN EPINAY entre le chemin de la Source et le Chemin du Château. Sur le plan intitulé 4.2 – Règlement graphique 4.2.3 – Planche 3 : Plan des Risques (plan n° 46) cette zone se trouve en risque de débordement de cours d’eau – aléa moyen (vert clair). J’en suis étonnée alors que

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
						<p>- aucun cours d'eau ne passe à proximité, la ravine traversant le village ne peut pas être considérée comme un cours d'eau, et l'Aubette ne prenant sa source qu'en aval,</p> <p>- qu'aucune zone le long de l'aubette en aval ne comporte ce risque,</p> <p>- que cette zone n'a jamais été inondée contrairement à d'autres zones sur la commune en amont et en aval et notamment en 2018,</p> <p>- que lors de l'aménagement du lotissement « Le Clos de Pommiers » en amont du Chemin du château et le long de ce chemin 2 bassins de rétention ont été créés ce qui voudrait dire qu'ils ne sont pas suffisants ( à noter que le bassin le plus proche du Chemin du Château n'est pas relié à la ravine et que, en cas de très forts orages et montée de ses eaux, elles ne pourront s'évacuer que par débordement et non par la ravine dont c'est le rôle).</p> <p>Aussi, je ne sais pas si le plan cité ci-dessus est remplacé par le plan des aléas PPRI qui situe la zone concerné en risque faible comme les autres parcelles de la commune. Aussi, je vous remercie de me préciser en quel état de risque se situe cette zone dans le PLUI (les commissaires enquêteurs n'ont pas su me répondre à ce sujet) .</p> <p>Si ce n'est pas le cas, je vous sollicite pour revoir le risque de débordement de cours d'eau – aléa moyen (vert clair) qui contraint la zone en cas de construction, extension et dévalorise les biens immobiliers.</p> <p>En outre, je suis propriétaire de la parcelle cadastrée AC 308 pour 7952 m² située Route du Faulx à EPINAY. Je vous sollicite pour rendre cette parcelle constructible en tout ou partie le long de la voie publique. Elle dispose de l'eau et électricité à proximité suite à l'aménagement du lotissement « Le Clos des Chartreux » en aval et pourrait être classée en zone UBA2, ainsi que le devient la parcelle en aval du lotissement le Clos des Pommiers, et pour permettre l'installation de nouveaux jeunes habitants sur notre commune plutôt vieillissante en terme de population.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant le risque d'inondation, la ravine dont il est fait mention est bien identifiée dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec comme un cours d'eau non permanent. La zone d'inondation concernée a été reprise à l'identique par rapport au PLU communal en vigueur. Par courrier du 9 avril 2019, la Préfecture de Seine-Maritime a communiqué aux communes et EPCI concernés, un porter à la connaissance, des cartes d'aléas issues des études menées pour l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Cette information a été fournie après l'arrêt du PLU et n'a donc pas pu être intégrée à ce dernier. Une fois approuvé, le PPRI sera annexé au PLU et constituera une servitude d'utilité publique. <b>Le risque lié au débordement de cours d'eau de la zone concernée restera inchangé pour l'approbation du PLU. Cependant, les ajustements demandés seront apportés lors d'une évolution du PLU après approbation.</b></p> <p>Concernant la parcelle AC308, afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de de Saint-Aubin-Epinay, le potentiel de densification identifié et la zone</p>						

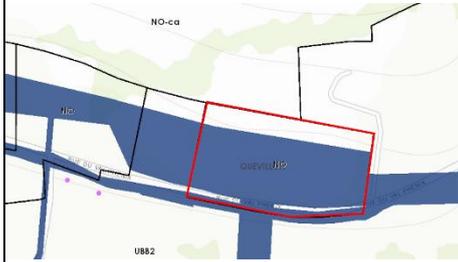
N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
						<p>à urbaniser telle qu'elle figure dans le PLU arrêté permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu'il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface totale d'environ 7952 m<sup>2</sup> n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées concernant les problèmes d'inondation : la Métropole apportera les ajustements demandés par Mr LAPLAGNE après l'approbation du PLU.</i></p> <p><i>Elle acte aussi la non prise en compte de l'observation concernant la constructibilité d'une parcelle.</i></p>
230	@653	Mme C. Lancelevee	24/09	Duclair	AX1, 2, 10	<p>Nous sommes propriétaires des parcelles situées à Saint Paul.</p> <p>Ces parcelles sont en zone AU.</p> <p>Nous souhaiterions connaître les échéances des travaux d'assainissement sur le hameau de Saint Paul.</p> <p>Nous souhaiterions savoir également à quel moment ces terrains deviendront constructibles.</p> <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AX1, AX2 et AX10, sont classées en zone 2AU dans le PLU car elles ne sont pas urbanisables dans l'immédiat. En effet, les zones 2AU correspondent à des zones à urbaniser qui ne sont pas desservies de manière immédiate par les voies et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement disposant d'une capacité suffisante à desservir les futures constructions à implanter dans la zone. Cette zone n'est actuellement pas desservie par le réseau d'assainissement (station d'épuration Bord de Seine saturée) et une réserve incendie serait à prévoir dans le cadre de son aménagement.</p> <p>Le Schéma Directeur d'Assainissement a été approuvé en 2019 après l'arrêt du PLU. Il n'a donc pas pu être intégré au PLU. Ce dernier précise la programmation des travaux (extension, renforcement...) et le plan de zonage d'assainissement sera intégré pour l'approbation du PLU. Les informations sur les échéances des travaux d'assainissement sur le hameau Saint-Paul sont disponibles auprès du service concerné de la Métropole.</p> <p>Les zones 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation (zonage 1AU) qu'après une procédure d'évolution du PLU (révision ou modification). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite que les travaux sur les réseaux soient réalisés. Le PLU ne fixe pas d'échéance quant à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.</p> <p>Il est à noter que cette zone est par ailleurs fortement contrainte par la présence d'un axe de ruissellement à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées aux observations.</i></p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
231	@415	M. JC. Lefer	19/09	La Neuville Chant d'Oisel	AB 60	D'une surface de 1ha 44: Souhaite qu'une surface de 4500m <sup>2</sup> devienne constructible puis la diviser en 4 parcelles de 1000m <sup>2</sup> .
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<b>Voir la réponse apportée à l'observation n°83 du présent procès-verbal</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée (cf. observation n° 83).</i>						
232	R1.37.12 467	M. et Mme Gabriel	20/09	St Léger du Bourg Denis	AK45	Demande que sa parcelle de 2,43ha classée en zone A devienne constructible.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, le PLU comporte dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Saint-Leger-du bourg-Denis, le potentiel de densification et la zone à urbaniser telle qu'elle figure dans le PLU arrêté, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones à urbaniser.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle citée, d'une surface totale d'environ 2,43 ha, étant déconnectée de la zone urbaine et localisée sur un coteau, la demande de classement en zone urbaine n'est pas possible.</p>						
<b>Demande non prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
233	R1.39 .1 1317	M. Malhouitre	30/09	St Pierre de Varengville	AB59  AB51	Demande que ces 2 parcelles situées rue de la Mare Capelle ayant obtenu un CU positif le 8 juillet 2019 reçoivent les premières constructions de part et d'autre de la rue de la Paix pour aboutir à l'ouverture d'une rue unique.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AB 51 et 59 sont situées en zone AU dans le PLU en vigueur de Saint-Pierre-de-Varengville et ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU métropolitain comporte ainsi dans son diagnostic une analyse des capacités de densification. Par ailleurs, les zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes avant l'approbation du PLU de la Métropole Rouen Normandie ont été soit maintenues, ajustées, redimensionnées ou supprimées, et de nouvelles zones AU ont été délimitées dans le PLU.</p> <p>Les choix de maintien, ajustement, suppression ou création de zones à urbaniser ont été effectués au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une analyse quantitative du foncier que représentent les zones AU</li> <li>• D'une analyse qualitative de chaque zone AU</li> </ul> <p>Il est apparu que la zone AU présentait un potentiel de constructions de logements trop important (environ 6ha soit entre 67 et 90 logements), qui n'était pas en adéquation avec le développement souhaité pour la commune, notamment avec les objectifs de production de logements définis par le Programme Local de L'habitat (PLH) en cours d'approbation.</p> <p>Les possibilités de densification parmi les parcelles déjà bâties ainsi que le potentiel de constructions de la zone AU maintenue route du Paulu, telle qu'elle figure sur le plan de zonage du PLU arrêté, permettront de répondre aux besoins en construction pour les 20 prochaines années sur la commune.</p> <p>De plus, la zone AU du PLU communal ne peut être desservie que par la route au Nord de la zone (rue au Sud trop étroite). Aussi, le maintien des deux parcelles AB59 et AB51, qui sont situées dans la partie Sud de la zone AU, poserait une problématique en termes d'accès.</p> <p>Ces deux parcelles seront donc maintenues en zone NO (non constructible) pour l'approbation du PLU de la Métropole.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
234	R1.39.2 <a href="#">1272</a>	Silie Verilhac  avocats  consorts Cornillot	30/09	St Pierre de Varengueville	AL69  AL102	Propriétaires de ces 2 parcelles situées à proximité de l'emplacement réservé 636ER09 pour le contournement Ouest du bourg, sont opposés à ce dernier le considérant incompatible avec le rapport de présentation et le PADD.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>L'emprise initiale de cet emplacement correspondait à une étude réalisée par le Département avant le transfert de compétence voirie à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cet emplacement figure déjà dans le PLU communal en vigueur. La Métropole, en accord avec la commune, avait décidé de le conserver dans le PLU métropolitain arrêté.</p> <p>En septembre 2018, la Métropole a réalisé une nouvelle étude permettant de préciser le projet et de réduire l'emprise nécessaire pour l'élargissement de la voirie. Aussi, il est proposé de préciser le projet pour l'approbation, conformément aux résultats de cette étude et afin de répondre aux interrogations formulées au cours de l'enquête publique.</p> <p>Dans ce cadre, il est proposé pour l'approbation du PLU de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifier l'intitulé de l'emplacement réservé : élargissement de la route du Bourg Joly, création d'un cheminement piéton sécurisé et raccordement à la Route de Duclair – au profit de la Métropole,</li> <li>• modifier l'emprise : en limitant l'emprise totale de la voirie à 8 m de largeur, sachant que la voirie actuelle est d'environ 3,8 m, soit une emprise de 4,2 m de large environ réservé à l'emplacement pour élargissement de voirie en parallèle de la voirie existante.</li> </ul> <p>Les parcelles AL 95, 102 et 111 ne sont pas directement impactées par l'emplacement réservé, seule la parcelle AL69 était concernée par l'emprise de l'emplacement. La modification de l'emprise de cet emplacement permet de réduire d'1/3 environ son impact sur cette parcelle.</p> <p>En ce qui concerne la compatibilité de cet emplacement réservé avec le rapport de présentation et la justification des choix du PADD, ce dernier s'inscrit pleinement dans la volonté de ne "pas occulter la persistance de certains points noirs au sein des différents réseaux, nécessitant la poursuite des efforts engagés ainsi qu'une réponse adaptée aux différents besoins" (p.13 du rapport de présentation, Tome 4). L'exiguïté des voies du centre-ville et la concentration du passage des poids-lourds au cœur du centre du village entraînent des nuisances sonores et une insécurité pour les déplacements quotidiens des habitants.</p> <p>En ce qui concerne la compatibilité de cet emplacement réservé avec les orientations du PADD, celui-ci répond notamment à l'orientation "2.4.6 Mettre en cohérence l'aménagement de la voirie en hiérarchisant le réseau viaire : Adapter les gabarits et les caractéristiques des voies aux trafics qu'elles supportent et à l'intensification urbaine et aménager progressivement les voies (en veillant à la cohérence entre le traitement de l'espace public et la nature des flux) pour garantir un meilleur partage modal". A ce jour, les poids lourds traversent le bourg de Saint-Pierre-de-Varengueville, générant des problèmes de sécurité liés à l'exiguïté des voies. L'élargissement de la route du Bourg Joly permettra de proposer une déviation aux poids lourds et constitue un projet d'intérêt général répondant à l'objectif précité du PADD.</p> <p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de toutes les réponses formulées et de la prise en compte partielle d'une observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
235	R1.42.16 <a href="#">1231</a>	M. Gagu	30/09	Canteleu	BK60	Cette parcelle actuellement classé en zone 1NAB a été classée dans le projet du PLUi en zone NB. (EBC). Demande une modification pour qu'elle soit classée en zone UBB1
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Dans le PLU en vigueur de la commune de Canteleu, la parcelle BK60 est classée pour partie en zone NF et pour partie en zone NFb, zones à vocation naturelle qui interdisent toute construction à usage d'habitation. Elle est classée en zone naturelle boisée (NB) dans le PLU métropolitain puisqu'il s'agit d'une parcelle boisée d'une surface de 2,4 ha. La vocation de cette zone est de protéger les milieux boisés et de permettre les constructions liées à l'activité forestière. La délimitation de la zone NB a été réalisée en prenant comme référence les zones forestières du SCOT métropolitain approuvé en 2015, la cartographie du mode d'occupation des sols ainsi que des données provenant de l'Office National des Forêts et du Centre Régional de la Propriété Forestière. Le zonage ne sera donc pas modifié entre l'arrêt et l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
236	R1.42.17  1233	M. Gagu  (consorts)	30/09	Quevillon	B490 ?  ( B488 )	Cette parcelle dans le projet du PLU de 2012 était classée EB zone 1AUB en partie haute et N en partie basse du fait d'un risque ruissellement.  Dans le PLUi elle est entièrement classée en zone NO. Demande d'une modification pour que cette parcelle soit classée en zone UBB2 en partie haute et NO en partie basse.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><i>Remarque : les plans joints indiquent qu'il s'agit de la parcelle B785</i></p> <p>La zone 1NA du POS de Quevillon correspondait à une zone d'urbanisation future. Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, les zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes avant l'approbation du PLU de la Métropole Rouen Normandie ont été soit maintenues, ajustées, redimensionnées ou supprimées, et de nouvelles zones AU ont été délimitées dans le PLU.</p> <p>Les choix de maintien, ajustement, suppression ou création de zones à urbaniser ont été effectués au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une analyse quantitative du foncier que représentent les zones AU</li> <li>• D'une analyse qualitative de chaque zone AU</li> </ul> <p>Il est apparu qu'une partie de la zone, déjà urbanisée, pouvait être intégrée à la zone UBB2. La partie non urbanisée comprenant les parcelles B 785 (parcelle faisant l'objet de la demande), 493 (pour partie) et 209 (pour partie) constituait un potentiel foncier d'une surface d'environ 1,2 ha, qui n'est pas en adéquation avec les besoins en développement de la commune au regard des objectifs de production de logements fixés par le PLH (Programme Local de l'Habitat) 2020-2025 et du potentiel de densification du tissu urbain existant.</p> <p>Par ailleurs, la parcelle est en grande partie impactée par un axe de ruissellement, d'une largeur plus importante que celui figurant dans le POS de la commune. En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLU, une nouvelle étude sur les risques de ruissellement a été menée, concluant à un élargissement de cet axe.</p>  <p>Il n'aurait donc pas été pertinent de maintenir en zone urbanisable la bande non impactée par l'axe de ruissellement au regard de sa configuration, et compte-tenu du fait que l'accès à cette zone ne peut se faire que par une voie située en aléa ruissellement fort (ce qui est interdit comme l'indique le guide d'instruction des Autorisations du Droit des Sols risques inondations).</p> <p>De plus, la zone se trouve dans un corridor calcicole défini dans le SCOT de la Métropole et le réseau d'assainissement de la commune ne dispose pas à ce jour d'une capacité suffisante pour absorber un volume important de constructions nouvelles. Cette pourquoi cette parcelle sera maintenue en zone NO.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte de toutes les réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
237	R1.42.18 <a href="#">1237</a>	M . Boudaha  Nexity Foncier conseil	30/09	Fontaine sous Préaux	AD111	<p>Agis pour le compte de l'indivision Dormésnil propriétaire de la parcelle AD111. Ce terrain était classé dans l'ancien PLU en zone à urbaniser à long terme et a été évalué en zone constructible dans le cadre de la succession. Les propriétaires se sont engagés avec Nexity sur une promesse de vente en juillet 2018 pour l'aménagement de 8 lots à bâtir. Une demande de CU a été déposée et refusée en raison de la présence d'un axe de ruissellement. Dans le nouveau PLUi la parcelle est classée en zone NO.</p> <p>Ce terrain n'a pas de valeur agricole, et se situe au sein du tissu urbain .</p> <p>Nous attendons une réponse favorable à une nouvelle demande de CU qui sera déposée dans les semaines à venir.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AD111, d'une surface d'un hectare environ, classée en zone 2AU dans le PLU en vigueur de la commune et objet de la demande de classement en zone à urbaniser à court terme (1AU) dans le PLU métropolitain, est actuellement non bâtie. Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse des capacités de densification. Par ailleurs, les zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLU métropolitain ont été soit maintenues, ajustées, redimensionnées ou supprimées, et de nouvelles zones AU ont été délimitées dans le PLU. Les choix de maintien, ajustement, suppression ou création de zones à urbaniser ont été effectués au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une analyse quantitative du foncier que représentent les zones AU,</li> <li>• D'une analyse qualitative de chaque zone AU</li> </ul> <p>Au regard de ces différentes analyses, pour la commune de Fontaine-sous-Préaux, le potentiel de densification et les 2 zones 2AU telles qu'elles sont délimitées sur le plan de zonage du PLU arrêté, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements pour la commune, en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité) et en adéquation avec la capacité des services et équipements de la commune.</p> <p>De plus, la parcelle AD 111 est impactée par un axe de ruissellement "aléa fort", et l'accès à cette parcelle ne peut se faire que par une voie située dans cet axe (ce qui est interdit comme l'indique le guide d'instruction des Autorisations du Droit des Sols risques inondations). Au regard de l'ensemble de ces éléments, la parcelle AD111 sera maintenue en zone NO pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
238	R1.37.11 598	M. Meunier C.	30/09	St Aubin Epinay	AB312  AB313	Propriétaire de ces 2 parcelles classées en zone NA d'une surface de 2 ha qui longe la route de Lyons la Foret, Je souhaiterais qu'une partie de ce terrain soit rattachée au groupe de pavillons mitoyens en zone UBB2, sachant que tous les réseaux existent et qu'il y a une entrée.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le PLU de Saint-Aubin-Epinay, approuvé le 30 juin 2005, prévoyait déjà le classement en zone N des parcelles AB312, AB313 et AB325 ainsi qu'une identification au sein du périmètre de risque d'expansion de crues de l'Aubette. Les études menées en 2017 et 2018 dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant Cailly-Aubette-Robec et validées par l'Etat, identifient toujours ces parcelles non bâties comme potentiellement sujettes à un risque de débordement de la rivière. De plus, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles bâties. Au regard de ces différents éléments, il n'est pas envisagé de rendre constructibles ces parcelles.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						
239	R1.44.2 560	M. Férial  M.F. Immobilier	20/09	Gouy	AA103	Représentant les consorts Passet propriétaires de la parcelle AA103 considèrent qu'une erreur matérielle est à rectifier sur le plan de zonage et sur l'OAP 313A, la partie boisée représentée étant supérieure à la réalité. Demande que la bande de recul par rapport à la lisière soit réduite de 15 à 10 m
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le recul d'une construction par rapport à une lisière arborée de 15 m correspond à l'espace sécuritaire visant à préserver les personnes et les biens de tout risque de chutes d'arbres ou de branches (principe de précaution). Ce retrait de 15 mètres facilite également l'expression, la création et la gestion d'une lisière écologique, en aménageant différents niveaux de strates de hauteur progressive, depuis la strate herbacée jusqu'à la strate arborée. Dans les lisières, on retrouve une biodiversité plus riche car elle est la zone de circulation/échange privilégiée de beaucoup d'espaces, où se croisent des espèces de milieux ouverts et de milieux fermés).</p> <p>Le dessin de la partie boisée sur le schéma graphique de l'OAP suit le pourtour de l'EBC figurant sur la planche 1 du règlement graphique. La superposition avec la vue aérienne de 2018 montre que ce dessin est conforme à l'existant. Le projet à venir sur la zone 1AU devra se conformer à l'OAP dans un rapport de comptabilité, et considérer le recul d'inconstructibilité à partir de la lisière existante sur le terrain.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte des observations formulées. Toutefois la rectification de la partie boisée, s'il y a lieu, devra se faire au vu de la reconnaissance sur le terrain et non en se contentant d'une photo aérienne.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
240	R1.42.2 169	Mme Denoyelle	05/09	Sotteville lès Rouen	47 rue A. Carrel	Le règlement autorise une hauteur de construction à R+2+c sur cette parcelle. Dans ce cas la lumière de l'habitation du 45 serait complètement obstruée. Le règlement tient-il compte de ces spécifications ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Au regard des nombreuses contributions à l'enquête publique et en accord avec la commune de Sotteville-lès-Rouen, la planche 2 du règlement graphique sera modifiée afin de supprimer sur certains secteurs la hauteur dérogatoire de 14 m, soit R+2+C ou A et ainsi limiter la hauteur à la règle figurant au sein du règlement écrit soit 11 m, R+1+C ou A. Ces secteurs sont définis au regard de l'évolution souhaitée par la commune, des règles actuellement en vigueur (10 m de hauteur au sein du PLU communal) et du tissu existant (maison de ville en rez-de-chaussée et R+1+C). Le 43 et 47 rue A Carrel sont concernées par cette modification, la hauteur sera bien réduite au sein du PLU soumis à l'approbation.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée, tout en ayant conscience que même une réduction de hauteur entraînera une perte de luminosité.</i></p>						
241	R1.41.5 428	M. et Mme Dufour	16/09	Ste Marguerite sur Duclair	A438 A439	Demande si les programmes d'installation des bornes incendie, assainissement et fibre optique est prévu pour les hameaux à urbaniser.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant l'installation des bornes incendie, un schéma directeur de la desserte de la défense contre l'incendie est en cours d'élaboration. Ce schéma permettra de définir un calendrier des zones à desservir, à renforcer, etc. Seul ce schéma pourra informer les habitants de la programmation des travaux de défense contre l'incendie. Un plan de zonage d'assainissement est existant. Ce dernier est en cours de révision. De la même manière que le schéma direction de la desserte de la défense contre l'incendie, seul ce plan pourra informer les habitants de la programmation des travaux. Les demandes ont été transmises respectivement aux services concernés de la Métropole.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées. Toutefois elle regrette, concernant la défense incendie, l'absence de modalités et de délais.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
242	R2.41.17 793	M. Damande	26/09	Ste Marguerite sur Duclair	ZD 54	Parcelle située en zone A. Souhaite une possibilité de construction sur cette parcelle située juste à côté des zones UBB2 avec bouche d'incendie et assainissement à proximité.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré et maîtrisé, tels qu'affichés dans le PADD et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée. Le PLU comporte ainsi dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair, le potentiel de densification identifié et la zone à urbaniser telle qu'elle figure dans le PLU arrêté permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 (objectifs mutualisés avec plusieurs communes par souci de développement concerté de l'habitat et pour éviter les effets de concurrence au sein des mêmes secteurs de proximité), sans qu'il soit nécessaire de créer de nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle citée, d'une surface totale d'environ 1 ha, étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						
243	R2.41.18 794	Consorts Imbert-Fermé	26/09	Ste Marguerite sur Duclair	ZE 85	Parcelle actuellement située en zone A. Demande une requalification partielle de cette parcelle qui après division laissera un morceau inexploitable pour un agriculteur et serait constructible par l'existence de réseau incendie et l'absence de cavités souterraine.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l'écart du centre bourg. Conformément aux orientations du PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameau s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle citée, d'une surface totale de plus de 5000 m<sup>2</sup> étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine (UBH) n'est pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
244	R2.41.19 <a href="#">1321</a>	M. Luce JP	30/09	Ste Marguerite sur Duclair	ZH220	Pourquoi une partie de ma parcelle a été classée en zone A alors que c'est un verger qui ne sera jamais exploité par un agriculteur.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l'écart du centre bourg. Conformément aux orientations du PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameau s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans le cas de parcelles profondes, les fonds de parcelles ont été exclus de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situées en continuité de la zone agricole ou naturelle. C'est pourquoi seule une partie de la parcelle ZH220 a été classée en zone urbaine de hameaux (UBH).</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						
245	R2.41.20 <a href="#">1322</a>	M. Thomas Joël	30/09	Ste Marguerite sur Duclair	ZE20	Cette parcelle est située en zone A : Demande le changement de zone de cette parcelle pour l'inscrire en zone UBH ; Souhaite construire un pavillon de Plain-pied.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La zone urbaine de hameau (UBH) correspond aux hameaux et sont situés à l'écart du centre bourg. Conformément aux orientations du PADD, les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existante. Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines de hameau s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle ZE20 se situe en extension du tissu bâti et au vu de sa surface de 5950m<sup>2</sup>, la parcelle a été exclue de la zone UBH. Il convient de conserver le zonage Agricole de cette parcelle.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
246	@1206	M. O. Jumentier Géomètre expert	01/10	Metropole Rouen Normandie		Il a été intégré dans les zones UAC, UBA2, UBB2,,UBH, UCO, 1AUB2, 1 AUR3, (mais aussi dans d'autres règlements écrits du livre 2 Titre 2) un article 3 - Volumétrie et implantation des constructions. Cet article à pour vocation à faire obstacle à l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme et notamment son troisième paragraphe. il me semble que le terme "parcelle" est inapproprié. En effet cette notion renvoie à la notion de parcelle cadastrale qui est impropre à définir une propriété future qui peut être constituée de plusieurs parcelles existantes ou de portions de parcelle. La notion d'unité foncière future me semble plus adaptée. L'insertion de l'article 3 dans un certain nombre de règlement ne semble pas justifiée et ses conséquences apparaissent en contradiction avec les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle portées par le PLUI
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La Métropole prend note de la remarque et la notion de "chaque parcelle" sera remplacée par "lot à bâtir" pour les zones concernées par cette disposition. La rédaction de ce paragraphe au sein de l'article 3 du règlement est justifiée au sein de la justification des choix (Tome 4 du rapport de présentation, p.145) : "dans les zones de projet URP situées au sein des bourgs et villages et dans les zones UBA2, UBB2, UBH (...) l'objectif est de garantir que les intentions urbaines définies au sein du règlement le long des voies soient respectées lot par lot ainsi que de garantir l'intimité des parcelles, l'ensoleillement des constructions, etc. Les autres dispositions réglementaires sont appliquées au projet d'ensemble pour favoriser leur réalisation et concourir ainsi à l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la métropole. Ces dispositions sont uniquement au sein des bourgs et villages car la présence d'un tissu urbain encore peu dense présente des enjeux d'autant plus forts en termes d'encadrement de la densification afin de garantir la préservation du cadre de vie et du paysage".</p> <p>Il est précisé que cette disposition n'est pas en contradiction avec les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle puisque les règles sur ces derniers figurent aux articles 2.1 et 2.2 de chaque zone (Livre 2 du règlement écrit) et que le livre 1 du règlement écrit précise, pour les secteurs de mixité sociale, que : "Au sein des zones de projet - UR(n°), URP(n°) et 1AU, 1AUR(n°) - et des secteurs couverts par une OAP, le respect de ces règles est apprécié à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble".</p> <p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de toutes les réponses formulées.</i></p>						
247	R1-27-19 <a href="#">1195</a>	M. T de Gaiser	27/09	MONT SAINT AIGNAN	?	Je voudrais construire un carport de 20 m <sup>2</sup> alors que la zone est passée de UF en UCO1
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°186 du présent procès-verbal</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>cf. commentaire observation n° 186.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
248	@1079	J. Franzon	30/09	Duclair	AI 66	demande pour reclasser la parcelle AI 66 de NO en zone UBB1
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. De plus, la distance qui sépare les deux constructions situées de part et d’autre de la parcelle AI66 est de plus de 100m, ce qui constitue au regard des critères définis dans le PLU, une coupure d’urbanisation qu’il convient de maintenir.</p> <p>Par ailleurs, cette parcelle, certes située à proximité d’une zone à urbaniser, se trouve néanmoins sur un rebord de coteau boisé qu’il convient de préserver. Au regard de ces éléments, la parcelle AI66 ne sera pas intégrée à la zone urbaine.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i></p>						
249	R-10 <a href="#">1271</a>	G. et P. Preterre	29/09	Darnetal	AD 289 et son prolongem ent en zone NO	Demande que le prolongement de la parcelle soit classé aussi en UBB1 au lieu de NO actuellement
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AD289 est en partie classée en zone UBB1. En effet, le choix de la délimitation des zones urbaines s’est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans le cas de parcelles profondes, les fonds de parcelles ont été exclus de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situées en continuité de la zone agricole ou naturelle. Cela justifie qu’une partie de la parcelle soit classée en zone naturelle NO. Au regard de ces éléments, le zonage ne sera pas modifié pour l’approbation.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l’observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
250	R1-27-20 1198	Mme H. Thaeron	30/09	Mont Saint Aignan	AE262, 191  AE199 -	Il manque un talus planté d'arbres sur le plan Je suis contre des constructions d'immeuble dans les parcelles au 150 route de Maromme  Il y a des pointillés sur le plan pour un trottoir ou un sentier qui n'existent pas
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le PLU protège certains alignements d'arbres, pour des raisons patrimoniales, paysagères et écologiques. Ces éléments constituent des enjeux pour la trame verte locale, mais permettent aussi de participer à l'augmentation de nature en ville. En concertation avec la ville de Mont-Saint-Aignan, seuls quelques alignements d'arbres paysagers le long des voies ont été protégés. La planche 1 du règlement graphique ne sera donc pas modifiée pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>S'agissant de la construction d'immeubles, il est juridiquement impossible d'interdire la construction "d'immeubles" au sein d'un règlement d'urbanisme. Seules les constructions relevant des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'autorisation ou d'interdiction. Le code de l'urbanisme, au sein de la destination "Habitation", ne permet de faire la distinction qu'entre la sous-destination "logement" et la sous-destination "hébergement", il n'est donc pas possible d'interdire les immeubles au sein d'une zone.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Concernant la parcelle AE199, le trait en pointillé appartient au fond cadastral dont la Métropole n'a pas la maîtrise. Ce trait n'apparaît que sur l'application en ligne du PLU, sur les plans de zonage en support papier (opposables contrairement au document en ligne), le trait en pointillés n'apparaît pas.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de toutes les réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
251	r-18 1012	Pillon/Lacquemont/S. Venendy	26/09	Jumièges	Lac de Jumièges	Le projet de réaliser une installation de téléski sur une partie du lac de Jumièges nécessite un changement de zone pour y implanter les installations nécessaires.  Demande un reclassement de N en NL.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Une partie du lac de la base de loisirs sera bien classée en NL pour l’approbation car il y a effectivement une erreur dans le zonage, le lac n’ayant pas uniquement une vocation N carrières (NC) mais également une vocation loisirs. Cependant, ce classement ne garantit pas la faisabilité du projet car le règlement du PLU n’y autorise qu’une faible constructibilité qui ne sera offerte qu’aux équipements collectifs (conformément au code de l’urbanisme article L.151-11 et de la demande formulée dans l’avis de la CDPENAF, p.5). En conséquence, en l’absence de connaissance précise du projet et de ses besoins en constructibilité, la Métropole ne peut pas garantir qu’un zonage NL garantira la faisabilité du projet mais prend en compte cette demande de modification pour l’approbation du PLU.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l’observation concernant la modification du zonage. Elle acte aussi les réponses formulées.</i></p>						
252	r-18 1077	X. Prévotat	26/09	Isneauville	282 Allée du Trèfle	Inquiet du projet d’aménagement collectifs et logements en bout de l’allée en raison des difficultés de circulation route de Neufchtel. Demande de ne pas aggraver la situation car c’est déjà difficile d’y accéder.
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Il est juridiquement impossible d’interdire la construction “d’immeubles” au sein d’un règlement d’urbanisme. Seules les constructions relevant des destinations et sous-destinations du code de l’urbanisme peuvent faire l’objet d’autorisation ou d’interdiction. Le code de l’urbanisme, au sein de la destination “Habitation”, ne permet de faire la distinction qu’entre la sous-destination “logement” et la sous-destination “hébergement”, il n’est donc pas possible d’interdire les immeubles au sein d’une zone.</p> <p>Voir par ailleurs la réponse apportée à l’observation n°40 dans le présent procès-verbal qui précise : “qu’une trame coulée verte sera donc prise en compte pour l’approbation sur les parcelles AD 125 (en partie) et AD 114” (de part et d’autre de l’allée du Trèfle) compte-tenu de la situation de ces espaces verts en continuité une coulée verte déjà identifiée et présentant un intérêt en termes de paysage et de trame verte urbaine, le long de la route de Neufchâtel, à l’entrée de la commune d’Isneauville. Une telle protection obère toute possibilité de construire.</p> <p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
253	r-18 1080	Mme V. Hunault	27/09	Isneauville	AK 132 et AK 172	Si l'ensemble de mes parcelles ne peut être classé en UBB2 (demande précédente) Je demande que la partie constructible de la parcelle AK 132 soit étendue selon plan joint De 25m.
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<b>Voir la réponse apportée à l'observation n°48 du présent procès-verbal</b>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<p>A l'observation n° 48 du présent procès-verbal, la Commission a acté la non prise en compte de l'observation concernant la <u>totalité</u> de la parcelle AK n° 132 (cf. aussi déposition des Maires).</p> <p>La Commission estime que la Métropole doit répondre à cette observation concernant une <u>partie</u> de la parcelle AK n° 132 à classer en zone constructible.</p>						
254	r-14 1305	P. Guillaume	27/09	Franqueville Saint Pierre	AE 258	A remis à la mairie les éléments techniques prouvant que la levée des indices cavités a été réalisée en 2006. Demande de revoir la cartographie des cavités
<b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b>						
<p>La parcelle n°AE258 (site de l'usine BOPACK) est impactée par une zone de risque liée à l'indice de cavité n°93. Les données ont bien été fournies à la Métropole. <b>La demande sera prise en compte sous réserve de la réception d'un arrêté municipal levant l'indice avant l'approbation du PLU.</b></p> <p>Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLU métropolitain, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer pour l'approbation du PLU, et au fil de l'eau après l'approbation, pour prendre en compte tout évènement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Aussi, les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.</p>						
<b>Commentaire de la commission d'enquête</b>						
<p>La Commission acte la réponse formulée. Toutefois elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
255	r-15 1399	Association diocésaine	27/09	Grand - Couronne	AV 332, 337, 257, 188, 376	Demande que le domaine de Saint-Antoine (5h.) classé en NO au PLUi bénéficie d'un classement en constructible sur 1 h. pour financer les projets détaillés en pièce jointe.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AV188 et 376, sont des parcelles non bâties classées en zone urbaine UBA1, permettant la réalisation de projets urbains.</p> <p>Les parcelles AV 332 et 337 sont des parcelles non bâties classées en zone urbaine (UBA1) et couvertes par une trame Parc/Cœur d'îlot/Coulée verte qui protège ces espaces de nature en ville. Les cœurs d'îlot sont en effet composés de jardins privés à dominante végétale juxtaposée permettant l'essor de la nature en ville et constituant un espace de respiration pour les habitants. Leur protection permet de pérenniser ces espaces de nature en ville. Cependant, un permis d'aménager a été délivré sur ces parcelles, la trame cœur d'îlot sera donc supprimée sur la planche 1 du règlement graphique pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>La parcelle AV 257 est en partie classée en zone urbaine (UBA1). En effet, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cependant, dans le 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.</p> <p>Par ailleurs, la partie non urbanisée de la parcelle AV 257 représente plus de 4 ha. Le PLU comporte dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Grand-Couronne, le potentiel de densification et la zone à urbaniser (AU), permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements en cohérence avec les objectifs fixés par le PLH (Programme Local de l'Habitat), sans qu'il soit nécessaire de créer une nouvelle zone AU en extension urbaine sur une surface de plus de 4 ha.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées. Elle acte aussi la prise en compte partielle de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
256	r-18 1044	M. et Mme C. Acher	28/09	Jumièges	A côté du camping route du Conihout	Demande la règle de réciprocité qui s'applique pour les exploitations et bâtiments agricoles qui ne comportent pas d'élevage.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les cartes des bâtiments d'exploitation agricole générant des périmètres de protection figurent dans la pièce 5 des Annexes informatives (Tome 5 / Annexe 5). Le choix a été de ne pas faire figurer ces informations sur le règlement graphique puisqu'il s'agit d'indications qui sont susceptibles d'évoluer dans le temps selon l'évolution de la taille et la nature des activités agricoles.</p> <p>Cependant, il existe bien des prescriptions à l'intérieur de ces zones mais qui ne dépendent pas du PLU. Lorsqu'une exploitation est soumise à un périmètre de 50 mètres, s'y applique le RSD (Règlement Sanitaire Départemental) qui dépend des services de l'ARS (Agence Régionale de Santé). Un arrêté préfectoral (facilement accessible sur internet) liste en partie les différentes règles à respecter pour les exploitations (c'est notamment cet arrêté qui fixe la règle des 50 mètres). Si l'exploitation a un périmètre de 100 mètres, celle-ci est soumise au régime des Installations Classées (code de l'environnement) et elle dépend des Services Préfectoraux.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
257	r-14 1058	Association de la marnière de la mare aux chevaux	28/09	Franqueville Saint Pierre	Rue de la nation	4 habitations ont été construites suite à des travaux et acceptées par la DDE. Refuse cette réinscription sans fondement.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Initialement, le PLU communal ne recensait que l'indice n°11 sur ce secteur. Le périmètre de risque a d'ailleurs été aménagé conformément aux différentes études menées. Les pièces jointes de la contribution ont bien été utilisées dans ce cadre. Cependant, dans le cadre de l'élaboration du PLU et, à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la commune de Franqueville-Saint-Pierre a été identifiée comme prioritaire pour la réalisation d'un recensement des suspicions de cavités sur l'ensemble de son territoire. Lors de l'étape de recherches d'archives anciennes, de nouveaux indices ont été recensés dans le secteur. Les parcelles n°AV42, AV43, AV39, AV37 et anciennement AV126 sont impactées par deux zones de risque liées aux indices de cavités n°37 et n°18. Les données permettant d'identifier les indices sont les suivants :</p> <p>Concernant l'indice n°18 : une étude réalisée en décembre 2003 par le bureau d'études EDG, un plan de localisation de l'effondrement ainsi qu'un courrier de constat d'effondrement de la DDTM datant de Mai 2001.</p> <p>Concernant l'indice n°37 (parcelle napoléonienne) : une archive départemental n° 8S16.521 datant du 25 Novembre 1890 et un rapport de stage concernant la contribution à l'inventaire des cavités souterraines de 1894</p> <p>Le nouveau plan de localisation des indices qui découle de ce travail a été fourni dès 2018 à la commune. La remise des plans n'a pas fait l'objet de remarques de la part de la commune avant l'arrêt du PLU. Aucune modification n'a donc été apportée par le bureau d'études.</p> <p>La demande ne sera pas prise en compte pour l'approbation du PLU. Cependant, à la vue des éléments apportés au sein de contribution, la consultation de la commune et du service risques de l'Etat s'avère nécessaire pour clarifier le maintien de ces indices.</p> <p>Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLU métropolitain, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer pour l'approbation du PLU, et au fil de l'eau après l'approbation, pour prendre en compte tout évènement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Aussi, les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse formulée ; toutefois elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>						
258	r-14 1065	C. et D. Thery	28/09	Franqueville Saint Pierre	AC 131 et 132	Demande le reclassement des parcelles en UBB1 au lieu de UA b dans le projet
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles AC 131 et 132 ont été classées en zone UAB dans le PLU arrêté. Or ces parcelles bâties font parties d'un ensemble pavillonnaire qui est lui classé en zone urbaine UBB1. Au regard de la forme urbaine présente, cette demande de modification de limite de zone sera prise en compte pour l'approbation du PLU : les deux parcelles seront classées en zone UBB1.</p> <p><b>Demande prise en compte (idem réponse n°134)</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte logique de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
259	r-14 1069	JC. Bréant	28/09	Franqueville Saint Pierre	AC 6	Cette parcelle n'a jamais fait l'objet de remarques de quelque nature que ce soit. La cartographie actuelle des cavités montre que la zone de sécurité d'une parcelle napoléonienne impacte la moitié de ma parcelle.(indices 32 et 107)
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant la prise en compte des documents antérieurs et la création de nouveaux indices :</p> <p>« Le PLU, en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, doit indiquer au document graphique les secteurs où l'existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient la mise en place de règles spécifiques liées à ces risques. A compter du 1er janvier 2015, la Métropole est devenue compétente de droit en matière de PLU – en lieu et place des communes. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU et, à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), un bilan sur la bonne prise en compte des risques associés à la présence de cavités souterraines et de carrières à ciel ouvert sur le territoire métropolitain a été réalisé. La DDTM a procédé à une analyse multicritères afin de déterminer les besoins en matière d'investigations supplémentaires. Ainsi, la commune de Franqueville-Saint-Pierre a été identifiée comme prioritaire pour la réalisation d'un recensement des suspicions de cavités sur son territoire.</p> <p>Un bureau d'études expert sur ce sujet a été missionné pour la réalisation de cette mission. La méthode d'élaboration du recensement est conforme à celle des services de l'Etat. Un important travail de recherche a été mené aux archives départementales. De nouvelles boîtes d'archives, non consultées lors du précédent recensement fait par la commune, ont été examinées. Ces dernières ont donné lieu à la découverte de nouvelles suspicions de cavités. En parallèle, la commune de Franqueville-Saint-Pierre a été invitée à fournir l'intégralité de ses archives communales sur ce sujet à la Métropole tout au long de l'étude qui s'est déroulée de 2017 à 2019. Le bureau d'études s'est rendu disponible auprès de la commune. Toutes les archives mises à disposition ont été analysées par le bureau d'études.</p> <p>Les informations issues des archives ont été comparées afin de retrouver d'éventuelles concordances ou erreurs et ainsi éviter la multiplication d'indices qui s'avèreraient contraignants en termes de périmètres de sécurité. Les bases de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), les études techniques des différents bureaux d'études et les arrêtés municipaux ont été consultés. Un travail de photo-interprétation de photographies aériennes ainsi qu'une enquête locale ont été réalisés à Franqueville-Saint-Pierre. Ces éléments recensés ont été complétés par une reconnaissance de terrain. De nouveaux indices ont ainsi été intégrés dans la carte.</p> <p>Le plan de localisation des indices qui découle de ce travail a été fourni dès 2018 à la commune. La Métropole rappelle que Le Maire reste décisionnaire, au titre de son pouvoir de police, pour valider les études ou les informations qui sont portées à sa connaissance ayant vocation à réduire ou lever un indice existant, ou à créer un nouvel indice sur le territoire communal. La remise des plans n'a pas fait l'objet de remarques de la part de la commune avant l'arrêt du PLU. Aucune modification n'a donc été apportée par le bureau d'études.</p> <p>Concernant la parcelle AC 6 :</p> <p>Initialement, le PLU communal ne recensait aucun indice sur ce secteur. Cependant, dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Métropole (démarche décrite précédemment), un nouvel indice a été recensé. La parcelle n°AC6 est impactée par le périmètre de sécurité de la parcelle napoléonienne n°32. La consultation de l'archive départementale n°8S21 (2Mi1432.415) du 13 novembre 1896 a conduit le bureau d'études à l'inscription de cette parcelle.</p> <p>Concernant l'évolution des cartes, des plans et des fiches :</p> <p>Si la commune dispose d'investigations complémentaires permettant de lever certains indices, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajusté voire amendé. La mise à jour doit être dûment justifiée par des investigations validées. Aucune information complémentaire n'a été apportée à ce jour, raison du maintien des indices listés par le bureau d'études à l'origine du recensement. Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLU, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer au fil de l'eau après l'approbation, pour prendre en compte tout événement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Aussi, les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.</p> <p><b>Demandes non prises en compte</b></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
	<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses formulées ; toutefois elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>					
260	r-14 1057	J.C. Fayolle	29/09	Franqueville Saint Pierre	AN 679	Habite à côté d'une carrière en cours de comblement. Demande quand les travaux seront terminés et le dessin enlevé des plans.
	<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle n°AN679 n'est impactée par aucun périmètre de sécurité lié à une cavité. Il est surement fait référence à l'indice n°25. Une étude réalisée par le CEREMA en janvier 2018 a permis d'aménager la zone de risque. Les plans seront mis à jour conformément aux conclusions des études, sous réserve de la réception d'un arrêté municipal avant l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>					
	<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée. Toutefois elle a créé une thématique « cavités » à laquelle se référer.</i></p>					
261	r-10 1299	J. et D. Auffret	1/10	Isneauville	A 569 et 570	Ces parcelles sont classées en A au projet de PLUi. Demande un reclassement en zone constructible UBH .
	<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les parcelles A 569 et A 570 sont des parcelles non bâties classées en zone agricole dans le PLU de la Métropole. Le choix de la délimitation des hameaux comprend un critère fixant une distance inférieure à 100 mètres entre deux constructions d'habitation. La parcelle A 569 est bien comprise entre deux constructions distantes de moins de 100 mètres, elle sera intégrée à la zone UBH, et le zonage sera modifié partiellement pour l'approbation du PLU. La parcelle A 570 conservera le zonage agricole.</p> <p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>					
	<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte partielle de l'observation formulée.</i></p>					

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
262	r-15 1297	D. Bodillard	1/10	Grand-Couronne		<p>Demande des précisions sur la nature des activités économiques prévues.</p> <p>Après l'IME demande d'interdire la construction en limite séparative</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant la demande d'information relative à la nature des activités autorisées sur le projet de zone d'activités rue des tribunes, ces informations sont énoncées aux articles 1 et 2 du règlement relatif à la zone 1AUXM qui est destinée à l'accueil d'activités mixtes (petites industries, entrepôts, bureaux, activités artisanales et commerciales limitées à moins de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher). Il est précisé que le zonage 1AUXM-c sera modifié pour l'approbation du PLU car l'indice "-c" n'est appliqué qu'aux polarités commerciales intermédiaires identifiés au sein du diagnostic du PLU. Cette zone n'étant pas identifiée ainsi, la zone 1AUXM-c sera donc modifiée pour l'approbation en zone 1AUXM et les activités artisanales et commerciales y seront limitées à moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p>Le règlement de la zone 1AUB1 autorise l'implantation des constructions à l'alignement. Au regard de la morphologie urbaine du quartier et considérant que cette zone a pour objet de poursuivre cette urbanisation pour l'encadrer dans sa partie Sud, la demande de contraindre les implantations en retrait par rapport à l'IME est prise en compte par l'imposition d'une zone à dominante végétale sur le schéma graphique de l'OAP au contact avec la parcelle de l'IME. Néanmoins, un développement sera apporté dans le volet écrit de l'OAP pour expliquer l'intérêt de cette zone inconstructible afin de ne pas obérer le fonctionnement de l'équipement et ne pas générer de conflits d'usages entre l'équipement et les futures constructions d'habitation.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte mais des précisions seront apportées</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de toutes les observations formulées.</i></p>						
263	r-18-6 1400	F. Bouleux	16/9	Yainville	?	<p>Propose une extension de l'OAP 750C située en zone 1AUB2 vers la parcelle dont je suis propriétaire et qui est située en zone A du futur PLUi et est enclavée. A quelle date cette opération sera t elle réalisée ?</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><i>La synthèse de l'observation n'a pas de rapport avec la contribution de M. F. Bouleux, qui porte sur une demande de modification de zonage de la parcelle B1274 à Jumièges. La Maîtrise d'ouvrage répond alors à la demande de M. f. Bouleux et non à la synthèse de l'observation (la réponse à cette dernière étant apportée à la contribution n°69).</i></p> <p>La parcelle B1274 est classée en partie en zone UBB2 et en partie en zone A. En effet, le choix de la délimitation des parcelles s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires. Cependant, dans le cas de parcelles profondes, les fonds de parcelles ont été exclues de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situées en continuité de la zone agricole ou naturelle. La parcelle B1274 étant une parcelle profonde en contact avec une agricole, le fond de parcelle a été classé en zone A. Au regard de ces éléments, il convient de conserver le zonage proposé pour l'approbation.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'extension de l'OAP.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
264	E 971	B. Bardon	29/09	Amfreville la mi -Voie	AD271 et AD203	<p>Souhaite qu'une modification soit effectuée sur le futur PLUi de la Métropole afin que mon projet de construction ne soit pas pénalisé lors de son application.</p> <p>Propriétaire de 2 parcelles constructibles sur la commune d'Amfreville-la-Mivoie (AD271 et AD203) repérées en rouge sur le plan en Annexe 1.</p> <p>Malheureusement, le futur PLUi compromet mon projet car une de mes parcelles (AD271) deviendrait non constructible après application pour protéger les prairies calcicoles environnantes (cf. Annexe 2).</p> <p>Souhaiterai que la limite de l'emplacement réservé pour la protection des prairies calcicoles soit déplacée pour laisser la parcelle AD271 constructible après l'application du PLUi (cf. Annexe 3 qui représente la modification souhaitée).</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AD271 est classée en zone NO-ca pour deux raisons principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au regard du choix de la délimitation des zones urbaines qui s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cette parcelle étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine n'est pas possible.</li> <li>• Au regard de ces caractéristiques permettant de l'identifier comme pelouse calcicole.</li> </ul> <p>Cette parcelle est également concernée par un emplacement réservé 005ER03 pour la préservation des coteaux calcaires : les emprises des emplacements réservés pour les coteaux calcicoles correspondent à la limite des pelouses calcicoles présentes sur le territoire. Cette délimitation est issue d'un travail d'inventaire sur la Métropole mené depuis 2014-2015 avec le conservatoire d'espaces naturels de Haute Normandie (CENHN).</p> <p>Les critères retenus pour identifier les sites faisant l'objet d'un emplacement réservé pour la préservation des coteaux calcaires sont explicités au sein du thème 1 (consommation/préservation du patrimoine naturel) du procès-verbal des contributions classées par thème.</p> <p>Il est précisé qu'un emplacement réservé n'oblige pas le propriétaire à vendre son terrain au bénéficiaire de cet emplacement. Cette servitude permet de garantir le fait que ce terrain ne pourra pas être utilisé à d'autres fins. Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement et peut ainsi mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer son bien (article L.152-2 du code de l'urbanisme). Si ce dernier y renonce, l'emplacement réservé sera de fait sans effet et supprimé du PLU lors d'une future évolution du document.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées. Elle acte aussi la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
265	r-12-5  554	M. J. Bellet	20/09	Duclair	AM 257	Attend depuis 2 ans que soit réalisée la défense incendie pour sa parcelle et demande quand
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Concernant l’installation des bornes incendie, un schéma directeur de la desserte de la défense contre l’incendie est en cours d’élaboration. Ce schéma permettra de définir un calendrier des zones à desservir, à renforcer, etc. Seul ce schéma pourra informer les habitants de la programmation des travaux de défense contre l’incendie.</p> <p><b>Demande d’information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la réponse aux interrogations formulées. Toutefois elle regrette l’absence de modalités et délais.</i></p>						
266	r-12-10  1385	E. et M. Laurent	23/09	Mesnil/Jumièges	Manoir	Proposition de création d’un périmètre délimité de protection des abords du Manoir non retenue.  Pas de protection de la seule zone posant problème qui est située en face de la Poterie et qui est classée en UBB2. Nous demandons que tout cela soit reconsidéré .
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l’observation n°106 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>Voir commentaire à l’observation n° 106.</i></p>						
267	r-15  1296	N. Audiofo	30/09	Grand-Couronne	Les essarts 710 et 567	Demande des explications sur l’aménagement prévu. Pourquoi ce terrain est il classé en UBB1 ?
<p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b></p> <p>Ces deux parcelles qui représentent une surface de 2,3 ha ont été classées en UBB1 alors qu’elles ne sont pas urbanisées et représentent une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>. Il s’agit d’une erreur d’appréciation, également portée à l’enquête publique par la commune, qui sera corrigée pour l’approbation du PLU : ces parcelles seront reclassées en zone NO. Ce classement permettra en outre de maintenir une coupure d’urbanisation entre la zone d’habitat existante et la future zone d’activités.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d’enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte que ces parcelles seront classées en zone NO (cf. commentaires de la Commission aux dépositions des Maires des communes et aux observations 90 et 92).</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
268	r-18 <a href="#">1081</a>	N. et D. Auffet	30/09	Isneauville	A 569 et A 570	Demande le maintien des parcelles dans la zone constructible de La Muette
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°261 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaire observation n° 261.</i></p>						
269	r-18 <a href="#">1226</a>	V. Grain	30/09	Jumièges	AP 216	Demande une extension de la zone Ac pour permettre le développement de sa société d'exploitation agricole.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le zonage A permet le développement de l'activité agricole sans restriction particulière, une évolution du zonage n'est donc pas nécessaire pour répondre à la demande.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte de la réponse formulée.</i></p>						
270	@1013	Anonyme	30/09	La Londe	AK 59	Je souhaite que la parcelle AK59 sur la commune de La Londe soit maintenue en verger. Le diagnostic du territoire a révélé un verger sur cette parcelle. De nombreux arbres fruitiers quasi centenaires. La réalisation de l'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une étude à part entière menée conjointement par le bureau d'études et les services de la Métropole. Des études de terrain et des visites.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°172 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaire de l'observation n° 172.</i></p>						
271	@1017	R. Delaitre	30/09	Bois Guillaume	Golf	<p>Demande la prise en compte de son projet d'extension de centre d'entraînement golfique. Le projet d'extension fait l'objet d'un permis de construire qui est actuellement en cours d'instruction.</p> <p>Le permis porte sur la construction d'un grand bâtiment d'une surface de 24 000M2 pouvant accueillir différentes activités sportives.</p> <p>Ce projet a été présenté à plusieurs reprises aux Elus municipaux. L'ensemble des élus de Bois Guillaume, la région, le département, la Métropole ont tous donné un avis favorable</p> <p>Pourtant à la lecture du document, j'ai l'impression que le règlement proposé est plus restrictif que celui de la commune car seules sont autorisées dans la zone NL, les constructions, extensions, réhabilitations et installations nécessaires aux activités</p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
						<p>de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs.</p> <p>(terrains de foot, aires de jeux, parcours sportifs, terrains de boules, jardins familiaux, etc.) et pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 9 m. Ainsi, si je comprends bien, je ne peux pas construire en zone NL un bâtiment qui accueillerait une activité sportive, mais simplement un bâtiment nécessaire à une activité de plein air (des douches par exemples ?)</p> <p>*Par ailleurs, il y a sur le plan un secteur indicé « stl », *qui autorise les constructions d'une superficie maximale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, alors que mon permis de construire porte sur une surface de 24 000m<sup>2</sup>.</p> <p>Sur cet axe, il n'y aurait que mon terrain classé en zone N, et plus au nord, tout le long sur Isneauville que des zones U, alors pourquoi un seul et unique terrain en N le mien, alors qu'un projet très conséquent mobilisant des gens des milliers d'euros, du travail</p> <p>Le Certificat d'Urbanisme Opérationnel qui valide le projet dans son ensemble (copie en annexe) approuvant aussi une urbanisation raisonnée avec la gestion des eaux, de l'électricité mais aussi une ferme perma culture de 2 hectares.</p> <p>Je demande donc que mon terrain, s'il devait garder son statut de Naturel, dispose à minima des droits pour construire.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Ces terrains sont classés en zone NI au sein du PLU communal en vigueur : "Zone naturelle pouvant accueillir des constructions et équipements directement liés aux loisirs et activités sportive".</p> <p>Le règlement de la zone NI du PLU de Bois-Guillaume est irrégulier au regard du code de l'urbanisme qui précise qu'une zone est classée en zone naturelle au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; ou de l'existence d'une exploitation forestière ; ou de son caractère d'espaces naturels ; ou de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24 du code de l'urbanisme). Il n'est possible d'autoriser en zone N que "des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages" (article L151-11 du code de l'urbanisme). Délivrer une autorisation telle que mentionnée dans la contribution serait même irrégulier. En conséquence, le PLU ne peut pas reprendre un tel classement et un tel règlement. Il n'est pas possible non plus de créer un Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) car le dimensionnement du projet ne répond pas à ces critères compte-tenu de son importance (24000 m<sup>2</sup>). Un classement en zone U ou AU n'est pas non plus envisageable au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace définis au sein du PADD du PLU.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées. Elle s'étonne toutefois qu'un projet d'une telle ampleur ait pu avoir l'aval des autorités.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
272	@1019	C. Le Hir	30/09	Saint Martin de Boscherville	?	sur la planche 4-2-1_planche1_arret_plan19 figure un mur d'enceinte autour d'une propriété. Ce mur dans la partie nord n'est pas bien placé, il longe la rue des prés, et dans sa partie EST le trait est interrompu. Or ce mur bien qu'effondré sur une petite partie, clos la propriété. Il structure le paysage et permet de retenir les eaux qui a minima s'écoulent de la parcelle en contre haut. L'interruption n'est donc pas justifiée, à moins que cela amène à penser que ce mur serait détruit dans le cadre d'un projet de lotissement. L'ABF mentionnant pourtant l'obligation de maintenir les murs d'enceinte. Ce projet fait aujourd'hui l'objet d'un contentieux, notamment liés à la destruction envisagée de ce mur contre l'avis rendu par l'ABF
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>En effet, une erreur de dessin existe, le tracé du mur sera rectifié sur les pièces graphiques selon sa position exacte en bordure de la parcelle D597.</p> <p>Le mur borde les parcelles D 593, D596, D778 et est en partie détruit aujourd'hui le long de la parcelle D595. L'ajustement ponctuel de la fin du mur sur cette parcelle nécessite une analyse complémentaire. Il est à noter que la protection d'un mur identifié dans le recensement du petit patrimoine bâti remarquable n'empêche pas sa démolition partielle dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée. Par exemple, la démolition partielle pour permettre un accès à la parcelle en cas de construction n'est pas interdite.</p> <p><b>Demande partiellement prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la modification du tracé du mur.</i></p>						
273	@1023	P. Debaize	30/09	?	?	Demande autorisation de faire l'isolation de mes façades et le PLU m'interdit puisque je dépasse sur l'espace public sur un côté sur rue et pourtant je n'isole pas à partir du trottoir puisque j'en suis à plus de 2m de hauteur
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant l'occupation du domaine public, le PLU est en cohérence avec le règlement de voirie métropolitain récemment approuvé. Dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le service voirie est consulté et donne son avis sur l'isolation proposée. Ainsi, si cette dernière ne respecte pas ce règlement, l'autorisation ne pourra être délivrée.</p> <p>Au sein du règlement écrit du PLU (Livre 1, article 3.1), il est précisé que "Tout débord de construction en saillie sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la construction et se situe au-dessus d'une hauteur de 4,50 mètres, à l'exception : des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, dont la saillie est inférieure ou égale à 16 centimètres de profondeur ou 20 centimètres dans le cadre de reconstitution de modénature.</p> <p>Ces saillies ne doivent pas contraindre les cheminements piétons et ne pas entraver l'accessibilité et la circulation routière."</p> <p>En conséquence, il est possible de réaliser une isolation par l'extérieur des façades en respectant les règles précitées et le règlement de voirie métropolitain.</p> <p><b>Demande déjà prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte de la prise en compte de l'observation. Toutefois une modification du règlement écrit sera peut-être nécessaire pour prendre en compte une réserve émise par la DDTM.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
274	@1041	JM Confais	30/09	Notre dame de Bondeville	10 rue duparc	Parcelle, sis 10 rue Léopold Duparc, sur la cartographie du Futur PPRI en zone rouge (aléa de forts risques d'inondation) alors que celle-ci est classée, sur la carte du PLU de notre ville, en zone de ruissellement faible.  Je tiens à vous préciser que je suis né sur cette propriété (en 1953) et y demeure toujours. Je n'ai jamais connu d'inondation en 66 ans, même lors du violent orage du 16 juin 1997 où il est tombé d'énormes quantités de pluie.  Par ailleurs, je constate sur le plan que les riverains, à proximité de la rivière "du Cailly", sont mentionnés en jaune pâle !
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>L'observation ne concerne pas le règlement graphique du PLU mais les cartes d'aléas produites dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Ces cartes sont réalisées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime. Elles ont fait l'objet d'un porter à connaissance de la part des services de l'Etat à la Métropole le 9 avril 2019, soit après l'arrêt du projet de PLU. Ce Porter à connaissance doit notamment être pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La procédure d'élaboration du PPRI va se poursuivre dans les prochains mois pour aboutir à un projet de règlement écrit et graphique. La législation prévoit une phase de consultation du public sous forme d'une enquête publique dédiée à ce document. Celle-ci sera l'occasion pour l'ensemble de la population concernée de faire remonter ses interrogations aux services de l'Etat. Le PPRI approuvé sera intégré au PLU ultérieurement dans le cadre d'une mise à jour.</p> <p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées tout en regrettant cette phase transitoire provoquant de l'incompréhension dans le public.</i></p>						
275	@1042	Robin/Cornillot /Aiken	30/09	Saint Pierre de varengenville	636 ER 09	Non conformité de la zone réservée 636ER09 car pas suffisamment défini et incompatible avec les objectifs contenus dans le PADD et le rapport de présentation.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°234 du présent procès-verbal</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaire observation n° 234.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
276	@1052	Avocat	30/09	Gouy	Zone UBB2 des Friés et OAP 313A	<p>Les parcelles zone des Friés sont situées en aléa fort ruissellement. Cette erreur qui conduit à les rendre inconstructible cause préjudice. Des travaux ont été réalisés et rendent la question obsolète.</p> <p>L'OAP N° 313 A est dans un secteur d'aléa fort. Un projet d'habitat situé au -dessus rue des Friés situé dans un secteur d'aléa fort risque d'aggraver les ruissellements sur ce secteur.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant la présence d'un aléa fort dans la zone des Friés :</p> <p>La contribution précise que la carte des risques est reprise du PLU de 2008. Cette information est erronée : en effet, la Métropole a réalisé, entre 2015 et 2017, un schéma de gestion des eaux pluviales sur la commune. Celui-ci a précisé les enveloppes d'aléas des inondations. Le Schéma de Gestion des Eaux pluviales a été repris dans le PLU de la Métropole.</p> <p>Concernant les travaux réalisés :</p> <p>La contribution fait état de travaux entrepris ces dernières années afin d'améliorer la situation vis-à-vis du risque d'inondation. Les travaux réalisés ont sans doute permis de réduire la fréquence des inondations. Cependant, les ouvrages réalisés ne sont pas dimensionnés pour les ruissellements d'occurrence centennale utilisés pour cartographier les risques d'inondation. Lors d'un évènement centennal, les puisards et les buses dont il est question seront saturés. Ces derniers ne seront plus efficaces et ne contribueront pas à réduire les risques. Par ailleurs, la création du lotissement « le Chemin du Plessis » a contribué à l'augmentation des volumes ruisselés du fait de l'imperméabilisation des sols. La création des ouvrages permet de compenser l'impact des nouvelles constructions et non d'améliorer la situation antérieure. La zone d'aléa fort n'est pas obsolète contrairement à ce qui est affirmé dans le courrier.</p> <p>Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 313A :</p> <p>Les terrains ne sont pas soumis aux mêmes risques. Il existe un secteur circonscrit d'aléa fort ruissellement au Sud-Est de l'OAP. Le règlement s'applique sur cette zone pour laquelle aucune construction nouvelle n'est possible. Concernant l'aggravation des risques sur les parcelles en aval, l'évaluation environnementale (Rapport de présentation du PLU, Tome 2) pointe bien le risque d'aggravation des ruissellements lié à l'urbanisation du site. Ce risque sera à son tour compensé par les aménagements de gestion des eaux pluviales du projet, comme évoqué dans l'OAP.</p> <p><b>Demandes non prises en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et des observations non prises en compte.</i></p>						
277	@1063 et E 1076	LIDL	30/09	Bois Guillaume Deville les Rouen	AL82 AE 196 et 197	<p><b>Bois Guillaume rue de la Prévotière</b> . La société LIDL demande à ce que ce terrain soit classé en zone 1AUXC au PLUI et non 1AUXM en relevant la surface plancher à 2700 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nous avons également ciblé un autre secteur, celui du Parc d'Activités de la Bretèque que nous souhaiterions voir passer en zone UXC au lieu de UXT.</p> <p><b>Deville les Rouen : Terrain Auger Frères Transport 27 rue de la République.</b></p> <p>Parcelles cadastrées AE 196 et 197 représentant 14 816 m<sup>2</sup>. Projet de création d'un magasin d'une surface plancher de 2200 m<sup>2</sup> pour une surface de vente de 1400 m<sup>2</sup>.</p> <p>La société LIDL demande à ce que ce terrain soit classé en zone UXC au PLUI et non UXI.</p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
						<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant la demande à Bois-Guillaume :</p> <p>Le diagnostic du PLU met en évidence que le secteur commercial sur le territoire de la Métropole est composé d'une offre déjà dense et diversifiée, que ce secteur est confronté à des difficultés croissantes (augmentation de la vacance structurelle notamment) et qu'il a été, ces dernières années, fortement consommateur d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>C'est au regard de ces mêmes éléments de diagnostic que le SCOT de la Métropole Rouen Normandie a fixé l'objectif de ne pas créer de nouvelles polarités commerciales sur le territoire (en dehors de polarités de proximité dans le cadre de l'aménagement de nouveaux quartiers par exemple), engendrant une consommation d'espaces agricoles ou naturels, et de limiter les implantations commerciales isolées, hors polarité commerciale. C'est pourquoi le SCOT n'a pas défini d'enveloppe foncière en extension urbaine pour les activités commerciales. Dans un principe de compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT, aucune zone à urbaniser à vocation commerciale n'a été inscrite dans le zonage du PLU (pas de zone 1AUXC).</p> <p>L'implantation d'un magasin LIDL de 2700 m<sup>2</sup> sur la zone 1AUXM de la Prévoitière n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT (implantation commerciale isolée, voire émergence d'une nouvelle polarité commerciale, consommant un espace actuellement non artificialisé) et ne peut donc être permise par le PLU. C'est pourquoi la zone sera maintenue en 1AUXM.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>Concernant la demande à Déville-lès-Rouen :</p> <p>Les parcelles AE196 et AU197, déjà bâties, sont intégrées dans une zone plus large classée en UXI, au sein de laquelle les constructions de commerce sont autorisées si elles sont inférieures à 500 m<sup>2</sup> de surface plancher. Ce seuil a été fixé afin de permettre l'implantation de commerces de proximité qui répondent aux besoins des salariés sur site sans pour autant permettre la création de nouvelles grandes surfaces commerciales ou de nouvelles activités de service importantes (comme salle de sport/fitness, aires de jeux pour enfants...). En effet, la transformation de locaux d'activités en commerces ou activités de service fragilise le développement et la pérennisation des activités économiques de production et peut également engendrer des conflits d'usages entre les entreprises et les usagers de ces commerces et services.</p> <p>L'implantation d'un magasin LIDL de 2200 m<sup>2</sup> de surface plancher au sein de la zone UXI à Déville n'est donc pas compatible avec l'objectif de pérenniser les activités économiques de production / industrielles sur le territoire.</p> <p>En outre, le classement de ces parcelles en UXC, tel que demandé, ne répond pas aux critères fixés par les auteurs du PLU pour la délimitation de la zone UXC, en cohérence avec les objectifs du SCOT, puisque seules les polarités commerciales majeures identifiées dans le SCOT et le diagnostic du PLU sont classées ainsi.</p> <p>C'est pourquoi les parcelles seront maintenues en zone UXI.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées. Elle acte aussi la non prise en compte des 2 observations. La Commission rappelle que la Mairie de DEVILLE LES ROUEN a demandé le remplacement d'une zone UXI par une zone UXM, demande prise en compte par la Métropole.</i></p>

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
278	@1074	J. Cherubin	30/09	Epinay sur Duclair	OB 458 et OB 444	<p>La zone UAC entérine le caractère "urbain" de l'ensemble des parcelles bâties du cœur de bourg mais 2 parcelles jouxtant l'église et la mairie sont exclues de cette zone</p> <p>Il est donc demandé le classement des parcelles 1 (OB458), 2 (OB 444) en zone</p> <p>UAC, pleinement intégrées au centre bourg, dans le respect du parti urbanistique</p> <p>proposé et des mêmes principes d'appréciation qui ont prévalu à son élaboration.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines a été réalisé à partir des parcelles bâties et suivant les limites parcellaires existantes. Les parcelles B 458 et B 444 sont effectivement des parcelles bâties dont les constructions sont distantes de moins de 100 mètres des autres constructions situées en zone UAC. Le zonage sera donc modifié pour l'approbation du PLU pour intégrer les deux parcelles à la zone UAC.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
279	@1075	L. Chaumeron	30/09	Anneville-Ambourville	A340 à A342	<p>Sur la commune d'Anneville Ambourville parcelles cadastrales A340 à A 342.</p> <p>1 - Projet d'agrandissement maison (A342) côté Seine. Où sont précisément les limites de la zone rouge inondable. En effet, il y a une différence de délimitation de cette zone entre ce que nous avons eu comme informations auprès des services de la métropole l'an dernier et le dossier consulté en mairie le 26/09 dernier. La zone inondable qui allait de la Seine à la maison n'apparaît pas sur le document consulté en mairie.</p> <p>2 - Nous avons également le projet de valoriser la grange (parcelle A340). Actuellement elle est reconnue bâtiment agricole. Nous souhaiterions l'aménager partiellement en habitation. Il semble que parce qu'elle n'a pas été répertoriée comme bâtiment remarquable ce ne soit pas possible. Y a-t-il une possibilité de modifier cette qualification d'autant qu'apparemment les autres granges autour de notre propriété et qui sont dans le même état que notre grange ont été reconnues comme bâtiment remarquable laissant à leur propriétaire la possibilité de les valoriser.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant le risque d'inondation : la cartographie des risques d'inondation de la commune d'Anneville-Ambourville a été reprise du PLU de la commune. Il apparaît effectivement une différence entre la carte du PLU de la Métropole et celle du PLU de la commune. L'erreur sera corrigée pour l'approbation du PLU.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p> <p>Concernant la demande de changement de destination : la Métropole n'a pas connaissance d'un courrier datant de décembre 2017 concernant la demande de changement de destination de la grange sur la parcelle A 340. La grange pourrait être ajoutée, cependant celle-ci se trouve en zone d'inondation aléa moyen. Dans ce secteur, le règlement autorise les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque inondation conformément aux dispositions prévues par l'Etat. Au regard de cette contrainte, un changement de destination en habitation ne serait donc pas possible.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation concernant le risque d'inondation mais note que la Métropole ne précise pas si le risque va concerner ou non la parcelle A 342. Elle acte aussi la non prise en compte, au conditionnel, de l'observation relative à la transformation d'un bâtiment agricole en habitation touché par un aléa moyen (hauteur de plancher ?).</i></p>						
280	@1078	T. de Geuser	30/09	Mont Saint Aignan	A164	<p>Suite à la construction d'une maison 164A route de Maromme à Mont Saint Aignan zone UF actuelle (future UCO1), le projet est déjà au maximum de l'emprise au sol actuellement autorisé soit 143,8m<sup>2</sup> pour une parcelle de 719 m<sup>2</sup>. Je souhaite ajouter un carport de 20m<sup>2</sup> afin de protéger mes véhicules. Je suis ouvert sur la qualité architecturale de ce carport.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°186 du présent procès-verbal</b></p> <p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>cf. commentaire à l'observation n° 186.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
281	@1079	J. Franzon	30/09	Duclair	Al 66	demande pour reclasser la parcelle Al 66 de NO en zone UBB1
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°248 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>cf. commentaire à l'observation n° 248.</i></p>						
282	@1083	C et S . Saunier	30/09	Jumièges	A 327	Propriétaires, depuis 1970, d'un terrain d'environ 4000 m2 cadastré A327 au lieu-dit La petite Aurée à Jumièges. Depuis cette date nous sommes soumis aux différents POS puis PLU qui tour à tour ont qualifié cette parcelle de constructible puis inconstructible puis enfin constructible au PLU précédent. Nous comprenons difficilement ce fait actuel, pour le moins inexplicable et le vivons comme une profonde injustice. C'est pourquoi, nous vous demandons de bien vouloir rétablir la constructibilité de notre parcelle au titre du PLUI en cours d'élaboration. Agés de 86 ans, alors que nous patientons depuis 48 ans.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AL 199 (anciennement A 327) est classée en zone agricole dans le PLU communal en vigueur, et également en zone agricole dans le PLU de la Métropole. Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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.</p> <p>Il s'agit d'une parcelle de terrain qui ne répond pas aux critères pour être classée en zone urbaine des hameaux (UBH). Sont classés en zone UBH, les hameaux présentant une urbanisation significative, définie par les critères suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un minimum de 15 logements,</li> <li>• une densité minimale de 5 logements par hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>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 permettent la création d'extensions ou d'annexes, mais pas de nouvelles constructions à destination de l'habitat.</p> <p>La parcelle AL 199 sera conservée en zonage agricole pour l'approbation du PLU de la Métropole.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
283	@1085	O. Labarre	30/09	Sainte Marguerite sur Duclair	?	<p>Revoir le nouveau découpage proposé par le PLU concernant deux terrains</p> <p>1- Quelle logique consiste à couper en deux parties un terrain qui était jusqu'alors constructible sur son ensemble. Ce terrain (Cf en jaune sur la photo jointe de la nouvelle carte communale) est en effet dans le prolongement d'autres terrains construits à ce jour. En conséquence, je vous demanderai de bien vouloir maintenir le découpage tel qu'il était à l'origine et de laisser ce terrain en zone constructible sur sa totalité.</p> <p>2- Le second sujet concerne un corps de ferme se trouvant dans le centre bourg de la commune, route de Duclair (Cf barré sur la photo jointe de la nouvelle carte communale). Comme vous le verrez, ce corps de ferme est entouré de constructions. Il est actuellement encore exploité et en fermage et donc sans possibilité de construction. A moyen/long terme, cette exploitation s'arrêtera.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>1/ Le choix de la délimitation des zones urbaines a été réalisé à partir des parcelles bâties et suivant les limites parcellaires existantes, sauf dans le cas de parcelles profondes. Dans ce cas, les fonds de parcelles ont été classés en zone agricole ou naturelle lorsque le terrain est en contact direct avec une telle zone. La parcelle en question est non bâtie et profonde, par conséquent le zonage agricole (A) sur le fond de parcelle sera conservé pour l'approbation du PLU de la Métropole.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p> <p>2/ La zone agricole a pour fonction d'accueillir les sièges d'exploitation et toutes les constructions liées à l'activité agricole. Le corps de ferme en question est en activité, par conséquent le zonage agricole (A) sera conservé pour l'approbation du PLU de la Métropole.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte les réponses formulées et la non prise en compte des observations formulées.</i></p>						
284	1087	Indivision Follet	30/09	Sainte Marguerite sur Duclair	?	<p>Demandes pour intégrer dans la zone constructible des parcelles référencées avec un numéro</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée.</p> <p>Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair, le potentiel de densification et la zone à urbaniser située en centre bourg, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.</p> <p>Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine de l'ensemble des parcelles évoquées dans la demande, ZE 80 (16000m<sup>2</sup>), ZE 124 (70 m<sup>2</sup>), ZE 125 (2938 m<sup>2</sup>), ZE 127 (3900 m<sup>2</sup>), ZE 335 (6248 m<sup>2</sup>) et ZE 356 (11 264m<sup>2</sup>) n'est pas possible. Le zonage ne sera pas modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p>Pour leur part, les parcelles ZE 119, ZE 408, ZE 134 et la petite partie de la parcelle ZE 335 (joutant les parcelles 358 et 360) sont classées en zone urbaine dans le PLU.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées et de la non prise en compte de l'observation.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
285	E 1092	E. Lebeau	30/09	Bois Guillaume	ER 104 AH0721 AH0722	L'emplacement réservé 108 ER 01 fait passer une route dans le jardin (élargissement rue Dair). Cet élargissement devrait être réalisé en face dans l'OAP 108  La zone 2 AU mitoyenne de l'OAP devrait rester une zone naturelle
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°122 du présent procès-verbal</b>  <b>Concernant l'emplacement réservé 108ER14, Voir la réponse apportée à l'observation n°118</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaires observations n° 118 – 122.</i></p>						
286	E 1093	J. Zaoui	30/09	Freneuse	?	SURPRISE de voir la construction au pied de notre terrain en pente, des logements sociaux par l'entreprise LE FOYER STEPHANAIS – AUJOURD'HUI NOUS CONSTATONS QUE CETTE ZONE EST DECLAREE ZONE A RISQUE PAR EBOULEMENT ! Le Foyer Stéphanaï n'a pas réagi malgré le rapport de la CEREMA pour consolider le nez de la falaise. Aujourd'hui il a installé au pied de la falaise des tas de pierres pour protéger les habitations et n'a rien fait pour consolider le site de l'éboulement.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La demande ne relève pas du PLU mais de la gestion des falaises. Pour rappel, le PLU, en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, doit indiquer au document graphique les secteurs où l'existence de risques naturels, miniers ou technologiques justifient la mise en place de règles spécifiques liées à ces risques. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU et, à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), un bilan sur la bonne prise en compte des risques associés à la présence de falaises fluviales sur le territoire métropolitain a été réalisé. Ainsi, la commune de Freneuse a été identifiée comme prioritaire puisque cette dernière ne possède aucune étude communale. Une cartographie des zones exposées aux risques a été établie et fournie dès 2018 à la commune. La remise des plans n'a pas fait l'objet de remarques de la part de la commune.</p> <p>Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLUi, une étude complémentaire du risque d'éboulement des falaises fluviales a été lancée en décembre 2018 par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime. La falaise de Freneuse fait l'objet d'une étude précise dans ce cadre. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été missionné pour réaliser cette étude. Le rendu, prévu en 2020, doit permettre d'identifier les zones d'aléas qui pourront être intégrées dans une procédure d'évolution du PLU. Des propositions de parades, pour les sites les plus dangereux, seront proposées à la commune.</p>						
<p><b>Demande d'information sans besoin de prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
287	@1099	L. Etienne	30/09	Jumièges	? 331	<p>La maison que j'occupe actuellement avec mon épouse ne répondant plus à nos besoins.</p> <p>Demande autorisation de construire une maison accessible aux personnes à mobilité réduite sur la parcelle cadastré 331 situé rue du moulin à Jumièges,.</p> <p>Par le passé cette parcelle était située en zone NBb, puis en zone UC. Avec le PLUii, terrain classé en zone (A ) agricole.</p> <p>Demande pour ce faire que la parcelle soit classée en UBb</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La section de la parcelle cadastrale n'est pas spécifiée dans la contribution. Mais s'il s'agit bien de la parcelle AL 203, celle-ci est non bâtie et classée en zone agricole au PLU communal en vigueur. Des critères ont été définis afin de pouvoir différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés et ne pouvant répondre 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.</p> <p>La parcelle est située dans une zone de logements très diffus qui ne répond pas aux critères de classement en zone urbaine des hameaux (UBH) du PLUi, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un minimum de 15 logements,</li> <li>• une densité minimale de 5 logements par hectare, soit des parcelles inférieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Le zonage agricole est donc justifié pour cette parcelle. La zone agricole comprend des habitations isolées pour lesquelles les règles proposées permettent la création d'extensions ou d'annexes, mais pas de nouvelles constructions à destination de l'habitat. La parcelle sera conservée en zonage agricole dans le PLU de la Métropole.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						
288	@1107	A. Lemelle	30/09	Franqueville saint Pierre	AB 316	<p>demande que la parcelle cadastrée : AB 316 devienne constructible dans le cadre d'une requête du PLU.</p> <p>Nous souhaitons construire notre maison et un bâtiment pour notre société de prestation de services accessible aux personnes à mobilité réduite..</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle AB 316 est une parcelle non bâtie en extension urbaine, elle sera donc conservée en zone agricole (A) pour l'approbation du PLU.</p>						
<p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
289	@1108	M. Scalabrini	30/09	Bois Guillaume	Rue Dair Route de Neufchâtel	Sur le plan, la rue Dair serait élargie et passerait complètement sur notre terrain; est -ce normal ?  L'ASL possède un terrain route de neufchâtel qui semble destiner à la construction d'un immeuble. Est- ce que cela signifie que nous serons expropriés purement et simplement? ?
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°122 du présent procès-verbal</b>  <b>Concernant l'emplacement réservé 108ER14, voir la réponse apportée à l'observation n°118 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>cf. commentaires observations n° 118 et 122.</i></p>						
290	@1110	S. Gosse	30/09	Bois Guillaume	Impasse des Hautes de Clères	Demande la suppression de la trame verte et bleue en UCO-1 impasse des hautes de Clères dont l'existence n'est pas fondée, non pérenne et évoluera avec des végétaux de petites tailles , plus faciles à entretenir . adaptés aux maisons présentes et à l'usage récréatifs des terrains avec une faible végétalisation de haute tige .
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Les trames "Parc/coeur d'îlot/coulée verte" situées en zone UCO-1 visent à préserver les espaces de nature existants, sans imposer la taille des végétaux. Par conséquent, la végétation peut être basse, moyenne ou haute.</p> <p><b>Demande non prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la non prise en compte de l'observation formulée.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
291	@1117	E. Kardous	30/09	Bois Guillaume	Rue Dair	<p>Opposée au PLUI tel qu'il est proposé à Bois Guillaume notamment sur les zones de l'OAP 108 B, 108 ER01 autour de la rue DAIR et celle 108ER 14.</p> <p>-Tout d'abord, aucune parcelle de l'ASL n'est à vendre, merci de supprimer les projets sur ces zones totalement privées.</p> <p>-L'élargissement de la rue DAIR créera plus de trafic et donc plus d'insécurité (détérioration énorme de notre qualité de vie, ainsi que dévalorisation de nos logements). Nous souhaitons conserver la rue Dair telle qu'elle est aujourd'hui. Cependant, il faudrait garder le sens unique et ajouter une interdiction de circuler pour les + de 3,5 t.</p> <p>-Refuse le passage d'une route sur notre propriété comme on peut le voir sur certains plans de l'OAP concernant la rue Dair</p> <p>-Concernant cette OAP, c'est une catastrophe écologique, on détruit la biodiversité de cette zone.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Concernant le projet d'élargissement de la rue Dair :</p> <p>L'emplacement réservé 108 ER01 sur la rive nord de la rue Dair, qui figurait dans le PLU communal, exprime la volonté de la commune de sécuriser et de rendre accessible aux piétons cette voie de faible largeur. Dans le schéma graphique de l'OAP 108B, un figuré "voirie à adapter" est dessiné sur la rue Dair dans ce sens. Le figuré, pour être lisible, est dessiné avec une certaine largeur, cependant l'élargissement de la rue Dair ne se fera que sur l'emprise de la zone à urbaniser (AU) en rive Nord de la rue Dair, et ne passera pas sur les propriétés privées situées en rive Sud.</p> <p>À propos de la remarque sur la biodiversité :</p> <p>D'une manière générale, les OAP définissent des orientations visant à renforcer la place de la nature, du paysage et de l'eau au sein des projets. Les éléments de la composante végétale existante, présents sur le site de l'OAP 108B, sont distingués dans le schéma et prolongés dans les orientations écrites afin d'assurer leur maintien et leur préservation. Chaque arbre remarquable du parc boisé du château des Terres Rouges est repéré. La mare au nord est mise en avant pour son rôle dans la gestion douce des eaux pluviales est rappelé. D'autre part, et concernant les nouvelles constructions, il est fait état de la nécessité de privilégier les jardins et espaces libres d'un seul tenant afin de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux, qui pourrait être défavorable à la biodiversité.</p> <p><b>Demandes non prises en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission prend acte des réponses formulées. Elle constate que de nombreuses observations ont été portées concernant l'OAP108B, les emplacements réservés : 108ER01 et 108ER14 risquant de geler ou retarder certaines opérations, entraînant (si l'on considère l'OAP108B) à terme une moindre consommation d'espaces agricoles.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
292	E1129	S. Morisse	30/09	La Bouille	AB 0073, 75, 76 et 218,	<p>Propriétaire de 4 parcelles situées au 3 ancienne côte de Bourgtheroulde à la Bouille, je vous sollicite dans le cadre de l'enquête public ouverte pour le PLUI.</p> <p>Dans le cadre du PLUI, l'ensemble de ces parcelles a été identifié en zonage NB à l'instar du PLU communal actuel. Si ce zonage se justifie pour certaines d'entre elles au regard de leur végétation (notamment la parcelle AB 0076 qui est un espace boisé classé), il n'en est pas de même concernant la parcelle n° AB 0218.</p> <p>Demande de bien vouloir modifier le classement de la parcelle n° AB 0218 en zone UCO-1, en cohérence avec les autres parcelles urbanisées de la voie, dans le respect du principe de réalisme.</p> <p>Cette demande de changement de zonage est sollicitée afin de ne pas empêcher les éventuelles constructions d'agrément (serres, piscine etc,) qui pourraient intervenir ultérieurement dans le cadre de la rénovation que nous menons. En effet, malgré les 2ha de terrains qui nous appartiennent, le zonage actuel ne nous permettrait d'en faire l'éventuelle réalisation.</p>
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>La parcelle AB 218 est classée en zone naturelle boisée dans le PLU de la Métropole. Le choix de la délimitation des zones urbaines a été réalisé à partir des parcelles bâties et suivant les limites parcellaires existantes. La parcelle AB 218 est effectivement une parcelle bâtie, dont la construction est distante de moins de 100 mètres des autres constructions. Le zonage sera donc modifié pour l'approbation du PLU pour intégrer la parcelle à la zone UCO-1.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation.</i></p>						
293	r-10 1299	J. et D. Auffret	1/10	Isneauville	A 569 et 570	Ces parcelles sont classées en A au projet de PLUi. Demande un reclassement en zone constructible UB h .
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée à l'observation n°261 du présent procès-verbal</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>cf. commentaire de l'observation n° 261.</i></p>						
294	r-15 1298	M. Thomas	1/10	La Bouille Moulineaux		Demande l'abandon du projet RVSL Aval qui doit être revu en fonction des opportunités (raffinerie de Petit-Couronne) pour protéger le caractère naturel des prairies de la boucle de Roumare. A minima ce PLUi devra reprendre les prescriptions du PLU de Moulineaux.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p><b>Voir la réponse apportée au sein du procès-verbal relatif aux contributions classées par thème, thème 8 "zone d'activités économiques" (partie "Concernant le projet RVSL – Moulineaux/La Bouille ")</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>Voir commentaires de la Commission au thème 8.</i></p>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
295	r-10 1285	SCI Immotrans SCI le Parc	1/10	Déville	28 rue de la République	Demande que la parcelle AE 197 soit reclassée en zone moins restrictive que UXi car le locataire actuel est une entreprise de transports.
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<p>Au regard de l’occupation actuelle du site et des études en cours pour requalifier la zone et agrandir le site de Seine Creapolis notamment. La zone n'a pas vocation à accueillir de l'industrie lourde. La zone UXI actuelle sera donc modifiée en zone UXM pour l’approbation du PLU.</p>						
<b>Demande prise en compte</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>La Commission acte la prise en compte de l’observation.</i>						
296	r-17-10 535	M. et Mme S. Nollet	20/09	Isneauville	AD 150	Contestent la surface de la coulée verte du PLUi sur notre parcelle (voir plan)
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<b>Voir la réponse apportée à l’observation n°99 du présent procès-verbal</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>cf. commentaire à l’observation n° 99.</i>						
297	r-17-11 536	M. et Mme S. Guérin	20/09	Isneauville	A 567	Demandent que leur parcelle classée en A au futur PLUi soit reclassée en UBH. Tous les terrains limitrophes sont construits.
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<b>Voir la réponse apportée à l’observation n°100 du présent procès-verbal</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>cf. commentaire à l’observation n° 100.</i>						
298	r-18-7 523	R. Barreau	20/09	Saint-Martin de Boscherville	A 539	Demande qu’une partie de la parcelle soit constructible (voir plan joint)
<b>Réponse du Maître d’Ouvrage</b>						
<b>Voir la réponse apportée à l’observation n°104 du présent procès-verbal</b>						
<b>Commentaire de la commission d’enquête</b>						
<i>cf. commentaire à l’observation n° 104.</i>						

N°	Réf	Nom déposant	Date	Commune	Parcelle	Synthèse Observation
299	@679	V. Vauquelin	25/09	Mesnil/Jumièges	A 1129	Le bâtiment édifié sur la parcelle A 1129 a obtenu un CU en Août 2019 pour le rénover en maison d'habitation. Or, il est répertorié au PLUi en bâtiment agricole. Demande qu'une correction soit apportée au PLUi pour permettre sa rénovation.
<p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage</b></p> <p>Le bâtiment a été repéré sur le plan de zonage (planche 1) du PLU métropolitain comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• patrimoine bâti protégé en protection moyenne,</li> <li>• bâtiment agricole pouvant changer de destination et est concerné par une protection moyenne une maison d'habitation.</li> </ul> <p>La protection "bâtiment agricole pouvant changer de destination" n'est pas nécessaire car il s'agit déjà d'une habitation. Il convient de retirer cette disposition pour l'approbation conformément à la demande.</p> <p><b>Demande prise en compte</b></p>						
<p><b>Commentaire de la commission d'enquête</b></p> <p><i>La Commission acte la prise en compte de l'observation et la modification à apporter avant approbation du PLU.</i></p>						

### ➤ 3 – Contributions des maires

Référence: *Registre électronique* : @, *Mail* : E, *Registre papier* : R, *Courrier* : C

Réf.	Nom déposant	Date	Commune	Synthèse Observation
R1-11-1 1361  R10 1287	M. Gambier Maire	18/09  01/10	Déville les Rouen	<p>Considérant les caractéristiques des activités et le projet de reconversion du site, demande le reclassement de la zone en UXM plutôt qu'en Uxi prévu au projet de PLUi.</p> <p>Tableau complémentaire aux remarques de la ville de Déville sur le projet de PLUi de la métropole suite à la délibération de CM du 28 mai 2019. Sont concernés les règlements écrit et graphique ; les annexes (ER et Patrimoine bâti)</p>
R1-15-1 1343  @19	M. Dupray Maire	27/08	Grand Couronne	<p>AT710 et 567 : Demande de conserver ces parcelles en NO pour garder l'écran de verdure entre la zone urbanisée et la zone d'activités.</p> <p>AT249 : Demande de classer la parcelle en 2 zones NO et UBB1 au lieu de 3 au PLUi en projet</p> <p>La Ville demande que soit respectée la version du projet de PLUi de février 2018.</p> <p>Maintenir en NO les parcelles AT 710 et AT 567 pour conserver une coupure verte entre un lotissement et la zone d'activités</p>
R1-17-14 541 1289	M. Peltier Maire Mme Lemercier Adjointe urbanisme	20/09	Isneauville	<p>AK 132 : Demandent conformément à la DCM ci-jointe que cette parcelle qui était classée en NA au PLU soit classée en UBB2. La zone constructible passant au ras de l'habitation et interdisant toute extension ou aménagement.</p> <p>AK52/53/54/55 : Demandent conformément à la DCM ci-jointe que ces parcelles qui étaient en NA au PLU soit classées en UBB2 alors qu'elles sont prévues en A au PLUi</p> <p>AD114/115/111/125 : Demandent, dans le cadre d'une OAP respectant l'esprit et le cadre environnemental du secteur, un classement qui permettrait d'aménager cette friche située au cœur du village.</p> <p>Demande le reclassement des parcelles A569 et A570 dans la zone constructible UBB2 au lieu de A dans le projet.</p>
R2-41-9 460	M. Crochemore Maire	18/09	Epinay sur Duclair	<p>Demande conformément à la délibération du CM du 30 avril 2019 : Un corridor écologique à restaurer impacte une grande surface de la commune ; les contraintes liées à ce corridor ne sont pas connues et elles peuvent impacter l'agriculture de façon notable.</p> <p>Contribution de la commune : Le corridor écologique à restaurer impacte près de 40% du territoire communal. La municipalité a interpellé les services de la Métropole qui n'a pu fournir d'information. La Chambre d'Agriculture a informé que « le corridor avait été implanté sur la commune en raison de l'absence de zone naturelle sur le territoire ».</p> <p>Plusieurs corps de ferme et des habitations sont situés dans le périmètre du corridor.</p> <p>La commune demande le retrait du corridor écologique.</p> <p>La commune demande des modifications sur le coefficient d'emprise au sol et sur les zones suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zone UBH/ route de la Rouillerie</li> <li>. Zone UBH : route de Saint Paër</li> </ul>

R1-37-8 596	M. Garcia Maire	19/09	Saint Leger du Bourg Denis	<p>Zac du Val aux Daims :</p> <p>-Opposition du Conseil Municipal au projet de Zac porté par la commune de Franqueville Saint Pierre</p> <p>- Opposition des habitants (pétition en 2014)</p> <p>Suite aux inondations subies en 2007 dans la commune et plus récemment en janvier 2018</p> <p>La commune se réjouit que le secteur de la Zac soit laissé en zone agricole empêchant toute urbanisation dans le projet de PLUi.</p> <p>Demande conformément à la délibération du CM :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la réduction de la zone de centralité,</li> <li>la hauteur maximum dans la zone UAB et les zones UBB1</li> <li>. l'OAP 599A : limiter à 20 logements par hectare</li> <li>. la modification du règlement graphique : création d'une zone N</li> </ul>
E1251	Mme V. His Maire	01/10	Saint Paër  ZP288 ZP55 ZP56	<p>Je souhaite porter à votre connaissance le projet d'urbanisation des consorts Chosson qui m'ont interpellé à plusieurs reprises, sur le problème d'un axe de ruissellement qui touche leur propriété et compromet un projet de lotissement. La collectivité a déjà fait part de ses remarques par délibération (ci-jointe) en demandant à travailler avec les services de l'état afin de pouvoir revoir l'aléa fort impactant cette zone. La parcelle cadastrée ZP 288 ne pouvant pas être classée en zone à urbaniser dans le PLUi en raison de cet aléa, les pétitionnaires demandent une prise en compte du préjudice et la possibilité d'affiner les cartes de risques et d'aménager la zone à moyen terme.</p>
E1254	Mme V. His Maire	01/10	Saint Paër Z01 Z025	<p>Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le courrier de la famille Pottier, propriétaire d'une parcelle à St Paër, se situant en sortie de bourg et en future zone agricole. Suite au certificat d'urbanisme opérationnel positif n°16, les pétitionnaires demandent le classement de leur habitation en "Bâti à protéger".</p> <p>Dans un second temps, ils souhaitent que le reste de la parcelle puisse devenir aménageable ; il existe une cohérence territoriale à ce projet puisque la parcelle se situe en zone déjà 2NA (zone à urbaniser) et NB (zone urbanisée peu dense) en face de l'actuelle zone UF (centre bourg) du POS et correspondant à une "dent creuse".</p>
R1-33-5 673	M. Nion Maire et Mme Hayraud Adjointe	20/09	Saint Pierre de Manneville	<p>Demandent que les 4 parcelles AH 145 - 146 - 147 et 148 anciennement constructibles et classées en zone A dans le projet soient reclassées en zone UAB comme cela avait été convenu avec MRN , ces parcelles jouxtant la résidence La Viette, il n'est pas logique de laisser une « dent creuse »</p> <p>Un Cub a été accordé en 2018 pour les parcelles AH147 et AH148</p>
R1-27- 29 1300	Mme C. Flavigny Maire	01/10	Mont- Saint- Aignan	<p>Demande de modification du zonage UBA1 en UBB1 (bande de constructibilité limitée)</p> <p>Les parcelles BF44 et 54 et BE56 ne sont pas concernées par le pan de gestion du bois L'archevêque. Il convient de les reclasser en EBC</p> <p>Dans le secteur du fond du Val, classé en NO-ca, demande de reclassement en A pour pouvoir réaliser des abris pour animaux</p> <p>Parcelle AZ425: Identifier la mare sur le document graphique</p> <p>Les fiches patrimoine 4.1.2.1 contiennent des erreurs et des omissions : sont à corriger 1.2.3.5.6.7.8.11.1218.20.21.22.23.26.29.32.33.35.36.39.42.45.47.48.49.50.50.52.53.54.55 et 56</p>

<p>@829</p> <p>R1-31-35 1365</p>	<p>M. P. Leroy Maire</p>	<p>27/09</p>	<p>Franquevil le Saint Pierre</p>	<p>Le classement en zone A de la ZAC du "Val aux Daims" créée en décembre 2014 empêche toute urbanisation. Demande qu'elle soit classée en zone UR ou 1AU.</p> <p>La ZAC Val aux Daims est mentionnée comme en cours ou à réaliser. Créée en 2014, il est normal qu'elle soit répertoriée, or son classement en zone A empêche toute urbanisation.</p> <p>Prise en compte de l'emplacement réservé 475ER05</p> <p>Ajout de l'emplacement réservé 475ER06</p> <p>Retrait de la protection "Coeur d'ilot-coulée verte " sur la parcelle AD68</p> <p>Demande de modifications sur le règlement écrit et graphique, notamment sur les plans de zonage et plans des risques.</p> <p>Remarques et observations sur les indices de cavités souterraines.</p>
<p>R1-40-1 1319</p>	<p>M. Desanglois Maire</p>		<p>Saint Pierre les Elbeuf</p>	<p>Souhaite :</p> <p>Le déplacement du corridor écologique,</p> <p>L'extension du site Branchu pour disposer d'une surface suffisante pour l'installation d'une entreprise et les espaces verts,</p> <p>La reconversion des sites pollués relative aux parcelles suivantes :</p> <p>ZB 100, ZB 98 et 99, AD 37, AE 17,18, 19, 20, et 141,</p> <p>Une modification du classement est demandée pour les parcelles précitées afin de pouvoir travailler en amont avec les propriétaires pour envisager une dépollution.</p> <p>Le recul par rapport au cours d'eau l'Oison et du ravin,</p> <p>Il est demandé d'intégrer la prescription du règlement du PLU communal qui stipule la nécessité d'un recul de 10m par rapport à la limite d'emprise publique</p>
<p>R1-9-3 1326</p>	<p>M. Baron Maire</p>	<p>27/09</p> <p>29/09</p>	<p>Freneuse</p>	<p>Dépose un courrier de 4 PJ concernant l'indivision RIVETTE. Demande le passage en constructible des parcelles en bord de route (AB 118, 116,115, 113, 114, 110, 195 et 194).Le passage en constructible d'une dent creuse en bord de route (Largeur inférieure à la règle des 100m) AB 93, 92, 91, 198, 199 et 88. La mairie demande que ces parcelles soient constructibles sur une profondeur de 40m. Demande la création d'un emplacement réservé pour agrandissement du cimetière pour les parcelles AL 28, 29 et 121 ce qui a été oublié dans la préparation du PLUi.</p> <p>1 PJ pour faire suite à la déposition R1-9-2 de l'indivision Rivette</p>
<p>R1-1-6 1341</p>	<p>M. H. Langlois Adj au Maire</p>		<p>Amfreville la Mivoie</p>	<p>concernant les zones UXi dépose copie de délibération du conseil municipal d'Amfreville la mi voie en date du 15 mai 2019 reprenant quatre remarques émises ainsi que le courrier adressé à monsieur le président de la Métropole par lequel il exprime son insatisfaction sur les possibilités offertes aux activités industrielles et ICPE affectées en zones UXM.</p> <p>Il appuie la demande de M VUE estimant qu'il s'agit d'une erreur matérielle.</p> <p>De même la parcelle AD 271 classée en zone NO CA avait fait l'objet d'un CU favorable et devait être intégrée à la zone UBA1.(6pj).</p>

@1147	Mme Rambaud Adjointe urbanisme	01/10	Rouen	Demande de précisions et/ou de modifications du règlement (PJ 17 pages)
R14 1306	Président amical des Maires du Plateau Est		Belbeuf	AH 68 : Demande inscription dans le PLUi de la parcelle en ER pour réaliser des équipements sportifs intercommunaux
R18 1	M. J. Dupont	27/09	Jumièges	Lac de Jumièges : Le projet de réaliser une installation de télésiège sur une partie du lac de Jumièges nécessite un changement de zone pour y implanter les installations nécessaires.  Très favorable au reclassement de N en NL.
@678	M. JL. Colleony  Adjoint  au Maire	25/09	La Londe	- Commune concernée par le classement sonore des infrastructures  - Corriger les appellations des ER 03, ER04, ER01 et ER06  - Modifier l'axe de ruissellement de la rue de l'Ourée  - Le règlement de la zone AU (hauteur, marges de recul) et l'article 7 pour la zone UBB2.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage

##### [R1-11-1 \(1361\) - Déville-lès-Rouen :](#)

Le site des anciens bureaux de Paris Normandie est occupé par des bureaux et des entreprises qui ne sont en aucun cas liés à des activités industrielles. Le projet de reconversion du reste du site ne prévoit pas d'industrie. Au vu de ces éléments, il paraît nécessaire de modifier le zonage tel que demandé par la Mairie de Déville-lès-Rouen, et remplacer la zone UXI par une zone UXM (mixte).

##### **Demande prise en compte**

##### [R10 \(1287\) - Déville-lès-Rouen :](#)

La Ville a précisé certaines demandes déjà exprimées dans le cadre de la délibération du conseil municipal concernant l'avis sur le projet de PLU arrêté. Les réponses de la Métropole par rapport à ces précisions complémentaires sont les suivantes :

Concernant les remarques 8 – 10 et 16. Patrimoine bâti :

Sur l'ensemble des bâtiments identifiés dans le recensement du patrimoine bâti, la commune souhaite appliquer une protection moyenne à tous les bâtiments. La Métropole est favorable à cette demande et une protection moyenne sera mise en place pour tous les bâtiments recensés.

##### **Demande prise en compte**

La maison sur la parcelle AN656 située à l'arrière de "box commerciaux", route de Dieppe et la maison sur la parcelle AK293 située route de Dieppe, ne sont pas des éléments bâtis protégés.

##### **Demande déjà prise en compte**

La Ville demande à protéger le Parc du Logis (parcelles cadastrées AK 411-223-250), lui appartenant. Le bâtiment fait déjà l'objet d'une protection moyenne avec une fiche descriptive (fiche n°10). Une trame de protection parc/cœur d'îlot/coulée verte sera ajoutée au plan de zonage (planche 1) et la fiche descriptive sera complétée pour l'approbation du PLU.

##### **Demande prise en compte**

Concernant les remarques 9 - 14 et 15. Emplacements réservés :

Emplacement réservé n°3 : Emplacement pour de l'habitat sur les parcelles AO 211 -212-214-215-401, d'une emprise de 14 499

m<sup>2</sup> (site Algeco) : la Commune propose un emplacement réservé pour mixité sociale à créer, en prévoyant 25% de logements en accession à la propriété à coût maîtrisé. Cette demande qui s'inscrit dans les orientations du Programme Local de l'Habitat pourra être prise en compte.

**Demande prise en compte**

Emplacement réservé n°4 : Emplacement pour du stationnement sur les parcelles AM 271-638-641-787 d'une emprise de 489m<sup>2</sup> : Le maintien de cet emplacement réservé, présent dans le PLU communal en vigueur, pour la création de stationnement n'a pas été retenu par la Métropole, la création d'un P+R ne se justifiant pas (possibilité de créer seulement 15 places environ, stationnées à plus de 350m d'une station TEOR, donc non attractif).

**Demande non prise en compte**

Emplacement réservé n°5 : Emplacement pour de l'habitat sur la parcelle AN 584 d'une emprise de 126 m<sup>2</sup> (site Tôlerie + hangar) : La Commune propose un emplacement réservé pour mixité sociale de l'habitat à créer, en prévoyant 25% de logements en accession à la propriété à coût maîtrisé. Cette demande qui s'inscrit dans les orientations du Programme Local de l'Habitat pourra être prise en compte.

**Demande prise en compte**

Concernant la remarque 11. Protection patrimoine naturel :

L'alignement d'arbres de la rue G. Hébert n'existe plus et l'arbre remarquable de la rue Gallard également. La trame de protection prévue sur le plan de zonage sera retirée, pour les deux éléments.

**Demande prise en compte**

Concernant la remarque 12. Morphologie urbaine (planche 2) :

La Commune souhaite que la trame de la morphologie urbaine (planche 2) soit retirée sur la zone UAB-2 car la hauteur est identique à celle du règlement écrit. Effectivement, il s'agit d'une erreur qu'il convient de rectifier en supprimant la trame de la morphologie urbaine sur la planche 2 pour ce secteur. La planche 2 sera modifiée pour l'approbation du PLU Métropole.

**Demande prise en compte**

**R1-15-1 (1343) et @19 - Grand-Couronne**

Concernant la demande de conserver les parcelles AT710 et 567 en NO pour garder l'écran de verdure entre la zone urbanisée et la zone d'activités :

Ces deux parcelles qui représentent une surface de 2,3 ha ont été classées en UBB1 alors qu'elles ne sont pas urbanisées et représentent une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour l'approbation du PLU : ces parcelles seront reclassées en zone NO, comme cela figurait dans la version de travail du projet de PLU transmis à la commune en février 2018. Ce classement permettra en outre de maintenir une coupure d'urbanisation entre la zone d'habitat existante et la future zone d'activités.

**Demande prise en compte.**

Concernant la demande de classer la parcelle AT249 en 2 zones NO et UBB1 au lieu de 3 au PLU en projet :

La partie de la parcelle AT249 que la commune souhaite classer en UBB1 dans le PLU de la Métropole (actuellement classée en 1AUB et UX dans le PLU communal et classée en NO dans le projet de PLU métropolitain arrêté) représente une surface de plus de 8 600 m<sup>2</sup>. Cette surface est actuellement non bâtie.

Il est rappelé que dans le cadre de l'élaboration du PLU, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. De plus, selon les critères retenus pour la délimitation des zones, les parcelles libres de construction qui totalisent une surface de plus de 5000 m<sup>2</sup> impliquent la création d'une zone à urbaniser (AU) et ne peuvent donc être classées en zone urbaine (U) à vocation dominante d'habitat. La partie de la parcelle AT249, totalisant plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface, ne peut donc être classée en zone UBB1 pour l'approbation du PLU.

De plus, cette parcelle est située en limite de l'autoroute A13 qui impose un recul des constructions de 100 mètres de l'axe de la voie et est également concernée par le classement sonore de cette voie. C'est pourquoi le classement en zone AU de cette parcelle n'a pas été retenu. L'urbanisation de la commune sur le secteur des Essarts a été orientée sur des terrains moins contraints et a donné lieu à la création d'une nouvelle zone AU couverte par une OAP au Sud, garantissant un développement équilibré de la commune. La parcelle AT249 sera donc maintenue en NO pour l'approbation du PLU.

**Demande non prise en compte**

**R1-17-14 (541) - Isneauville**

Concernant la parcelle AK 132 :

Le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà

bâties. Cependant, dans le cas de parcelles profondes, les fonds de parcelles ont été exclues de la zone urbaine au regard du caractère naturel dominant de ces espaces situées en continuité de la zone agricole ou naturelle. Les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine d'une surface totale d'environ 3000 m<sup>2</sup> n'est pas possible.

**Demande non prise en compte**

Concernant les parcelles AK52/53/54/55 :

Ces quatre parcelles (8.200m<sup>2</sup>) pourront être classées en zone urbaine, dans le cadre d'une évolution future du PLU après approbation, lorsque le permis d'aménager sera délivré et l'urbanisation du secteur réalisée.

**Demande non prise en compte**

Concernant les parcelles AD114/115/111/125 :

Pour ce premier PLU Métropolitain, le choix a été de prioriser l'élaboration d'OAP sur les zones 1AU (obligation du Code de l'Urbanisme) ainsi que sur certains secteurs en renouvellement urbain qui présentent un enjeu de maîtriser le devenir urbain. Dans le cadre des évolutions ultérieures du PLU (après approbation), il sera possible d'intégrer de nouvelles OAP sur des secteurs urbains (zones U). Les espaces boisés situés en continuité d'une coulée verte présentent un intérêt en termes de paysage et de trame verte urbaine, le long de la route de Neufchâtel, à l'entrée de la commune d'Isneauville. Une trame coulée verte sera donc ajoutée sur la planche 1 du règlement graphique, parcelles AD 125 (en partie) et AD 114, pour l'approbation du PLU.

**Demande non prise en compte**

Concernant la demande de reclassement des parcelles A569 et A570 dans la zone constructible UBB2 au lieu de A dans le projet : Les parcelles A 569 et A 570 sont des parcelles non bâties classées en zone agricole dans le PLU de la Métropole. Le choix de la délimitation des hameaux comprend un critère fixant une distance inférieure à 100 mètres entre deux constructions. La parcelle A 569 est bien comprise entre deux constructions distantes de moins de 100 mètres, elle sera intégrée à la zone UBH, et le zonage sera modifié partiellement entre l'arrêt et l'approbation du PLU. La parcelle A 570 conservera le zonage agricole.

**Demande partiellement prise en compte**

**R2-41-9 (460) - Epinay sur Duclair**

Concernant la demande de retrait du corridor écologique :

Un corridor écologique se définit comme une continuité de milieux assurant le déplacement et les échanges d'individus entre les populations animales et végétales. A l'échelle de la Métropole, c'est le schéma régional de cohérence écologique (SRCE approuvé le 18 novembre 2014) de l'ex Haute-Normandie, piloté conjointement par la DREAL et la Région, qui identifie ces corridors, qui ont été traduits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole approuvé en 2015. Le PLU doit s'inscrire dans la continuité des objectifs fixés par le SRCE et le SCOT, notamment pour la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de chacune des trames naturelles identifiées, etc. Par ailleurs, dans sa charte approuvée en décembre 2013, le Parc Naturel Régional (PNR) des Boucles de la Seine a défini sa trame verte et bleue, comprenant également des corridors écologiques à restaurer. Le PLU doit être compatible avec la cartographie de la trame verte et bleue du PNR, ainsi qu'avec les grandes orientations définies pour sa préservation et sa valorisation.

Dans ce contexte, le zonage retenu pour la délimitation des secteurs de corridors à restaurer s'est appuyé strictement sur les corridors identifiés dans le SCOT. Ces derniers ont été traduits à l'échelle parcellaire dans le PLU, parfois de manière discontinue : les corps de ferme des exploitations agricoles existantes ont été exclus des corridors afin de ne pas compromettre les activités agricoles existantes, leur transformation ou leur développement. La contribution de la Commune d'Epinay-sur-Duclair, appuyée par plusieurs contributions de particuliers, notent la présence d'exploitations au sein de la trame des corridors à restaurer : il s'agit d'une erreur qui sera corrigée pour l'approbation du PLU par la suppression, sur l'emprise des corps de ferme ciblés, de la trame "corridors à restaurer".

Concernant les règles appliquées au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique, il est indiqué que l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est interdite. Cependant, le règlement écrit autorise la réfection et la modernisation des bâtiments d'exploitation agricole existants dans la limite de leur enveloppe, les extensions, les aménagements et les adaptations des bâtiments d'exploitation agricole.

Il est précisé que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol notamment en matière de localisation, desserte, implantation et architecture des constructions. En aucun cas le PLU n'a vocation à décrire, autoriser ou interdire des pratiques ou productions agricoles. Le PLU ne prévoit donc pas de prescriptions sur l'exploitation des terrains, que ce soit en zone Agricole, en zone Naturelle ou dans les corridors écologiques.

Au regard de ces éléments, comme indiqué précédemment, les corps de ferme en activité identifiés dans cette trame de corridor seront exclus afin de permettre toutes les nouvelles constructions qui seraient nécessaires à l'exploitation agricole. Ce sont, dans ce cas, les règles de la zone agricole qui s'appliquent. La trame du corridor sera ajustée en conséquence pour

l'approbation du PLU.

#### **Demande partiellement prise en compte**

Concernant la demande de modification de zonage pour les zones suivantes (plan format A4 joint à la demande) :

1) Zone UBH / route de la Rouillerie :

- Intégrer la maison située à l'entrée de la route de la Rouillerie dans la zone UBH (n° 1 sur le plan),
- Etendre la partie constructible du terrain situé au n° 2 sur le plan,
- Ajouter au zonage les parcelles matérialisées par les n°3 et 4 sur le plan.

S'agissant des demandes n° 2, 3 et 4 sur le plan, elles se situent en extension du tissu déjà bâti et les critères de classement en zone UBH ne correspondent pas, car elles sont en extension urbaine. En effet, les limites de la zone UBH sont fixées au regard du parcellaire des parcelles déjà bâties.

Pour préciser le contour du hameau et préserver les coupures d'urbanisation, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance maximale de 100 mètres entre deux constructions d'habitation. Toute construction implantée à plus de 100 mètres des constructions d'habitation qui composent le hameau est considérée comme trop distante pour être intégrée à la zone urbaine de hameau. Aussi, les parcelles non bâties situées entre deux constructions distantes de plus de 100 mètres l'une de l'autre, en limite d'une zone agricole ou naturelle, ont été intégrées à la zone agricole et naturelle et non à la zone UBH. Il convient donc de conserver le classement de ces parcelles en A.

#### **Demandes n°2, 3 et 4 non prises en compte**

Au regard des critères exposés précédemment, la partie de la parcelle relative à la demande n°1 sera quant à elle reclassée en zone UBH, uniquement la partie incluant la maison, celle-ci étant à moins de 100 m de celle déjà incluse en zone UBH (environ 55m). En conséquence le contour du hameau sera ajusté.

#### **Demande n°1 prise en compte**

2) Zone UBH / route de Saint-Paër : une maison d'habitation avec dépendances est coupée en 2 par le zonage actuel (n°5 sur le plan) : à modifier afin que la grange soit en totalité dans la zone UBH.

Une partie du bâtiment est classé en zone U, l'autre en A alors que celui-ci a été divisé en 2 logements, il convient donc d'ajuster le contour du hameau et d'inclure l'ensemble de la parcelle en zone UBH.

#### **Demande prise en compte**

#### **R1-37-8 (596) - Saint-Léger-du-Bourg-Denis**

Concernant l'opposition du Conseil Municipal au projet de ZAC porté par la commune de Franqueville Saint Pierre :

La zone de la ZAC du Val aux Daims ne figure effectivement pas dans le PLU de la Métropole en tant que zone à urbaniser (AU), tout comme dans le PLU de la commune, pour les raisons suivantes :

- Le projet engendrerait une consommation d'espaces agricoles importante (16 ha) alors que le PLU métropolitain fixe l'objectif de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat de 50% par rapport à la période 1999-2015 et que la commune a déjà artificialisé beaucoup d'espace sur cette période passée (34 ha entre 1999 et 2015)
- La commune dispose d'un potentiel foncier mobilisable à l'intérieur du tissu bâti existant lui permettant de répondre aux besoins et objectifs de construction de logements définis par le PLH de la Métropole en cours d'élaboration.
- Le contrat de mixité sociale signé en 2018 entre la Métropole, l'Etat, l'EPF Normandie et la Commune liste les projets envisagés pour permettre d'atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par l'Etat, sans pour autant inclure les logements qui pourraient être construits dans le cadre de cette ZAC. La réalisation de cette ZAC générerait d'ailleurs un nouveau besoin de rattrapage de logements sociaux à l'échelle de la commune.
- Le site du projet est soumis aux risques de ruissellement en aval.

#### **Demande déjà prise en compte**

Concernant la demande de réduction de la zone de centralité :

La délimitation de la zone de centralité apparait effectivement trop étendue. Une réduction de la zone UAB, au nord de la commune, sera effectuée sur le plan de zonage (planche n°1) au profit de la zone UBB1 pour l'approbation du PLU.

#### **Demande prise en compte**

Concernant la demande de réduction de la hauteur maximum dans la zone UAB et les zones UBB1 :

La demande de modification de hauteur à 9,50m, R+1+Comble sera prise en compte sur la planche 2 du règlement graphique et au regard du nouveau périmètre de la zone UBB1. A noter que la hauteur de 14m, R+2+Comble sera conservé sur le nouveau périmètre de la zone UAB.

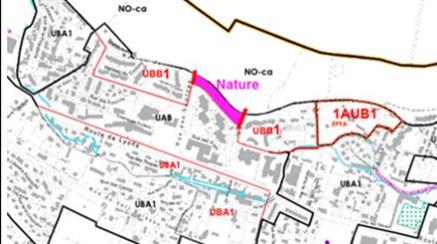
#### **Demande prise en compte**

Concernant la demande de limiter la densité à 20 logements par hectare dans l'OAP 599A :

La zone 1AUB1 à Saint-Léger-du-Bourg-Denis (rue du Cantony – OAP 599A) est impactée par les zones d'aléa du PPRi Cailly, Aubette, Robec (aléa faible) portées à la connaissance de la Métropole en avril 2019. Compte-tenu de cette information, devenue disponible uniquement après l'arrêt du projet de PLU et qui remet en cause l'opportunité d'urbaniser cette zone, et au regard des différents argumentaires développés dans le cadre de l'enquête publique pour préserver le caractère naturel de cette zone, cette zone sera reclassée en zone naturelle (N) pour l'approbation du PLU.

**Demande non prise en compte mais modification du zonage**

Concernant la demande de modification du règlement graphique : création d'une zone N



Le secteur de la rue du Cantony, identifié en tant que « nature » sur le plan ci-dessus, sera classée en zone NO sur le plan de zonage (planche n°1) pour l'approbation du PLU.

**Demande prise en compte**

**E1251 – Saint-Paër**

Concernant la possibilité d'affiner les cartes de risques et d'aménager la zone à moyen terme (parcelles ZP288 – ZP55 – ZP56) : Les services de l'Etat ont prescrit un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Austreberthe et du Saffimbec en 2000/2001, qui vise à définir un ensemble de zones réglementées, exposées au risque d'inondation, et à prendre en compte pour l'aménagement et l'urbanisme (permis de construire, usage des bâtiments en zone inondable...). Le PPRi est une servitude d'utilité publique et s'impose à tous. Une version des cartes d'aléas et du règlement a été portée à la connaissance des communes concernées en 2018. Bien que ce PPRi ne soit pas approuvé, et en application du principe de précaution, les données connues à ce jour issues du PPRi ont été intégrées au PLU arrêté.

Sur les parcelles ZP288, ZP55 et ZP56, ces données du PPRi font apparaître un aléa ruissellement fort, compromettant l'aménagement de cette zone. Aussi, même si la Métropole accompagne les communes dans leurs démarches auprès des services de l'Etat pour revoir le tracé des aléas, en concertation avec le Syndicat Mixte des Bassins Versants de l'Austreberthe et du Saffimbec, il ne lui appartient pas de modifier ces aléas (compétence de l'Etat). En l'état actuel, la Métropole ne peut donc pas modifier le zonage du PLU pour rendre ces parcelles constructibles.

De plus, au-delà de l'impact direct des axes de ruissellement sur les parcelles privées, les deux accès à la zone A Urbaniser issue du POS sont eux aussi impactés par un axe de ruissellement aléa fort (route de Bouville) et moyen (la Dinanderie). Or l'Etat précise dans son guide d'instruction (Tome 5 - Annexe 7 du PLU) que, par principe de précaution (afin de permettre une évacuation ou une intervention des secours dans des conditions raisonnables de délais et de sécurité), un permis de construire est refusé si les deux conditions suivantes sont réunies :

- l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort) ;
- le projet est hors zone de densification ou le projet est une création/extension d'un local d'activité ou d'un établissement recevant du public.

Enfin, au-delà des problématiques de ruissellement, le maintien de cette zone comme potentiel foncier pour la production de logements en extension urbaine de la commune ne serait pas compatible avec les objectifs de développement modéré des bourgs et villages, la commune disposant déjà d'une zone à urbaniser à court terme (1AU) d'environ 4 ha, et d'un potentiel en densification du tissu urbain existant d'environ 4 ha également, permettant de réaliser potentiellement une soixantaine de logements. Il est rappelé que le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Métropole en cours d'approbation inscrit l'objectif, pour les bourgs et villages, de construire moins mais mieux, et fixe, pour le groupe de 6 communes auquel la commune de Saint-Paër est rattachée, l'objectif de réaliser 204 logements sur l'ensemble de ces 6 communes sur la période 2020-2025.

Pour ces différentes raisons, la zone à urbaniser issue du POS n'est pas maintenue et les parcelles ZP288, 55 et 56 seront classées en zone agricole (A) pour l'approbation du PLU.

**Demandes non prises en compte**

**E1254 - Saint-Paër**

Concernant la demande de classement en "bâti à protéger" :

L'habitation principale située sur la parcelle ZO 25 est déjà recensée dans le PLU arrêté comme élément du patrimoine bâti avec une protection moyenne (n°43). Par conséquent la remarque est déjà prise en compte.

**Demande déjà prise en compte**

Concernant le zonage des parcelles ZO 1 et ZO 25 :

Au POS en vigueur, la zone 2NA (constructible à long terme), englobe la parcelle ZO 1 et la partie Nord de la parcelle ZO 25. Le reste de la parcelle ZO 25 est classée en zone NC (non constructible). Dans le PLU de la Métropole, ces deux parcelles sont classées en zone Agricole. La demande de classement en zone constructible est motivée par le fait qu'il s'agit d'une dent creuse, or la surface totale des parcelles ZO 1 et 25 est de 30 500 m<sup>2</sup>.

Une dent creuse est définie comme une parcelle, qui, en milieu urbain dense, est désignée par un terrain non bâti (généralement inférieur à 1000 m<sup>2</sup>) situé entre plusieurs zones bâties. Ces parcelles ne peuvent donc pas être considérées comme une dent creuse de par leur surface et leur éloignement avec les autres habitations. Il s'agit en fait de parcelles en extension urbaine qui, si elles devaient être constructibles, devraient être classées en zone à urbaniser (AU) car d'une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

Or le maintien de cette zone comme potentiel foncier pour la production de logements en extension urbaine de la commune ne serait pas compatible avec les objectifs de développement modéré des bourgs et villages, la commune disposant déjà d'une zone à urbaniser à court terme (1AU – OAP 631A) d'environ 4 ha, et d'un potentiel en densification du tissu urbain existant d'environ 4 ha également, permettant de réaliser potentiellement une soixantaine de logements. Il est rappelé que le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Métropole en cours d'approbation inscrit l'objectif, pour les bourgs et villages, de construire moins mais mieux, et fixe, pour le groupe de 6 communes auquel la commune de Saint-Paër est rattachée, l'objectif de réaliser 204 logements sur l'ensemble de ces 6 communes sur la période 2020-2025.

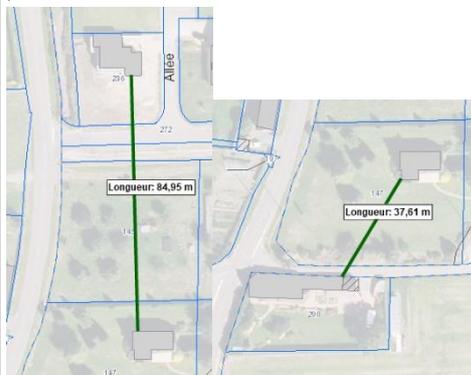
Le zonage agricole (A) sera conservé pour l'approbation du PLU.

**Demande non prise en compte**

**R1-33-5 (673) - Saint-Pierre-de-Manneville**

Concernant les parcelles AH145, 146, 147, 148 :

Les parcelles AH145 et 147 seront reclassées en zone UBH-1 car la distance qui sépare les 2 maisons situées de part et d'autre de la parcelle AH145 est de moins de 100 m. En conséquence le contour du hameau sera ajusté. Par ailleurs, la parcelle AI290 sera également reclassée en zone UBH-1, la maison située sur cette parcelle étant à moins de 100 m de la maison située sur la parcelle AH147.



**Demande prise en compte pour les parcelles AH145 et 147**

S'agissant des parcelles AH 146 et 148, elles se situent en extension du tissu déjà bâti et les critères de classement en zone UBH-1 ne correspondent pas, car elles sont en extension urbaine. En effet, les limites de la zone UBH sont fixées au regard du parcellaire des parcelles déjà bâties.

Pour préciser le contour du hameau et préserver les coupures d'urbanisation, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance maximale de 100 mètres entre deux constructions d'habitation. Toute construction implantée à plus de 100 mètres des constructions qui composent le hameau est considérée comme trop distante pour être intégrée à la zone urbaine de hameau. Aussi, les parcelles non bâties situées entre deux constructions distantes de plus de 100 mètres l'une de l'autre, en limite d'une zone agricole ou naturelle, ont été intégrées à la zone agricole et naturelle et non à la zone UBH.

Il convient donc de conserver le classement de ces parcelles en A.

Concernant le CU positif délivré en 2018, une jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 18 décembre 2017, n°380438, commune de Lambres-lès-Douai) confirme que, lorsque le PLU en cours d'élaboration, qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, que soit opposé un sursis à statuer à une demande de permis, entre en vigueur dans le délai de validité du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire.

**Demande non prise en compte pour les parcelles AH146 et 148**

#### R1-27-29 (1300) - Mont-Saint-Aignan

Concernant la demande de modification du zonage UBA1 en UBB1 (bande de constructibilité limitée) :

Le principe de la bande de constructibilité est d'inciter les constructions à venir s'implanter au plus près de l'alignement de la voie en leur laissant davantage de marge de constructibilité dans une profondeur limitée du terrain (15 m ou 20 m sur certains secteurs définis graphiquement) calculée perpendiculairement par rapport à la voie. Cette disposition est inscrite au sein des zones soit caractérisées par un tissu urbain déjà dense, soit au sein d'un tissu urbain où l'objectif de la commune est de permettre sa densification (UAA, UAB, UAC, UBA1, UBA2). Ceci permet de libérer ou de préserver les fonds de parcelles utilisés en jardin. Il s'agit également de préserver l'intimité et l'ensoleillement des terrains avoisinants, en contraignant la mitoyenneté au sein de la bande de constructibilité renforcée et en limitant ainsi les hauteurs en fond de parcelle, dans les jardins situés à l'arrière des constructions. A travers cette disposition, la densification est possible mais reste mesurée et maîtrisée, car elle se fera davantage à proximité des voies et en continuité du tissu urbain existant en zone U.

Pour répondre à la demande de la commune et compte-tenu du nombre important de contributions d'habitants lors de l'enquête publique afin de réduire la hauteur sur les limites séparatives, les deux secteurs de la commune classés en zone UBA1 (comprenant une bande de constructibilité renforcée) seront reclassés en zone UBB1 (sans bande de constructibilité renforcée) afin que la hauteur sur les limites séparatives ne puisse pas excéder 3,5m. La planche 1 du règlement graphique sera modifiée en conséquence pour l'approbation du PLU.

#### **Demande prise en compte**

Concernant la demande de classement des parcelles BF44 et 54 et BE56 en EBC :

Les parcelles BE 44, 54 et 56 ne sont effectivement pas couvertes par un plan de gestion. Sur la planche 1 du règlement graphique, le zonage NB sera maintenu en y ajoutant une protection EBC pour l'approbation du PLU.

#### **Demande prise en compte**

Concernant la demande de reclassement en zone A du secteur du fond du Val, classé en NO-ca pour pouvoir réaliser des abris pour animaux :

Le secteur du Fond du Val correspond à un coteau calcicole. Le classement en NO-ca n'empêche pas l'éco-pâturage. Les abris pour animaux y sont autorisés, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Demande non prise en compte**

Concernant la demande d'identification d'une mare sur le document graphique (parcelle AZ425) :

La mare située sur la parcelle AZ 425 existe effectivement et sera ajoutée sur la planche 1 du règlement graphique pour l'approbation du PLU.

#### **Demande prise en compte**

Concernant la demande de correction de certaines fiches patrimoine contenant des erreurs ou omissions :

Les fiches sur le patrimoine bâti qui comportent des erreurs d'adresse et pour lesquelles des photos doivent être ajoutées seront modifiées. En revanche, pour certaines fiches, des éléments supplémentaires ont été identifiés par la commune. Cette demande a été ajoutée le 1er octobre, dernier jour de l'enquête publique, dans le registre papier présent à la mairie de Mont-Saint-Aignan. Aussi, les habitants concernés ont-ils difficilement pu prendre connaissance de cette demande lors de l'enquête publique. L'ajout de ces éléments entre l'arrêt et l'approbation du PLU doit donc être vérifié juridiquement.

#### **Demande partiellement prise en compte**

#### @829 - R1-31-35 (1365) - Franqueville-Saint-Pierre

Concernant la demande de classement de la ZAC du "Val aux Daims" en zone 1AU :

La zone de la ZAC du Val aux Daims ne figure pas dans le PLU de la Métropole en tant que zone à urbaniser (AU), tout comme dans le PLU de la commune, pour les raisons suivantes :

- Le projet engendrerait une consommation d'espaces agricoles importante (16 ha) alors que le PLU métropolitain fixe l'objectif de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat de 50% par rapport à la période

1999-2015 et que la commune a déjà artificialisé beaucoup d'espace sur cette période passée (34 ha entre 1999 et 2015),

- La commune dispose d'un potentiel foncier mobilisable à l'intérieur du tissu bâti existant lui permettant de répondre aux besoins et objectifs de construction de logements définis par le PLH de la Métropole en cours d'élaboration,
- Le contrat de mixité sociale signé en 2018 entre la Métropole, l'Etat, l'EPF Normandie et la commune liste les projets envisagés pour permettre d'atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par l'Etat, sans pour autant inclure les logements qui pourraient être construits dans le cadre de cette ZAC. La réalisation de cette ZAC générerait d'ailleurs un nouveau besoin de rattrapage de logements sociaux à l'échelle de la commune,
- Le site du projet est soumis aux risques de ruissellement en aval.

Les documents du PLU (OAP, règlement écrit et graphique) ne seront pas modifiés pour l'approbation du PLU.

**Demande non prise en compte**

Concernant la demande de prise en compte de l'emplacement réservé 475ER05 :

Le bassin de gestion des eaux pluviales est une propriété privée de l'ASL du Hameau des Prés, laquelle possède également la voirie. La Métropole n'a pas à intervenir sur cet ouvrage privé et n'a aucun intérêt à aménager un accès vers ce bassin privé. L'emplacement réservé demandé ne sera pas ajouté pour l'approbation du PLU.

**Demande non prise en compte**

Concernant la demande d'ajout de l'emplacement réservé 475ER06 :

L'opportunité d'un tel équipement n'ayant pas été validée à ce jour, l'emplacement réservé demandé ne sera pas ajouté pour l'approbation du PLU. Ce projet pourra être envisagé dans le cadre d'une évolution future du PLU.

**Demande non prise en compte**

Concernant la demande de retrait de la protection "Cœur d'îlot-coulée verte " sur la parcelle AD68 :

Cette parcelle bâtie constitue un espace de respiration d'environ 3.000m<sup>2</sup> au sein du tissu urbain existant qui présente un intérêt en termes de trame verte urbaine et mérite ainsi d'être protégé. La trame Parc/Cœur d'îlot/Coulée verte sera maintenu pour l'approbation du PLU.

**Demande non prise en compte**

Concernant la demande de modification du plan des risques (indices de cavités souterraines) :

Des archives communales et études n'ont pas été portées à la connaissance de la Métropole et du bureau d'études, ce qui explique le maintien des indices listés par le bureau d'études à l'origine du recensement. Si des documents et/ou des investigations justifiées et validées permettent de lever des indices, celles-ci peuvent être transmises à la Métropole pour que le plan puisse être ajusté voire amendé en conséquence. Au-delà et indépendamment de l'approbation du PLU métropolitain, l'attention est attirée sur le caractère « vivant » des plans où figurent les indices de cavités souterraines. Ceux-ci sont susceptibles d'évoluer pour l'approbation du PLU, et au fil de l'eau après l'approbation, pour prendre en compte tout événement nouveau lié à l'identification de nouveaux indices, la réduction de périmètres ou encore la levée d'indices existants. Aussi, les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard de la mise à jour des connaissances, même si ces dernières ne sont pas encore intégrées au PLU.

**Demande non prise en compte**

**R1-40-1 (1319) - Saint-Pierre-lès-Elbeuf**

Concernant le déplacement du corridor écologique :

Un corridor écologique se définit comme une continuité de milieux assurant le déplacement et les échanges d'individus entre les populations animales et végétales. A l'échelle de la Métropole, c'est le schéma régional de cohérence écologique (SRCE approuvé le 18 novembre 2014) de l'ex Haute-Normandie, piloté conjointement par la DREAL et la Région, qui identifie ces corridors, qui ont été traduits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole approuvé en 2015. Le PLU doit s'inscrire dans la continuité des objectifs fixés par le SRCE et le SCOT, notamment pour la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de chacune des trames naturelles identifiées, etc. Par ailleurs, dans sa charte approuvée en décembre 2013, le Parc Naturel Régional (PNR) des Boucles de la Seine a défini sa trame verte et bleue, comprenant également des corridors écologiques à restaurer. Le PLU doit être compatible avec la cartographie de la trame verte et bleue du PNR, ainsi qu'avec les grandes orientations définies pour sa préservation et sa valorisation.

Dans ce contexte, le zonage retenu pour la délimitation des secteurs de corridors à restaurer s'est appuyé strictement sur les corridors identifiés dans le SCOT. Ces derniers ont été traduits à l'échelle parcellaire dans le PLU, parfois de manière discontinue afin d'exclure des corridors les corps de ferme des exploitations agricoles existantes pour ne pas compromettre les activités agricoles existantes, leur transformation ou leur développement (si ce n'est pas le cas, il s'agit d'erreurs qui seront corrigées pour l'approbation du PLU).

Au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est interdite. Cependant, le règlement écrit autorise la réfection et la modernisation des bâtiments d'exploitation agricole existants dans la limite de leur enveloppe, les extensions, les aménagements et les adaptations des bâtiments d'exploitation agricole.

Sur la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf, le corridor écologique à restaurer vise notamment à maintenir une coupure d'urbanisation dans ce secteur, permettant ainsi de maintenir une continuité écologique et le déplacement des espèces entre la forêt de Bord-Louviers et les rives naturelles de l'Eure et de la Seine.

Cette limite d'urbanisation figure également dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté en 2014 avec notamment un corridor pour les espèces à fort déplacement identifié entre les massifs boisés.

L'application de cette trame vise donc à apporter une limite définitive à l'urbanisation et l'étalement urbain dans ce secteur, au bénéfice des activités agricoles présentes et de la biodiversité, d'où son positionnement en lisière des zones déjà urbanisées. Le décalage du corridor sur des terrains plus éloignés ou sur un axe de ruissellement ou sur un captage ne répond pas à cet objectif.

**Demande non prise en compte**

Concernant l'extension du site Branchu :

La demande de la ville a été prise en compte partiellement dans le projet de PLU arrêté afin d'agrandir la zone constructible à la partie déjà imperméabilisée (extension du périmètre de la zone UXM). Au-delà, il n'est pas possible de justifier cette extension urbaine en zone agricole, au sein d'un corridor écologique. A noter que le règlement de la zone UXM impose 25% d'espaces verts.

**Demande déjà partiellement prise en compte**

Concernant la modification de classement des parcelles ZB 100, ZB 98 et 99, AD 37, AE 17,18, 19, 20, et 141 en zone UR en vue de leur dépollution :

Un classement de ces parcelles en zone UR impliquerait qu'elles soient urbanisables immédiatement, car au regard du code de l'urbanisme, il n'est pas possible de créer une zone urbaine non constructible. Or le caractère pollué de ces parcelles ne peut justifier qu'elles soient constructibles. Le classement en zone NO est donc adapté et autorise la dépollution de ces parcelles ciblées. De plus, dans le cadre de la sollicitation pour les Sites d'Information des Sols (SIS), la commune doit signaler ce secteur pollué pour qu'il soit à terme classé en SUP.

**Demande non prise en compte**

Concernant le recul par rapport au cours d'eau l'Oison et du ravin :

Le PLU a fixé un recul minimal de 5 mètres des constructions par rapport au sommet de la berge de tous les cours d'eau identifiés au règlement graphique. Cette règle est une traduction du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT de la Métropole approuvé en 2015, qui impose un recul de 5 mètres minimum pour les cours d'eau concernés par le SAGE Cailly, Aubette, Robec, et qui recommande un recul de 5 mètres pour les autres cours d'eau.

Aussi, par souci d'harmonisation de la règle pour l'ensemble des cours d'eau, le recul sera maintenu à 5 mètres pour l'ensemble des cours d'eau (cette distance étant calculée par rapport au sommet de la berge et non de la limite d'emprise publique).

**Demande non prise en compte**

**R1-9-3 (1326) - Freneuse**

Concernant les demandes de classement de parcelles en zone constructible :

Le PLU métropolitain doit être compatible avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole. Ainsi, les bourgs et villages doivent se développer modérément et la densification du tissu urbanisé existant doit être privilégiée.

Le PLU comporte également dans son diagnostic une analyse de la consommation foncière entre 1999 et 2015 et une analyse des capacités de densification. Il est apparu que, sur la commune de Freneuse, le potentiel de densification et la zone à urbaniser, permettent de répondre aux besoins en nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire de créer des nouvelles zones AU en extension urbaine.

Par ailleurs, le choix de la délimitation des zones urbaines s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. De plus, le choix de la délimitation s'est également porté sur une distance maximale de 100m entre deux constructions d'habitation. Toutes constructions implantées à plus de 100 m l'une de l'autre, en limite d'une zone agricole ou

naturelle ont été intégrées à la zone agricole ou naturelle et non la zone urbaine.

Au regard de ces différents critères, les parcelles citées étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine n'est pas possible.

**Demande non prise en compte**

Concernant la demande de création d'un emplacement réservé pour agrandissement du cimetière sur les parcelles AL 28, 29 et 121 :

Cette demande de création d'un emplacement réservé (ER), qui n'a jamais été exprimée par la commune au cours de l'élaboration du PLU, porte sur une surface totale de 7 390 m<sup>2</sup>, alors que le cimetière actuel représente une surface d'environ 3 120 m<sup>2</sup>. Ce périmètre paraît surdimensionné et la demande ne fait référence à aucune étude de besoins ou d'implantation d'un nouveau cimetière, une telle étude étant pourtant pertinente au regard de l'extension très contrainte du cimetière existant. Cette demande mérite donc d'être examinée de manière plus approfondie au regard de ces éléments actuellement non connus. Un emplacement réservé pourra, le cas échéant, être intégré dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU, mais à ce stade l'inscription d'un ER sur ces parcelles est prématurée.

**Demande non prise en compte**

**R1-1-6 (1341) - Amfreville-la-Mi-Voie**

Concernant la nature des activités industrielles autorisées en zone UXM :

Il est d'abord important de rappeler ce qu'est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- ICPE soumises à déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Exemple : Etablissement de fabrication et dépôt de tabac, fabrication du charbon de bois, fabrication de produit en béton, atelier d'entretien de véhicules et engin à moteur, station-service de carburant, etc.
- ICPE soumises à enregistrement : conçue comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Exemple : Stockage de poudres et explosifs, les entrepôts frigorifiques, préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine végétale ou animale (certaines boulangerie, boucherie, poissonnerie, ...), blanchisserie, laverie, pressing, station-service de carburant selon le volume annuel de carburant distribué. ...
- ICPE soumises à autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Exemple : Stockage de pétrole, d'engrais solide, gaz inflammable liquide... Grands dépôts de papier, cartons, matériaux combustibles analogues, Grands élevages, transit, vente de bovins, de porcs, de lapins, de volailles, et élevage intensif, Dépôt, entreposage ou stockage de substance radioactives, etc.

Les sites SEVESO sont des ICPE qui génèrent des périmètres de protection au-delà de leur site d'exploitation. Deux types d'établissements sont distingués selon la quantité totale de matières dangereuses sur site :

- Seuil bas : pas de PPRT. Des cartographies avec des zones de danger et des règles au regard des activités de l'établissement. Ces données ne constituent pas des Servitudes d'utilité publique (SUP), elles sont cartographiées sur la planche 1 du zonage et les zones de dangers ainsi que les règles sont annexées au règlement écrit.
- Seuil haut : PPRT. Ces données constituent des SUP, l'emprise du PPRT apparaît sur la planche 1 du zonage et les zones de dangers et les dispositions réglementaires sont annexées au PLU au sein des SUP.

Cette nomenclature évoluant régulièrement, le règlement du PLU n'édicte pas de règle au regard de cette nomenclature mais au regard de la nature des risques générés par les ICPE afin d'encadrer les installations dans un objectif de réduction du risque sans pour autant nuire à l'activité économique.

Ainsi, seule la zone UXI autorise l'activité industrielle sans restriction, alors que la zone UXM autorise les activités ICPE uniquement si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation (exclu donc toute activité de type SEVESO)
- Mettre en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels = en conséquence toute ICPE quelle que soit sa nature (déclaration, enregistrement, autorisation) ne pourra être acceptée si l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (en l'occurrence le Maire) considère que cette activité

est incompatible avec les milieux environnants et que les nuisances et dangers éventuels générés ne sont pas assez réduits ou évités.

Cette souplesse apportée par la règle permettra à la commune de refuser une activité si elle considère qu'elle génère trop de risques et représente un danger pour la population si une zone d'habitat est située à proximité par exemple. Les ICPE soumis à autorisation sont donc fortement encadrés par cette disposition.

La partie justification des choix du rapport de présentation (Tome 4) pourra être complétée dans ce sens mais le règlement de la zone UXM ne sera pas modifié.

#### **Demande prise en compte**

Concernant la demande de classement de la parcelle AD 244 en zone UBA1 considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle :

Le choix de la délimitation des zones urbaines de hameaux s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. La parcelle AD244 n'est pas cadastrée. Elle sera donc intégrée à la zone urbaine lorsque le cadastre sera mis à jour.

#### **Demande non prise en compte**

Concernant la demande de classement de la parcelle AD 271 classée en zone NO-ca en zone UBA1 :

La parcelle AD271 est classée en zone NO-ca pour 2 raisons principales :

- Au regard du choix de la délimitation des zones urbaines qui s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Cette parcelle étant en extension urbaine, la demande de classement en zone urbaine n'est pas possible.
- Au regard de ces caractéristiques permettant de l'identifier comme pelouse calcicole.

Cette parcelle est également concernée par un emplacement réservé 005ER03 pour la préservation des coteaux calcaires : les emprises des emplacements réservés pour les coteaux calcicoles correspondent à la limite des pelouses calcicoles présentes sur le territoire. Cette délimitation est issue d'un travail d'inventaire sur la Métropole mené depuis 2014-2015 avec le conservatoire d'espaces naturels de Haute Normandie (CENHN). Le classement de cette parcelle sera maintenu pour l'approbation du PLU.

#### **Demande non prise en compte**

#### @1147 – Rouen

Concernant les demandes de précisions et/ou de modifications du règlement (PJ 17 pages) :

Compte-tenu de la quantité des remarques formulées par la commune de Rouen, la Métropole doit procéder à un examen approfondi au cas par cas de chacune d'entre elles. Ne seront pris en compte que les éléments qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qui respectent les critères communs définis dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les réponses apportées aux demandes de la Ville de Rouen, comme l'ensemble des réponses aux demandes des autres communes, seront annexées à la délibération d'approbation du PLU.

#### R14 (1306) - Belbeuf

Concernant la demande d'inscription dans le PLU métropolitain de la parcelle AH 68 en emplacement réservé pour réaliser des équipements sportifs intercommunaux :

La parcelle AH 68 est déjà concernée par un classement en zone urbaine (U) avec un emplacement réservé pour la construction de la piscine, le long de la rue de Belbeuf (dans la continuité des équipements sportifs existants), sur une surface d'environ 2,3 ha. Le reste de la parcelle AH 68 est classé en zone agricole (A). Aussi, la création d'un emplacement réservé sur ce secteur pour réaliser des équipements sportifs intercommunaux n'est pas cohérente avec un classement en zone A qui n'a pas vocation à accueillir ce type d'aménagements et de constructions. En conséquence, et au regard de la surface importante (4 ha) concernée, la création d'un tel emplacement réservé nécessiterait également une évolution du zonage (déclassement d'une zone A) qu'il n'est pas possible de prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLU métropolitain. Ce projet pourra être envisagé dans le cadre d'une évolution future du PLU.

#### **Demande non prise en compte**

#### R18 (1) – Jumièges

Concernant la base de Loisirs :

Une partie du lac de la base de loisirs sera bien classée en NL (naturel loisir) pour l'approbation du PLU car il y a effectivement une erreur dans le zonage, le lac n'ayant pas uniquement une vocation carrière (NC) mais également une vocation loisirs. Cependant, ce classement en NL ne garantit pas la faisabilité du projet car le règlement du PLU n'y autorise qu'une faible constructibilité qui ne sera offerte qu'aux équipements collectifs (conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme et à

la demande formulée dans l'avis de la CDPENAF sur le PLU, p.5). En conséquence, en l'absence de connaissance précise du projet et de ses besoins en constructibilité, la Métropole ne peut pas garantir qu'un zonage NL permettra la réalisation du projet, mais prend en compte cette demande de modification de zonage pour l'approbation du PLU.

**Demande prise en compte**

[@678 - La Londe](#)

Concernant la liste des communes concernées par le classement sonore des infrastructures :

La commune de La Londe est effectivement impactée par le périmètre de classement sonore des infrastructures, qui est bien reporté sur les cartes des périmètres divers (Tome 2 des annexes). Elle a effectivement été oubliée dans la liste des communes concernées qui figure en préambule de la présentation de ce périmètre (p.6 du document écrit présentant cette annexe). La commune sera ajoutée dans la liste pour l'approbation du PLU.

**Demande prise en compte**

Concernant la demande de correction des appellations des ER 03, ER04, ER01 et ER06 :

Ne s'agissant que de précisions dans l'intitulé des emplacements réservés (ER) cités, ne modifiant pas l'objet de ces ER, ces précisions seront apportées à la liste des emplacements réservés (pièce 4.2.4.1) pour l'approbation du PLU.

**Demande prise en compte**

Concernant la modification de l'axe de ruissellement de la rue de l'Ourée :

Après vérification sur le terrain, il apparaît que la rue de l'Ourée canalise les ruissellements avec des terrains légèrement surélevés de part et d'autre. L'emprise de l'axe de ruissellement peut donc être limité à la voirie sur la partie amont jusqu'à la parcelle AC70. A partir de cette parcelle, le talweg est plus marqué et l'emprise de la zone d'aléa est complétée à l'identique de celle figurant sur l'ancien plan local d'urbanisme sur cette parcelle. Au regard de ces nouveaux éléments, les modifications pourront être apportées avant l'approbation du PLU.

**Demande prise en compte**

Concernant le règlement de la zone AU (hauteur, marges de recul) :

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite effectivement une évolution du PLU (modification ou révision). La rédaction actuelle ne permet pas son urbanisation sans évolution du document. C'est dans le cadre de cette évolution du PLU que les règles d'urbanisation de la zone (notamment les hauteurs et le recul) seront définies dans le règlement de la future zone 1AU. Néanmoins, il existe une jurisprudence selon laquelle, même en zone 2AU non constructible immédiatement, il est plus sécurisé de réglementer certains articles tels que ceux relatifs à la hauteur et au recul des constructions. Les règles édictées pour la zone 2AU ne préfigurent pas celles qui seront édictées pour la zone 1AU après l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les règles de la zone 2AU seront donc inchangées pour l'approbation du PLU.

**Demande non prise en compte**

Concernant l'article 7 de la zone UBB2 :

La lecture de cet article laisse en effet penser que les deux derniers paragraphes ne s'appliquent qu'au secteur UBB2-1 et non à l'ensemble de la zone UBB2. Or l'intention des auteurs du PLU est bien qu'ils s'appliquent à l'ensemble de la zone.

Afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension des règles relatives à l'article 7 de cette zone, les deux derniers paragraphes seront placés au-dessus du sous-titre "Dans le secteur UBB2-1" pour l'approbation du PLU. **Demande prise en compte**

**Commentaire de la commission d'enquête :**

*« Les observations déposées par les municipalités concernent principalement des questions de zonage, de règlement, d'emplacements réservés ou de patrimoine bâti. La commission constate que la métropole a étudié avec beaucoup d'attention les remarques formulées. Les réponses sont toujours détaillées et argumentées. La métropole a répondu favorablement à la plupart des demandes. Quelques questions méritent une étude plus approfondie, la réponse sera donnée plus tard. D'autres questions peuvent être reportées à une prochaine révision du PLU. Enfin, quelques demandes sont rejetées, mais ce sont des sujets connus qui ont déjà été débattus, et la réponse de la métropole permet aux municipalités de connaître l'avis de la métropole et les raisons qui l'ont conduite à prendre cette décision.*

**La commission reviendra sur ce sujet dans son avis ».**



## ➤ 4 – Observations de la commission d'enquête

### ➤ 1 CE - Observation à propos du PPRI du Cailly, de l'Aubette et du Robec :

La Métropole est concernée par 5 Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) :

PPRN	Date de prescription ou d'approbation	Communes	Observations
Vallée de la Seine - Boucle de Rouen	approuvé le 20 avril 2009 Révision partielle approuvée le 3 avril 2013	Amfreville-la-mi-voie, Bonsecours, Canteleu, Gouy, Grand-Couronne, Hautot-sur-Seine, la Bouille, le Grand-Quevilly, le Petit-Quevilly, les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Mouligneaux, Oissel, Petit-Couronne, Rouen, Saint-Etienne-du-Rouvray, Sotteville-les-Rouen, Val-de-la-Haye	PPRN concerne 18 communes en tout
Vallée de la Seine - Boucle d'Elbeuf	approuvé le 17 avril 2001	Caudebec-les-Elbeuf, Cléon, Elbeuf, Freneuse, Orival, Saint-Aubin-les-Elbeuf, Saint-Pierre-les-Elbeuf, Sotteville-sous-le-Val, Tourville-la-Rivière	PPRN concerne 9 communes en tout
Bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec	prescrit le 29 décembre 2008	Bihorel, Bois-Guillaume, Bonsecours, Boos, Canteleu, Darnétal, Déville-lès-Rouen, Fontaine-sous-Préaux, Franqueville-Saint-Pierre, Houpeville, Isneauville, la Neuville-Chant-d'Oisel, le Houlme, le Mesnil-Esnard, Malaunay, Maromme, Montmain, Mont-Saint-Aignan, Notre-Dame-de-Bondeville, Roncherolles-sur-le-Vivier, Rouen, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Léger-du-Bourg-Denis, Saint-Martin-du-Vivier	PPRN concerne 68 communes en tout
Bassin versant de l'Austreberthe et du Saffimbec	prescrit le 30 juin 2000	Duclair, Saint-Paër, Saint-Pierre-de-Varengeville	PPRN concerne 8 communes en tout
Bassin versant de la Rançon et de la Fontenelle	prescrit le 23 mai 2001	Epinay-sur-Duclair, Saint-Paër, Sainte-Marguerite-sur-Duclair	PPRN concerne 28 communes en tout

En application des articles R 151-51 et R 151-53, les PPRN approuvés doivent être annexés au PLUi, en tant que servitude d'utilité publique, ainsi que les dispositions opposables d'un projet

« Le PLUi a été arrêté le 28 février 2019. Par lettre du 9 avril 2019 (donc élaboration du PLUi terminé) la Préfète a informé les collectivités dans le cadre du porter à connaissance du PPRI des plans des aléas en demandant d'en tenir compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Cette information (avec les plans) a été jointe dans le dossier d'enquête du PLUi. Pour certaines communes notamment sur le Cailly, le plan des aléas impacte très largement les zones bâties et n'est pas conforme au plan des risques du PLUi dans des proportions très sensibles.

Au cours de nos rencontres avec les élus et les déposants il semble que depuis plusieurs mois, les autorisations d'urbanisme soient refusées (Notre Dame de Bondeville, Malaunay, Le Houlme,...) par la Métropole sur la base de ces plans d'aléas qui ont d'ailleurs fait l'objet de concertations auprès des collectivités intéressées.

La connaissance de ce risque prévisible et maintenant cartographié déjà pris en compte depuis plusieurs mois dans la délivrance des autorisations d'urbanisme n'aurait-il pas dû être intégré/pris en compte dans la PLUi et si oui, l'économie générale du PLUi n'en est-elle pas remise en cause ? ».

#### ✓ Réponse du maître d'ouvrage

Les cartes des aléas du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du Cailly, de l'Aubette et du Robec ont fait l'objet d'une concertation avec les communes. Celle-ci a débuté en juillet 2018 avec l'envoi par les services de l'Etat de premières cartes à toutes les communes concernées. Plusieurs modifications ont été apportées à ces cartes pour l'établissement du porter à connaissance qui a été adressé par l'Etat aux communes et à la Métropole en avril 2019. Les cartes disponibles avant cette date étaient susceptibles d'être modifiées et il n'était pas possible de les intégrer dans le PLU au moment de son arrêt en février

2019. Cependant, des données issues des cartes provisoires ont pu être prises en compte notamment dans le choix de certaines zones à urbaniser (AU).

Les cartes jointes au porter à connaissance de l'Etat sont susceptibles d'évoluer et des échanges sont toujours en cours entre les collectivités concernées et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime (DDTM 76) pour affiner le PPRI. C'est ainsi par exemple que les aléas sur le périmètre de la ZAC Rouen Innovation Santé vont être modifiés suite à la transmission de plans topographiques des travaux réalisés récemment. La procédure d'élaboration du PPRI va se poursuivre dans les prochains mois pour aboutir à un projet de règlement écrit et graphique. La législation prévoit une phase de consultation du public sous forme d'une enquête publique dédiée à ce document. Le PLU ne peut pas anticiper les conclusions de cette concertation.

Cependant, les cartes d'aléas disponibles dans le porter à connaissance de l'Etat sont des informations importantes qui sont prises en compte dans la cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. S'il est identifié que la construction présente un risque pour la santé et la sécurité des biens et des futurs usagers ou habitants, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée par le Maire de la commune sur la base de la connaissance qu'il a de l'inondabilité potentielle du terrain. C'est ce qui explique que plusieurs autorisations d'urbanisme aient effectivement été refusées. Ces refus ne signifient pas nécessairement l'abandon de ces projets. Ces derniers ont été conçus avant la connaissance des risques d'inondation et de ce fait, les projets n'intègrent pas les risques nouvellement connus. Ils peuvent cependant être adaptés et être rendus compatibles avec ces risques. Des échanges sont en cours avec le DDTM 76 et le Syndicat des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec (le SBVCAR) sur l'évolution des projets de la Marbrerie à Malaunay, la ZAC de la Clairette à Déville-lès-Rouen, la ZAC Rouen Innovation Santé à Rouen ou encore un lotissement Route de la vallée à Saint-Martin-du-Vivier. La diffusion des cartes d'aléas du PPRI a des conséquences importantes mais ne bloquent pas l'évolution des territoires concernés.

L'analyse des cartes d'aléas portée à connaissance le 9 avril 2019 montre que les ruissellements caractérisés par un aléa fort représentent 94 hectares sur le territoire métropolitain. Sur ces 94 hectares, 39 hectares sont déjà identifiés en aléa fort dans le PLU. Les 55 hectares restants, non identifiés dans le PLU, sont à 98 % situés en zone Naturelle (boisée et ouverte) et zone Agricole, soit des zones où les enjeux en termes de construction sont limités. Les cartes d'aléas PPRI, en ce qui concerne les ruissellements, ont été prises en compte (adaptation du règlement écrit et graphique).

Concernant le débordement de cours d'eau, la surface totale inondable identifiée dans le PPRI est de 290 hectares en aléa faible. Le règlement du PLU et la doctrine des services de l'Etat autorisent les constructions nouvelles lorsque l'aléa est faible. Si l'identification d'un risque nouveau avec un aléa faible oblige à adapter le projet et peut amener à retarder sa réalisation, elle ne remet pas en cause sa faisabilité.

Sur les 61 hectares en aléa moyen ou fort dans le PPRI, 13 hectares sont déjà identifiés comme inondables dans le PLU. Les surfaces concernées par les 48 hectares nouvellement identifiés comme inondables avec un aléa moyen ou fort ne comprennent pas de surfaces significatives en zone AU (0,2 hectares). Sur ces 48 hectares, 13 sont en zone Agricole ou zone Naturelle. Il reste donc 35 hectares identifiés dans le PPRI avec un aléa moyen, en zone urbaine. Il s'agit principalement de zones urbaines mixtes habitat (21 hectares) et de zones urbaines d'activités (13 hectares). Ceci représente respectivement 0,17% et 0,29% du total de la surface de ce type de zone. Sur ces secteurs, les règles instituées dans le PLU limiteront les possibilités d'évolution en autorisant seulement les extensions mesurées avec une rehausse des cotes plancher. Ceci ne remet pas en cause l'économie globale du PLU métropolitain.

En conclusion, la diffusion des cartes d'aléas du PPRI du Cailly, de l'Aubette et du Robec en avril 2019 a été ressenti très fortement par les territoires concernés du fait de l'importance des contraintes supplémentaires qu'elles entraînent. Plusieurs projets importants pour les communes riveraines ont été refusés puisqu'ils ne prenaient pas en compte ces risques nouveaux. Cependant, ces projets ne sont pas pour autant abandonnés et un grand nombre vont pouvoir être adaptés aux risques et réalisés dans les années à venir. Seules, les zones d'aléas moyen et fort entraînent des contraintes limitant les possibilités

d'évolution des territoires concernés. Les surfaces concernées sont faibles.

La diffusion des cartes d'aléas du PPRi n'est donc pas de nature à modifier l'économie générale du PLU métropolitain.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

**« La commission apprécie les précisions apportées par la métropole. Elle reconnaît que les documents d'urbanisme de rang supérieur au PLU peuvent être en cours d'élaboration ou de révision, et qu'ils ne seront intégrés au PLU qu'après leur approbation ».**

➤ **2 CE - Observation à propos du recensement des bâtiments agricoles :**

« Sur les plans graphiques, les bâtiments agricoles en zone A susceptibles de changer de destination ne sont pas indicés et répertoriés (à l'exception de ceux indicés et répertoriés dans le patrimoine bâti). Inventaire des bâtiments agricoles à transformer en habitation (Voir Code de l'environnement). Exemple : Duclair, inventaire des bâtiments agricoles à transformer en habitation (Livre 1- Règlement écrit - Dispositions communes page 25) ».

✓ **Réponse du maître d'ouvrage**

Après vérification juridique, il n'existe pas à notre connaissance d'article du code de l'urbanisme ou de l'environnement obligeant les auteurs d'un PLU à numérotter et inventorier un à un les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. En ce qui concerne les changements de destination, le seul texte applicable est l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme selon lequel : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Au plan patrimonial, l'article L. 151-19 du même code prévoit : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».

Il se pratique régulièrement des fiches par bâtiment en matière de protection patrimoniale, afin de permettre lors de l'instruction projet par projet, de tenir compte du bâtiment existant. Mais ce n'est pas une obligation. Pour le PLU de la Métropole, une fiche par élément repéré en tant qu'élément de patrimoine bâti à protéger a été réalisé, mais le choix d'établir une telle fiche pour chaque bâtiment agricole pouvant changer de destination n'a pas été retenu puisque le changement de destination doit systématiquement être soumis à l'avis de la CDPENAF. Certains éléments identifiés comme patrimoine bâti peuvent d'ailleurs faire l'objet d'un changement de destination comme précisé au règlement écrit et graphique.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

**« La commission note bien que les fiches relatives à la protection patrimoniale et aux bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en habitation ne sont pas une obligation, mais un outil utile et pratique très souvent présenté dans les PLU ».**

➤ **3 CE - Observations à propos des surfaces urbanisées :**

« a) Pouvez-vous nous confirmer, dans le cadre du PLUi, quelles sont les superficies des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par l'habitat, les activités économiques, les espaces en cours d'évolution, les équipements et les grands projets d'infrastructures ? ».

« b) Comment sont prises en compte les carrières, les friches industrielles ou commerciales et les décharges sauvages (page 23 du PADD) ? ».

« c) Quelle est la part de la liaison A28 A13 ? ».

« d) Quelles sont les surfaces constructibles des documents d'urbanisme existant qui sont reclassées en N ou A. Interviennent-elles dans les calculs du a ? ».

✓ **Réponse du maître d'ouvrage**

**a)** La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers autorisée par le PLU ne peut être appréciée uniquement au regard du zonage « à urbaniser » (zones 1 et 2 AU). Par exemple, certaines zones AU sont des secteurs de projet en renouvellement de friches (ex : zone 2AU Termapol au Trait) et ne représentent pas, à ce titre, une artificialisation des sols supplémentaire. Aussi, le zonage en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) n'implique pas une constructibilité systématique ou totale des secteurs concernés. A l'inverse, certains secteurs classés en U actuellement non urbanisés, au sein ou en extension des tissus urbains, pourront être urbanisés et seront alors comptabilisés dans la consommation foncière.

Le PADD du PLU fixe, à partir des enveloppes définies dans le SCOT, l'objectif de ne pas dépasser une consommation d'espaces agricoles et naturels de 1020 ha sur l'ensemble du territoire, répartis de la manière suivante :

- 360 ha pour l'habitat
- 300 ha pour les activités économiques
- 250 ha pour les infrastructures et grands équipements
- 110 ha pour les espaces en cours d'évolution.

**b)** Les espaces en cours d'évolution correspondent à une typologie d'occupation des sols issue du "Mode d'Occupation des Sols", outil utilisé pour mesurer la consommation des espaces naturels et agricoles. Ils recouvrent deux types d'espaces :

- Des espaces déjà artificialisés mais qui sont abandonnés ou en cours de mutation (friches), qui font l'objet d'un usage temporaire et qui ne peuvent pas être affectés à une vocation particulière. Ces espaces ne sont pas comptabilisés dans la consommation des espaces naturels et agricoles.
- Des espaces agricoles et naturels faisant l'objet de projet en cours d'urbanisation (chantiers). Ces espaces sont bien compatibles dans la consommation d'espaces naturels et agricoles, mais ne sont pas affectés à une vocation particulière car en cours de chantier. La surface de ces espaces s'ajoute à la surface des espaces consommés pour l'habitat, les activités économiques et les infrastructures.

Les carrières, les friches industrielles ou commerciales et les décharges sauvages sont des espaces caractérisés "espaces en cours d'évolution", mais n'engendrent pas de consommation d'espaces agricoles et naturels :

- S'agissant des carrières : les sites occupés par ce type d'activités ne sont pas comptabilisés dans

les espaces consommés par l'urbanisation, du fait du caractère temporaire de cette activité et de la possibilité d'un retour du site à l'état agricole (zonage AC) ou naturel (zonage NC).

- S'agissant des friches industrielles ou commerciales : par définition, ces espaces sont déjà artificialisés puisqu'il s'agit de friches de sites anciennement occupés par des activités et du bâti. Ces sites ne sont donc pas comptabilisés dans les espaces consommés par l'urbanisation.
- S'agissant des décharges sauvages : ces sites, non recensés sur le territoire du PLU, ne sont pas comptabilisés dans les espaces consommés par l'urbanisation dans la mesure où il s'agit d'une occupation temporaire d'espace et que l'objectif est de viser un retour du site à l'état agricole ou naturel après démantèlement de ces décharges sauvages.

L'enveloppe de consommation foncière des espaces en cours d'évolution de 110 ha correspond ainsi à l'estimation des espaces qui seront en cours d'urbanisation en zone U au moment du bilan de la consommation d'espaces qui sera réalisé au plus tard 9 ans après l'approbation, voire avant à l'occasion d'une éventuelle révision. Cette enveloppe s'inscrit dans la continuité du rythme observé sur la période précédente (8 ha / an sur la période 1999-2015).

La définition des espaces en cours d'évolution, donnée en bas de page 23 du PADD, sera ajustée pour l'approbation au regard de ces éléments. Il sera précisé qu'il s'agit des espaces naturels et agricoles en cours d'urbanisation (chantiers), les espaces déjà artificialisés en mutation (friches, etc.) n'étant pas comptabilisés en consommation d'espaces agricoles et naturels.

**c)** Dans l'enveloppe de consommation foncière dédiée aux infrastructures et grands équipements (250 ha), le projet de Contournement Est / Liaison A28-A13 représente 243 ha. L'estimation de cette surface a été réalisée par l'Etat lors de la déclaration d'utilité publique de ce projet.

Les zones agricoles et naturelles indicées "ir" (Contournement Est de Rouen – liaison A28-A13) représentent un total de 925 ha sur le territoire de la Métropole. Ces secteurs correspondent à la bande de 300 mètres déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant d'utilité publique cette infrastructure (décret du 14 novembre 2017). Les documents d'urbanisme communaux ont été mis en compatibilité avec ce projet déclaré d'utilité publique suite à ce décret afin de prendre en compte cette bande de 300 mètres. Le PLU de la Métropole a pour obligation d'inscrire ce même zonage. Néanmoins, au sein de cette bande de 300 mètres qui représente une surface totale de 925 ha sur les zones agricoles et naturelles du territoire, l'Etat a estimé que la consommation d'espaces naturels et agricoles engendrée par la réalisation de l'infrastructure serait de 243 ha (estimation réalisée par l'Etat dans le cadre de la mise en compatibilité du SCOT de la Métropole Rouen Normandie avec le projet). La différence de surface entre l'enveloppe correspondant à la bande des 300 mètres (925 ha) et l'emprise réelle de l'infrastructure sur les espaces agricoles et naturels (243 ha) restera donc à l'état agricole ou naturel (soit 682 ha).

**d)** Les documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU et POS) comptabilisent environ 1 500 ha de zones urbanisables à court, moyen ou long terme (zones AU des PLU et zones NA des POS). Parmi ces 1 500 ha de zones à urbaniser, environ 340 ha ont été reclassés en zone A ou N dans le PLU de la Métropole. Des zones AU de surface importante telles que la zone des Coutures Sud (Cléon / Freneuse), la zone du Bel Event (Mont-Saint-Aignan), la zone Gargantua (Saint-Pierre-de-Varengueville), ainsi que de nombreuses autres zones AU (principalement dans les bourgs et villages : Montmain, Saint-Paër, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Epinay-sur-Duclair, Sotteville-sous-le-Val, Hénouville, etc.) ont été relassées en zone A ou N dans le PLU métropolitain.

A l'inverse, environ 95 ha de zones A ou N des documents d'urbanisme communaux en vigueur ont été reclassés en zone AU dans le PLU de la Métropole. Il ne s'agit pas forcément de nouvelles zones, mais plutôt d'extension de zones AU existantes. Cela concerne plus particulièrement deux zones :

- Le Madrillet à Petit-Couronne (1AUXR1) : cette zone est, dans le PLU communal actuellement en vigueur, découpée en de multiples zones AU (13 zones) entre lesquelles s'intercalent des zones N boisées. Dans une logique de projet d'ensemble correspondant davantage au périmètre de la ZAC de ce secteur, et afin que ce secteur soit couvert par une unique OAP (et non de multiples OAP

correspondant chacune à une zone AU), les 13 zones AU (42 ha au total) et les zones N boisées (20 ha au total) ont été fusionnées en une seule zone AU (62 ha au total). Néanmoins, il est important de noter que, même si les zones boisées du PLU communal ont été intégrées à la zone AU, elles sont identifiées et protégées dans l'OAP ainsi que dans le règlement écrit de la zone 1AUXR1 qui impose de préserver au moins 30 % de la surface de la zone en espace boisé (soit environ 20 ha).

- Cemex à Oissel (1AUXM et 1AUXM-ir) : la zone inscrite dans le PLU communal en vigueur représente une surface de 18 ha. Dans le cadre du projet Seine Sud, la reconversion de ce site (carrière) était envisagée sur un périmètre plus large, intégrant également le passage du futur Contournement Est. Le périmètre de la zone AU a donc été élargi (70 ha) dans le PLU par souci de cohérence et dans une logique de projet d'ensemble afin de correspondre au périmètre du projet de Seine Sud. Cependant, au regard des observations émises dans le cadre de la consultation réglementaire sur le projet de PLU arrêté (avis de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, etc) et dans le cadre de l'enquête publique sur la consommation foncière à vocation économique, et parce qu'une grande partie de la zone 1AUXM est en fait inconstructible (impactée par le PPRI), cette zone sera réduite d'une vingtaine d'hectares pour l'approbation du PLU.

Pour l'approbation du PLU, ce ne seront donc plus 95 ha de zones A ou N des documents d'urbanisme communaux en vigueur qui seront reclassés en zone AU dans le PLU de la Métropole mais environ 75 ha, et sur ces 75 ha, au moins 20 ha seront en fait protégés via l'OAP et le règlement (espaces boisés du Madrillet).

Au global, alors que les documents d'urbanisme communaux en vigueur totalisent près de 1 500 ha de zones à urbaniser, le PLU n'en totalise que 766 ha.

Les surfaces constructibles des documents d'urbanisme communaux en vigueur qui ont été reclassées en zone A ou N dans le PLU de la Métropole ne sont pas compatibles dans l'enveloppe maximale de 1 020 ha de consommation foncière fixée par le PADD, dans la mesure où ces espaces sont protégés par le zonage A ou N et ne seront donc pas artificialisés.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

**« Les précisions apportées par la métropole sont très utiles pour éclaircir le sujet et comprendre les ambitions. Comme le souligne l'État dans son avis sur le PLU, il reste « encore des marges d'optimisation ». la commission souhaite freiner les constructions sur les secteurs en extension et propose d'avoir un recours plus large à la définition de phasages pour les OAP ».**

➤ **4 CE - Observation à propos des sites inscrits :**

« Y a t-il une réglementation particulière (hors consultation de l'architecte des bâtiments de France) applicable dans le périmètre des sites classés ? »

✓ **Réponse du maître d'ouvrage**

La protection au titre des Monuments Historiques (MH) est une servitude d'utilité publique fondée sur l'intérêt patrimonial d'un bien. Ainsi, le classement ou l'inscription en tant que MH constitue un moyen de protection du patrimoine très puissant. Un monument peut être « classé » s'il présente un intérêt à l'échelle de la nation, ou « inscrit » si son intérêt patrimonial est jugé remarquable à l'échelle régionale. On recense plus de 200 monuments historiques inscrits ou classés sur le territoire de la Métropole.

Un périmètre de protection est institué autour du monument selon un champ de visibilité fixé à 500 mètres de rayon. A l'intérieur de ce périmètre, toute demande d'autorisation de travaux est soumise à

l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Depuis 2000, ce périmètre peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaire des alentours. Il est possible de le remplacer par un "périmètre de protection adapté" (PDA) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, en accord avec la commune et l'établissement public de coopération intercommunale en charge de l'urbanisme, et après enquête publique. A ce jour, aucune démarche de PDA n'a encore été entreprise sur le territoire de la Métropole.

L'ABF s'assure que les travaux décrits dans la déclaration préalable ou le permis d'aménager ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. L'accord de l'ABF peut être assorti de prescriptions afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou de ses abords.

Une procédure supplémentaire est obligatoire au titre du Site Classé de la Seine-Boucle de Roumare, qui couvre une partie du territoire de la Métropole en aval de Rouen. Dans ce site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à autorisation spéciale, et est délivrée selon la nature des travaux soit par le Ministre chargé des sites (pour les permis d'aménager) soit par le Préfet de département (pour les déclarations préalables et certains permis d'aménager) Les dossiers de permis d'aménager ou de déclaration préalable sont examinés par la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites. Le dossier est ensuite accordé par arrêté préfectoral ou ministériel.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

**« La question portait sur la réglementation particulière à l'intérieur de ces 500m pour les monuments historiques. La commission regrette que ces périmètres n'aient pas été mentionnés dans les documents graphiques ».**

➤ **5 CE - Observation à propos des clôtures en zone A d'un corridor écologique :**

« Un propriétaire ou exploitant agricole peut-il mettre une clôture entre une zone A grevée d'un corridor écologique à restaurer et une zone N, cela afin de protéger les cultures ? »

✓ **Réponse du maître d'ouvrage**

Un corridor écologique se définit comme une continuité de milieux assurant le déplacement et les échanges d'individus entre les populations animales et végétales. A l'échelle de la Métropole, c'est le schéma régional de cohérence écologique (SRCE approuvé le 18 novembre 2014) de l'ex Haute-Normandie, piloté conjointement par la DREAL et la Région, qui identifie ces corridors, qui ont été traduits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole approuvé en 2015. Le PLU doit s'inscrire dans la continuité des objectifs fixés par le SRCE et le SCOT, notamment pour la préservation des réservoirs et corridors de biodiversité de chacune des trames naturelles identifiées, etc. Par ailleurs, dans sa charte approuvée en décembre 2013, le Parc Naturel Régional (PNR) des Boucles de la Seine a défini sa trame verte et bleue, comprenant également des corridors écologiques à restaurer. Le PLU doit être compatible avec la cartographie de la trame verte et bleue du PNR, ainsi qu'avec les grandes orientations définies pour sa préservation et sa valorisation.

Dans ce contexte, le zonage retenu pour la délimitation des secteurs de corridors à restaurer s'est appuyé strictement sur les corridors identifiés dans le SCOT. Ces derniers ont été traduits à l'échelle parcellaire dans le PLU, parfois de manière discontinue : les corps de ferme des exploitations agricoles existantes ont été exclus des corridors afin de ne pas compromettre les activités agricoles existantes, leur transformation ou leur développement. Plusieurs contributions notent la présence d'exploitations au sein des corridors : il

s'agit d'une erreur qui sera corrigée par la suppression, sur l'emprise des corps de ferme, de la trame "corridors à restaurer" pour l'approbation du PLU.

Au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est interdite. Cependant, le règlement écrit autorise la réfection et la modernisation des bâtiments d'exploitation agricole existants dans la limite de leur enveloppe, les extensions, les aménagements et les adaptations des bâtiments d'exploitation agricole.

Il est précisé que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol notamment en matière de localisation, desserte, implantation et architecture des constructions. En aucun cas le PLU n'a vocation à décrire, autoriser ou interdire des pratiques ou productions agricoles. Le PLU ne prévoit donc pas de prescriptions sur l'exploitation des terrains, que ce soit en zone Agricole, en zone Naturelle ou dans les corridors écologiques.

En revanche, le règlement du PLU, dans la section 5 du Livre 1, détermine les règles applicables aux dispositifs de clôtures sur rue et sur limites séparatives en complément des dispositions figurant au sein des règlements de zone (zones agricole et naturelle comprises). Il sera donc possible d'installer une clôture entre une zone agricole (A) grevée d'un corridor écologique et une zone naturelle (N) mais, si cette dernière est implantée sur rue ou sur une limite séparative, elle devra respecter les prescriptions figurant dans le règlement de la zone concernée. Si ce n'est pas le cas, aucune prescription ne s'imposera à elle.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

« La métropole précise que les corps de ferme sont exclus des corridors et que le PLU n'a pas vocation à autoriser ou interdire les pratiques agricoles à l'intérieur des corridors écologiques.

La commission acte que la pose d'une clôture est possible entre une zone agricole grevée d'un corridor écologique et une zone naturelle N. Elle est satisfaite de la réponse de la Métropole ».

➤ **6 CE - Observations à propos de l'assainissement collectif :**

« Selon le dossier « Les systèmes d'assainissement collectifs, composés de 22 stations d'épuration à boues activées et 2 lagunes, sont « **globalement satisfaisants** » mais présentent un risque de saturation à court terme » .../... « Concernant l'assainissement des eaux usées, la Métropole compétente **s'engage à réaliser les travaux nécessaires** pour anticiper tout dysfonctionnement potentiel des stations d'épuration lié au développement de l'urbanisation. **Pour celles présentant déjà des problématiques de saturation, ceux-ci devront être résolus avant l'arrivée de nouvelles constructions** dans les secteurs de projet raccordés, afin d'anticiper toute incidence négative résiduelle sur la pollution des milieux naturels.

**Soit 17 stations sur 23 non satisfaisantes.** »

**Quelles sont les solutions proposées à court et moyen terme pour chacune de ces 17 stations ?**

✓ **Réponse du maître d'ouvrage**

Effectivement, certains systèmes d'assainissement arrivent en limite de capacité, en raison d'apports importants d'eaux pluviales parasites et d'une charge polluante en augmentation liée à l'urbanisation croissante, ce qui engendre une saturation des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Concernant l'apport important des eaux pluviales : la Métropole impose de manière systématique, dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme, une gestion des eaux pluviales à la parcelle en infiltration. Des campagnes de contrôle de conformité relatives au raccordement des eaux pluviales dans

le réseau d'assainissement, sont organisées par le service Maîtrise des Entrants de la Métropole afin de déconnecter les surfaces de ruissellement et limiter les apports d'eaux pluviales. L'objectif fixé était de 5000m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées déconnectées par an, dépassé en 2019 avec une surface de 7000 m<sup>2</sup>. Une autosurveillance et des inspections des réseaux d'assainissement permettent également de localiser les infiltrations d'eaux parasites liées à un défaut d'étanchéité des collecteurs et programmer, le cas échéant, les travaux de réhabilitation.

Concernant les stations d'épuration : sur le court terme, des travaux sur les stations d'épuration sont et seront réalisés :

- Finalisation du Schéma Directeur d'Assainissement sur la commune de Duclair,
- Augmentation de la capacité du système d'assainissement Emeraude (en cours),
- Suppression des stations d'épuration de Saint-Paër (en cours-2019) et Epinay-sur-Duclair (prévu en 2020) pour un raccordement vers d'autres stations.

Des Schémas Directeurs Assainissement sont en cours sur 5 communes : Le Grand Quevilly, La Neuville-Chant-d'Oisel, Boos, Le Trait et Yainville. Ces schémas sont nécessaires pour diagnostiquer les systèmes de collecte et de traitement, définir les travaux à réaliser et les prioriser dans le programme de travaux pluriannuel.

Sur le moyen à long terme, une planification des études pour l'ensemble des autres stations d'épuration est mise en œuvre en concertation avec les services de l'Etat. Les solutions techniques et financières seront étudiées de manière plus précise afin d'évaluer au cas par cas la faisabilité technique en fonction du nombre d'équivalent habitant pour redimensionner correctement le système d'assainissement, régler l'emprise foncière, la filière appropriée... Dans tous les cas, il est nécessaire de réaliser les études ou phases suivantes :

- Etude diagnostique ou Schéma Directeur,
- Etude de faisabilité incluant sur la problématique foncière,
- Etudes préliminaires (topographie, étude géotechnique ...),
- Lancement d'un marché de maîtrise d'œuvre (étude géotechnique complémentaire, avant-projet, projet, Dossier de Consultation des Entreprises, analyse des offres, attribution du marché de travaux),
- Exécution des travaux jusqu'à la réception.

Le délai cumulé de ces différentes phases est en moyenne de 7 ans.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

**« La commission constate que les systèmes d'assainissement nécessitent des études, des schémas à réaliser, des programmes à envisager à long terme. Etant donné l'urbanisation importante prévue dans ce PLUi, et la nécessité de réaliser les travaux sur les stations d'épuration AVANT l'urbanisation, la commission souhaite que soit apporté au public un planning des travaux nécessaires avant toutes nouvelles constructions dans les zones desservies par les 17 stations d'épuration « à problème ».**

➤ **7 CE - Observations à propos des captages d'eau :**

**« Sur l'ex-agglomération d'Elbeuf, qui correspond aujourd'hui au territoire du pôle de proximité Elbeuf de la Métropole, un schéma directeur a été établi en 2012. Il a mis en évidence la nécessité de **rechercher de nouvelles ressources sur Saint-Pierre-lès-Elbeuf et Freneuse.****

**- Depuis 2012 des nouvelles ressources ont-elles été trouvées ? »**

### ✓ Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les ressources mobilisées pour Saint-Pierre-lès-Elbeuf et Freneuse : l'alimentation par la station de captage "La Chapelle" à Saint-Etienne-du-Rouvray représente actuellement une seconde ressource qui permet l'alimentation de Freneuse en sus des forages de Saint-Aubin-lès-Elbeuf. Des travaux ont été réalisés sur les réseaux et les réservoirs afin de mutualiser les ressources existantes et les capacités de stockage. Des améliorations ont été ainsi faites.

La zone de recherche envisagée dans le schéma directeur sur la commune de Freneuse présente des inconvénients de qualité d'eau brute et de protection. Des traitements coûteux avec éventuellement une réalimentation de nappe étaient envisagés. Incluant ces problématiques, des efforts prioritaires sont actuellement fait plus globalement à l'échelle de la Métropole visant à :

- Sécuriser la production d'eau de "la Chapelle" qui de plus, possède un traitement complet (Ozone, filtres à sable, charbon actif, ozonation et chloration) et non sujette aux contraintes de sécheresse,
- Augmenter le transfert d'eau venant de "La Chapelle" vers le territoire de l'ex-CAEBS (Communauté d'Agglomération d'Elbeuf Boucle de Seine).
- Rechercher une nouvelle ressource conséquente en amont de Rouen répondant à un cahier des charges liés aux menaces sur la qualité de l'eau et au changement climatique. Dans ce cadre, la zone de captage de Freneuse indiquée par ce Schéma Directeur, a été également reconsidérée dans les études poussées confiées au Bureau Régional Géologiques et Miniers (BRGM) depuis 2017. Cette étude en cours devrait rendre ses conclusions début 2021.

Par ailleurs, l'alimentation de Saint-Pierre-lès-Elbeuf est effectivement relativement isolée : deux forages séparés sont utilisés, l'un est situé à Saint-Cyr et le deuxième à La Fieffe. Des interconnexions partielles existent avec la commune de Caudebec-lès-Elbeuf. Une station de pompage permettant de secourir Saint-Pierre-lès-Elbeuf par le réseau de Caudebec-lès-Elbeuf est prévue pour être mise en service entre 2020 et 2021.

Concernant la zone de recherche d'une nouvelle ressource retenue dans le Schéma Directeur : la zone retenue pour une recherche pour des forages complémentaires était le secteur Sud, les coteaux crayeux en bordure de la forêt d'Elbeuf. Ce secteur a l'avantage d'être boisé. Cependant, le risque karstique est important (notamment pour la turbidité et la vulnérabilité). Par ailleurs, des incertitudes persistent sur le débit potentiel. Cette zone reste dans le même cadre que les forages existants et vulnérable à des sécheresses longues. Il est actuellement recherché une ressource non karstique offrant des garanties sur le changement climatique et autres risques plus sécurisées.

### ✓ *Commentaire de la commission d'enquête :*

**« La réponse de la Métropole est compétente et précise. Elle arrive à la conclusion qu'actuellement aucune ressource nouvelle et exploitable de façon satisfaisante n'a été trouvée. Les efforts se sont essentiellement portés sur l'amélioration et la mutualisation des forages existants ».**

### ➤ 8 CE - Observations à propos de la santé :

#### **ARRET PLU MRN | Rapport de Présentation | Tome 5 : Evaluation environnementale | LIVRE 11 52**

« Le PLU a également intégré le paramètre des sites et sols pollués pour la conception du règlement en intégrant un double objectif de préserver la sécurité des populations vis-à-vis de la pollution des sols, et de profiter de la dynamique de projet pour permettre la reconversion de ces sites.

Seules quelques zones ont finalement été retenues au final, malgré la présence de pollution avérée (BASOL) ou potentielle (BASIAS). Ces zones trouvent toutes une justification en lien avec le besoin d'assurer la création d'emplois et les conditions de l'accueil de nouvelles entreprises.

« la population de la Métropole est donc susceptible d'être plus exposée à ces pollutions des sols du fait de la présence de 4 zones à urbaniser dans des sites présentant des enjeux de pollution des sols, mais les mesures mises en œuvre prévues sont suffisantes pour éviter toute incidence résiduelle. »

**Quelles sont ces « quelques zones polluées » retenues ?**

*PS : MRAE « L'ouverture à l'urbanisation de secteurs comprenant des sols pollués aurait pu être formellement conditionnée aux résultats d'études de pollution des sols (zones 2AU) »*

✓ **Réponse du maître d'ouvrage**

Les zones identifiées en 2AU dans le PLU ne sont pas urbanisables immédiatement et nécessitent impérativement une modification ou révision du PLU pour être urbanisables et selon des conditions précises. Etant de tailles significatives, ces zones, une fois ouvertes à l'urbanisation, seront urbanisées par le biais d'une procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) ou d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, qu'après réalisation, au titre du code de l'environnement, soit d'une étude d'impact soit d'une procédure dite de "cas par cas" qui analysera parmi de nombreux critères la pollution existante des sols.

Les zones anciennement polluées et actuellement en cours d'urbanisation telles que l'ex-raffinerie Pétroplus à Petit Couronne ou le quartier Rouen Flaubert à Rouen et Petit Quevilly font l'objet d'études très sérieuses sur la pollution des sols. Les plans d'aménagement de ces zones prennent en compte les pollutions existantes, le niveau de dépollution atteint dans l'organisation et la vocation future des espaces dédiés aux différentes constructions. Le vaste secteur dit "Seine sud" sur les communes de Saint Etienne du Rouvray et Oissel fait également l'objet d'études affinées de pollution afin d'identifier les travaux de dépollution envisageables avant de déterminer précisément les usages possibles en adéquation avec les niveaux de dépollution possibles.

Les zones considérées et destinées à l'habitat sont les suivantes :

- La zone 1AUB1 de Saint-Etienne-du-Rouvray qui correspond à l'OAP Claudine Guérin,
- La zone 1AUB1 d'Oissel qui correspond à l'OAP Les Mornons,
- La zone 1AUB1 de Saint-Etienne-du-Rouvray qui correspond à l'OAP La Gachère,
- La zone 1AUB1 de Le Grand Quevilly correspondant au Stade Allorge.

Le chapitre dédié aux incidences négatives liées à la pollution des sols sera complété pour l'approbation du PLU.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

**« La commission considère que les réponses de la Métropole sont incomplètes du fait de la non finalisation des études. A l'instar de la MRAE, la commission regrette que les études d'analyse de pollution des sols sur les zones 2AU n'aient pas été effectuées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ».**

➤ **9 CE - Observations à propos des réseaux chaleur :**

« Le territoire métropolitain est exceptionnel par l'abondance de ses réseaux de chaleur. Ce n'est pas moins de dix réseaux qui alimentent différents quartiers de la Métropole »

Quelle est la source de ces réseaux de chaleur ? (chaudière, gaz, géothermie ?...)

✓ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le territoire de la Métropole compte plusieurs réseaux de chaleur, publics et privés, qui alimentent différents quartiers de la Métropole. Selon les réseaux, différentes sources sont utilisées :

- Des chaudières au bois,
- Des chaudières au fioul et/ou gaz,
- Des installations de cogénération : il s'agit de la production simultanée de deux formes d'énergie différentes dans la même centrale. Fréquemment, un cogénérateur valorise une forme d'énergie habituellement considérée comme un déchet et inexploitée. Par exemple, à l'échelle de la Métropole, le centre de traitement des déchets "Vesta" valorise ses déchets sous forme énergétique.
- Chaudière charbon,
- Des pompes à chaleur géothermique,
- Installation biomasse (bois déchiqueté et ou granulés notamment).

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

**« Si le bien-fondé des réseaux n'est pas contesté, la commission constate que certaines chaudières sont alimentées par du fuel, du gaz et du charbon. Quelques équipements seulement utilisent les déchets, la biomasse ou les pompes à chaleur. La commission recommande, lors des nouvelles installations ou des modifications d'équipements de réseaux de chaleur de favoriser les énergies renouvelables ».**

➤ **10 CE - Observations à propos de l'évolution démographique :**

« L'hypothèse retenue d'évolution démographique du PLU métropolitain correspond à une croissance annuelle de 0,5%, conduisant à une population de 530 000 habitants à l'horizon 2033.

Dans l'état actuel de nos connaissances ces, prévisions sont particulièrement optimiste, les derniers pourcentages connus nous amènent à une croissance de 0,1 annuelle sur la base actuelle de 490 000 habitants conduisant à une augmentation annuelle de la population de 490 habitants, soit 4900 habitants sur 10 ans, ce qui naturellement remet en cause les ambitions de constructions de nouveaux logements.

*De plus les prévisions de l'agence de l'urbanisme de Rouen et des boucles de la seine lors d'un bilan fait état des prévisions suivantes :*

**Seule la population de l'Eure progresse sur la période 2015-2019**

	Population		Évolution 2018-2019		Évolution annuelle moyenne 2015-2019 (en %)		
	2019	Totale	Due au solde naturel	Due au solde apparent des entrées et des sorties	Totale	Due au solde naturel	Due au solde apparent des entrées et des sorties
<b>Calvados</b>	691 676	- 0,1	- 0,1	- 0,1	- 0,1	0,0	- 0,1
<b>Eure</b>	606 419	+ 0,1	+ 0,2	0,0	+ 0,2	+ 0,2	0,0
<b>Manche</b>	492 627	- 0,4	- 0,3	- 0,1	- 0,3	- 0,2	- 0,1
<b>Orne</b>	279 755	- 0,7	- 0,4	- 0,4	- 0,6	- 0,3	- 0,3
<b>Seine-Maritime</b>	1 248 590	- 0,2	+ 0,1	- 0,4	- 0,2	+ 0,2	- 0,4
<b>Normandie</b>	3 319 067	- 0,2	0,0	- 0,2	- 0,2	+ 0,1	- 0,2
<b>France</b>	64 812 052	+ 0,1	+ 0,2	0,0	+ 0,2	+ 0,2	0,0

## métropolitaine

- **Source : Insee, estimations de population**

« L'Eure est le seul département normand dont la population augmente en 2018 (+ 0,1 %), son faible déficit migratoire restant compensé par un excédent naturel. À l'opposé, le déclin de la population est marqué dans les départements de la Manche et de l'Orne (respectivement - 0,7 % et - 0,4 % en 2018). Leurs déficits migratoires restent stables, mais leurs déficits naturels continuent de s'aggraver.

Le déclin de la population est moins important en Seine-Maritime et dans le Calvados (respectivement - 0,2 % et - 0,1 % en 2018). Alors que le Calvados cumule de légers déficits migratoire et naturel, la population en Seine-Maritime recule du fait de son important déficit migratoire, malgré son excédent naturel, par ailleurs en baisse régulière »

Selon les estimations faites par l'INSEE à horizon 2030, si les tendances démographiques se prolongeaient (fécondité, mortalité, migration), le territoire perdrait des habitants, portant la population à environ 470000 habitants. Certains secteurs conserveraient une augmentation sensible de leur population, les plateaux est en premier lieu, mais également le Plateau nord et Rouen. Les secteurs d'Elbeuf, de la Rive Gauche et de la Vallée du Cailly continueraient de perdre des habitants. De manière globale, la croissance démographique est diffuse

**L'évolution de la population de la Métropole de Rouen semble stagner depuis une dizaine d'années. L'importance et la répartition géographique des programmes de développement urbain à vocation d'habitat correspond-t-elle aux besoins des années futures ? »**

### ✓ Réponse du maître d'ouvrage

La croissance démographique récente dans la Métropole Rouen Normandie est en effet très modérée : entre 2011 et 2015, ont été recensés environ 4 000 résidents supplémentaires. Néanmoins, au cours de cette même période ont été produits plus de 3 000 logements neufs par an, ayant permis pour 85% de ces logements le maintien de la population déjà installée sur le territoire (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes, célibat, famille monoparentale...). 15% de la production des logements a permis d'accueillir de nouveaux habitants extérieurs au territoire (croissance démographique).

Le scénario de croissance démographique retenu par la Métropole est d'atteindre 530 000 habitants à horizon 2033, ce qui correspond à une croissance moyenne comprise entre 0,3% et 0,5% par an. L'objectif de croissance démographique s'inscrit dans la volonté de loger, sur le territoire de la Métropole, les habitants qui y trouvent un emploi mais migrent dans les territoires périphériques et périurbains pour y trouver un logement. Ce phénomène qui entraîne une dépendance accrue à la voiture génère une consommation d'espaces exacerbée dans les territoires périphériques à la Métropole et augmente les déplacements individuels en voiture alors qu'il est nécessaire de veiller à les réduire. C'est pourquoi, afin d'enrayer ces phénomènes, le choix a été fait de ne pas retenir la projection démographique de l'INSEE qui est un scénario "au fil de l'eau" prolongeant les tendances actuelles décrites ci-dessus. Le projet de territoire exprimé dans le PADD vise à mettre en œuvre les conditions favorables à un développement démographique plus ambitieux que celui observé les dernières années (conditions relatives au développement économique, au cadre de vie des habitants, etc.).

Les objectifs de production de logements pour la période 2020-2033 (14 ans) représentent un total d'environ 34 000 logements, soit en moyenne 2 400 logements par an. Ces logements doivent être produits pour, à la fois, assurer les besoins en logements de la population déjà installée sur le territoire (70% des besoins) et les besoins en logements nécessaires à la croissance démographique (30% des besoins). L'objectif de croissance démographique a été fixé à 0,3% par an (hypothèse basse), soit entre le taux actuel constaté (0,2% par an) et celui enregistré dans les secteurs périurbains extérieurs à la Métropole (0,4% par an).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain et du PLH (Programme Local de l'Habitat), les objectifs de production de logements ont été revus à la baisse pour tenir compte de la stabilisation de la taille moyenne des ménages, de la hausse de la vacance au sein du parc de logements existants et de l'intégration plus importante du renouvellement des logements existants. Pour mémoire, le SCOT en vigueur de la Métropole Rouen Normandie fixe une production d'environ 3 300 logements par an en moyenne, et dans le PLH précédant (2012-2017) la production de logements était fixée à 3 000 par an en moyenne.

Il est important de rappeler que l'objectif de production de logements comprend la construction de nouveaux logements (logements neufs), le renouvellement de logements anciens, le renouvellement de logements sociaux et la remise sur le marché de logements vacants.

Concernant la production de logements dans le PLU, l'objectif de répartition, en pourcentage, permet de garantir les grands équilibres entre les différents types de communes (urbaines / rurales) : 90% des logements doivent être produits dans les communes urbaines (cœurs d'agglomération et espace urbain) et 10% dans les autres communes (pôle de vie et bourg et village).

Pour suivre l'évolution de cette répartition de la production des logements sur le territoire, les données disponibles proviennent de la base de données SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux), constituée par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), qui recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logements) et à usage non résidentiel (locaux) qui ont été autorisées par les communes et dont les maîtres d'ouvrage ont déclaré le chantier ouvert (on parle des chiffres de "logements commencés"). Cette base de données qui permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986 comporte néanmoins des marges d'erreurs (marge estimée par la DREAL à 17% pour les communes de la Métropole). Les données de l'année 2018 viennent d'être transmises à la Métropole. Il en ressort que 86% de la construction de logements a eu lieu dans les communes urbaines (2350 logements) et 14% dans les autres communes (380 logements). Ainsi, la récente production de logements s'inscrit bien dans les objectifs de répartition prévus dans le PLU.

- ✓ Dans le cadre du suivi du PLU et du PLH, les bilans qui seront réalisés régulièrement permettront de vérifier si le territoire se situe bien dans cet objectif de croissance démographique. Si ce n'est pas le cas les objectifs fixés seront à réajuster.

*La commission comprend l'ambition de développement du territoire affichée par la métropole. Si pour les projets structurants ou les projets d'équipements, le risque de surdimensionnement est acceptable, pour les projets d'habitats la surestimation du besoin en logements conduit à voir des nouveaux quartiers déserts et des espaces naturels et agricoles perdus à tout jamais sans raison. La commission comprend l'ambition de développement du territoire affichée par la métropole. Si pour les projets structurants ou les projets d'équipements, le risque de surdimensionnement est acceptable, pour les projets d'habitats la surestimation du besoin en logements conduit à voir des nouveaux quartiers déserts et des espaces naturels et agricoles perdus à tout jamais sans raison*

➤ **Commentaire de la commission :**

**« La commission comprend l'ambition de développement du territoire affichée par la métropole. Si pour les projets structurants ou les projets d'équipements, le risque de surdimensionnement est acceptable, pour les projets d'habitats la surestimation du besoin en logements conduit à voir des nouveaux quartiers déserts et des espaces naturels et agricoles perdus à tout jamais sans raison. La commission comprend l'ambition de développement du territoire affichée par la métropole. Si pour les projets structurants ou les projets d'équipements, le risque de surdimensionnement est acceptable, pour les projets d'habitats la surestimation du besoin en logements conduit à voir des nouveaux quartiers déserts et des espaces naturels et agricoles perdus à tout jamais sans raison »**

➤ **11 CE - Observations à propos du plan de déplacements urbain :**

« La commission d'enquête observe, une certaine réserve de la part de la Métropole en ce qui concerne les déplacements doux et les aménagements de voies urbaines, l'absence d'un schéma directeur donne aucune visibilité d'avenir sur ce sujet ».

✓ **Réponse du maître d'ouvrage**

Deux outils permettent la prise en compte des déplacements doux (piétons, cyclistes) dans le PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les Emplacements Réservés (ER). Les zones de projet couvertes par une OAP intègrent en effet quasiment systématiquement un ou plusieurs cheminements doux à créer au sein de la zone. Les ER pour cheminements piétons et/ou cyclables sont au nombre de 49 (sur un total de 229) et couvrent une surface de 16 hectares environ.

Aussi, les dispositions du règlement écrit relatives aux voies en impasse visent à renforcer le maillage des voies, et en particulier celles destinées aux piétons et aux vélos. C'est pourquoi, en fonction des zones, le règlement encadre strictement la création des voies en impasse et ne les autorise qu'en l'absence de toute autre solution et sous certaines conditions. Le maillage ainsi organisé constitue l'un des moyens favorisant les modes alternatifs aux véhicules automobiles, et en particulier la marche et le vélo.

Par ailleurs, le Schéma Directeur des Mobilité Actives (SDMA) en cours d'élaboration par la Métropole Rouen Normandie constituera un cadre proposant des actions à court-moyen et long terme. Ce document assurera une action cohérente de la Métropole, qui a notamment pour fonction d'alimenter les documents de planification urbaine (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme). Ce Schéma, dont l'adoption est prévue en 2020, est bâti autour des enjeux suivants : aménagement et infrastructure / ensemble de services dédiés au vélo / accompagnement et suivi des changements des comportements.

Concernant le volet aménagement en particulier de ce schéma, l'enjeu central est de faire du vélo un mode de transport du quotidien à part entière, au même titre que l'utilisation de la voiture et des transports collectifs. Dans ces circonstances, le SDMA proposera une hiérarchisation des infrastructures cyclables autour d'un réseau express (axes structurants alliant vitesse et sécurité) et d'un réseau de maillage (axes de dessertes fines et partage de la voirie).

En outre, et pour ne citer que les projets "phares" destinés à améliorer les mobilités douces sur le territoire, la Métropole vient de réaliser un nouvel axe de transport en commun en site propre ("T4"). La réalisation de ce nouvel axe a été l'occasion d'aménager en rive droite et rive gauche des itinéraires cyclables et de rendre la marche beaucoup plus aisée, notamment dans le cadre de la traversée du Pont Guillaume-le-Conquérant. A cette réalisation s'ajoute l'amélioration des espaces publics dans le cadre du projet "Cœur de Métropole" qui ont été piétonisés et rendus accessibles aux cyclistes : ces aménagements concernent de nombreux espaces majeurs du centre-ville de Rouen ainsi que la gare Rive Droite.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête**

***La commission considère comme très incomplète la réponse de la Métropole. Les maillages cheminement doux dans les OAP ne concernent que la circulation à l'intérieur de l'OAP, mais les liaisons douces entre OAP, centre-ville et équipements sont rarement envisagées. En l'absence d'une présentation détaillée dans le dossier du PLU, la commission considère que dans le domaine du déplacement urbain le PLUi manque clairement d'ambition et est loin de l'objectif « être la Métropole de demain ».***

➤ **12 CE Observations à propos des risques technologiques :**

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), pointe du doigt les risques technologiques.

« Le territoire métropolitain compte un nombre important d'entreprises présentant des risques technologiques pour les populations et l'environnement. 28 sites SEVESO, dont 16 dits « seuil haut » et 120 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont ainsi implantées dans la métropole, essentiellement le long de la Seine, sur les boucles de Rouen et d'Elbeuf. Six plans de prévention des risques technologiques précisent les périmètres de dangers autour des installations les plus sensibles et fixent des règles de constructibilité. Sur ces sujets, l'état initial de l'environnement est détaillé.

Le transport de matières dangereuses réalisé par voie routière, ferroviaire, fluviale ou dans des canalisations n'est en revanche traité que partiellement. Le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation auraient dû intégrer le transport de matières dangereuses, y compris radioactives, de manière détaillée et sectorisée.

L'évaluation des incidences ne fait pas mention du transport de matières dangereuses alors qu'il s'agit d'un sujet important pour la protection des populations. Cet élément n'est pas non plus un critère dans le choix des secteurs à urbaniser.

En outre, l'accueil de nouvelles entreprises industrielles et le développement du Grand Port Maritime de Rouen prévu par le PLUi conduiront très probablement à un accroissement du risque lié au transport de matières dangereuses, sans que l'impact ne soit évalué et pris en compte dans le choix des localisations des futurs aménagements ».

« Outre l'accroissement des aléas (c'est-à-dire la multiplication des sources potentielles de pollution ou d'explosion), la hausse de la vulnérabilité des secteurs urbains existants ou à créer n'est pas davantage examinée. Par exemple, deux secteurs d'OAP du projet de PLUi destinés à de l'habitat sont compris dans le PPR de « Petit et Grand Quevilly », à Petit-Couronne (OAP 497B) et au Grand Quevilly (Matisse Nord, 322B). Ces choix d'implantation mériteraient d'être davantage questionnés dans l'analyse des incidences ».

**« En vue d'assurer une réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques technologiques, l'autorité environnementale recommande de réévaluer certains choix de zones ouvertes à l'urbanisation ou au renouvellement urbain au contact des industries et des secteurs de transport de matières dangereuses y compris radioactifs, ainsi que de limiter plus largement la possibilité d'installations d'activités industrielles en zones urbaines à vocation d'habitat ».**

**« Quel sera l'avenir du projet d'habitat de l'éco quartier Flaubert situé à proximité de la zone vulnérable aux risques sanitaires ? »**

✓ **Réponse du maître d'ouvrage**

Concernant les transports de matière dangereuses :

Le territoire de la Métropole comprend effectivement un nombre important de transports de matières dangereuses notamment de canalisations. Ces dernières ne sont pas repérées sur les plans de zonage car les données permettant le géoréférencement de ces canalisations n'ont pas été transmises par les services de l'Etat.

En revanche elles sont bien listées (mais non cartographiées) dans les annexes présentant les servitudes d'utilité publique (cf extrait ci-dessous) :

- *Hydrocarbures liquides*

*Plusieurs pipe-lines d'hydrocarbures passent sur le territoire de la Métropole, impactant 15 communes. Leur tracé figure en annexe 5 du présent document.*

- *Servitudes relatives au transport de gaz naturel*

*Plusieurs canalisations de transport de gaz naturel passent sur le territoire de la Métropole, impactant 30 communes. Leur tracé est représenté sur les documents en annexe 6 du présent document.*

C'est lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme que ces servitudes sont examinées avec les éventuelles restrictions de constructibilité qu'elles engendrent et dont le contenu est bien annexé au PLU. Le tome 1 des annexes présente ainsi la liste des servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme par commune afin d'assurer une bonne prise en compte de ces servitudes lors de l'instruction.

Cependant afin de sécuriser le plus en amont possible l'urbanisation, il sera possible, dès que la Métropole pourra disposer des données géoréférencées sur les canalisations de gaz et d'hydrocarbures, de croiser ces données avec les zones à urbaniser et intégrer les contraintes éventuelles dans les OAP correspondantes.

Aucune information précise concernant les autres transports de matières dangereuses n'a été fournie dans le porter à connaissance de l'Etat.

La prévention des risques en la matière relève de différents points qui ne concernent pas le PLU :

- Connaissance du danger avec informations à bord du véhicule sur la nature de la cargaison et les risques potentiels générés
- Signalisation du danger avec un visuel spécifique informant de la nature des dangers liés aux substances transportées
- Formation des conducteurs et mécaniciens
- Prescriptions techniques pour la construction des véhicules de transports
- Restrictions et règles spécifiques de circulation

La Métropole n'a en outre pas eu transmission d'études de danger qui auraient été conduites en raison du dépassement de certains seuils en des lieux donnés (par exemple gare de fret).

Concernant l'accroissement des aléas et la hausse de la vulnérabilité de certains secteurs :

Le territoire de la Métropole, compte-tenu de son passé et présent industriel, accueille à proximité de zones d'habitat des industries et entreprises de type ICPE. Avec la fermeture de la raffinerie Pétroplus (dont une partie des terrains sera reconvertie en zones d'activités à vocation logistique) et la fermeture plus ancienne d'industries à risques notamment Orgachim à Oissel, le territoire de la Métropole a plutôt vécu une phase de réduction ou de maintien des aléas de risques technologiques que d'accroissement au cours de ces dernières années.

Comme indiqué dans les pages 14 et 153 du livre 4 du tome 5 (Evaluation environnementale) du rapport de présentation du PLU : *"la grande majorité de sites de projet sont localisés dans des secteurs ne présentant pas d'enjeux particuliers liés aux risques industriels. Ce critère a été déterminant pour le choix des zones à urbaniser à maintenir dans le PLU de la Métropole"*

Six Plans de Préventions des Risques Technologiques sont approuvés sur le territoire de la Métropole (le dernier en janvier 2019). Ils définissent des périmètres d'aléas qui effectivement impactent des zones dédiées plus spécialement à l'habitat. Les surfaces concernées représentent 841 ha sur 12 449 ha de zones à vocation principale habitat dans le PLU, soit 6,8% de ces zones. 635 ha de ces 841 ha se trouvent dans les zones "vertes" des PPR (soit 75 %) où l'aléa est limité et où les nouveaux projets sont autorisés sans prescriptions d'urbanisme spécifiques hormis la recommandation de respecter des possibilités de confinement notamment. Seules deux zones de projet couvertes par une OAP (zone URP17 à Petit-Couronne et zone 1AUB1 à Grand-Quevilly) sont comprises dans ces périmètres "verts" et totalisent une surface de moins de 7 hectares. Au regard de leur typologie et des prescriptions des OAP qui couvrent ces zones, il n'est pas prévu de construire plus de 130 logements au total sur les deux zones.

Le PLU définit deux types de zonage pour les zones d'activités industrielles :

- Zones UXI permettant les activités industrielles,
- Zones UXM limitant les activités industrielles à celles ne générant pas d'aléas externes à leur propre site et sous réserve de mettre en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les territoires à vocation d'activité les plus impactés par la présence d'industrie ont fait l'objet d'identification de zones tampons (qui peuvent relever d'EBC, de trames vertes, de zone UXM ...) entre les zones d'habitat et les zones industrielles, notamment sur Petit-Couronne, Grand-Couronne et Moulineaux. Sur Le Grand-Quevilly, la zone industrielle est zonée en UXM afin d'accompagner l'interface avec les zones d'habitat. Afin de prendre en compte les différentes remarques lors de l'enquête publique et de la MRAE, il sera procédé à une extension de ce zonage UXM sur la zone industrielle de Rouen et Le Petit-Quevilly (zonée en UXI dans la version arrêtée du projet de PLU soumise à enquête publique). Le zonage UXM est en effet plus contraignant vis-à-vis des entreprises ICPE que le zonage UXI (voir en complément les éléments de réponse apportés à ce sujet à la commune d'Amfreville-la-Mi-Voie dans le mémoire en réponse au procès-verbal des observations déposées relatif aux dépositions des maires).

#### Concernant le quartier Rouen Flaubert :

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du quartier Rouen Flaubert a été approuvée par délibération du conseil métropolitain le 29 juin 2016. Elle a fait l'objet, au préalable, d'une concertation, d'une étude d'impact complétée, d'un avis de l'autorité environnementale, et d'une enquête publique dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique. Les documents relatifs à l'étude d'impact et au dossier de création de ZAC sont disponibles sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie (<https://www.metropole-rouen-normandie.fr/espace-docs>)

La prise en compte dans cette étude d'impact des principaux risques technologiques concerne principalement la mise en œuvre de distances de sécurité associées à certaines installations et aux risques qu'elles peuvent entraîner. Il s'agit ainsi :

- Des silos qui font l'objet de distances de sécurité indicatives instituée au titre du principe de précaution,
- Des activités de Lubrizol qui fait l'objet d'un PPRT où les zones d'effets n'impactent pas le site du quartier Rouen Flaubert,
- Une autre activité industrielle locale relevant de la réglementation ICPE ne fait pas l'objet de périmètre de sécurité.

La prise en compte des risques technologiques recensés à proximité du secteur d'étude a guidé la conception du projet de manière à écarter au maximum les habitats créés au sein du quartier Rouen Flaubert. Dans la partie Ouest de part et d'autre de la voie d'accès au Pont Flaubert, seules les activités économiques seront autorisées.

Pour l'approbation du PLU métropolitain, il sera procédé à une évolution du périmètre des zones UXI en proximité du quartier Rouen Flaubert vers un zonage en UXM sur les communes de Rouen et Le Petit-Quevilly, tel que c'est le cas sur la commune limitrophe de Grand-Quevilly, afin de prendre en compte la proximité des zones industrielles avec les zones d'habitat.

L'urbanisation du quartier Rouen Flaubert répond également à d'autres objectifs de politiques publiques conduites localement dans le respect d'orientations nationales. Ces politiques visent la lutte contre le réchauffement climatique, la résorption de friches pour "refaire la ville sur la ville" et ainsi réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Les différentes justifications du projet sont ainsi :

- Profiter d'une localisation en cœur d'agglomération à proximité des zones d'emplois de la rive gauche et bénéficiant de dessertes en transport en commun optimales (une ligne de TC

récemment ouverte, la T4, et une en projet, la T5), de proximité des équipements structurants et favorisant les mobilités douces (vélo et piétons),

- Eviter la consommation d'espaces agricoles et naturels : un projet permettant d'accueillir un programme équivalent impliquerait une extension de l'urbanisation sur 400 ha d'espaces dans le périurbain,
- Réintroduire de la nature en ville par la création d'une trame verte et bleue qui structure le projet, réduit son impact vis-à-vis des inondations et permet le développement de la biodiversité,
- Développer une mixité des usages en cœur d'agglomération par le développement sur 25 ans d'une programmation mixte de locaux destinés à l'activité, aux logements et aux équipements.

Ainsi, c'est au regard des impacts globaux sur l'environnement du cœur d'agglomération et sur la santé des habitants que l'analyse de l'opportunité de ce quartier a été regardée dans le cadre des études préalables aux différentes étapes de son élaboration.

Néanmoins, et afin d'améliorer les précautions nécessaires, des analyses complémentaires (notamment sur les sols) sont conduites pour déterminer si l'accident survenu le 26 septembre 2019 à proximité du quartier Rouen Flaubert a impacté les terrains. Ces résultats complémentaires aux études d'impact déjà conduites permettront d'analyser si des mesures complémentaires doivent être prises pour sécuriser le développement de ce quartier dont la vocation est autant résidentielle que dédiée aux activités économiques.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

***La commission approuve l'évolution du zonage UXI en zonage UXM à proximité des zones d'habitat. Les OAP à vocation d'habitat 497B et 322B à Petit-Couronne et au Grand-Quévilly, comprises dans le périmètre des aléas faibles du PPRT de Petit et Grand Quevilly devraient être réévaluées.***

➤ **13 CE Observations de la commission d'enquête à propos de la contribution de Rouen Normandie Aménagement (RNA) :**

« Conformément à la réglementation, nous vous joignons dans le procès-verbal de synthèse, les observations de la société RNA.

Ce document signé de Monsieur Rémi de NIJS, Directeur général délégué interpelle les membres de la commission, car cette société mixte est présidée par Monsieur le Président de la Métropole, et de ce fait, la métropole est partie prenante de cette société.

Dès lors, en ce qui nous concerne, il nous apparaît difficile d'intervenir, alors même que vous auriez pu ou dû débattre de ces problèmes, au cours de nombreuses réunions que vous avez été amenées à présider.

Pour ces raisons, lors de la remise du PV nous vous remettons, en mains propres, l'observation de la société RNA, en vous laissant le soin de répondre à cette contribution, en joignant une copie au mémoire en réponse du PV".

➤ **Réponse du maître d'ouvrage**

Rouen Normandie Aménagement (RNA) est une société publique locale (SPL) dont l'actionnaire principal est la Métropole Rouen Normandie. En tant que SPL, RNA réalise des prestations au service de la Métropole et a pour mission de contribuer au développement économique du territoire, mais il s'agit bien d'une personne juridiquement distincte de la Métropole, même si les deux entités ont des élus

communs. L'attention que peut prêter RNA sur le projet de PLU est légitime compte-tenu de son domaine d'intervention. Aussi, bien que cet opérateur ait été rencontré à plusieurs reprises dans le cadre de l'élaboration du PLU concernant les zones de projet sur lesquelles RNA est l'aménageur, il n'est pas une Personne Publique Associée (PPA) au sens des articles L132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme, et n'a, à ce titre, pas été consulté officiellement pour formuler un avis sur le projet arrêté. Il est donc compréhensible que cet opérateur soit intervenu dans le cadre de l'enquête publique pour formuler des remarques sur les secteurs le concernant, certaines remarques étant liées aux évolutions récentes de projets portant sur certains secteurs qui n'étaient pas portées à la connaissance de la Métropole avant l'arrêt du PLU.

De plus, aucun texte ne fait interdiction à ce type d'opérateur d'intervenir en cours d'enquête publique dès lors qu'une telle procédure est ouverte à tous, sans restriction. D'autre part, les observations de RNA ont été rendues publiques dans le cadre de l'enquête publique.

Compte-tenu de la quantité des remarques formulées par RNA, la Métropole va procéder à un examen approfondi au cas par cas de chacune d'entre elles. Ne seront pris en compte que les éléments qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qui respectent les critères communs définis dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il est à noter que les demandes de RNA portent sur des secteurs de projet (zones URX) qui disposent d'un règlement spécifique à chaque zone. Aussi, les modifications qui seront éventuellement apportées aux demandes de RNA n'impacteront pas le règlement des autres zones couvrant le territoire. Les réponses apportées aux demandes de RNA seront annexées à la délibération d'approbation du PLU.

➤ **Commentaire de la commission d'enquête**

**La commission prend acte de la réponse de la métropole.**

➤ **14 CE Observations de la commission d'enquête à propos des constructions en cours :**

« La commission, lors des diverses visites réalisées en cours d'enquête, a observé que des constructions sont en cours de réalisation, concernant des logements collectifs sur le territoire de la Métropole. Bien entendu, ces dossiers sont antérieurs au PLUi.

Nous vous demandons de nous remettre l'inventaire de ces opérations, ainsi que le nombre d'habitants qui pourront y être accueillis ».

➤ **Réponse du maître d'ouvrage**

La Métropole est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme mais ce sont les maires des communes qui ont conservé la compétence pour accorder ou refuser les autorisations d'urbanisme sur la base des règles définies à ce jour dans les Plans Locaux d'Urbanisme d'échelle communale en vigueur, puis dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, objet de la présente enquête publique, une fois celui-ci approuvé.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2015, l'Etat a cessé la mise à disposition de ses services auprès des communes pour l'instruction des autorisations d'urbanisme auprès des communes de moins de 1000 habitants et demandé aux Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI) tels que la Métropole de mettre en place des services d'instruction. La Métropole a mis en place ce service pour 54 sur 71 communes de son territoire, les 17 autres communes continuant de gérer l'instruction de leurs autorisations d'urbanisme en interne. La Direction de l'Urbanisme Règlementaire de la Métropole assure des prestations d'instruction pour le compte des 54 communes, les Maires conservant la compétence de la décision. Les communes demeurent le lieu de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme et le

lieu d'affichage des décisions relatives à ces autorisations. Elles ont également la responsabilité des réponses au recours, du suivi des mises en chantier et des contrôles de la conformité des constructions aux autorisations accordées. Elles transmettent à une base de données régionale puis nationale (SITADEL) les informations relatives aux autorisations d'urbanisme.

La base de données SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux), constituée par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), recense l'ensemble des opérations de construction commencées à usage d'habitation (logements) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire et de déclaration d'ouverture de chantier. Cette base de données qui permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986 comporte néanmoins des marges d'erreurs (marge estimée par la DREAL à 17% pour les communes de la Métropole).

La Métropole vient de recevoir de la part de la DREAL les données relatives à l'année 2018. Il en ressort que 2730 logements commencés sont recensés sur l'ensemble du territoire en 2018, dont 1750 logements collectifs (soit 64 % des logements commencés en 2018). Près de 96 % de ces logements collectifs commencés sont situés dans les communes urbaines (cœurs d'agglomération et espaces urbains).

En complément, un zoom a été réalisé sur la Ville de Rouen sur les logements commencés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 1<sup>er</sup> octobre 2019. 9810 logements y ont été construits ou commencés (notamment sur les quartiers ouest, Rondeaux, Chartreux et Grammont) mais en parallèle, 2213 logements ont été démolis sur la même période (quartiers Hauts de Rouen, Grammont, Rondeaux, Saint Clément). Ainsi, il est important de noter qu'un important nombre des logements construits (23 %) permet de compenser la destruction de logements opérée notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

Il n'est pas possible de traduire ce nombre de logements construits en nombre d'habitants accueillis, notamment parce que la taille et la typologie des logements n'est pas connue dans le cadre des données utilisées ci-dessus.

➤ **Commentaire de la commission d'enquête**

***La commission prend note de ces statistiques. Ces valeurs très élevées vont, sans nul doute, avoir un impact très important sur le marché de l'immobilier du territoire. La commission recommande qu'un indicateur de suivi de l'offre habitat soit mis en place sur les différents secteurs du territoire afin de pouvoir gérer le lancement des programmes de construction de logements.***

➤ **15 CE - Observations à propos des OAP :**

La principale remarque faite par le public est la consommation trop importante de terres agricoles ou naturelles, souvent en dehors de dents creuses, et en bout d'agglomération, en prolongement excessif de zone urbanisée, parfois en bordure de forêt, ou même à la place de zones boisées. Si nous trouvons parfois des oppositions à certains projets, certaines OAP pourtant gourmandes en consommation de terres agricoles ne font l'objet d'aucune remarque du public.

A l'appui des remarques du public ou à la suite des avis des PPA/PPC, de la MRAe ou de sa propre initiative, la commission d'enquête a relevé quelques OAP qui ne semblent pas respecter les principes, règles, ou lois citées supra, et être consommatrices abusives d'espaces naturels ou agricoles, sans justification formelle ni compensation.

**1/ ANNEVILLE AMBOURVILLE : rue des Écoles - 020B**

Cet emplacement de 1,3 ha n'est pas en cohérence avec les principes énoncés.

Pourquoi cette OAP, n'a-t-elle pas été prévue pour boucher la dent creuse située à l'est, plutôt qu'en dehors de toute zone urbanisée ?

**2/ BARDOUVILLE : Rue de la Cerisaie - 056A.**

Cette zone de 1.8 ha est en bout de village et en bord de forêt.

En constatant l'espace réservé et la conformation des lieux, le maître d'ouvrage n'estime-t-il pas opportun de protéger cet espace ou à minima d'en réduire la surface ?

**3/ CLEON : OAP des Berges de l'étang - 178D**

Quels arguments, plus forts que les objectifs cités supra et les engagements du maître d'ouvrage permettent-ils d'envisager une telle OAP de 15,2 ha aussi destructrice de zones agricoles, naturelles et/ou boisées ? De surcroît, ce projet est-il justifié au vu des autres projets retenus sur la commune ?

**4/ ELBEUF : Rue Pochet - 231A**

Une OAP est-elle adaptée pour une surface de 0,55 ha dans un terrain agricole à demi entouré de forêt, dans un environnement contraint ?

**5/ ELBEUF : Rue de la Bergerie - 231B**

En bout de hameau, prolongement artificiel de la zone bâtie le long d'une petite route en bord de forêt avec un accès difficile par le « chemin de Rouen » pour rejoindre le centre d'Elbeuf, cette OAP de 0,94 ha pour 4 à 5 maisons est-elle judicieuse ?

**6/ EPINAY-SUR-DUCLAIR : Cœur de Village - 237A - 1.9ha.**

Dans ce petit bourg de 539 habitants, l'OAP prévoit la construction de 35 logements sur une surface de 1,9 ha réparti sur 3 sites. N'est-ce pas un projet trop ambitieux, le site au sud de la commune ne doit-il pas rester en terres agricoles ?

**7/ FRENEUSE Rue du Beau Site - 282C**

Ce terrain de 2.13 ha est complètement excentré, en terres agricoles, sans lien avec une zone urbanisée. Cette OAP a-t-elle une justification suffisante pour compenser cette atteinte aux espaces naturels ?

**8/ GRAND-COURONNE : Croix Saint Marc - 319E**

L'OAP de 16,7 ha à vocation de service aux entreprises prévoit purement et simplement la suppression d'une zone boisée entière, qui sépare des habitations de la zone industrielle. Ne faudrait-il pas limiter l'emprise de la partie ouest du site ?

**9/ HAUTOT-SUR-SEINE : Rue de l'Ancien Vignoble - 350A**

Pourquoi choisir une OAP (1,7 ha) en extension sur la zone agricole plutôt que de remplir les dents creuses ?

**10/ LE GRAND-QUEVILLY : Matisse Nord - 322B**

Cette OAP de 4,5 ha, à vocation mixte d'habitat, est à proximité de sites potentiellement à risques technologiques. Faut-il maintenir ce projet ?

**11/ LE HOULME : Rue du Général de Gaulle - 366A**

Cette OAP de 4,3 ha programme la destruction inenvisageable à l'époque actuelle de 3 hectares de forêt. Elle pourrait, pour le moins, être réduite de moitié.

**12/ PETIT- COURONNE : Entrée de ville Nord - 497B**

Cette OAP de 2,3 ha, à vocation double d'habitat et d'activités, est à proximité de sites

potentiellement à risques technologiques. Faut-il maintenir ce projet ?

### **13/ ROUEN : Avenue de la Grand Mare - 540E**

Cette OAP de 2,5 ha, à vocation d'habitat, s'étend sur une surface aujourd'hui boisée. Ne faut-il pas préserver cet espace naturel ?

### **14/ SAINT AUBIN EPINAY : OAP Le Clos des Pommiers Est - 560A**

Cette OAP de 3 hectares est prévue en « extension urbaine en frange est de la commune de Saint-Aubin-Epinay ». En constatant l'espace réservé et la conformation des lieux, le maître d'ouvrage n'estime-t-il pas opportun de protéger cet espace ?

### **15/ SAINT ETIENNE DU ROUVRAY : Claudine Guérin - 575A**

Cette OAP est très consommatrice d'espace pour la plupart boisé (75ha). Ce projet d'envergure est peu décrit en termes de nombre de logements, de superficie de parc urbain, d'équipements de service, de loisirs, de sports... Ne serait-il pas opportun de restreindre cette OAP à une première phase ?

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

*En préalable au développement qui suit, il convient de rappeler que les OAP ont pour finalité de définir, en complémentarité du règlement, des orientations d'aménagement qui doivent être prises en compte à l'occasion de la conception puis de la mise en œuvre du projet qui prendra place sur le site. Pour rappel, toutes les zones 1AU du zonage doivent être obligatoirement équipées d'une OAP en vertu de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Au-delà de ces OAP réglementaires, des OAP facultatives sont élaborées sur des sites de projet à enjeux forts, notamment sur les secteurs en renouvellement urbain et les sites en position stratégique au regard du projet Métropolitain.*

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'outil principal du PLU pour encadrer les aménagements futurs en cohérence avec les orientations du PADD du PLU, et en application des documents supérieurs et des directives nationales. Les questions principales du public, que relaie la commission d'enquête, convergent autour de la question de la consommation des terres agricoles ou naturelles autorisée par le PLU, et plus spécifiquement au sujet des zones à urbaniser (1AU ou 2AU) implantées en limite urbaine.

La plupart des zones 1AU, sur lesquelles les OAP sont obligatoires, sont à vocation d'habitat. Un rapide état des lieux des tendances en cours sur le territoire est nécessaire : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation au cours de la période passée de 1999 à 2015 (Tome 4 du rapport de présentation du PLU/justification des choix) a conduit à inscrire dans le PADD du PLUi l'objectif de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels et agricoles en matière d'habitat, objectif qui se doit de répondre aux besoins de production de logements neufs en complément du potentiel foncier en densification et en reconversion du tissu urbanisé.

Dans cet objectif, de nombreuses zones AU inscrites dans les documents d'urbanisme communaux n'ont pas été reconduites dans le PLUi, et d'autres ont été redimensionnées ou ajustées (avec un critère d'une surface minimale de 500m<sup>2</sup>). Ainsi, alors que les zones 1 et 2 AU mixtes à vocation dominante d'habitat représentaient environ 800 ha dans les documents d'urbanisme communaux, elles ne représentent plus que 330 hectares maximum dans le PLU métropolitain.

L'élaboration des OAP, sur ces zones d'extension urbaine comme sur les sites de renouvellement urbain, s'est attachée à considérer l'inscription harmonieuse et durable dans le contexte existant comme un axe fondamental. Les OAP définissent ainsi des principes d'aménagement préservant les éléments naturels en place, limitant l'imperméabilisation des sols, et favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces naturels et agricoles et plus rationnelles au regard des grands enjeux climatiques et du développement durable.

### **1/ ANNEVILLE AMBOURVILLE : rue des Écoles - 020B**

Le PLU communal comprenait 3 zones à urbaniser inscrites autour du cœur de village, dont 2 sont traduites en OAP dans le PLU métropolitain. L'aménagement de ces sites a été réfléchi selon un fonctionnement global. L'OAP 020B est liée à l'aménagement projeté par la commune dans la parcelle en dent creuse à l'est. Ce projet n'étant pas finalisé, il n'est pas reporté sur le schéma graphique de l'OAP et est représenté sur la vue aérienne par un espace libre. L'interaction entre les deux projets est explicitée dans le volet écrit. Les principes de composition urbaine, d'organisation viaire et de desserte sont définis dans une logique de complémentarité. À terme, les deux projets implantés en vis-à-vis façonneront le profil de la rue des Ecoles qui les sépare, permettront des déplacements doux sécurisés et une ambiance apaisée sur cette voie très fréquentée par les écoliers.

### **2/ BARDOUVILLE : Rue de la Cerisaie - 056A.**

La zone 1AUB2 résulte du redimensionnement de la zone à urbaniser de 4 hectares figurant dans le plu communal. La partie Sud a été conservée car se situant au plus près des équipements communaux, et d'autre part, l'opportunité d'une OAP permet de maîtriser cette urbanisation en "second rideau". L'OAP est ainsi guidée par le respect de la trame paysagère existante dont la lisière forestière, et la possibilité d'accueillir d'autres profils d'habitants pouvant faciliter la mixité intergénérationnelle dans le village. Le programme de logements pourra s'orienter vers des parcelles de tailles variées, organisées autour d'un espace d'aménité protégé, apte à faire se croiser au sein du site les seniors et les familles avec enfants, ainsi que les promeneurs qui viendront à emprunter le chemin transversal qui s'ouvre vers la campagne.

### **3/ CLEON : OAP des Berges de l'étang - 178D**

Le projet des Berges de l'étang fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté depuis de nombreuses années et figure en Annexes/5.2 dans le TOME 2- Périmètres divers. L'OAP de ce site reprend les grands principes de l'aménagement projeté par l'aménageur et la commune. Les orientations développées dans le volet écrit développent plus précisément le fonctionnement du projet à l'échelle de Cléon, en termes de composition urbaine et d'organisation viaire. Le programme et plan-masse du projet évoluent, l'OAP sera ajustée dans les futures modifications ou révisions du PLU Métropolitain.

### **4/ ELBEUF : Rue Pochet – 231A**

La zone 1AUB1 de la rue Pochet totalise 5500m<sup>2</sup> et à ce titre entre dans les critères de délimitation des zones AU du PLU (+5000 m<sup>2</sup>). Localisé au creux du quartier résidentiel qui s'est développé de façon spontanée le long de la route départementale menant du plateau du Roumois au centre-ville d'Elbeuf, l'OAP pose des principes de base pour l'urbanisation de ce site bordé par la forêt et en aplomb sur un vallon. L'OAP cible plus particulièrement la nécessaire prise en compte dans le projet de la topographie et des ruissellements induits, ainsi que la préservation d'un point de vue remarquable vers le vallon. D'autre part, l'intérêt de développer des circulations douces dans le projet est rappelé, dans ce secteur où le mode de déplacement actif est sous-représenté, malgré les quelques tronçons de chemins de promenade.

### **5/ ELBEUF : Rue de la Bergerie – 231B**

Le site 1AUB1 de la rue de la Bergerie se développe sur le dernier espace libre d'un quartier urbanisé par des opérations de lotissement successives. Afin d'éviter le phénomène d'enclavement que pourrait susciter l'aménagement non maîtrisé de ce "bout de ville", l'OAP traduit la nécessité de connecter le site au lotissement voisin, et de protéger la biodiversité en place aux abords de la forêt (zone NB). La bande de lisière représentée sur le schéma induit un recul d'inconstructibilité de 30 mètres. D'autre part, il est à noter que la densité préconisée permet potentiellement la construction de presque 10 maisons.

### **6/ EPINAY-SUR-DUCLAIR : Cœur de Village – 237A**

Le village d'Épinay se compose de multiples et très petits quartiers d'habitat disséminés. Au travers d'une OAP située sur le cœur du village, la commune a souhaité formaliser un développement maîtrisé et organisé pour développer la centralité. Il s'agit d'une OAP multisites puisqu'elle regroupe 3 zones à urbaniser qui sont autant de dents creuses dans cette centralité en devenir. Cette OAP a pour enjeu

premier d'amener à une vision globale du devenir potentiel du cœur de village, et de prévoir pour l'avenir une centralité urbaine apaisée et harmonieuse au moyen d'orientations en matière de desserte, de maillage, de protection du paysage naturel et de valorisation de l'église.

#### **7/ FRENEUSE : Rue du Beau Site – 282C**

Le foyer pour les personnes en situation de handicap qui jouxte le site à l'Est a le projet de s'étendre. Une zone AU a été souhaitée par la commune afin d'accompagner cette extension et d'y développer un programme d'habitat en parallèle, sur la base d'une utilisation partagée des espaces communs. Bien que situé à proximité du centre hospitalier intercommunal, le foyer se trouve aujourd'hui isolé et souffre d'un manque d'animation urbaine. L'OAP dresse les principes de composition spatiale permettant la mutualisation des espaces : la zone à dominante végétale vient en prolongement de celle existante et profite à la fois aux habitants et aux usagers et personnes hébergées dans le foyer, les cheminements piétons bénéficient à l'ensemble de l'opération, les espaces de stationnements sont partagés et limitent les surfaces imperméabilisées du projet global. Le maillage des circulations douces permet de raccorder l'ensemble du site aux polarités urbaines du secteur.

#### **8/ GRAND-COURONNE : Croix Saint Marc – 319E**

Le phasage qui figure dans l'OAP montre que l'aménagement du site démarrera côté Est, aujourd'hui libre de plantations, l'aménagement du côté Ouest du site n'étant pas programmée à ce jour. La zone boisée sur cette partie Ouest résulte de la mise en place de mesures compensatoires du plan de gestion des espaces naturels du Port de Rouen. Un corridor écologique, couloir vert que le Port développe pour protéger les écosystèmes, permet une interface naturelle entre les zones d'activités du port et les secteurs d'habitat des communes limitrophes. L'action de renaturation du marais de l'Aulnay, à proximité immédiate du site de la Croix-Saint Marc, permet la préservation d'un noyau de biodiversité à ce niveau. La zone boisée en place aujourd'hui sur le site sera certainement préservée à ce titre.

#### **9/ HAUTOT-SUR-SEINE : Rue de l'Ancien Vignoble – 350A**

Cette zone 1AU figure dans le PLU communal qui fait l'objet d'un permis d'aménager à l'étude a été reprise dans le PLU Métropolitain. Ce permis d'aménager a été accordé dernièrement, après l'arrêt du PLU Métropolitain. Le zonage vers une zone UBA2 sera régularisé lors de la prochaine modification du document.

#### **10/ LE GRAND-QUEVILLY : Matisse Nord – 322B**

Il s'agit de la dernière phase du grand projet d'écoquartier porté par la ville, et dont le premier permis d'aménager date de 2007. Une grande partie de la ville de Grand Quevilly se situe à l'intérieur du large périmètre d'exposition aux risques industriels, régi par le PPRT lié au à l'entreprise Boréalys.

Le site Matisse se trouve en zone verte du plan de zonage réglementaire du PPRT (voir Annexes 5.1TOME 1 / servitudes d'utilité publique). À ce titre, il est écrit dans le chapitre des dispositions applicables qu'en matière de règle d'urbanisme, "tout est autorisé". En second lieu, le site est concerné par un niveau d'aléa toxique considéré comme faible. Un local de confinement est dans ce cas à prévoir (annexe 1 du règlement) mais la réalisation de nouveaux projets n'y est pas interdite.

Au regard de l'enjeu lié à la connaissance des risques industriels, un renvoi vers ces dispositions pourra être ajouté dans le volet écrit de l'OAP à titre d'information des pétitionnaires.

#### **11/ LE HOULME : Rue du Général de Gaulle – 366A**

Le site de cette zone 1AUB1 s'étend sur un coteau partagé entre boisements spontanés et prairies. L'OAP figurant dans le PLU communal (septembre 2014) distinguait uniquement les boisements existants en bordure de la voie ferrée qui borde la zone en partie haute. Ces boisements sont préservés et renforcés dans l'OAP du PLU Métropolitain : une bande d'inconstructibilité de 30 mètres de largeur est identifiée dans le cadre de la protection des espaces de lisière forestière. D'autre part, l'OAP du PLU Métropolitain vise à préserver une partie de l'espace boisé existant le long de la rue principale : une zone à dominante végétale à conserver en espace libre naturel, qui servira d'écrin au chemin de promenade existant aujourd'hui. Ainsi, la majeure partie des espaces boisés sur ce site sera préservée dans le projet à venir.

### **12/ PETIT- COURONNE : Entrée de ville Nord – 497B**

L'enjeu principal de l'urbanisation de ce site en friche aujourd'hui est de matérialiser l'entrée de ville de Petit-Couronne. De même que Grand Quevilly cité plus haut, Petit Couronne se situe à l'intérieur du large périmètre d'exposition aux risques industriels, régi par le PPRT lié au à l'entreprise Boréalys.

Le site Entrée de Ville, comme le site Matisse de Grand Quevilly, est localisé en zone verte du plan de zonage réglementaire du PPRT (voir Annexes 5.1TOME 1 / servitudes d'utilité publique). En second lieu, le site est concerné par un niveau d'aléa toxique considéré comme faible. Un local de confinement est dans ce cas à prévoir (annexe 1 du règlement) mais la réalisation de nouveaux projets n'y est pas interdite.

Au regard de l'enjeu lié à la connaissance des risques industriels, un renvoi vers ces dispositions pourra être ajouté dans le volet écrit de l'OAP à titre d'information des pétitionnaires.

### **13/ ROUEN : Avenue de la Grand Mare – 540E**

Dans le PLU de la ville de Rouen, cette zone 1AUA est déjà classée en zone urbanisable (UAb). Malgré les investissements réalisés dans le cadre du programme de renouvellement urbain sur les Hauts de Rouen le quartier du Châtelet souffre encore d'un manque d'attractivité, lié notamment à son enclavement et à une offre en logements peu variée (majorité d'ensembles de collectif en locatif social). C'est pourquoi les réflexions conduites dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain ont conduit à prévoir l'urbanisation de ce site localisé en frange du quartier pour y développer une offre différente, constituée de maisons individuelles ou de petits collectifs, en transition avec les secteurs d'individuels des quartiers situés en aval.

L'OAP cible l'objectif de conserver un maximum d'arbres existants dans l'aménagement. Le schéma graphique indique qu'une large part de la zone est maintenue en zone à dominante végétale (environ 60 % de la zone), et deux secteurs inconstructibles préservent la lisière boisée. Plus de la moitié de la surface de ce secteur ne sera donc pas artificialisée.

### **14/ SAINT AUBIN EPINAY : OAP Le Clos des Pommiers Est – 560A**

La commune de Saint Aubin Epinay est un territoire très contraint par les ruissellements et ne possède que peu de possibilités pour des programmes neufs. Cette zone du Clos des Pommiers Est tirera parti des équipements réalisés lors de la première tranche (Clos des Pommiers). Le maillage viaire se raccordera ainsi directement aux infrastructures du lotissement limitrophe, limitant l'impact sur les milieux naturels du fond de vallée, autour du ruisseau la Ravine notamment. Au regard des atouts paysagers du secteur, l'OAP prévoit une forte exigence sur l'insertion du projet dans le cadre naturel. Les constructions devront s'inscrire dans le relief en respectant la topographie du site et en limitant les terrassements. De haies bocagères seront plantées en complément de l'armature verte existante, soulignant ainsi les lignes de force du terrain, et potentiellement aptes à faciliter l'intégration des constructions dans le site.

### **15/ SAINT ETIENNE DU ROUVRAY : Claudine Guérin - 575A**

Le site de l'OAP Claudine Guérin constitue un secteur d'urbanisation future identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. Au regard de sa surface (75ha), ce secteur a vocation à s'urbaniser progressivement et représente un potentiel foncier au-delà du temps du PLU (2033) qui doit permettre à la commune de répondre aux besoins et objectifs de production de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole prévoit, pour la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, un objectif de 720 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025).

Les orientations décrites dans l'OAP contribuent à préserver quasiment 1/3 du site en zone à dominante végétale (préservation de la lisière boisée, aménagement d'un parc prenant en compte la trame silicicole, aménagement de noues, etc.). Le projet est aujourd'hui à l'étude et l'OAP sera adaptée et précisée par de nouvelles données dans les évolutions futures du PLU Métropolitain.

✓ **Commentaire de la commission d'enquête :**

**La maîtrise de l'aménagement des zones à OAP est du ressort du maître d'ouvrage qui peut imposer des prescriptions bien plus respectueuses de l'environnement et des enjeux forts qui s'exercent sur l'aménagement.**

**Bien que le PLUi soit beaucoup plus vertueux que les PLU communaux et que le SCOT en matière de consommation des espaces agricoles et naturels, il sera réajusté dans le futur en fonction des évaluations prévues au présent PLUi, au PLH et après avoir réalisé des études environnementales complémentaires.**

**La commission recommande d'ores et déjà qu'une part de ces réajustements prévisibles soit prise en compte pour ne pas compromettre la sauvegarde des terres agricoles et engager l'artificialisation des sols qui ne serait pas nécessaire dans l'immédiat. Ces zones doivent être reclassées en zone 2AU dès maintenant en attendant la réalisation des études prévues par la métropole.**

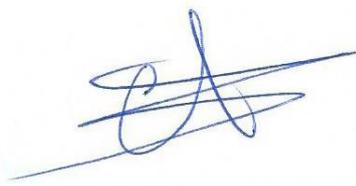
Rouen le : 28 novembre 2019

Le Président de la commission d'enquête

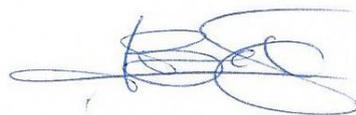


CARU Alain

Les membres de la commission



ATOUCHE Jacques



BOGAERT Pascale



CAHARD Ghislaine



CHEVIN André



DEMONCHY Pierre



GUIFFARD Laurent

IBLED Didier



LOUIS Bernard



VIARD Daniel

VIRON Jean Marc