

Doudeville



Capitale du lin

COMMUNE DE DOUDEVILLE

Révision allégée du PLU.

Par décision du 27 septembre 2021, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen

Conclusions et Avis motivé du Commissaire Enquêteur

Suite à l'enquête publique :

E21 055 du 16/11/2021 au 16/12/2021.

TOME 2/2

SOMMAIRE

I – Rappel de l’objet de l’enquête publique.	3
❖ 1-1 Objet de l’enquête.	3
❖ 1-2 Présentation du projet.	4
❖ 1-3 Déroulement de l’enquête.	6
❖ 1-4 Condition d’accueil et climat de l’enquête.	7
❖ 1-5 Concertations préalables.	7
II – Conclusions motivées du commissaire enquêteur.	7
❖ 2-1 Conclusions motivées à propos du dossier mis à l’enquête:	7
❖ 2-2 Conclusions motivées à propos de l’état initial environnemental.	8
❖ 2-3 Conclusions motivées à propos des risques naturels.	9
III – Avis du commissaire enquêteur.	9
❖ 3-1 Sur le déroulement de l’enquête.	9
❖ 3-2 Inconvénient.	9
❖ 3-3 Avantage.	10
❖ 3-4 Avis.	10

I – Rappel de l'objet de l'enquête publique.

❖ 1-1 Objet de l'enquête.

La commune de Doudeville engage une révision allégée de son Plan local d'Urbanisme afin de permettre un projet d'habitat locatif rue Henri Delanos.

La révision allégée a pour but de lever deux protections qui avaient été instituées sur ce terrain (ancien verger et bâtiment) lors de l'élaboration du PLU :

1. Supprimer la protection au titre de l'article L151-23 de l'ancien verger (2 421 m²) présent sur la parcelle AB172 ;
2. Supprimer la protection au titre de l'article L151-19 du bâtiment de la parcelle AB171 (Catégorie bâtiment d'accompagnement).

La présente enquête porte sur le projet de révision simplifiée n°2 du PLU, décidé en conseil municipal le 26/08/2021. (PJ N°2 Annexe1)

Plan de zonage avant la révision allégée :



Plan de zonage après la révision allégée :



❖ 1-2 Présentation du projet.

La commune de Doudeville engage une révision allégée de son Plan local d'Urbanisme afin de permettre un projet d'habitat locatif rue Henri Delanos.

La ville et le bailleur SEMINOR envisagent de réaliser une opération de trente-cinq logements locatifs sur un terrain de 6400m² situé rue Henri Delanos entre la rue de la croix Caumont et la rue du stade. La révision allégée a pour but de lever les protections qui avaient été instituées sur ce terrain (ancien verger et bâtiment). Pour cela il est nécessaire de :

- Supprimer la protection au titre de l'article L151-23 de l'ancien verger (2 421 m²) présent sur la parcelle AB172.
- Supprimer la protection au titre de l'article L151-19 du bâtiment de la parcelle AB171 (Catégorie bâtiment d'accompagnement).



Le projet de la rue Henri Delanos permet de répondre à plusieurs objectifs :

- Relancer la production de logements pour lutter contre la perte d'habitants.
- Favoriser le renouvellement urbain, en densifiant une parcelle incluse dans la trame urbaine, à courte distance des commerces et services.
- Accueillir de nouveaux habitants pour renouveler la pyramide des âges, face au vieillissement observé ces dernières années ;
- Diversifier l'offre de logements afin de s'adapter à la pluralité des demandes des habitants ;

NOTA :

Le projet entrainera la suppression du verger, du bâtiment d'accompagnement, d'une maison en colombage.

L'intérieur du terrain, avec le verger



Vue sur la dépendance depuis l'intérieur du terrain



La dépendance avait été désignée dans le PLU en tant que patrimoine d'accompagnement, correspondant à des bâtiments anciens d'intérêt secondaire (en comparaison avec la catégorie « patrimoine bâti remarquable »).

Vue du terrain depuis le versant opposé de la rue. L'accès au terrain sera déplacé au niveau de la dépendance en brique, qui sera démontée



La maison en colombage, bien que non dénuée d'intérêt, n'avait pas été repérée par le PLU au titre de l'article L151-19 compte tenu de son mauvais état intérieur. Celle-ci ne sera pas conservée dans le cadre du projet.

❖ 1-3 Déroulement de l'enquête.

Prescrite par arrêté du maire de la commune de Doudeville en date du 26 août 2021, elle s'est déroulée du mardi 16 novembre 2021 au jeudi 16 décembre 2021 inclus, soit durant 31 jours consécutifs.

Elle a été précédée d'une phase de concertation et s'est prolongée jusqu'à l'arrêt du projet. La publicité légale a été effectuée insertion dans la presse et affichage en mairie et sur place de l'arrêté d'enquête publique.

Insertions presse	1° Avis	2° Avis
Paris-Normandie	02/11/2021	17/11/2021
Informations Dieppoises	02/11/2021	16/11/2021

J'ai parcouru cette partie de la ville afin de visualiser les différents éléments du dossier.

Le siège de l'enquête étant fixé à la mairie de Doudeville, le public a pu librement consulter le dossier et déposer sur le registre ses observations durant les périodes d'ouverture au public, ou consulter le dossier sur le site internet de la commune de Doudeville, faire parvenir ses observations et propositions par correspondance au siège de l'enquête ainsi que par courriel à l'adresse: enquetepubliquepludoudeville@gmail.com.

Conformément à l'Arrêté du 27 septembre 2021, je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Doudeville aux dates suivantes :

- Mardi 16 novembre de 14h00 à 17h00.
- Jeudi 25 novembre 2021 de 9h00 à 12h00.
- Samedi 4 décembre 2021 de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 16 décembre 2021 de 14h00 à 17h00 (clôture).

J'ai procédé le 16 décembre 2021 à 17h à la clôture de cette consultation à l'issue de la dernière permanence prescrite en mairie de Doudeville.

J'ai récupéré le registre disponible en mairie de Doudeville.

J'ai consulté la boîte mail (enquetepubliquepludoudeville@gmail.com) mise à disposition du public le 16/12/2021 à 17 heures.

Le jeudi 23 décembre 2021, à l'issue d'une réunion à la mairie de DOUDEVILLE, j'ai remis en mains propres le procès-verbal des observations, à Monsieur Daniel DURECU, Maire de Doudeville, en l'invitant à m'adresser un mémoire en réponse, comme l'exige l'article R 123-18 du Code de l'environnement, dans un délai de 15 jours.

Le 05 janvier 2022, j'ai réceptionné les réponses du maître d'ouvrage. Le récépissé de la remise en main propre du PV de synthèse est disponible en PJ N°9 dans l'annexe 1.

❖ **1-4 Condition d'accueil et climat de l'enquête.**

J'ai reçu le public dans de bonnes conditions. Je remercie Monsieur le maire, son adjoint à l'urbanisme et Mme Tourmente du service urbanisme de la mairie de Doudeville qui ont concouru au bon déroulement de l'enquête publique.

Cette enquête s'est déroulée dans un bon climat, sans incident. Les personnes intéressées par le projet ont pu librement s'exprimer, consulter le dossier, consigner leurs observations sur le registre papier, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, et déposer leurs contributions à l'adresse mail prévue à cet effet.

A l'issue de l'enquête il est à noter que le dossier soumis à l'enquête publique est complet et compréhensible par tous.

❖ **1-5 Concertations préalables.**

Le Code de l'urbanisme (articles L.132-7 à L132-9, L153-16) ces articles prévoient qu'un certain nombre de personnes publiques soient associées (PPA) à la révision allégée du PLU. Un procès-verbal a été dressé suite à la réunion du lundi 8 novembre, celui-ci est consultable en ligne sur le site de la mairie de Doudeville.

II – Conclusions motivées du commissaire enquêteur.

❖ **2-1 Conclusions motivées à propos du dossier mis à l'enquête:**

Le PLU de la commune de Doudeville est constitué de quatre éléments.

- Le diagnostic.
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de programmation(OAP).
- le plan de zonage et le règlement du PLU

La compatibilité de ces documents avec le projet est analysée dans le dossier mis à l'enquête publique, celui-ci est complet, détaillé dans ses annexes et reprend les informations nécessaires à sa bonne compréhension par le public. La note de présentation non technique reprend, de manière synthétique et facilement compréhensible par un public non averti, les principales informations et enjeux de ce projet.

Il est à regretter que, suite à la levée des deux protections au titre de l'article L151-23 de l'ancien verger de la parcelle AB 172 et la protection au titre de l'article L151-19 du bâtiment de la parcelle AB171 (Catégorie bâtiment d'accompagnement), le projet de construction de 35 logements sur ces parcelles ne fasse pas l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Les différents éléments du dossier sont conformes aux orientations du PADD. Les PPA ont émis un avis favorable, il est compatible avec les documents cadres, les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux remarques des PPA ne remettent pas en cause le projet.

❖ 2-2 Conclusions motivées à propos de l'état initial environnemental.

- Sols

D'après la base de données BASOL, aucun site ou sol pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur la commune de Doudeville.

Signalons la présence d'une activité inventoriée dans la base BASIAS à 100m au nord-ouest, rue Henri Delanos, le garage de Rouen – Citroën (HNO7601963).

Il n'y a pas de lien direct avec le terrain du projet, qui sera sans incidence sur ce site potentiellement pollué.

- Zone Natura 2000.

Il n'y a pas de zone Natura 2000 à Doudeville. La zone la plus proche est : Le site Natura 2000 « LE BOIS DE LA ROQUETTE » (n° FR2300146), à 10 km au nord-ouest.

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

-

Deux ZNIEFF existent à Doudeville :

- 1) ZNIEFF de type I du hameau du Vautuit et du bois du Fresnay.
- 2) ZNIEFF de type II de la vallée de la Durdent.

- Compte tenu de l'éloignement du terrain de projet (respectivement 2,2 km et 950m), de son inscription au cœur de l'aire urbanisée de la ville et de sa déconnexion de la trame verte et bleue, on peut raisonnablement affirmer que l'incidence du projet sur les ZNIEFF est négligeable.

- Il n'y a pas de milieux prédisposés à la présence de zones humides repérés à Doudeville.

- Trame verte et bleue.

Le projet n'est concerné ni par un réservoir ni par un corridor identifié au SRCE. La prairie et l'ancien verger de la parcelle AB172 constituent un élément ponctuel du maillage des petits éléments naturels relais pour les continuités écologiques au sud de la ville (forêts, bosquets, haies d'arbres, talus plantés, vergers, mares).

Il convient toutefois de tempérer l'effet de leur disparition au regard de leur situation (à l'intérieur de la ville, c'est-à-dire moins interconnectés que les autres éléments qui sont séparés entre eux par des zones agricoles ou naturelles). Ajoutons que la prairie est un gazon méticuleusement entretenu par son propriétaire (tontes et entretiens très réguliers) ; si elle présente un visuel soigné, cette prairie est pourtant nettement moins riche en biodiversité qu'une prairie naturelle. En outre, les pommiers sont anciens, et le propriétaire a commencé depuis quelques années à remplacer les arbres morts par des essences à pousse rapide mais peu patrimoniales, de type peupliers ; restent environ une quinzaine de pommiers en mauvais état sanitaire et seulement 5 arbres en bonne santé. L'analyse du site montre une valeur environnementale moindre à ce que l'on aurait pu s'attendre.

Ajoutons que le règlement de la zone Uf prévoit deux dispositions aptes à maintenir des potentialités environnementales sur le terrain après le projet : Limitation de l'emprise au sol à un maximum de 40% de la surface du terrain pour les logements (article 6) ; Obligation de maintenir un minimum de 25% de la superficie du terrain en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (article 10). La situation du terrain et sa valeur environnementale réduisent l'incidence potentielle du projet sur la Trame Verte et Bleue, et on peut affirmer que celle-ci reste tout à fait acceptable au regard de l'intérêt de l'opération.

-Protection des captages d'eau potable.

La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection d'un captage.

❖ 2-3 Conclusions motivées à propos des risques naturels.

- Risque d'inondation

Le terrain n'est pas concerné par un axe de ruissellement identifié par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de Doudeville (étude réalisée par le bureau d'études Egis Eau).

- Risque d'effondrement de cavités souterraines.

Le terrain n'est pas concerné par un risque d'effondrement de cavité souterraine (étude réalisée par le bureau d'études ALISE Environnement).

- Aléa retrait-gonflement des sols argileux.

Le terrain est concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Ce phénomène peut engendrer des dégradations des bâtiments à fondations superficielles. Sur le terrain du projet, l'aléa retrait et gonflement des argiles est « faible », c'est-à-dire qu'un sinistre est possible en cas de sécheresse importante. Dans les zones concernées, les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol, notamment par la réalisation d'études et de sondage de grande profondeur. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées.

III – Avis du commissaire enquêteur.

❖ 3-1 Sur le déroulement de l'enquête.

L'enquête a été réalisée selon la réglementation en vigueur. Le dossier mis à disposition du public est complet, lisible et compréhensible pour appréhender les enjeux du projet.

Le public a pu prendre connaissance du projet au travers de réunions publiques et d'une phase de concertation préalable à l'enquête publique.

Toutes les formalités prescrites dans l'arrêté définissant l'enquête publique ont bien été respectées, en particulier l'affichage et la mise à disposition des documents.

Le nombre de permanences était suffisant pour recevoir tout le public qui le souhaitait. Toute personne a pu venir pour faire part de son avis pendant toute la durée de l'enquête et les mesures de publicité ont permis une bonne participation du public.

La grande majorité des observations faites par le public ont majoritairement pour objet le projet qui va découler de l'enquête publique (construction de 35 logements), elles concernent plus le permis de construire que la levée des protections sur les parcelles AB171 et 172.

❖ 3-2 Inconvénient.

Destruction du verger qui a été protégé par décision municipale lors de l'élaboration du PLU. Dans la description du projet, l'aménagement des espaces verts n'est pas abordé. Il va falloir veiller à respecter le règlement du PLU pour l'aménagement des espaces verts et des plantations.

❖ 3-3 Avantage.

Ces parcelles sont situées au milieu d'une zone déjà urbanisée « Dent creuse » proche du centre-ville, ce projet permettra de garder une bonne santé démographique de la commune. Il permet aussi de lutter contre l'étalement urbain.

❖ 3-4 Avis.

Aussi je considère que le projet de révision selon des modalités simplifiées du PLU de la commune de Doudeville respecte bien les objectifs fixés aux collectivités par le législateur en matière d'urbanisme.

Au vu de tous ces éléments cités ci-dessus et pour faire suite à la demande de la commune de Doudeville :

J'émet un avis favorable au projet de révision allégé du PLU de la commune de Doudeville.

Le 10 janvier 2022

WALCZAK Patrick
Commissaire enquêteur.

