

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

Rapport du Commissaire Enquêteur

Suite à l'enquête publique :

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

TOME 1/2

SOMMAIRE

I - Rapport du commissaire-enquêteur.....	4
Déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur.....	4
❖ 1-1 Objet de l'enquête.....	4
❖ 1-2 Préambule.....	5
❖ 1-3 Compétence PLU.....	7
❖ 1-4 Cadre juridique de la révision allégée du PLU de la commune de DOUDEVILLE.....	7
Article L153-31 du code de l'urbanisme.....	7
Article L153-32.....	7
La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.....	7
Voir PJ N°2 annexe 1.....	7
Article L132-7.....	7
Article L132-9.....	8
Article L151-19.....	8
Article L151-23.....	8
Article L153-16.....	8
• 1-4-1 Opportunité du projet au regard des objectifs du SCOT.....	9
❖ 1-5 Présentation du projet.....	9
• 1-5-1 Etat initial et incidences éventuelles du projet sur l'environnement.....	12
II - Modalités et organisation de l'enquête.....	13
❖ 2-1 Organisation administrative de l'enquête:.....	13
❖ 2-2 Consultations préalables à l'enquête et durant l'enquête :.....	13
❖ 2-3 Publicité de l'enquête :.....	14
❖ 2-4 Permanences :.....	15
❖ 2-5 Composition du dossier mis à l'enquête :.....	15
❖ 2-6 Examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) : (joint en PJ N°3 annexe 1).....	16
• 2-6-1 Avis de la chambre d'agriculture.....	17
• 2-6-2 Communauté de communes Doudeville Yerville / SCOT.....	17
• 2-6-3 Commune d'Harcenville.....	17
• 2-6-4 Avis de la DDTM.....	17

• 2-6-5 Avis de la Commune de Routes.....	18
• 2-6-6 Avis de la Commune Fultot.....	18
• 2-6-7 Avis de la Commune d'Amfreville-les-Champs.....	18
• 2-6-8 Avis de l'Association pour la protection du patrimoine/association des mains vertes.....	18
• 2-6-9 Avis de la CCI Métropole de Rouen. (PJ N°8 annexe 1).....	19
• 2-6-10 Avis de la MRAE (PJ N°6 annexe 1).....	19
III - Analyse des observations déposées.....	19
❖ 3-1 Clôture de l'enquête - Remise du procès- verbal des observations :.....	20
• 3-1-1 Déroulement de l'enquête.....	20
• 3-1-2 Conditions d'accueil et climat de l'enquête.....	20
❖ 3-2 Bilan des contributions :.....	20
❖ 3.3 OBSERVATIONS DU PUBLIC, DREAL, P.P.A. PAR THEME :.....	22
• 3-3-1 Inondations/Ruissellements.....	22
• 3-3-2 M.R.A.E.....	24
• 3-3-3 Sécurité/Circulation.....	25
• 3-3-4 Cadre de vie.....	26
• 3-3-5 Patrimoine.....	28
• 3-3-6 Environnement.....	29
• 3 3-7 Communications et consultation préalable.....	30
• 3-3-8 Divers.....	33
• 3-3-9 DDTM.....	34
• 3-3-10 CCI METROPOLE DE ROUEN.....	35
• 3-3-11 Questions Du Commissaire Enquêteur.....	36
• 3-3-12 Commune De Doudeville.....	38
IV TRANSMISSION DU DOSSIER.....	38

I - Rapport du commissaire-enquêteur.

Déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur.

Je déclare sur l'honneur de ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à l'enquête.

J'atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans mes activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause mon impartialité dans l'avis à donner sur le projet faisant 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 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 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 Préambule.

La commune de Doudeville est une commune du pays de Caux située dans le département de la Seine-Maritime, en région Normandie. Dite la capitale du lin cultivé, elle est située au centre du pays de Caux, est très connue pour ses champs bleus de lins en fleurs. Située à 38 km au nord-ouest de Rouen, à 17 km du littoral de la Manche à Saint-Valéry-en-Caux, à 31 km de Fécamp et à 13 km d'Yvetot, elle est aisément accessible par l'autoroute A29 et est desservie par la RD 20 qui relie Rouen à Saint-Valéry-en-Caux..

Doudeville est implantée au cœur d'un territoire rural dont elle est la principale centralité, entre Yvetot, Saint-Valéry-en-Caux, Yerville et Cany-Barville.

Doudeville assume depuis très longtemps ce rôle central au sein du pays de Caux, tant par l'importance de sa population (2 484 habitants pour 1 451 hectares en 2017) que par son poids économique (691 emplois en 2017).

Implantée à l'articulation des principales voies locales, la ville accueille de nombreux commerces, offre une grande quantité d'emplois et dispose d'équipements publics structurants, utiles au quotidien à ses habitants et à ceux des communes rurales voisines.

Le **Pays Plateau de Caux Maritime** réunit 123 communes organisées en 3 communautés de communes avec une population de 77511 habitants depuis le 1^{er} janvier 2017. (Vs 5 communautés de communes avant le 1^{er} janvier 2017).

- La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre.
- La Communauté de Communes Plateau de Caux - Doudeville-Yerville.
- La Communauté de Communes de la Région d'Yvetot .



Le SCOT du Pays Plateau de Caux Maritime a été approuvé le 24 septembre 2014. A cette date, le périmètre du SCOT couvre intégralement le territoire du Plateau de Caux Maritime, à savoir 123 communes réparties en 3 communautés de communes.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de DOUDEVILLE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 février 2017.

40 communes réunies autour de Doudeville et Yerville



❖ 1-3 Compétence PLU.

Considérant l'intérêt qui s'attache à ce que la commune conserve sa compétence en matière d'élaboration de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, et vu l'article 136 de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014,

Le conseil municipal de la commune Doudeville réuni le 29 octobre 2020 a voté son :

opposition au transfert de compétences PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, à la communauté de communes Plateaux de Caux-Doudeville-Yerville

Les conseils municipaux de 23 communes sur les 40 que compte l'EPCI (Communauté de Communes Plateau de Caux - Doudeville-Yerville) à fiscalité propre, représentant 57,50% de ce total avec une représentation de 65,82% de la population de l'EPCI, ont exprimé leur opposition au transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à la communauté de communes Plateaux de Caux-Doudeville-Yerville. Ce transfert n'est donc pas intervenu à la date du 1^{er} juillet 2021.

L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 29 octobre 2020 et le courrier du bureau de l'intercommunalité et du contrôle de légalité de la Préfecture de la Seine Maritime sont joints PJ N°1 dans l'annexe 1.

❖ 1-4 Cadre juridique de la révision allégée du PLU de la commune de DOUDEVILLE.

Article L153-31 du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision lorsque « la commune décide de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Les protections instituées sur les parcelles AB171 et AB172 relèvent bien de cette catégorie (protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels), et il est donc nécessaire de recourir à une procédure de révision.

Article L153-32.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Voir PJ N°2 annexe 1.

Article L153-34.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La présente révision, ne portant pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'aménagement et de développement durables, peut donc être entreprise selon les modalités simplifiées fixées par l'article L153-34.

Article L132-7.

L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Article L132-9.

Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale .

Article L151-19.

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.

Article L151-23.

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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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 peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L153-16.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

- 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;
- 2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situé en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- 4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales.

Le règlement du PLU pour les zones UF prévoit deux dispositions destinées à limiter les incidences aux sols :

Article 6 : Limitation de l'emprise au sol à un maximum de 40% de la surface du terrain pour les logements.

Article 10 : Obligation de maintenir un minimum de 25% de la superficie du terrain en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable.

• 1-4-1 Opportunité du projet au regard des objectifs du SCOT.

Le SCOT du Pays Plateau de Caux Maritime a été approuvé le 24 septembre 2014. A cette date, le périmètre du SCOT couvre intégralement le territoire du Plateau de Caux Maritime, à savoir 123 communes réparties en 5 communautés de communes.

Le projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos va contribuer au confortement de la place de Doudeville dans la structuration d'un territoire équilibré, attractif et solidaire, souhaité par le SCOT.

Doudeville, pôle structurant du SCOT, a vocation à accueillir une part notable de la croissance démographique du Pays du Plateau de Caux Maritime. Mais les ambitions affichées dans le PADD de Doudeville, en cohérence avec le DOO2, n'ont pas été atteintes. Au contraire, Doudeville a perdu des habitants et a vu son attractivité reculer (commerces/services).

Il est donc important, pour le développement harmonieux et équilibré du Pays du Plateau de Caux Maritime, de redynamiser le pôle de Doudeville par la création de logements.

Le projet d'habitat locatif de la rue Henri Delanos est localisé sur un terrain enchâssé à l'intérieur de la trame déjà urbanisée, à proximité des équipements et des commerces, et sera aménagé selon une densité supérieure aux seuils déterminés par le SCOT (environ 45 log. /ha brut pour l'opération Seminor, alors que le SCOT avait fixé les minima à 20 log. /ha net pour l'individuel groupé, les lotissements et les logements intermédiaires, et à 30 log. /ha net pour le collectif). En ce sens, c'est une opération vertueuse qui s'inscrit pleinement dans les logiques d'aménagement durable exprimées par le SCOT.

❖ 1-5 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 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 ;
- Produire des logements à coûts maîtrisés, adaptés aux ressources de la population locale, notamment les jeunes.

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.

- **1-5-1 Etat initial et incidences éventuelles du projet sur l'environnement.**

- **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.

- **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.



Retrait-gonflement des argiles (source BRGM)

- **Protection des captages d'eau potable.**

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

- **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 :

ZNIEFF de type I du hameau du Vautuit et du bois du Fresnay

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.

- Zones humides.

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.

II - Modalités et organisation de l'enquête.

❖ 2-1 Organisation administrative de l'enquête:

Par décision du 27 septembre 2021, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à l'enquête publique portant sur la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Doudeville.

❖ 2-2 Consultations préalables à l'enquête et durant l'enquête :

Le 30 septembre 2021 j'ai pris contact avec la mairie de DOUDEVILLE pour organiser une réunion en mairie. Le 06 octobre 2021 je me suis rendu en mairie de DOUDEVILLE pour assister à cette réunion.

Etaient présents :

- Mr DURECU Daniel maire de DOUDEVILLE.
- Mr MOGIS Rémi adjoint au maire en charge de : Urbanisme – Cimetières – Foires et marchés –

Cérémonies.

- Mr ALEXANDRE Gauvain du cabinet PERSPECTIVES. (Par téléphone)
- Mlle TOURMENTE Ludivine responsable urbanisme.

Mr ALEXANDRE nous a présenté le projet de révision allégée de la commune ainsi qu'une maquette du projet SEMINOR sur les parcelles AB 171 et AB 172. Lors de cette réunion Mr ALEXANDRE m'a précisé que la réunion conjointe des PPA aura lieu le 8 novembre 2021 à 9 heures et que le procès-verbal sera envoyé aussitôt. J'ai précisé que cette réunion et ses conclusions arriveront après l'avis d'ouverture de l'enquête publique.

Nous avons abordé lors de cette réunion l'organisation de l'enquête publique et finaliser les dates de l'enquête fixée du 15/11/2021 au 15/12/2021, les dates de permanences qui se dérouleront en mairie de DOUDEVILLE ainsi que la publicité inhérente à l'enquête publique.

Pour l'affichage j'ai demandé d'afficher d'avis d'enquête publique sur place visible du domaine public.

Lors de la réunion il m'a été remis les documents papier du dossier de révision allégée du PLU qui m'avaient été préalablement envoyés par mail suite au premier échange téléphonique du 30 septembre 2021.

A l'issue de la réunion j'ai demandé s'il était possible de se rendre sur place. Mr MOGIS a appelé le propriétaire du terrain qui lui a répondu qu'il n'y avait aucun problème. Nous nous sommes Mrs DURECU, MOGIS et moi-même rendus sur place.

Nous avons ensuite échangé par courriel sur le projet d'arrêté d'enquête publique.

Dans l'arrêté en date du 22 octobre 2021, il a été prévu qu'un dossier complet sera consultable en version papier pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public de la mairie de DOUDEVILLE, siège de l'enquête.

Il est mentionné dans cet arrêté, que le public est invité à s'informer, des règles sanitaires liées au COVID mises en place dans chaque lieu de consultation du dossier et que le commissaire enquêteur ne recevra qu'une personne à la fois.

Le dossier complet d'enquête publique et l'avis sont publiés sur le site internet de la commune de DOUDEVILLE.

Les observations et propositions pourront être déposées pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur un registre papier coté et paraphé, par mes soins disponibles en mairie de DOUDEVILLE.
- Par courrier électronique à : enqueteubliquepludoudeville@gmail.com.
- Par courrier à la mairie de DOUDEVILLE à l'adresse suivante : Mairie de DOUDEVILLE Service urbanisme révision allégée PLU 1 place Général de Gaulle 76560 DOUDEVILLE à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

❖ 2-3 Publicité de l'enquête :

Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, quinze jours avant la date d'ouverture et dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés.

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

Précisions :

La publication était prévue à l'origine dans « Le courrier Cauchois » et « Paris-Normandie ». Le Courrier Cauchois, suite à un mauvais adressage survenu lors de la transmission de l'avis d'ouverture de l'enquête publique, n'a pas pu publier dans les délais impartis.

La publication a donc été confiée au journal « les Informations Dieppoises ». Cet incident a contraint de modifier les dates de l'enquête publique du 16 novembre 2021 au 16 décembre 2021 versus 15 novembre 2021 au 15 décembre 2021.

Dans le même temps le journal « Paris Normandie » a publié par erreur le 29/10/2021 l'avis d'enquête publique avec les dates initiales, alors que cette parution avait été annulée suite au problème avec le courrier cauchois.

Le Paris Normandie a publié l'avis le 02/11/2021 avec les dates d'enquête du 16/11 au 16/12/2021 avec un erratum.

Dans le même temps, l'avis a été apposé sur le panneau extérieur d'affichage administratif de la mairie de Doudeville, ainsi que sur la barrière située à l'entrée des parcelles concernées.

Lors de ma visite sur site et en mairie de Doudeville le 9 novembre 2021 j'ai constaté que les avis affichés n'étaient pas au format réglementaire :

Vu le code de l'environnement, notamment son article R. 123-11.

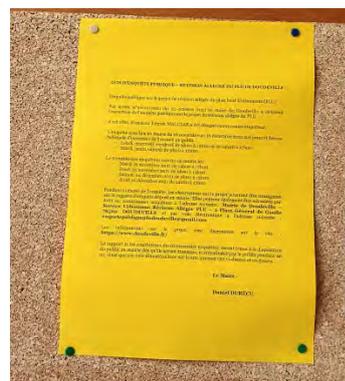
Arrête :
Article1

Les affiches mentionnées au III de l'article R. 123-11 mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.

Des affiches ont été commandées et mise en place.



Affichage sur place



Affichage en mairie

❖ 2-4 Permanences :

Conformément à l'Arrêté du 27 septembre 2021, je me suis tenu à la disposition du public dans les lieux et aux dates suivantes :

- Mardi 16 novembre 2021 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).

Pour des questions de mesures sanitaires, j'ai été amené, lors des permanences, à recevoir le public une personne à la fois en respectant les mesures de distanciation sociale.

❖ 2-5 Composition du dossier mis à l'enquête :

- Rapport de présentation.
- PADD approuvé.
- Tableau descriptif des projets envisagés
- Fiche d'examen au cas par cas pour les PLU et PLUI
- Un plan de situation avec les communes limitrophes et les sites Natura 2000 les plus proches
- Le règlement graphique (plan de zonage) en vigueur à une échelle appropriée
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal. Délibération N°23/04/21 (Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme).
- Examen conjoint des PPA.
- Avis de la Chambre d'Agriculture.(Courriel).
- Décision délibérée de la M.R.A.e Normandie N° 2021-4103 en date du 19aout2021. Révision dite

- « allégée » du PLU de la commune de Doudeville (76).
- Présentation du projet SEMINOR.

❖ **2-6 Examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) : (joint en PJ N°3 annexe 1)**

ORGANISME	PERSONNE	TITRE	SIGNATURE
Préfecture de Seine Maritime			Absent
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine Maritime	Christine LEROY	Chargée de mission planification	Présente
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine Maritime	Olivier DENARIE	Référent territorial	Présent
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Haute Normandie (DREAL)			Absent
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine			Absent
Agence Régionale de la Santé (ARS)			Absent
Conseil Régional de Haute Normandie	Florian FONTANAUD		Absent excusé
Conseil Départemental de Seine Maritime	Elodie Gomez	Coordonnateur Aménagement et Habitat	Absent excusé
Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole	Jacques CHARRON		Présent
Chambre d'Agriculture de Seine Maritime	Juliette GIACOMAZZO		Absente excusée
Chambre des Métiers de Haute Normandie			Absent
Syndicat mixte pour le SCOT du Pays de Plateau de Caux Maritime	Guillaume MATHON		Présent
Communauté de Communes Plateau de Caux Doudeville Yerville			Absent
Commune de Fultot	Francisco POUYER	Maire	Présent
Commune de Gonzeville			Absent
Commune d'Étalleville			Absent
Commune de Berville-en-Caux			Absent
Commune d'Amfreville-les-Champs	Alain LEBOUÇ	Maire	Présent
Commune d'Yvecrique			Absent
Commune d'Harcanville	Jean-Pierre LANGLOIS	Maire	Présent
Commune d'Harcanville	Philippe LANGNEL	Adjoint au maire	Présent
Commune de Routes	Marcel MASSON	Maire	Absent
Commune de Saint-Vaast-Dieppedalle			Absent excusé
Commune d'Hautot-l'Auvray	Sylvain MONNIER	Maire	Absent
Association Les Mains Vertes	Samuel LUCAS		Présent
Association pour le développement durable de Doudeville et ses environs	Victoria SELWIN		Présente
Petites Villes de Demain	Amélie Caroyer	Cheffe de projet	Présente
Commune de Doudeville	Daniel DURECU	Maire	Présent
Commune de Doudeville	Pascal LOSSON	Adjoint au maire	Présent
Commune de Doudeville	Rémy MOGIS	Adjoint au maire	Présent
Commune de Doudeville	Gisèle CUADRADO		Présente
Commune de Doudeville	Ludivine TOURMENTE	Responsable de l'urbanisme	Présent
Perspectives	Gauvain ALEXANDRE	Urbaniste chargé de la RA du PLU	Présent

COURRIERS REÇUS

Dans le cadre de l'examen conjoint, les réponses écrites suivantes ont été reçues :

- Courriel du CD76, priant de les excuser de ne pouvoir participer à l'examen conjoint.
- Courrier de Sylvain MONNIER, maire de la commune d'Hautot-l'Auvray, priant de les excuser de ne pouvoir participer à l'examen conjoint.
- Courrier de la maire d'Harcanville, (PJ N°7 annexe 1)
- Courriel de la chambre d'agriculture, priant de les excuser de ne pouvoir participer à l'examen conjoint avec un commentaire. (PJ N°8 annexe1).

• 2-6-1 Avis de la chambre d'agriculture.

A la lecture du dossier transmis, Il semble que le projet n'impacte ni l'espace agricole ni l'activité agricole de la commune.

• 2-6-2 Communauté de communes Doudeville Yerville / SCOT.

Avis favorable. Le niveau de construction actuel est inférieur aux objectifs du PLU ; par ailleurs, ce projet va permettre de produire du logement locatif sociaux, ce qui n'avait pas suffisamment été pris en compte dans le PLU initial.

• 2-6-3 Commune d'Harcanville.

M. LANGLOIS, maire d'Harcanville, rappelle que le hameau de Pichemont subit régulièrement des épisodes d'inondation lors des fortes pluviométries, liés aux dysfonctionnements et saturation du réseau (unitaire) de Doudeville, avec une unique canalisation de 900 en exutoire.

Il s'inquiète d'une aggravation de la situation avec l'aménagement d'un nouveau terrain sur Doudeville.

Réponse de la commune : Un schéma de gestion des eaux pluviales a été réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU (BE Egis).

Les préconisations règlementaires du SGEP et la doctrine de l'état ont été intégrées dans le PLU opposable. Tout projet de construction doit intégrer la question de la gestion des eaux pluviales – article 2 des dispositions générales (Prise en compte des risques naturels) et article 12 (Desserte par les réseaux), notamment :

- « - Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
- Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.
- Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. »

Ces dispositions sont imposées à tout projet de construction de manière à ne pas aggraver les ruissellements à l'aval.

La commune a interrogé le bailleur (Seminor) afin de compléter cette réponse avec les éléments techniques prévus dans le projet. Cette note hydraulique est annexée au PV (source ACUBE architectes / Atelier RM VRD). (PJ N°4 annexe 1)

Les différents ouvrages de gestion des eaux pluviales de Seminor permettront de stocker la pluie centennale issue du projet soit 285 m3.

• 2-6-4 Avis de la DDTM.

- La procédure employée respecte les dispositions du CU. Le nombre de logements est justifié au regard de l'importance de la ville. La localisation du projet, assez proche du centre, est positive.
- La DDTM est favorable à l'urbanisation d'une dent-creuse ; plutôt que d'urbaniser en étalement urbain.
- En terme de consommation foncière, le PLU initial n'avait pas comptabilisé cette surface de verger.
- La DDTM aurait souhaité que le potentiel foncier soit réduit ailleurs pour compenser cette nouvelle

surface.

- En particulier, une étude est en cours avec PVD / EPFN sur l'attractivité de la ville de Doudeville. La DDTM aurait souhaité que l'analyse de la vacance soit développée dans la notice : facteur d'attractivité ? Problèmes d'insalubrité ?
- Il aurait été souhaitable de faire une OAP pour cadrer cette urbanisation : orientation des bâtiments, gestion des eaux pluviales, attention à l'imperméabilisation des sols, accès, etc. Il existe une zone AU à proximité (stade). Un lien entre les deux zones aurait pu être prévu dans l'OAP.
- Il serait intéressant de réaliser une étude sur les espèces protégées.
- Il serait intéressant de faire réaliser un diagnostic des arbres par l'ONF.
- Il serait opportun d'attendre les conclusions de l'étude de l'EPNF avant de s'engager sur ce projet, pour avoir une meilleure vision d'ensemble.
- La DDTM propose que le projet soit orienté vers les principes de la ville durable : orientation des bâtiments, économies d'énergie, gestion pluviale, ...
- Il est important de bien s'assurer que le projet est conforme au règlement du PLU.

• 2-6-5 Avis de la Commune de Routes.

Avis favorable.

• 2-6-6 Avis de la Commune Fultot.

Avis favorable .Il y a un manque d'attractivité. Il est nécessaire de conserver un territoire habité pour entretenir le patrimoine.

• 2-6-7 Avis de la Commune d'Amfreville-les-Champs.

Avis favorable. Le projet devra être conçu de manière à bien s'insérer dans l'environnement.

Quelques commentaires/questions :

- Maison à colombage : le bâtiment n'est ni inscrit ni classé
- Logements vacants : quelles sont les causes de cette vacance ?
- Médical : favorable à l'augmentation de la population pour attirer les jeunes médecins.

• 2-6-8 Avis de l'Association pour la protection du patrimoine/association des mains vertes.

• Le PADD prévoit la protection des vergers et de la nature en ville. Le terrain est en relation avec les autres espaces de nature en ville déjà présents. Selon la fiche d'examen, il n'y a pas eu de repérage d'espèces protégées sur Doudeville. Elle demande des précisions sur la méthodologie employée, car l'association a repéré des oiseaux et chiroptères intéressants. Le verger est susceptible de constituer une zone de chasse pour les chiroptères/habitat intéressant pour les batraciens. La nature « ancienne » du verger est un facteur favorable à la biodiversité.

- La levée des protections constituerait une réduction des espaces naturels et de la qualité environnementale du territoire.
- Il faudrait une évaluation environnementale pour estimer l'impact du projet sur la présence d'espèces protégées, voire réfléchir à d'autres options d'aménagement ?
- L'association insiste sur la nécessaire intégration des enjeux climatiques dans un tel projet.
- L'association demande quelle expertise a été faite pour juger de l'état du verger ? Il faudrait à minima compenser la coupe des arbres.
- L'association demande si le projet va être orienté vers les principes de la ville durable : orientation des bâtiments, économies d'énergie, gestion pluviale.... ?
- Il serait intéressant de réaliser une étude sur les espèces protégées. Il serait intéressant de faire réaliser un diagnostic des arbres par l'ONF.
- L'association pour le développement durable de Doudeville et ses environs estime que le projet est un projet sans végétalisation qui ressemble à un projet des années 80.

• 2-6-9 Avis de la CCI Métropole de Rouen. (PJ N°8 annexe 1)

L'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Rouen Métropole, valablement consultée à distance du 7 au 10 décembre 2021, sur proposition de son Président Vincent LAUDAT ;
Vu : - Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Doudeville, approuvé le 28 Février 2017 ; La CCI Rouen Métropole a examiné les documents transmis et souhaite formuler les observations suivantes :

- La CCI note que cette procédure d'urbanisme vise à supprimer les protections instaurées, dans le PLU, au titre des Articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sur un verger et un bâtiment pour permettre la réalisation de 35 logements locatifs sociaux sur un terrain de 6 400 m² localisé au carrefour des rues Henri Delanos (RD 20) et de la Croix Caumont.
- La CCI n'est, naturellement, pas opposée à ce type d'opération. Elle rappelle, à ce titre, qu'elle avait en 2016, lors de la phase d'approbation du PLU, alerté la commune sur le nombre très important de bâtiments et d'espaces protégés dans le document d'urbanisme communal, ce qui lui semblait de nature à bloquer la réalisation de nombreux projets. Elle remarque aujourd'hui que cette procédure d'urbanisme cherche à maintenir un équilibre entre la préservation de ce qui participe à la qualité de la ville et la nécessité de construire de nouveaux logements pour accueillir des habitants et ainsi endiguer la forte décroissance démographique enregistrée par la commune.

• 2-6-10 Avis de la MRAE (PJ N°6 annexe 1)

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, a délibéré collégalement le 19 août 2021, en présence de Denis Bavard, Édith Châtelais, Corinne Etaix, Noël Jouteur et Olivier Maquaire, sur :

« Décision délibérée de la MRAe Normandie n° 2021-4103 en date du 19 août 2021 Révision dite « allégée » du PLU de la commune de Doudeville (76) »

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Doudeville (76) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de révision présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan révisé, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du plan révisé est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du plan révisé est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

III - Analyse des observations déposées.

❖ 3-1 Clôture de l'enquête - Remise du procès-verbal des observations :

• 3-1-1 Déroulement de l'enquête.

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

J'ai rédigé un procès-verbal des dépositions faites par le public.

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.

• 3-1-2 Conditions d'accueil et climat de l'enquête.

J'ai reçu le public dans de bonnes conditions. Je remercie Monsieur le maire 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 adresser leurs contributions à l'adresse mail prévue à cet effet.

❖ 3-2 Bilan des contributions :

➤ Réception Courriel :

- Un courriel a été envoyé à l'intention du commissaire enquêteur le 18/11/2021 par Mr Lemonnier. Mis en pièce jointe N°1.

- Un courriel a été envoyé à l'intention du commissaire enquêteur le 13/12/2021 par la CCI ROUEN METROPOLE joignant la délibération 2021/76-63. Mise en pièce jointe N°7.

- Un courriel a été envoyé à l'intention du commissaire enquêteur le 14/12/2021 de Mme Blondel adressant une pétition de 19 signataires habitants la rue de la croix Caumont et rue Mouchel. Pétition mise en pièce jointe N°10

- Un courriel a été envoyé à l'intention du commissaire enquêteur le 14/12/2021 de Mme Monteiro et Mr Morvan. Mise en pièce jointe N°11.

➤ Permanence du 16 novembre 2021 de 14H à 17H.

- 1) Visite de Mr et Mme Piednoel.
- 2) Registre Mr Merit

➤ Permanence du 28 novembre 2021 de 9H à 12H.

- 3) Visite de Mme Avenel M habitante rue de la croix Caumont.

- 4) Visite de Mme Cuadrado 110 rue du colonel Person conseillère municipale et membre de l'association pour la protection du patrimoine. A laisser un document mis en pièce jointe N°2 dans l'annexe 2.
- 5) Visite de Mr Lecomte L. 8 rue F Faure membre de l'association pour la protection du patrimoine. À laisser un document pièce jointe N°7 dans l'annexe 2.
- 6) Visite de Curdel représentant aussi son épouse, membres de l'association pour la protection du patrimoine.
- 7) Visite de Mr Lesueur.
- 8) Récupération d'un courrier rédigé par Mr Allard, adressé au commissaire enquêteur, accompagné d'une lettre de son avocat. Pièce jointe N°3 dans l'annexe 2.

➤ **Permanence du 4 décembre 2021 de 9H à 12H.**

- 9) Visite de Mr Degremont habitant rue du stade.
- 10) Visite de Mr Lucas membre de l'association les mains vertes et trésorier adjoint de l'association pour la protection du patrimoine.
- 11) Visite de Mme Charbonnier 15 rue de la croix Caumont riveraine du projet qui a remis un document joint en pièce jointe N°4 dans l'annexe 2.
- 12) Visite de Mme Pesquet 20 rue de la croix Caumont.
- 13) Visite de Mr Billaux 6 rue la croix Caumont, riverain.
- 14) Visite de Mme Blondel. A 10 rue de la croix Caumont, riveraine qui a remis un document pièce jointe N°6 dans l'annexe 2.
- 15) Visite de Mme Victoria Selwin, présidente de l'association A3D. Le 08/12/2021 Mme Selwin est venue en mairie déposer au registre un courrier complétant ses remarques.
- 16) Visite de Mme Cuadrado conseillère municipale et membre de l'association de l'association pour la protection du patrimoine qui souhaitait apporter un complément à ses remarques précédentes.
- 17) Visite de Mr Zam A, président de l'association pour la protection du patrimoine, qui a indiqué qu'il y allait avoir une réunion publique à la mairie à l'initiative de l'association pour la protection du patrimoine le 09 décembre 2021.
- 18) Registre : Mr Bonnet Thierry ZA du champ de courses.
- 19) Registre : Mairie de Doudeville.

➤ **Permanence du 16 décembre 2021 de 14H à 17H.**

- 20) Visite de Mr Allard qui m'a remis le même courrier de son avocat mais adressé au commissaire enquêteur.
- 21) Visite de Mme Decultot Galleville et rue du Moulin à vent/Route de Veules.
- 22) Visite de Mr Grenier propriétaire de la friche « Point vert ».
- 23) Visite de Mr et Mme Piednoel.
- 24) Visite Mme Dumontier.

	Nbre	Documents annexes	Remarques
Permanences/Visites	18	4	
Registre	3	1	
Courriers	1	-	
Courriels	4	4	Pétition

❖ 3.3 OBSERVATIONS DU PUBLIC, DREAL, P.P.A. PAR THEME :

• 3-3-1 Inondations/Ruissellements

Toutes ces personnes et associations ont abordé les mêmes sujets

- courriel de Mme Blondel du 14/12/2021 pétition des habitants de la croix Caumont.
Dix-neuf signataires : Mme Chedru, Mr. Lemonnier, Mr Avenel, Mr Duboc, Mr Deschamps, Mme Lelong, Mr Vom, Mr Chedru, Mr Bonnet, Mr. Duval, Mme. Duboc, Mme Blondel, Mme Pesquet, Mr Dussenne, Mr Morvan, Mr Capelle, Mme Bonnal, Mr Billaux, Mr et Mme Delapierre/Charbonnier
- Mr et Mme Curdel, Mme Cuadrado, Mr Lucas de Association pour la protection du patrimoine/ association des mains vertes, Mme Dumontier, Mme Selwyn de l'association pour le développement durable de Doudeville et de ses environs (A3DE), Mme Monteiro.

➤ Observations :

➤ Suite à la réalisation de 35 logements qui va contribuer à l'imperméabilisation du verger les habitants ont de réelles inquiétudes au sujet des inondations de leurs habitations suite à l'évènement récent survenu le 02 juin 2021 alors que la surface de la parcelle était restée naturelle. Les parcelles AB171 et AB172 sont surélevées par rapport au lotissement dit « EDF » situé sur le long de la rue de la Croix Caumont L'imperméabilisation ne risque-t-elle pas d'aggraver la situation ?

En juin dernier il y a eu des inondations et une coulée de boue dans le bas de la rue.

➤ Mr Lemonnier habitant 5 rue du Mouchel indique qu'actuellement en cas de fortes pluies les 3 grilles d'évacuation des eaux qui se trouvent au carrefour de la croix Caumont et rue du Mouchel se bouchent rapidement par les débris végétaux ou autres qui convergent du bosc Malterre, de la cité du Mouchel et de la route d'Yvetot. Cela provoque l'inondation de son terrain. En juin 2021 il était présent et a pu déboucher ces grilles avant que son garage ne soit inondé ainsi que le sous-sol.

Mr Lemonnier indique dans son courriel qu'il a constaté lors de fortes pluies que sur le réseau d'eau usée les plaques d'égouts se soulèvent et provoquent des turbulences dans la cuvette de ses toilettes.

➤ Réponse du maître d'ouvrage :

Les modalités précises de la gestion hydraulique relèvent du dossier d'autorisation d'urbanisme.

Au stade du PLU, des règles ont été édictées afin de ne pas aggraver les ruissellements en aval : article 12(Desserte par les réseaux). Ces règles, que le projet devra respecter, ont été inscrites dans le PLU afin de ne pas aggraver la situation en termes d'inondations et de qualité des milieux récepteurs.

Si le développement urbain a pu par le passé être réalisé sans suffisamment prendre en compte la dimension « Gestion des eaux pluviales », ce n'est plus le cas aujourd'hui, notamment par l'inscription des principes directeur dans le PLU approuvé le 28 février 2017.

Article 12-Desserte par les réseaux/III-Assainissement des eaux pluviales :

« 12.5 Les de ruissellement provenant de nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenu ou absorbées sur l'unité foncière (ou parcelles) concernée(s).

12.6 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

12-7 Les aménagements nécessaires y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du terrain versant. »

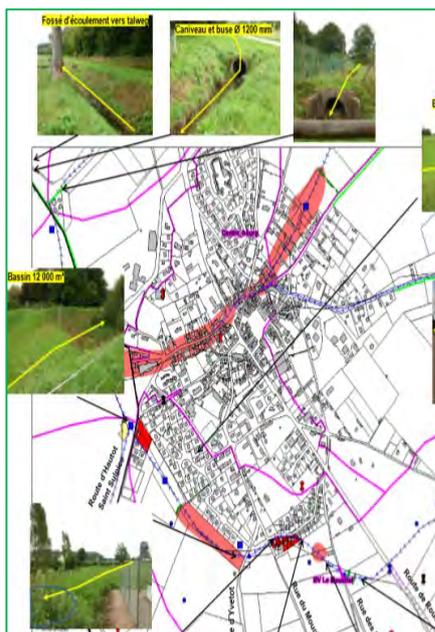
➤ Observations :

Le commissaire enquêteur : Dans le document du PLU chapitre VIII.3.4 Bassins versants du Mouchel et du centre bourg, il est indiqué que le quartier de la rue de la croix Caumont (5 maisons) ont déjà été inondées par le passé, l'eau de ruissellement est évacuée dans le réseau d'eau pluvial de la rue ; Cette zone est aussi identifiée comme zone d'extension de ruissellement. Dans le document présenté par SEMINOR sur la gestion des eaux pluviales, l'étude prend en compte la gestion des parcelles AB171 et 172 uniquement N'y a-t-il pas un risque accru d'inondations tant que les problèmes de ruissellement ne soient pas résolus ?

➤ Réponse du maître d'ouvrage :

Ces informations sont issues du Schéma de gestion des eaux pluviales de Doudeville (source Egis eau). Celui-ci rappelle en effet que 5 habitations ont été déclarées inondées dans le lotissement Rue de la Croix Caumont dans le bassin versant du Mouchel (Les bassins versants sont repérés en rose sur la carte ci-dessous).

D'après le schéma de gestion des eaux pluviales, le terrain du projet est majoritairement situé dans le bassin versant du centre bourg. En fait, les ruissellements posant des problèmes proviendraient de l'amont de la rue de Bosc-Mare (Bassin versant du Mouchel), avant de traverser 2 mares successives 'mal entretenues' ; la route de Rouen, la rue des Forrières, une parcelle enherbée jusqu'à rejoindre le lotissement de la Rue de Croix Caumont.



Bassins versants du Mouchel et du Centre-Bourg (source Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Doudeville / Egis Eau)

➤ Observations :

➤ M. LANGLOIS, maire d'Harcenville, rappelle que le hameau de Pichemont subit régulièrement des épisodes d'inondation lors des fortes pluviométries, liés aux dysfonctionnements et saturation du réseau (unitaire) de Doudeville, avec une unique canalisation de 900 en exutoire. Il s'inquiète d'une aggravation de la situation avec l'aménagement d'un nouveau terrain sur Doudeville.

➤ Réponse du maître d'ouvrage :

Un schéma de gestion des eaux pluviales a été réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU (BE Egis).

Les préconisations réglementaires du SGEF et la doctrine de l'état ont été intégrées dans le PLU opposable. Tout projet de construction doit intégrer la question de la gestion des eaux pluviales – article 2 des dispositions générales (Prise en compte des risques naturels) et article 12 (Desserte par les réseaux), notamment :

« - Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

- Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

- Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. »

Ces dispositions sont imposées à tout projet de construction de manière à ne pas aggraver les ruissellements à l'aval.

La commune a interrogé le bailleur (Seminor) afin de compléter cette réponse avec les éléments techniques prévus dans le projet. Annexe 1 Pièce jointe N°4.

Les différents ouvrages de gestion des eaux pluviales de Seminor permettront de stocker la pluie centennale issue du projet soit 285 m³

• 3-3-2 M.R.A.E

• Observations :

➤ Observations :

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, a délibéré collégalement le 19 août 2021, en présence de Denis Bavard, Édith Châtelais, Corinne Etaix, Noël Jouteur et Olivier Maquaire, sur :

« Décision délibérée de la MRAe Normandie n° 2021-4103 en date du 19 août 2021 Révision dite « allégée » du PLU de la commune de Doudeville (76) »

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Doudeville (76) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de révision présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan révisé, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du plan révisé est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du plan révisé est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

• 3-3-3 Sécurité/Circulation.

Toutes ces personnes et associations ont abordé les mêmes sujets :

- courriel de Mme Blondel du 14/12/2021 : pétition des habitants de la croix Caumont. Dix-neuf signataires : Mme Chedru, Mr. Lemonnier, Mr Avenel, Mr Duboc, Mr Deschamps, Mme Lelong, Mr Vom, Mr Chedru, Mr Bonnet, Mr Duval, Mme Duboc, Mme Blondel, Mme Pesquet , Mr Dussenne, Mr Morvan, Mr Capelle, Mme Bonnal, Mr Billaux , Mr et Mme Delapierre/Charbonnier
- Mr et Mme Curdel, Mme Cuadrado, Mr Lucas de Association pour la protection du patrimoine/ association des mains vertes, Mme Dumontier, Mme Selwyn de l'association pour le développement durable de Doudeville et de ses environs (A3DE), Mme Monteiro.

➤ Observations :

➤ Ce projet va obligatoirement augmenter le flux de véhicules, ce qui va venir amplifier les problèmes de circulation (sécurité) déjà importants sur la rue de la croix Caumont et à l'intersection avec la D20 (Départementale). Cela aggravera également les problèmes de stationnement rue de la croix Caumont, rue des prés, rue Andrieu. La limitation de vitesse est déjà à ce jour peu respectée, ils craignent pour la sécurité de leurs enfants.

➤ Plusieurs riverains ont soulevé le problème actuel d'un afflux plus important de véhicules aux heures de rentrée et sortie des écoles dans la rue la Croix Caumont. L'association pour la protection du patrimoine s'interroge de la praticabilité des trottoirs, notamment les liaisons vers le CD20. La sortie prévue dans ce projet de construction se fera en plein virage sans visibilité (puisqu'interdite sur la D20). Ce qui augmente le risque d'accident.

➤ Réponse du maitre d'ouvrage :

En ce qui concerne l'augmentation des déplacements, rappelons que l'objectif de la ville est de lutter contre le vieillissement de sa population. Il est donc primordial que des jeunes puissent continuer à être accueillis à Doudeville.

Si ces jeunes vont évidemment générer de nouveaux besoins de déplacements, il faut d'un autre côté rappeler que les besoins des populations déjà en place vont diminuer du fait du vieillissement (les ménages âgés ont moins de véhicules et se déplacent moins).

Cette opération est située en contexte urbain, et est proche du centre. Elle constitue une belle opportunité de renouvellement urbain.

Les difficultés de circulation sont nombreuses à Doudeville, ville située à la jonction des axes de circulation : RD20, RD149, RD37, etc. Le projet a été conçu de façon que les véhicules des nouveaux habitants puissent rejoindre la RD20 depuis la rue de la croix Caumont. Les modalités précises des accès relèvent du dossier d'autorisation d'urbanisme et de la police de la circulation exercée par le maire au titre du code général des collectivités territoriales. Au stade de la révision allégée du PLU, des précautions ont été prises de manière à éviter les accès directs et dangereux sur la rue Delanos.

Un email a été envoyé à notre référent, Monsieur LOUIS de la Direction des Routes de Saint Valéry en Caux en date du 09 novembre 2021 pour l'informer du projet. Sachant que le Département était convié à la réunion PPA et ne nous ont pas fait de retour à ce sujet.

En ce qui concerne le stationnement, le PLU impose que « le stationnement des véhicules automobiles et

deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, soit assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation (article 13.1) ».

Enfin, en ce qui concerne la circulation des piétons, l'entrée de l'opération sera située rue de la Croix Caumont à proximité de la rue Delanos. Une OAP sera ajoutée (OAP mutualisée avec la reconversion du terrain de football) afin d'assurer la faculté de rejoindre les trottoirs de la rue Delanos de manière sécurisée.

A l'heure d'aujourd'hui aucun comptage de véhicules n'a été effectué sur la rue de la Croix Caumont pour évaluer le flux de circulation, l'arrêté de circulation du 26 mars 2009 joint pièce jointe N°8 dans l'annexe 2 qui détourne le flux vers la rue de la Croix Caumont restera inchangé aux heures de rentrée et de sortie des écoles. L'arrivée d'une population plus jeune avec ce projet de construction ne fera qu'augmenter ce flux.

• 3-3-4 Cadre de vie.

Toutes ces personnes et associations ont abordé les mêmes sujets :

- courriel de Mme Blondel du 14/12/2021 : pétition des habitants de la croix Caumont. Dix-neuf signataires : Mme Chedru, Mr Lemonnier, Mr Avenel, Mr. Duboc, Mr. Deschamps, Mme Lelong, Mr Vom. Mr Chedru, Mr Bonnet, Mr Duval, Mme Duboc, Mme Blondel, Mme Pesquet, Mr Dussenne, Mr Morvan, Mr Capelle, Mme Bonnal, Mr Billaux , Mr et Mme Delapierre/Charbonnier .
- Mr et Mme Curdel, Mme Cuadrado, Mr Lucas de Association pour la protection du patrimoine/ association des mains vertes, Mme Dumontier, Mme Selwyn de l'association pour le développement durable de Doudeville et de ses environs (A3DE), Mme Monteiro.

➤ Observations :

- La réalisation de ce projet va entraîner une augmentation des nuisances sonores, pollution et impacter la tranquillité de ce quartier du fait de l'augmentation de circulation et du nombre de nouvelles d'habitations trop importantes dans un quartier bien dense.
- Les personnes, en général, ne sont pas opposées globalement au projet, mais estiment que 35 logements c'est trop pour l'espace au vu des problèmes rencontrés déjà aujourd'hui.
- Pourquoi ne pas créer des logements en accession à la propriété pour créer de la mixité sociale ?
- La construction de 35 logements sociaux ne risque-t-elle pas d'engendrer un transfert d'habitants de Doudeville vers ces nouveaux logements au lieu de faire venir de nouveaux habitants qui est l'objectif initial du projet. Ceci risque d'augmenter le taux de vacance à Doudeville qui est déjà élevé.
- Mr Degremont, habitant la rue du stade, a assisté à la présentation de l'avant-projet lors d'un conseil municipal. Il est venu consulter les implantations du futur projet et s'inquiète du vis-à-vis et d'un risque de perte de tranquillité.
- La création de ce projet avec les gênes qu'il apportera (pb de circulation, stationnement.....) risque d'engendrer une dépréciation des biens.
- Le projet a pour objectif de densifier au maximum avec un ratio supérieur aux recommandations du SCOT. L'objectif est d'augmenter le nombre d'habitants sur la commune sans prendre en compte le cadre de vie (pas d'aire de jeux pour les enfants, espaces verts ...) dans un quartier où les problèmes de circulation et de stationnement sont récurrents.
- Le projet n'intègre aucune liaison douce pour interconnecter la rue de la croix Caumont, la rue du stade et le centre-ville.

➤ Réponse du maître d'ouvrage

On observe un déficit de constructions par rapport aux objectifs qui avaient été fixés lors de la mise en place du PLU. Cela a notamment eu pour conséquence une perte d'habitants et un vieillissement de la population.

L'opération Seminor apporte une double réponse :

- Production d'une trentaine de logements
- Cette opération favorise l'accueil de population jeune, grâce à sa gestion maîtrisée des coûts de logements (logements locatifs sociaux).

Elle aura une influence positive sur la démographie et l'équilibre des âges de la population doudevillaise.

Ce nouveau quartier devrait effectivement être un lieu de vie animé avec de nouvelles familles. Le principal risque de nuisance est lié à l'augmentation de la circulation ; c'est pourquoi le projet a été conçu de façon que les véhicules des nouveaux habitants puissent rejoindre la RD20 depuis la rue de la croix Caumont, sans impacter les quartiers existants.

Il n'est effectivement pas impossible qu'un transfert d'habitants déjà présents à Doudeville s'opère, ce qui permettra aux locataires de profiter de logements plus récents et confortables. Cela incitera les propriétaires à réaliser les éventuels travaux d'amélioration (thermique, confort) qui pourraient être nécessaires pour « mettre à niveau » les logements (cas de logements qui viendraient à rester vacants du fait d'une inadéquation avec le confort attendu d'un logement décent).

En ce qui concerne la densité, il est important de rappeler le contexte actuel des politiques nationales d'urbanisme, avec la loi Climat et Résilience qui fixe comme objectif le « zéro artificialisation nette », avec comme conséquence la difficulté d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation à l'avenir. Dans ces conditions, il est important de veiller à une utilisation efficace de cette grande poche foncière, bien située à l'intérieur de la ville.

Rappelons que le SCOT et le PLU fixent deux objectifs de densités minimales :

- 20 logements nets par hectare pour les constructions individuelles groupées (lotissements, permis groupés) ;
- 30 logements nets par hectare pour les immeubles collectifs.

Le programme de logements Seminor va plus loin, avec une densité majorée dans la mouvance du « zéro artificialisation nette ».

Ce projet devra toutefois respecter les dispositions du règlement en matière d'emprise au sol, d'espaces verts, de création de stationnements, etc. Le règlement du PLU prévoit plusieurs prescriptions destinées à maintenir une qualité urbaine dans l'esprit rural de la commune :

- « Dans le secteur Uf, l'emprise au sol des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette »
- « Dans le secteur Uf, pour toute construction sur une parcelle vierge ou libérée par la démolition complète des constructions existantes, un minimum de 25% de la superficie du terrain doit être traité en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, parkings ou allées alvéolées perméables, etc. ...) »
- « Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet pourra inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs ».

En ce qui concerne le stationnement, le PLU impose que « le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, soit assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation (article 13.1) ».

Enfin, en ce qui concerne la circulation des piétons, une OAP sera ajoutée (OAP mutualisée avec la reconversion du terrain de football) afin d'assurer l'interconnexion entre la rue de la croix Caumont, le stade et le centre-ville.

OAP N°2 Reconversion du terrain de football dans le PLU pièce jointe N°11 dans l'annexe 2.

• 3-3-5 Patrimoine.

Toutes ces personnes et associations ont abordé les mêmes sujets :

Commune d'Amfreville-les-Champs, Mr Lecomte association pour la défense du patrimoine, Mr Merit, Mr Lucas Association pour la protection du patrimoine/association des mains vertes, Mme Dumontier, Mme Pesquet, Mr Billaux, Mme Selwyn Présidente de l'association développement durable de Doudeville et ses environs, Mr et Mme Curdel, Mme Cuadrado, Mr Zam Président de la protection du patrimoine

➤ Observations :



Maison inscrite à l'inventaire national du patrimoine. (Base de données « Merimée » Reference de la notice IA00019993

➤ L'association protection du patrimoine et ses membres critiquent le projet qui entraîne la destruction d'une maison inscrite à l'inventaire national du patrimoine. (Base de données « Merimée » Reference de la notice IA00019993, référence cadastrale : 1975 D2 625,626 sise rue Henri Delanos. Voir ci-dessus). Il y a une maison remarquable sur le terrain (maison à colombage), mais dont le projet ne tient pas compte. Elle est la première que l'on voit en arrivant sur Doudeville, et marque l'entrée de la ville. Il ne reste plus que 2 maisons de ce type à Doudeville. Ce projet détruira 50% du patrimoine de ce type. Pourquoi ne pas intégrer cette maison ou sa façade dans le projet

L'association pour la protection du patrimoine juge contestable l'architecture du front bâti proposé par le projet sur la rue Delanos.

➤ La mairie d'Amfreville-les-champs Maison à colombage : le bâtiment est-il inscrit ou classé ?

- Une observation de Mr Merit stipule que le projet de construction doit veiller à garder une bonne harmonie avec l'environnement proche.
- La Présidente de l'association développement durable de Doudeville et ses environs demande pourquoi ne pas préserver le bâtiment protégé dans le PLU (Catégorie bâtiment d'accompagnement) puisque 40% de la surface du terrain sera construite ?
- La CCI n'est, naturellement, pas opposée à ce type d'opération. Elle rappelle, à ce titre, qu'elle avait en 2016, lors de la phase d'approbation du PLU, alerté la commune sur le nombre très important de bâtiments et d'espaces protégés dans le document d'urbanisme communal, ce qui lui semblait de nature à bloquer la réalisation de nombreux projets. Elle remarque aujourd'hui que cette procédure d'urbanisme cherche à maintenir un équilibre entre la préservation de ce qui participe à la qualité de la ville et la nécessité de construire de nouveaux logements pour accueillir des habitants et ainsi endiguer la forte décroissance démographique enregistrée par la commune .

➤ *Réponse du maitre d'ouvrage*

L'opération Seminor répond à un enjeu majeur pour la ville de Doudeville. Le maintien d'une bonne santé démographique est primordial pour que Doudeville puisse continuer d'assurer son rôle de pôle de proximité dans le territoire cauchois. Cet objectif prioritaire justifie le déclassement du petit patrimoine qui avait été protégé par le conseil municipal lors de la révision générale du PLU (décision communale).

La maison en colombage a effectivement été repérée par le service de l'inventaire (DRAC). Un tel classement est informatif et n'a aucune valeur opposable – il ne s'agit pas d'une protection au titre des monuments historiques. La maison en colombage n'avait d'ailleurs pas été protégée dans le PLU approuvé le 28 février 2017, en raison de son mauvais état sanitaire. Même si la façade sur la rue Delanos présente un bon aspect, les structures porteuses sont abîmées ; par ailleurs, les volumes intérieurs sont difficilement compatibles avec une réhabilitation conforme aux attentes de confort que des locataires sont en droit d'attendre.

Seminor a retenu le projet au terme d'un concours architectural. Un nouveau front bâti est prévu au croisement entre la rue Delanos et la rue de la croix Caumont, dans l'esprit des formes urbaines déjà présentes le long de la rue Delanos. Le projet puise son inspiration dans l'architecture vernaculaire cauchoise (alternance de brique et d'enduit rythmant la façade, lucarnes meunières).

• 3-3-6 Environnement.

Toutes ces personnes et associations ont abordé les mêmes sujets :

Mr et Mme Curdel, Mme Cuadrado, Mr Lucas de Association pour la protection du patrimoine/association des mains vertes, Mme Dumontier, Mme Selwyn de l'association pour le développement durable de Doudeville et de ses environs (A3DE), Mme Pesquet.

➤ Observations :

- Le PADD prévoit la protection des vergers et de la nature en ville. Le terrain est en relation avec les autres espaces de nature en ville déjà présents.
Selon la fiche d'examen, il n'y a pas eu de repérage d'espèces protégées sur Doudeville. Elle demande des précisions sur la méthodologie employée, car l'association a repéré des oiseaux et chiroptères intéressants. Le verger est susceptible de constituer une zone de chasse pour les chiroptères / habitat intéressant pour les batraciens. La nature « ancienne » du verger est un facteur favorable à la biodiversité.
- La levée des protections constituerait une réduction des espaces naturels et de la qualité environnementale du territoire.

- Il faudrait une évaluation environnementale pour estimer l'impact du projet sur la présence d'espèces protégées, voire réfléchir à d'autres options d'aménagement ?
- L'association insiste sur la nécessaire intégration des enjeux climatiques dans un tel projet.
- L'association demande quelle expertise a été faite pour juger de l'état du verger ? Il faudrait à minima compenser la coupe des arbres.
- L'association demande si le projet va être orienté vers les principes de la ville durable : orientation des bâtiments, économies d'énergie, gestion pluviale.... ?
- Il serait intéressant de réaliser une étude sur les espèces protégées. Il serait intéressant de faire réaliser un diagnostic des arbres par l'ONF.
- L'association pour le développement durable de Doudeville et ses environs estime que le projet est un projet sans végétalisation qui ressemble à un projet des années 80.
- Ce projet s'insère très mal dans ce quartier trop dense.

➤ *Réponse du maître d'ouvrage :*

L'opération Seminor répond à un enjeu majeur pour la ville de Doudeville. Le maintien d'une bonne santé démographique est primordial pour que Doudeville puisse continuer d'assurer son rôle de pôle de proximité dans le territoire cauchois. Cet objectif prioritaire justifie le déclassement du verger qui avait été protégé par le conseil municipal lors de la révision générale du PLU (décision communale).

En ce qui concerne le dossier d'autorisation d'urbanisme : la nécessité ou non de mener une étude environnementale relève du code de l'environnement et des seuils de projets où une autorisation environnementale doit être sollicitée. Ce n'est pas le cas du projet Seminor.

En ce qui concerne la révision allégée : la commune a interrogé la mission régionale d'autorité environnementale, afin de savoir si cette révision allégée nécessitait qu'une évaluation environnementale soit menée. La MRAe a jugé que la révision allégée ne nécessitait pas qu'une évaluation environnementale soit menée – décision du 19 août 2021.

Le verger avait été protégé par décision du conseil municipal lors de la révision générale du PLU. Il n'y avait pas eu d'expertise sur les arbres à cette époque. Lors de la visite sur site menée dans le cadre de la préparation de la révision allégée, il a été constaté un état dégradé du verger, avec des arbres en fin de vie et un remplissage des sujets déjà morts par des essences non locales (peupliers).

En ce qui concerne les enjeux climatiques, une partie de ceux-ci est déjà traduite dans le règlement du PLU, que le projet devra respecter : limitation de l'emprise au sol, maintien de surface de pleine terre, gestion des eaux pluviales. D'autres objectifs relèvent du code de la construction et de l'habitation : réglementation thermique en vigueur.

Une OAP sera ajoutée (OAP mutualisée avec la reconversion du terrain de football) afin de mieux intégrer la question des circulations en modes doux.

• 3 3-7 Communications et consultation préalable.

Toutes ces personnes et associations ont abordé les mêmes sujets :

Mme Cuadrado conseillère municipale et membre de l'association pour la protection du patrimoine, Mr Lecomte membre de l'association pour la protection du patrimoine.

➤ **Observations :**

➤ L'association de protection du patrimoine de Doudeville demande pourquoi elle n'a pas été invitée lors de la réunion du 8 novembre réunion des PPA ?

➤ Réponse du maître d'ouvrage :

De : urbanisme@doudeville.fr
À : lecomte.louis@gmail.com
Cc : daniel.durecu@doudeville.fr
Objet : DOCUMENTS REVISION ALLEGEE PLU DOUDEVILLE

En complément du « we transfer » d'hier, un double de la version papier vous attend à l'accueil de la mairie concernant l'affaire c la réunion PPA du 08 novembre prochain.

De : Louis Lecomte [mailto:lecomte.louis@gmail.com]

Envoyé : mardi 12 octobre 2021 11:18

À : daniel durecu

Cc : Alain Zam

Objet : Modification du PLU

Cher Daniel,

Sauf erreur de ma part, l'association pour la protection du patrimoine n'a pas été invitée à la réunion prévue le 8 novembre à propos de la modification du PLU en vue d'autoriser la réalisation du projet immobilier SEMINOR.

C'est certainement un oubli.

Merci de faire en sorte qu'elle y soit conviée, vu les implications patrimoniales de cette modification.

Cordialement à toi,

Louis Lecomte

De : Daniel DURECU, Maire de DOUDEVILLE <daniel.durecu@doudeville.fr>

Envoyé : mardi 12 octobre 2021 12:08

À : urbanisme@doudeville.fr

Objet : TR: Modification du PLU

Ludivine,

Merci de me donner des éléments de réponse.

4) Monsieur Durécu,

Ils ont été conviés, au même titre que « A3DE » (même si l'association semble en suspend actuellement) et les « Mains Vertes ».

Je peux lui envoyer une version dématérialisée dans un gain de temps et les prévenir quand un double de ce qui leur a été déjà été envoyé sera prêt en mairie ?

A vous lire.

Cordialement.

5) REUNION PPA - REVISION ALLEGEE PLU DOUDEVILLE envoyé à

lecomte.louis@gmail.com
5 éléments, 14 Mo au total · Expire le 19 octobre 2021

Merci d'utiliser WeTransfer. Nous vous enverrons un e-mail de confirmation dès que vos fichiers seront téléchargés.

Destinataires

lecomte.louis@gmail.com
Lien du téléchargement

<https://we.tl/t-oiE3cucGxd>
5 éléments

Délibération n° 09.08.21 - REVISION ALLEGEE PLU.pdf

290 ko ,EES (3).zip, 5,5 Mo ,Plan_PLU_2500.pdf, 610 ko ,Plan_PLU_5000.pdf ,870 ko
,Rapport_presentation.pdf 6,7 Mo .

Message

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver en pièce jointe tous les éléments en lien avec la révision allégée du PLU de Doudeville, afin de pouvoir avoir les éléments nécessaires le jour de la réunion PPA qui aura lieu le lundi 08 novembre 2021 à 9h30 en salle d'honneur de la mairie.

Comme j'ai déjà pu en faire part à Monsieur Durécu, une version papier vous a pourtant déjà été transmise. Je fais préparer un double de ces documents et je vous contacterais dès que ces derniers seront prêts.

➤ Observations :

- Mme Cuadrado. demande pourquoi cette révision allégée du PLU n'a pas fait l'objet d'une commission municipale d'urbanisme ?
- Mme Cuadrado demande pourquoi l'association de football et les élus de l'opposition n'ont pas été invités à la réunion des PPA. ?

➤ Réponse du maitre d'ouvrage :

Le dossier a été présenté deux fois au conseil municipal :

- Le 23 avril 2021, afin de prescrire la révision allégée du PLU, nécessité par le projet d'habitat locatif en raison de protections sur le terrain (ancien verger et bâtiment), dont la présence est bloquante pour l'opération
- Le 26 août 2021, le dossier a été présenté au conseil pour arrêt avant l'enquête publique

Selon l'article L153-54, le projet de révision allégé fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Ces articles L132-7 et L132-9 listent les personnes publiques à associer obligatoirement.

En outre, l'article L132-13 mentionne les personnes publiques à associer aux procédures d'élaboration de PLU lorsqu'elles en font la demande. Aucune demande n'a été adressée à la commune après la prescription de la révision allégée du PLU ; toutefois, la mairie a choisi d'inviter d'office les associations de protection de l'environnement, afin d'élargir la concertation sur ce dossier.

• 3-3-8 Divers.

➤ Observations :

➤ Mr Allard a envoyé un courrier en mairie accompagné d'une lettre du cabinet D'avocat de Bézenac et associés demandant un changement de classification de la partie nord de la parcelle ZM 151 classée actuellement en zone agricole Mr Allard est venu à la permanence du 16/12/2021 pour remettre le même courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

➤ *Réponse du maitre d'ouvrage :*

*L'objet de la requête de M. ALLARD n'est pas lié à la révision allégée. Cette procédure a été prescrite par délibération du conseil municipal, avec un objet bien précis, la suppression des protections verger / bâtiment d'accompagnement qui bloquaient le projet de construction de Seminor.
Ce point ne peut être traité que dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU.*

➤ Observations :

Mr Bonnet T ZA du champ de course Doudeville.

➤ La parcelle AD119 rue Andrieu fils pourrait faire l'objet de cette révision puisque cette parcelle n'a jamais été un verger ni un parc.

➤ *Réponse du maitre d'ouvrage :*

L'objet de la requête de M. BONNET n'est pas lié à la révision allégée. La procédure de révision allégée a été prescrite par délibération du conseil municipal, avec un objet bien précis, la suppression des protections verger / bâtiment d'accompagnement qui bloquaient le projet de construction de Seminor.

Ce point ne peut être traité que dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU.

➤ Observations :

➤ Mme Decultot Galleville et rue du Moulin à vent/Route de Veules demande si d'autres constructions sont envisagées dans son secteur ?

➤ *Réponse du maitre d'ouvrage :*

L'objet de la requête de M. DECULTOT n'est pas lié à la révision allégée.

Une zone AUf2 à vocation de logements a été délimitée dans le PLU approuvé le 28 février 2017, rue de Bourne.

➤ Observations :

➤ Mr Grenier propriétaire de la friche « Point vert » à déposer un permis de démolir souhaite savoir

ou en est ce projet ?

➤ *Réponse du maître d'ouvrage :*

L'objet de la requête n'est pas lié à la révision allégée.

➤ Observations :

➤ Mr Lesueur venu pour un refus signifié lors d'une déclaration préalable de travaux concernant la mise en place de panneaux photovoltaïques sur sa toiture. Sa demande avait pour objet, puisque il y avait une modification du PLU s'il était possible de prendre en compte son problème en modifiant le règlement pour obtenir un avis favorable.

Le Commissaire enquêteur lui a indiqué que le sujet de l'enquête n'a aucun lien avec sa demande

➤ *Réponse du maître d'ouvrage :*

L'objet de la requête n'est pas lié à la révision allégée. La procédure de révision allégée a été prescrite par délibération du conseil municipal, avec un objet bien précis, la suppression des protections verger / bâtiment d'accompagnement qui bloquaient le projet de construction de Seminor.

Le PLU en vigueur autorise la pose de panneaux solaires. Il prescrit des obligations en matière de pose, de manière à ce que les panneaux s'intègrent au mieux dans le cadre bâti (pose à fleur, fondu de teinte avec la couverture).

• 3-3-9 DDTM

➤ Observations :

➤ La procédure employée respecte les dispositions du CU. Le nombre de logements est justifié au regard de l'importance de la ville. La localisation du projet, assez proche du centre, est positive.

➤ La DDTM est favorable à l'urbanisation d'une dent-creuse ; plutôt que d'urbaniser en étalement urbain.

➤ En terme de consommation foncière, le PLU initial n'avait pas comptabilisé cette surface de verger.

➤ La DDTM aurait souhaité que le potentiel foncier soit réduit ailleurs pour compenser cette nouvelle surface.

➤ En particulier, une étude est en cours avec PVD / EPFN sur l'attractivité de la ville de Doudeville. La DDTM aurait souhaité que l'analyse de la vacance soit développée dans la notice : facteur d'attractivité ? Problèmes d'insalubrité ?

➤ Il aurait été souhaitable de faire une OAP pour cadrer cette urbanisation : orientation des bâtiments, gestion des eaux pluviales, attention à l'imperméabilisation des sols, accès, etc. Il existe une zone AU à proximité (stade). Un lien entre les deux zones aurait pu être prévu dans l'OAP.

➤ Il serait intéressant de réaliser une étude sur les espèces protégées.

➤ Il serait intéressant de faire réaliser un diagnostic des arbres par l'ONF.

➤ Il serait opportun d'attendre les conclusions de l'étude de l'EPNF avant de s'engager sur ce projet, pour avoir une meilleure vision d'ensemble.

➤ La DDTM propose que le projet soit orienté vers les principes de la ville durable : orientation des bâtiments, économies d'énergie, gestion pluviale, ...

- Il est important de bien s'assurer que le projet est conforme au règlement du PLU.

- *Réponse du maître d'ouvrage :*

Le projet Seminor a été inclus dans l'étude de l'EPFN.

Le rythme de construction observé ces dernières années est très en dessous des prévisions, avec une moyenne de 6,5 logements par an depuis l'approbation du PLU. Afin de retrouver une place dynamique dans l'organisation territoriale du Pays du Plateau de Caux, la ville de Doudeville doit rapidement relancer sa production d'habitations ; la présente révision allégée s'inscrit dans cet objectif.

En termes de consommation d'espace, le PADD avait demandé que les extensions de l'urbanisation pour l'habitat en continuité du tissu déjà urbanisé ne dépassent pas 7 hectares. Le projet Seminor n'est donc pas à comptabiliser, puisqu'il ne s'agit pas d'une extension de l'urbanisation en continuité du tissu déjà urbanisé.

Par ailleurs, sur la période 2017-2021, la consommation mesurée est de 1,43 ha (pour un objectif de 2,8 ha si on applique un ratio aux 7 ha prévus sur la durée de vie du PLU). Ainsi, la consommation foncière est nettement inférieure aux prévisions initiales (-1,37 ha).

L'étude de l'EPFN apporte quelques informations complémentaires sur l'accroissement de la vacance :

- La carte de répartition des logements vacants signale la présence de nombreux logements vacants dans la résidence de personnes âgées (RPA) du Clos des Mottes ; Le bailleur Logéal en prévoit une rénovation lourde.

- Les biens « verticaux », sans jardin et avec des problématiques d'accessibilité se vendent moins et ne sont pas recherchés.

- Doudeville souffre d'un défaut d'attractivité face à Yerville et Yvetot.

- Doudeville pâtit d'une image encore grevée de représentations exagérées : commune défavorisée « sociale » et chère (liée aux impôts).

Pourtant, la ville bénéficie d'atouts à mettre en valeur : un centre commerçant, la proximité avec deux bassins d'emplois (Saint-Valery-en-Caux / Yvetot), la présence de services et d'équipements (école, santé, sports et loisirs), ainsi qu'un beau patrimoine.

• 3-3-10 CCI METROPOLE DE ROUEN

- Observations :

➤ L'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Rouen Métropole, valablement consultée à distance du 7 au 10 décembre 2021, sur proposition de son Président Vincent LAUDAT ;

➤ Vu : - Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Doudeville, approuvé le 28 Février 2017 ; La CCI Rouen Métropole a examiné les documents transmis et souhaite formuler les observations suivantes

➤ La CCI note que cette procédure d'urbanisme vise à supprimer les protections instaurées, dans le PLU, au titre des Articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sur un verger et un bâtiment pour permettre la réalisation de 35 logements locatifs sociaux sur un terrain de 6 400 m² localisé au carrefour des rues Henri Delanos (RD 20) et de la Croix Caumont.

➤ La CCI n'est, naturellement, pas opposée à ce type d'opération. Elle rappelle, à ce titre, qu'elle avait en 2016, lors de la phase d'approbation du PLU, alerté la commune sur le nombre très important de bâtiments et d'espaces protégés dans le document d'urbanisme communal, ce qui lui semblait de nature à bloquer la réalisation de nombreux projets. Elle remarque aujourd'hui que cette procédure d'urbanisme cherche à

maintenir un équilibre entre la préservation de ce qui participe à la qualité de la ville et la nécessité de construire de nouveaux logements pour accueillir des habitants et ainsi endiguer la forte décroissance démographique enregistrée par la commune.

➤ *Réponse du maître d'ouvrage :*
Pas de remarque.

• 3-3-11 Questions Du Commissaire Enquêteur.

➤ *Observations :*

➤ Dans le rapport de présentation au paragraphe : IV.2.3. Aléa retrait-gonflement des sols argileux, Le terrain est concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. 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.

➤ *Y-a-t-il une étude ou y-aura-t-il une étude de sol envisagée sur cette zone pour éviter cet aléa pour les futures constructions et les constructions environnantes ?*

➤ *Suite à la réponse de Mme Roussel de SEMINOR sur la gestion des eaux pluviales n'y-a-t-il pas un risque accentué de cet « aléa retrait gonflement » sur la zone du projet et aux alentours ?*

➤ *Avec la mise en place de rétentions d'eau avec la réserve et les noues il y aura un effet de marnage dans cette zone.*

➤ *Réponse du maître d'ouvrage :*

Les aléas de retrait-gonflement des argiles ne constituent pas un risque sensible en Seine-Maritime, à l'inverse les risques de cavités souterraines, d'inondation ou d'effondrement de falaises. Ce qui n'est pas le cas d'autres régions, où des désordres importants peuvent être liés aux argiles.

Le préfet de Seine-Maritime demande que les PLU attirent l'attention des pétitionnaires en présence d'un aléa de retrait-gonflement des argiles.

Mais il s'agit d'une simple information (sans report dans le règlement ni le plan de zonage).

La prise en compte d'un éventuel aléa de retrait-gonflement des argiles reste de la responsabilité du maître d'ouvrage, au même titre que l'obligation de vérifier que les fondations et les structures porteuses soient adaptées à la nature des sols.

En résumé, la responsabilité de la mairie est d'informer sur le risque argile ; Ensuite, c'est aux maîtres d'ouvrage et à leurs architectes / bureaux d'études de dimensionner correctement les fondations / structures.

1/ La mairie n'a donc pas d'études spécifiques à réaliser. Mais les maîtres d'ouvrage pourront réaliser les études de sols nécessaires au dimensionnement des fondations.

2/ Seminor a réalisé les calculs hydraulique sans prendre en compte la perméabilité dans le calcul.

Il s'agit donc d'ouvrages destinés à « tamponner » les eaux d'orage afin d'éviter une saturation des réseaux. Ces ouvrages doivent restituer en aval les eaux tamponnées avec un temps de vidange de 48h et un débit régulé à 2L/s/ha conforme à la doctrine préfectorale.

La présence d'argile ne change donc rien ici.

➤ Observations :

➤ *Le commissaire enquêteur demande pourquoi la CEDEPENAF n'a pas été consultée pour cette enquête publique ?*

➤ Réponse du maître d'ouvrage :

D'après l'article L153-16 CU, le projet de plan arrêté est soumis pour avis [...] à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune de Doudeville est couverte par un SCOT approuvé et le projet de révision allégée n'a pas pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'article L153-17 CU prévoit que le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande [...] à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Cette soumission n'est pas automatique, et ne doit être faite que dans le cas où l'état / la CDPENAF le demande, ce qui n'a pas été le cas pour la révision allégée de Doudeville.

➤ Observations :

➤ *Quel est l'impact sur cette zone Uf (parcelle AB 171 et AB172) concernant l'article L111-6 du code de l'urbanisme et de l'article 13 de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 qui classe la départementale 20 en catégorie 4 (voie bruyante). Les secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de la départementale D20. (La largeur maximale étant de 30 mètres pour la catégorie : 4.) ?*

➤ Réponse du maître d'ouvrage :

La RD20 est une voie classée « voie bruyante » par arrêté préfectoral. Sur une largeur de 30m mesurée depuis le bord extérieur de la chaussée, les nouvelles constructions doivent respecter des obligations d'isolation permettant de maîtriser l'impact des nuisances acoustiques (arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003). Ces prescriptions sont données dans le document « Annexe phonique » du PLU en vigueur.

Une carte de la bande des 30m a été reproduite dans le rapport de la révision allégée (p36). Cette bande s'arrête à peu près au niveau du bâtiment déclassé au niveau de la rue de la Croix Caumont :



➤ Observations :

➤ Dans le PLU sur la parcelle AB172 figure un alignement d'arbres (L151-23) en limite du terrain de football. En me rendant sur place j'ai constaté que cet alignement n'existe plus et est remplacé par une haie végétale. Mr Durecu et Mr Mogis m'ont fait part que cet alignement n'existe plus depuis plusieurs années.

➤ Est-il envisagé de modifier la charte graphique de cette parcelle ?

➤ Réponse du maître d'ouvrage :

Oui, le plan de zonage sera modifié afin de :

- Supprimer la protection au titre de l'article L151-19 du bâtiment de la parcelle AB171 (catégorie bâtiment d'accompagnement)

- 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 L151-23 de l'alignement d'arbre qui n'existe pas au fond de la parcelle AB172

• 3-3-12 Commune De Doudeville.

➤ Observations :

➤ Dans le règlement du PLU les prescriptions à respecter concernant la réfection de toiture pour les biens situés en zone Uf vous reportent dans le règlement du PLU à la zone « Ud » et non « Uf » (article 8.16 en page 17), il s'agit d'une erreur de saisie.

➤ Réponse du maître d'ouvrage :

Cette erreur rédactionnelle sera corrigée.

IV TRANSMISSION DU DOSSIER

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique il a été transmis :

- Un exemplaire de ce rapport et de ses annexes avec les registres d'enquête à M. le Maire de DOUDEVILLE.

- Un second exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Le 10 Janvier 2022

WALCZAK Patrick

Commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. L. G.', written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.