



# **COMMUNE DE RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER**

## **ÉLABORATION DU PLU**

### **Rapport, conclusions et avis du Commissaire Enquêteur**

**suite à l'enquête publique du 05/10/2016 au 06/11/2016**

**Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil métropolitain en date du  
12 février 2018**

Département de la Seine-Maritime

-----

## MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

### Révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier

## ENQUÊTE PUBLIQUE

du 5 septembre au 6 octobre 2016

*Décision du tribunal administratif de Rouen du 26 mai 2016 (n° E160000072/76)*

*Arrêté du président de la Métropole Rouen Normandie en date du 13 juillet 2016*

## **1 - RAPPORT**

## **DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*Les conclusions et avis font l'objet d'un document distinct du présent rapport.*

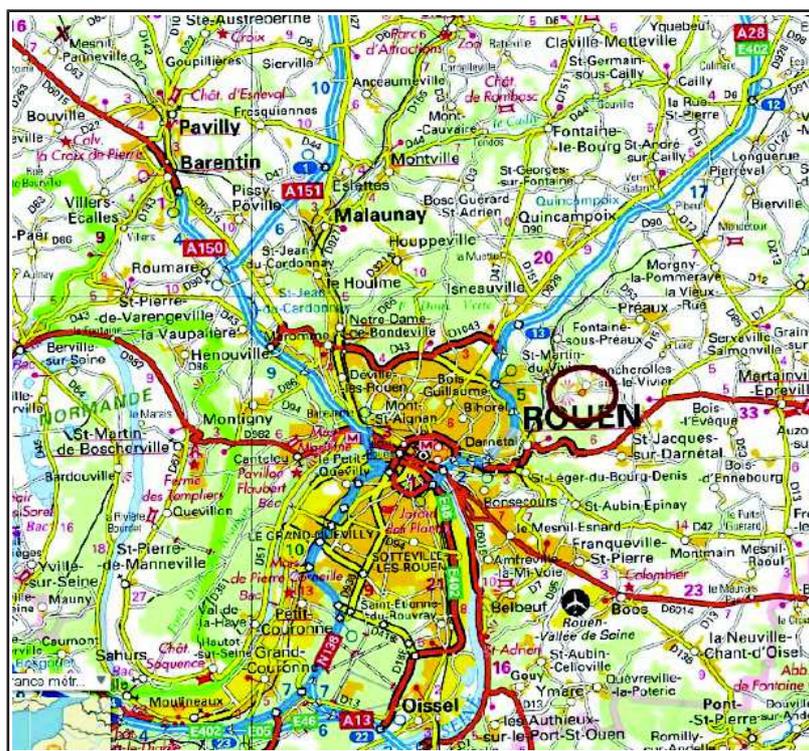
# SOMMAIRE

	Page
1 - Présentation de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier.....	3
2 - L'objet de l'enquête publique.....	3
3 - Le cadre législatif et réglementaire.....	4
4 - Le contenu du dossier soumis à l'enquête publique .....	4
5 - La présentation du projet de PLU.....	7
6 - Les contraintes environnementales.....	9
7 : La compatibilité avec les documents supra-communaux.....	10
8 - La mise en compatibilité du plan d'occupation des sols.....	11
9 - Le bilan de la concertation.....	12
10 - Les avis des personnes publiques associées.....	13
11 - Les réunions et visites avec le maître d'ouvrage.....	13
12 - Les mesures de publicité.....	14
13 - Les permanences du commissaire enquêteur.....	15
14 - Le procès-verbal de synthèse des observations.....	19
15 - Examen des réponses de la Métropole.....	19

## **Pièces annexées au présent rapport :**

- ✓ Le procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête.
- ✓ Le mémoire en réponse de La Métropole Rouen-Normandie établi en collaboration avec Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier.

# 1 - Présentation de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier



La commune de Roncherolles-sur-le-Vivier, en Seine-Maritime, est située à une dizaine de kilomètres au nord-est de Rouen. Elle fait partie du canton de Darnétal et de la Métropole Rouen Normandie. Bien que périurbaine, la commune est boisée et agricole. Bordée à l'ouest de son territoire par la rivière Le Robec, la commune s'étend sur 533 hectares. Le village de Roncherolles-sur-le-Vivier ne manque pas de charme. Il a connu un essor démographique important à partir des années 1970 par la construction de plusieurs lotissements. La population qui était de 505 habitants en 1975 est actuellement d'environ 1100 habitants avec une volonté municipale affichée de ne pas dépasser les 1200 ou 1250 habitants afin de préserver le caractère rural du village.

## 2 – L'objet de l'enquête publique

La commune de Roncherolles-sur-le-Vivier dispose depuis 1979 d'un plan d'occupation des sols qui a été révisé en septembre 1999 mais qui est resté en l'état depuis 17 ans. La municipalité a décidé le 5 décembre 2011 d'engager une révision complète de ce document en vue de le transformer en plan local d'urbanisme (PLU). Ce projet fut ensuite « arrêté » par le conseil municipal de Roncherolles-sur-le-Vivier, par délibération du 7 octobre 2014 puis la commune sollicita la reprise de la procédure par la Métropole Rouen Normandie qui s'est substituée au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à la communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (la Créa), la Métropole disposant désormais de la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire (71 communes).

Le projet de PLU fut soumis à enquête publique du 24 août au 24 septembre 2015 conformément à la délibération du conseil métropolitain du 20 avril 2015. Le commissaire enquêteur chargé de conduire la procédure a considéré que le dossier était incomplet et a

remis son rapport le 23 octobre 2015 en donnant un avis défavorable dans ses conclusions. La procédure fut toutefois poursuivie et le projet de PLU fut retravaillé et les pièces le constituant complétées et modifiées afin de tenir compte des réserves du commissaire enquêteur.

Ce nouveau projet de PLU fut « arrêté » le 19 mai 2016 et sur saisine du président de la Métropole sollicitant l'organisation d'une enquête publique, le président du tribunal administratif de Rouen, par décision du 26 mai 2016, a désigné, d'une part, le soussigné, Jean-Jacques Delaplace, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire cette enquête et, d'autre part, Mme Michèle Vistosi en qualité de membre suppléant.

Le titulaire et le suppléant ont déclaré sur l'honneur « *ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de [leurs] 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 enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement* ».

Par arrêté du 13 juillet 2016, le président de la Métropole a prescrit l'ouverture de cette enquête du lundi 5 septembre au jeudi 6 octobre 2016. Au terme de la procédure, j'ai rédigé le présent rapport qui sera complété par mes conclusions et mon avis sur le projet de PLU de Roncherolles-sur-le-Vivier.

### **3 – Le cadre législatif et réglementaire**

Le plan local d'urbanisme (PLU) est régi par les articles L. 123-1 et suivants pour la partie législative, et R. 123-1 et suivants pour la partie réglementaire, du code de l'urbanisme.

Pour être en conformité avec la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II), le PLU de Roncherolles-sur-le-Vivier prend notamment en compte la trame verte et bleue (biodiversité) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le programme local de l'habitat (PLH).

Quant à la procédure d'enquête publique, elle a été organisée selon les dispositions suivantes du code de l'environnement :

- ✓ pour la partie législative : les articles L. 123-1 à L. 123-19,
- ✓ pour la partie réglementaire : les articles R.123-1 à R. 123-27 (codification du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement).

A l'issue de l'enquête, l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU sera la Métropole Rouen Normandie.

### **4 – Le contenu du dossier soumis à l'enquête publique**

Le dossier de PLU, élaboré par le bureau d'études « *Agence Urbanités* » à Amiens dans la Somme, comprenait les différentes pièces suivantes :

1. Rapport de présentation :
  - 1.1 : Données, analyses et objectifs
  - 1.2 : Le projet communal
  - 1.3 : Justifications des dispositions du PLU
  - 1.4 : Incidences des orientations du PLU sur l'environnement
  - 1-5 : Indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU
  - 1-6 : Résumé non technique
2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : Deux secteurs sont retenus pour densifier l'urbanisation (zone 1AU). Un secteur concerne le centre-bourg et un autre la « friche Étanel ».
4. Règlement
  - Titre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines
  - Titre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
  - Titre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles
  - Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
5. Documents graphiques : un plan de zonage au 1/6250<sup>e</sup> pour le territoire communal et un au 1/2500<sup>e</sup> pour la partie urbanisée.
6. Emplacements réservés : Sont recensés 10 emplacements (création de cheminements piétons, élargissements de voirie, réalisation d'un parking, création d'un bassin pour les eaux pluviales).
7. Annexes sanitaires : a) Adduction d'eau potable, b) Assainissement, c) Ordures ménagères.
8. Servitudes et obligations : gaz, télécommunications, projet de liaison A28-A13, captage d'eau potable de Darnétal.
9. Identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger : 20 éléments bâtis sont recensés et 10 éléments paysagers à protéger sont identifiés.
10. Recensement des indices de présomption de cavités souterraines : Une étude a été réalisée en décembre 2015 par le bureau Ingétec qui a recensé 15 indices de cavités souterraines ou à ciel ouvert. Chaque indice fait l'objet d'une fiche détaillée et une cartographie sur fond cadastral au 1/4000<sup>e</sup> positionne les cavités ainsi que les parcelles napoléoniennes qui avaient fait l'objet d'une déclaration d'exploitation.
11. Avis des personnes publiques associées : 11 lettres ont été adressées aux PPA et 4 d'entre-elles ont présenté des remarques (cf. chapitre 10 du présent rapport).
12. Avis de presse : Les quatre avis d'enquête publiés dans deux journaux (Paris-Normandie et Liberté Dimanche) sont joints au dossier dans une chemise annexée.
13. Pièces administratives : Une chemise rassemble les pièces suivantes :
  - Délibération du 5 décembre 2011 de prescription de l'élaboration du PLU.

- Débat sur le PADD : délibération du 29 avril 2013.
- Délibération du 10 mars 2015 de demande de poursuite et d'achèvement des études du PLU par la Métropole.
- Délibération du 20 avril 2015 de reprise des procédures d'évolution des documents d'urbanisme locaux.
- Délibération du 19 mai 2016 relative au 2<sup>ème</sup> « arrêt » du PLU.
- Arrêté du président de la Métropole du 13 juillet 2016 prescrivant l'organisation d'une enquête publique.

Le dossier comprenait d'autre part une note de présentation sur l'économie générale du projet de PLU, et apportait des informations réglementaires pour être en conformité avec les dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement relatives à la composition du dossier soumis à enquête publique.

**Commentaires du commissaire enquêteur sur l'ensemble du dossier de PLU :** *Le dossier de PLU était complet et conforme au code de l'urbanisme et au code de l'environnement. La lecture des différentes pièces était accessible et compréhensible pour le public. Naturellement, pour ce type de dossier comprenant plusieurs pièces distinctes les unes des autres mais réglementairement complémentaires (rapport de présentation, le PADD, les OAP), des redondances sont inévitables.*

*Le rapport de présentation, le PADD, les OAP et le règlement comportaient quelques anomalies ou erreurs qu'il conviendra de corriger. Celles-ci sont répertoriées dans mon procès-verbal des observations joint au présent rapport.*

*Les deux plans de zonage auraient grandement gagné en lisibilité si les noms des rues de la commune apparaissaient clairement sur ces documents graphiques. A noter que les deux plans étaient à des échelles plutôt réduites, l'un au 1/6250<sup>e</sup> pour l'ensemble du territoire communal, et l'autre au 1/2500<sup>e</sup> pour la partie urbanisée. Les échelles au 1/2000<sup>e</sup> et au 1/5000<sup>e</sup> auraient été mieux adaptées pour faciliter la lecture du règlement graphique.*

*En définitive, l'ensemble du dossier était globalement de qualité, bien rédigé et pédagogique, et les nombreuses cartographies et illustrations rendaient sa lecture d'autant plus accessible.*

\* \* \*

Tous les documents composant le dossier soumis à l'enquête publique, ont été mis à la disposition du public, ainsi qu'un registre, pendant toute la durée de la procédure, d'une part, au siège de la Métropole Rouen Normandie (14 bis avenue avenue Pasteur à Rouen) et, d'autre part, à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier aux heures habituelles d'ouverture au public, à savoir :

- ✓ le lundi et le jeudi de 15h00 à 18h00,
- ✓ le mardi et le vendredi de 14h30 à 17h30,
- ✓ le samedi de 9h00 à 12h00.

De plus, le dossier d'enquête était mis en ligne sur le site Internet de la Métropole Rouen Normandie <[www.metropole-rouen-normandie.fr](http://www.metropole-rouen-normandie.fr)> et sur celui de la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier <[www.mairie-roncherollesvivier.fr](http://www.mairie-roncherollesvivier.fr)>

Par ailleurs, outre le registre mis à la disposition du public à la mairie pour déposer ses observations, la population avait la possibilité d'adresser ses dépositions par courrier au

commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier, ainsi que par voie électronique (courriels) à l'adresse dédiée suivante : <[plu@mairie-roncherollesvivier.fr](mailto:plu@mairie-roncherollesvivier.fr)>

## **5 – La présentation du projet de PLU**

Roncherolles-sur-le-Vivier a connu une forte croissance démographique, résultant essentiellement de la création de plusieurs lotissements dans les années 1970-80. Les deux plans d'occupation des sols de 1979 et 1999 se sont attachés à limiter ce développement. Dans le cadre du présent projet de plan local d'urbanisme la volonté municipale est de limiter la densification urbaine, malgré la proximité de Rouen, afin de préserver le caractère villageois de la commune. Les objectifs en sont déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durables résumé ci-après.

### **5.1 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

L'objectif du PLU, exprimé dans les orientations du PADD, est de parvenir à un équilibre pour permettre un développement maîtrisé du territoire en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le PADD s'articule selon trois thèmes dont les principales actions sont les suivantes :

- ✓ Orientation 1 : Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement. Les principaux objectifs sont :
  - Gestion économe du territoire et préservation des espaces naturels et agricoles en maintenant les zones constructibles au périmètre déjà urbanisé.
  - Pour préserver la biodiversité, assurer les continuités paysagères et écologiques et maintenir les corridors de la trame verte et bleue, notamment dans la partie nord et sud du territoire communal.
  - Renforcer la centralité, fondement de la cohésion sociale, en facilitant l'accès aux services publics et privés (création notamment de chemins piétons).
  - Le cours d'eau, le Robec, au hameau du Vieux-Moulin, constitue une richesse et un patrimoine à protéger.
  - Les éléments paysagers tels que les haies, les vergers, les prairies et les boisements doivent être préservés, de même que les mares.
  
- ✓ Orientation 2 : Conforter l'identité d'écovillage :
  - Protection des éléments caractéristiques du paysage, ce qui s'inscrit dans l'orientation 1 ci-dessus.
  - Préservation du patrimoine architectural de la commune en le mettant en valeur.
  - Réaménagement de la friche Étanel et d'un secteur d'extension proche du centre-bourg (deux secteurs 1AU qui font l'objet des deux orientations d'aménagement et de programmation développées au chapitre suivant).
  - Mise en valeur du hameau du Vieux-Moulin dans la vallée du Robec.
  - Redéfinition des espaces publics, des lieux de vivre ensemble et hiérarchisation des liaisons qui permettent et favorisent les déplacements doux.
  
- ✓ Orientation 3 : Maîtriser l'urbanisme et l'offre de logement

- Bien que commune proche de Rouen, à une dizaine de kilomètres seulement, la volonté municipale est de se fixer un objectif de modération de la consommation de l'espace à urbaniser afin de limiter le nombre d'habitants à environ 1200. Les deux secteurs (zone 1AU) qui seraient ouverts à l'urbanisation, seraient limités à 20 logements par hectare.
- Afin de maîtriser le devenir de son territoire, la commune maintiendra un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).
- Veiller à la diversité de l'offre de logements dans une perspective de mixité générationnelle et sociale.
- L'aménagement urbain devra réduire la dépendance à l'automobile, source de pollution atmosphérique (favoriser l'accès aux transports en commun).

## **5.2 - Les orientations d'aménagement et de programmation**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), définies à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

Les sites à enjeux identifiés au PLU font l'objet des deux OAP suivantes classées en zone à urbaniser 1AU et qui ont une superficie totale d'environ 1,2 hectare :

1. **Le secteur de la « friche Étanel »** : Proche du centre-bourg, en bordure de la rue de Bimare, cette friche correspond à l'ancien emplacement exploité par l'entreprise Étanel qui vendait et installait des portes, fenêtres, vérandas, etc. Cette société a quitté Roncherolles il y a plusieurs années pour s'installer ailleurs. La commune est propriétaire du terrain et la municipalité a décidé d'y aménager un écoquartier qui permettra de diversifier l'offre résidentielle en créant une connexion vers le centre-bourg (emplacement réservé n°7).

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, l'aménagement de cette zone qui serait confié à un bailleur social, permettra la réalisation de logements avec 30 % à caractère social. La densité serait calculée sur la base de 20 logements à l'hectare.

2. **Le centre-bourg** : Un second secteur a été retenu dans la zone urbanisée qui permettra l'achèvement de l'écoquartier du centre-bourg mis en service fin juillet 2016 pour les maisons et début novembre 2016 pour les appartements. Les objectifs fixés sont identiques à ceux de la friche Étanel (30 % de logements sociaux et 20 logements à l'hectare).

La carte de la page suivante localise les deux OAP classées en zone 1AU à urbaniser.

## **5.3 - Le plan de zonage du plan local d'urbanisme (règlement graphique)**

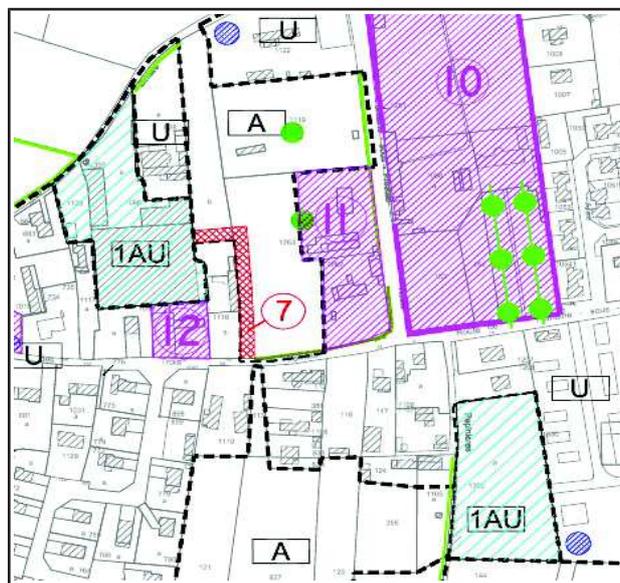
Le projet se découpe selon les quatre zones suivantes :

1. **La zone urbaine** (zone U) : elle correspond aux différents secteurs déjà urbanisés de la commune (centre-bourg et plusieurs lotissements). La zone U comprend en outre les deux secteurs suivants :
  - un secteur Ua correspondant à l'ilot du centre ancien de la commune (secteur de la mairie et de l'église),

- trois secteurs Ut correspondant aux équipements (stade et la Pépinière, le cimetière et une petite zone liée à des équipements gérés par la Métropole).
2. **La zone à urbaniser** (zone 1AU) : elle correspond à deux secteurs (centre-bourg et « friche Étanel ») à ouvrir à l'urbanisation de la commune (carte ci-dessous).
  3. **La zone agricole** (zone A) : elle regroupe les terres agricoles qui doivent être protégées en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
  4. **La zone naturelle et forestière** (zone N) : il s'agit des espaces à protéger et à conserver en préservant le paysage qui les caractérise.

#### **Les deux secteurs OAP classés en zone 1AU**

*En haut à gauche, l'OAP de la friche Étanel  
et en bas à droite l'OAP du centre-bourg*



#### **5.4 - Le règlement**

Ce règlement est rédigé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et les principes généraux qui ont présidé à son écriture visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et celles d'aménagement et de programmation. Le règlement est réparti en quatre chapitres correspondant aux quatre zones définies ci-dessus au règlement graphique.

Le règlement comprend deux annexes, à titre informatif : un glossaire et des recommandations paysagères.

### **6 - Les contraintes environnementales**

La commune de Roncherolles-sur-le-Vivier s'étend sur une superficie de 533 hectares. Bien que très proche de l'agglomération rouennaise son territoire est essentiellement rural. En effet, le zonage se répartit de la manière suivante tel qu'il est envisagé au projet de PLU :

### Les superficies des différentes zones au projet de PLU

Zone	Surface en ha	Pourcentage d'occupation du territoire
Zone <b>U</b>	50,65	
Zone <b>Ua</b>	3,04	
Zone <b>Ut</b>	2,54	
<b>Total zone urbanisée</b>	<b>56,23</b>	
Zone à urbaniser : <b>1AU</b>	1,26	
<b>Total zones constructibles</b>	<b>57,49</b>	<b>10,79%</b>
Zone agricole <b>A</b>	250,98	
Zone naturelle et forestière <b>N</b>	224,53	
<b>Total zones non constructibles</b>	<b>475,51</b>	<b>89,21%</b>
<b>Surface totale de la commune</b>	<b>533,00</b>	

Près de 90 % du territoire communal est par conséquent couvert par des zones agricoles, naturelles et des espaces boisés classés, en zone N, qui sont actuellement de 171,5 ha et qui seront portés à 174,66 ha par l'ajout de trois parcelles boisées (319, 341 et 342) situées à l'est du territoire communal.

La commune subit des contraintes environnementales par de nombreux axes de ruissellement répertoriés sur les documents et par 15 cavités souterraines et des parcelles « napoléoniennes », également répertoriées.

S'agissant de telles parcelles, les extractions de matériaux (marnières) pour amender les terres agricoles ont fait l'objet de déclarations en préfecture notamment aux 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles. Il existe donc aux archives départementales et communales de nombreuses déclarations d'exploitation ou d'intention d'exploiter. Ces documents anciens reposent sur le cadastre de l'époque, et mentionnent en général les références parcellaires mais la localisation précise de la marnière sur la parcelle est souvent très imprécise. Ces parcelles sont dites « parcelles napoléoniennes », du nom du cadastre créé par Napoléon 1<sup>er</sup> au début du 19<sup>e</sup> siècle.

Le territoire communal est concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 inscrite en réserve de biodiversité mais le projet de PLU n'a aucune incidence sur cette zone située en dehors des secteurs urbanisés et à urbaniser.

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000.

Par arrêté du 31 octobre 2013 le préfet a dispensé le projet de PLU d'évaluation environnementale considérant qu'il « *paraît peu susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé publique* ».

## **7 – La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux**

Le projet de plan local d'urbanisme de Roncherolles-sur-le-Vivier est en conformité, et donc

compatible, avec les principaux documents de planification et d'orientation supra-communaux suivants :

- ✓ Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (Scot) de la Métropole Rouen Normandie.
- ✓ Le plan local de l'habitat (PLH).
- ✓ La directive territoriale d'aménagement (DTA).
- ✓ Le plan de déplacement urbain de la Métropole Rouen Normandie.
- ✓ Le schéma régional de cohérence écologique de Haute-Normandie.
- ✓ Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie.
- ✓ Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Le PLU prend bien en compte les orientations et objectifs de ces différents documents.

## **8 - La mise en compatibilité du plan d'occupation des sols**

Plusieurs communes de l'agglomération rouennaise, dont Roncherolles-sur-le-Vivier, sont concernées par le tracé du projet routier de « Contournement est de Rouen - Liaison A28-A13 » et ce fuseau devra être inscrit dans les documents d'urbanisme pour mentionner et localiser la bande qui sera déclarée d'utilité publique et telle que définie dans le plan général des travaux de l'opération projetée.

Dans le cadre de l'enquête publique de DUP de cette liaison routière, laquelle s'est tenue du 12 mai au 11 juillet 2016, des enquêtes conjointes portaient sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme impactés par le projet. Cette mise en compatibilité porte sur la modification des éléments écrits et graphiques afin de tenir compte du projet de réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique par décret après avis du Conseil d'État.

C'est ainsi que pour la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier, l'actuel plan d'occupation des sols (POS) fait l'objet d'une mise en compatibilité mais celle-ci ne sera effective qu'après la publication dudit décret de DUP au Journal officiel. Naturellement, les dispositions du présent projet de PLU devront obligatoirement reprendre celles du POS après sa mise en compatibilité. En d'autres termes, le PLU ne pourra être approuvé tant que le POS ne sera pas lui-même révisé, ce qui nécessitera probablement plusieurs mois de délai.

Le PLU tel que soumis à enquête publique qui vient de s'achever fait état du projet de liaison routière dans le rapport de présentation comme un élément du devenir du territoire communal, mais n'est pas repris dans les documents graphiques. L'intégration de ce projet nécessite la modification du règlement de la zone NC de l'actuel POS qui n'autorise pas l'aménagement de cette nouvelle infrastructure de transport. Plusieurs articles de la zone NC devront par conséquent être modifiés et/ou complétés pour mise en cohérence, notamment en créant un secteur NC<sub>IR</sub> correspondant à la bande déclarée d'utilité publique. Le règlement graphique (plan de zonage) devra également être mis en compatibilité faisant ainsi clairement apparaître le secteur de la commune impacté par l'opération routière (au nord-est du territoire communal). L'emprise théorique du fuseau soumis à l'enquête de DUP est



## **10 - Les avis des personnes publiques associées**

Conformément aux dispositions réglementaires, le projet de PLU a été soumis pour avis, par lettre du 30 mai 2016, aux personnes publiques associées (PPA). À noter que la Métropole n'a pas transmis le dossier aux personnes publiques consultées (PPC), comme par exemple les maires des communes limitrophes, considérant que cette consultation ne revêtait pas un caractère obligatoire.

Les personnes publiques associées suivantes ont donné leur avis sur le projet de PLU mais je ne reprends pas ici les différentes remarques exprimées car elles sont précisées dans mon procès-verbal des observations annexé au présent rapport, remarques auxquelles il sera répondu dans le mémoire en réponse de la Métropole.

- ✓ **Chambre de commerce et d'industrie Seine Mer Normandie** (28 juillet 2016 : Avis défavorable avec des remarques et réserves.
- ✓ **Département de la Seine-Maritime** (12 août 2016) : Avis favorable. Il est souligné que le projet de PLU est en accord avec le plan départemental de l'habitat.
- ✓ **Chambre d'agriculture** (16 août 2016) : Avis favorable, en soulignant les efforts de densification du tissu bâti existant et de gestion économe de l'espace, avec toutefois quelques remarques.
- ✓ **Direction départementale des territoires et de la mer** (18 août 2016) : Avis favorable avec quelques observations sur des dispositions qui devront être actualisées. Un point très important est mis en exergue concernant la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols, actuellement en vigueur, avec le projet routier de « Contournement est de Rouen – Liaison A28-A13 » qui impacte en zone agricole NC la partie nord-est du territoire communal.
- ✓ **Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (19 septembre 2016) : Avis favorable avec quelques remarques.

## **11 – Les réunions et visites avec le maître d'ouvrage**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, Mme Michèle Vistosi, membre suppléant, et moi, avons participé à deux réunions à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier.

- ✓ **Réunion du 6 juillet 2016 à 10h00** : Ont participé à cette réunion :
  - Mme Sylvaine Santo, maire de Roncherolles-sur-le-Vivier,
  - M. Gilbert Decoodt, adjoint au maire chargé de l'urbanisme,
  - Mme Maryline Leclerc, secrétaire générale de mairie,
  - Mme Sophie Pinot, chargée de l'urbanisme à la Métropole Rouen Normandie, Pôle proximité Plateaux-Robec,
  - Mme Michèle Vistosi et Jean-Jacques Delaplace, commissaires enquêteurs (suppléant et titulaire).

Le dossier d'enquête nous a été remis et commenté par Mme Pinot. Nous avons ensuite fixé les dates de l'enquête et les dates et heures de mes cinq permanences à la mairie. Nous avons discuté des projets d'arrêté et d'avis d'enquête ainsi que des mesures de publicité. Mme Santo nous a informés que l'enquête sera annoncé dans le prochain bulletin municipal et qu'un avis sera distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de Roncherolles. Nous avons abordé la question des emplacements réservés et des points particuliers du projet de PLU. Nous avons ensuite effectué une visite à pied des deux zones à urbaniser (la friche Étanel et dans le centre-bourg). Nous avons décidé de refaire le point le 22 août, après avoir étudié le dossier, lors d'une nouvelle réunion.

✓ **Réunion du 22 août 2016 à 10h00** : Ont participé à cette réunion :

- Mme Sylvaine Santo, maire de Roncherolles-sur-le-Vivier,
- M. Gilbert Decoodt, adjoint au maire chargé de l'urbanisme,
- Mme Michèle Vistosi et Jean-Jacques Delaplace, commissaires enquêteurs (suppléant et titulaire).

Nota : Mme Pinot de la Métropole était en vacances.

L'étude du dossier nous a permis de poser des questions à Mme Santo et toutes les informations nous ont été données. Notre attention a été attirée sur des points particuliers comme, par exemple, des secteurs actuellement constructibles mais qui ne le sont plus dans le projet de PLU. Nous avons effectué ensuite une visite de certains secteurs de la commune.

## **10 – Les mesures de publicité**

Conformément aux dispositions de l'arrêté du président de la Métropole Rouen Normandie du 13 juillet 2016 prescrivant l'enquête publique, un avis a été affiché, d'une part, à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier (à la porte de la mairie et à la porte de la bibliothèque) et, d'autre part, au siège de la Métropole.

De même l'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- Paris-Normandie : 8 août 2016 (1<sup>er</sup> avis) et 6 septembre 2016 (2<sup>ème</sup> avis).

- Liberté Dimanche : 7 août 2016 (1<sup>er</sup> avis) et 11 septembre 2016 (2<sup>ème</sup> avis).

L'information du public a été utilement complétée à l'initiative de Mme le maire de Roncherolles à l'occasion de la diffusion du bulletin municipal « Les Ronches » (supplément au n°100) lequel comprenait, en pages intérieures, un avis informatif de la Métropole sur les dispositions d'organisation de l'enquête. Ces documents ont été distribués le dernier week-end du mois d'août 2016 dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de Roncherolles-sur-le-Vivier. Voir reproduction des deux documents à la page suivante.

En outre, l'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site de la mairie et de la métropole.

Si toutes les mesures de publicité réglementaires ont bien été respectées, je tiens à souligner que la municipalité de Roncherolles ainsi que la Métropole auront mis tout en œuvre pour assurer la plus large publicité afin de porter à la connaissance des habitants de Roncherolles et du public en général, l'organisation de l'enquête publique.

**Les Ronches Infos**  
Journal municipal d'informations  
Supplément au n°100  
Septembre 2016

**Editorial**

Vous recevez dans votre boîte aux lettres un numéro des Ronches un peu spécial. Vous tenez entre vos mains le centième numéro des "Ronches Infos" – enfin, le supplément au numéro 100 ! Cette version allégée contenant les informations et actualités essentielles de la rentrée 2016 précède le "véritable" n°100. Un numéro très spécial qui vous sera remis en main propre au cours de la deuxième quinzaine de septembre par les élus et habitants qui distribuent le journal habituellement.

Vous pourrez, à la lecture de ce numéro, revivre ou découvrir une tranche d'histoire de notre village et peut être, qui sait, penser notre avenir...

**Inscription liste électorale**

En 2017, deux élections sont prévues :  
- les élections présidentielles qui auront lieu les 23 avril et 7 mai 2017  
- les élections législatives les 11 et 18 juin 2017.

L'inscription sur la liste électorale doit être effectuée en mairie au plus tard le 31 décembre 2016. Pour pouvoir s'inscrire, il faut être âgé d'au moins 16 ans la veille du 1<sup>er</sup> tour de scrutin.

Vous pouvez aussi demander votre inscription sur la liste électorale et effectuer vos démarches de recensement par internet. Un service accessible via [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr).

Contact : [afison.bottier@mairie-roncherollesvivier.fr](mailto:afison.bottier@mairie-roncherollesvivier.fr)

**Enquêtes publiques**

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Les observations émises dans le rapport du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique de septembre 2015 ont incité la Métropole Rouen Normandie, en collaboration avec la Commune, à compléter le dossier et à revoir sa mise en forme. Un avis favorable pour ce dossier modifié a été voté à l'unanimité en Conseil municipal le 29 mars 2016 et le Conseil de la Métropole a adopté à l'unanimité l'arrêté projet le 19 mai 2016.

Par conséquent, une deuxième enquête publique se déroulera du 5 septembre au 6 octobre inclus à la mairie, les lundis et jeudis de 15h à 18h, les mardis et vendredis de 15h à 17h30, le samedi de 9h à 12h, ainsi qu'au siège de la Métropole Rouen Normandie (14 bis avenue Pasteur à Rouen).

Le commissaire enquêteur assurera des permanences en mairie :

- le lundi 5 septembre de 15h à 18h,
- le vendredi 16 septembre de 14h30 à 17h30,
- le samedi 24 septembre de 9h à 12h,
- le samedi 1<sup>er</sup> octobre de 9h à 12h,
- le jeudi 6 octobre de 15h à 18h.

Vous pourrez également adresser vos remarques à l'adresse suivante : [plu@mairie-roncherollesvivier.fr](mailto:plu@mairie-roncherollesvivier.fr).

**Contournement est de Rouen - liaison A28-A13**

Du 12 mai au 12 juillet a eu lieu l'enquête publique concernant ce projet. Vos élus y ont participé en annexant leurs remarques dans le registre d'observations. Si vous désirez en prendre connaissance, elles sont disponibles en mairie et sur le site internet de la commune.

Supplément au n° 100 du bulletin municipal

**PLAN LOCAL D'URBANISME ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du lundi 5 septembre 2016 au jeudi 6 octobre 2016 inclus, la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier est désignée siège de l'enquête.**

Le commissaire enquêteur sera présent à la Mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le lundi 5 septembre 2016 de 15h à 18h, • le vendredi 16 septembre 2016 de 14h 30 à 17 h 30
- le samedi 24 septembre 2016 de 9 h à 12 h, • le samedi 1<sup>er</sup> octobre 2016 de 9h à 12h
- le jeudi 6 octobre 2016 de 15h à 18h

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuilles non mobiles seront tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture du public :

- à la Mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier les lundis et jeudis de 15 h à 18 h, les mardis et vendredis de 15 h à 17h30, les samedis de 9h à 12h et lors des permanences du commissaire enquêteur.
- à la Métropole Rouen Normandie (14 bis avenue Pasteur à Rouen) du lundi au vendredi de 9h à 18h

> Le dossier est également consultable sur internet : [www.mairie-roncherollesvivier.fr](http://www.mairie-roncherollesvivier.fr) et [www.metropole-rouen-normandie.fr](http://www.metropole-rouen-normandie.fr)

> Le public pourra également adresser ses observations, propositions et contre-propositions :

- par courrier, à la Mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier, auprès de : Monsieur le Commissaire Enquêteur, 73 rue de l'Église - 76160 Roncherolles-sur-le-Vivier
- par voie électronique : [plu@mairie-roncherollesvivier.fr](mailto:plu@mairie-roncherollesvivier.fr)

Informations complémentaires : Métropole Rouen Normandie / Pôle de Proximité Plateaux Robec, Sophie PINOT ([sophie.pinot@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:sophie.pinot@metropole-rouen-normandie.fr)) ou Justine BOULAY ([justine.boulay@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:justine.boulay@metropole-rouen-normandie.fr))

Avis d'enquête distribué avec le bulletin municipal

## 11 – Les permanences du commissaire enquêteur

L'arrêté métropolitain du 13 juillet 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête a fixé, comme suit, cinq permanences du commissaire enquêteur :

- ✓ le lundi 5 septembre 2016 de 15h00 à 18h00,
- ✓ le vendredi 16 septembre 2016 de 14h30 à 17h30,
- ✓ le samedi 24 septembre 2016 de 9h00 à 12h00,
- ✓ le samedi 1<sup>er</sup> octobre 2016 de 9h00 à 12h00,
- ✓ le jeudi 6 octobre 2016 de 15h00 à 18h00.

### 11-1 : Permanence du lundi 5 septembre 2016 de 15h00 à 18h00 :

A mon arrivée à la mairie, j'ai été accueilli par Mme Sylvaine Santo, maire de Roncherolles-sur-le-Vivier avec laquelle je me suis entretenu quelques instants.

Au cours de cette première permanence, j'ai reçu les personnes suivantes :

- ✓ **M. et Mme Marie, Pascal et Sylvie** sont propriétaires d'un terrain de 3 ha environ (parcelles A 162 et 163) en nature d'herbage situé en zone N et souhaiteraient isoler une parcelle pour y construire deux maisons, l'une pour eux et l'autre pour leur fille. Ces personnes m'ont remis une lettre confirmant leurs propos lors de ma dernière permanence.

- ✓ **M. André Chevalier** (rue du Carrouget) souhaiterait extraire d'une grande parcelle A 192 de 4129 m<sup>2</sup>, classée en zone A, et plus du tout exploitée, un terrain pour que son petit-fils y construise une maison.
- ✓ **M. Gérard Poixblanc** (81, rue des Trois Fermes) est venu se renseigner pour savoir si son terrain (parcelle A 125 de 3690 m<sup>2</sup>) est constructible (en zone A au PLU).

### **11-2 : Permanence du vendredi 16 septembre 2016 de 14h30 à 17h30 :**

À cette deuxième permanence j'ai reçu les personnes suivantes :

- ✓ **M. Stéphane Billard** (demeurant en région parisienne) est intervenu pour sa mère, Mme Marie-Thérèse Billard, laquelle est propriétaire des parcelles A 1412, 1413 et 1414 situées en zone UF du POS qui seront classées en zone A au PLU. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré et un compromis de vente a été signé chez le notaire. M. Billard m'a dit qu'il m'adressera un courrier, ce que sa mère a fait.
- ✓ **Mme et M. Godefroy Sylvie et Éric** (ne résident pas à Roncherolles) sont venus m'informer que la parcelle 309 de 6886 m<sup>2</sup> est actuellement en zone 2NA au POS (la parcelle est cultivée) mais qui devient inconstructible au PLU puisque classée en zone agricole. Mme Godefroy est intervenue dans le cadre de la succession de sa mère, Mme Solange Beaurain. Le notaire a reçu un certificat d'urbanisme favorable. Outre le fait que la parcelle serait inconstructible, celle-ci a été évaluée par le notaire sur la base d'un terrain constructible, ce qui pose un problème pour le calcul des frais de succession. Mme Godefroy m'a dit qu'elle m'adresserait un courrier mais que je n'ai pas reçu avant la clôture de l'enquête (une lettre de Mme Godefroy du 6 octobre 2016 est arrivée à la mairie le 13 octobre).
- ✓ **Mme Françoise Van Moé** (réside à Rouen) était déjà intervenue lors de la précédente enquête concernant la parcelle 1191 de 3300 m<sup>2</sup> sur laquelle est édiflée une petite maison de 24 m<sup>2</sup> utilisée comme résidence secondaire. Mme Van Moé voulait savoir si elle pourrait avoir l'autorisation d'agrandir cette maison située en zone naturelle.
- ✓ **M. Lewicki André et sa fille Anna** sont venus m'exposer leur problème et m'ont déposé un dossier dans lequel ils font valoir que leur parcelle A 1119, située près de la friche Étanel, n'a aucune vocation agricole - et ne l'a jamais été - alors que classée au PLU en zone A. Le terrain est actuellement constructible et aurait été acheté en tant que tel (une maison en état d'abandon est située sur ce terrain et figure au cadastre). M. Lewicki réside à Roncherolles, 173 rue de Bimare.
- ✓ **M. François Hameau** est venu longuement m'exposer ses observations mais lesquelles sont sans aucun rapport avec le projet de PLU. Je ne ferai donc pas état de l'intervention de M. Hameau dans mon procès-verbal sur les observations du public. J'ai invité M. Hameau à se rapprocher des services compétents, notamment en matière de voirie, pour faire part de ses doléances. M. Hameau m'a remis une lettre de 6 pages d'observations à l'occasion de ma dernière permanence.

### **11-3 : Permanence du samedi 24 septembre de 9h00 à 12h00 :**

Préalablement à la tenue de ma troisième permanence, j'ai effectué une visite de plusieurs sites en fonction des observations que j'avais recueillies depuis l'ouverture de l'enquête. Ensuite, à la mairie, j'ai reçu les personnes suivantes :

- ✓ **Mme Marie-Catherine Torres** résidant au hameau du Vieux-Moulin, en limite de la commune de Darnétal. Cette personne souhaiterait que certains bâtiments édifiés sur sa propriété soient identifiés comme élément architectural remarquable. Mme Torres m'a dit qu'elle m'écrirait en joignant des photos mais, en définitive, ne l'a pas fait avant la clôture de l'enquête.
- ✓ **Mme et M. Mahieu Béatrice et Laurent** sont opposés à la création de l'emplacement réservé n° 8 longeant leur propriété, laquelle est contiguë avec l'église. Une lettre de motivation m'a été remise. M. Mahieu m'a proposé de me rendre sur son terrain, ce que j'ai fait à l'issue de ma permanence, pour constater sur place les conséquences visuelles de la création d'un cheminement piétons tout au long de sa propriété.
- ✓ **M. Olivier Cousson** souhaitait prendre connaissance du projet de PLU, notamment dans le secteur où il réside (zone agricole au PLU). M. Cousson m'a signalé un problème d'assemblage de fonds de plan sur le plan de zonage au 1/6500<sup>e</sup> (territoire communal).

#### **11-4 : Permanence du samedi 1<sup>er</sup> octobre 2016 de 9h00 à 12h00 :**

Lors de cette quatrième permanence, j'ai reçu les personnes suivantes :

- ✓ **Mme Micheline Pholoppe-Canivet**, demeurant à Blainville-Crevon, m'a exposé son désaccord sur plusieurs points du PLU la concernant et m'a remis une lettre de motivation.
- ✓ **Mme Denise Lainé**, demeurant à Roncherolles, demande que la parcelle A 131 de 4530 m<sup>2</sup> dont elle est propriétaire soit constructible et non pas classée en zone agricole.
- ✓ **M. André Lewicki et son épouse** m'ont remis un document que j'ai annexé au registre d'enquête. J'avais déjà reçu M. Lewicki et sa fille lors de ma permanence du 16 septembre.
- ✓ **M. David Noufne** qui réside à Roncherolles souhaitait connaître les grandes orientations du PLU mais n'avait pas de questions particulières à me poser.

#### **11-5 : Permanence du jeudi 6 octobre 2016 de 1500 à 18h00 :**

A l'occasion de ma 5<sup>ème</sup> et dernière permanence j'ai reçu les 8 personnes suivantes :

- ✓ **Mme Françoise Van Moé** : déjà reçue lors de ma première permanence, cette personne est revenue me confirmer sa demande d'agrandissement d'une petite maison située en zone naturelle. Mme Van Moé m'avait adressée, entre-temps une lettre que j'avais annexée au registre d'enquête.
- ✓ **M. Roger Cressent** souhaitait des renseignements sur les orientations du PLU.
- ✓ **Mme Emely Mülhens et M. André Lewicki** m'ont remis une nouvelle lettre que j'ai annexée au registre d'enquête.
- ✓ **M. et Mme Marie Pascal**, que j'avais reçus lors de ma première permanence, m'ont remis une lettre de motivation pour demander la constructibilité d'une parcelle classée en zone N.

- ✓ **Mme Béatrice Nicolle** souhaitait des renseignements sur le projet de PLU (zonage, règlement et emplacements réservés).
- ✓ **M. François Hameau**, déjà reçu lors d'une précédente permanence, est venu me remettre une lettre de 6 pages contenant des remarques dont la plupart ne concernaient pas le projet de PLU (se reporter au PV des observations annexé au présent rapport).

À 18 heures je me suis assuré auprès de Mme Leclerc, secrétaire générale de mairie, qu'aucun courriel n'était parvenu avant la clôture de l'enquête, ce qu'elle m'a confirmé. D'autre part, Mme Pinot, de la Métropole, m'a téléphoné pour me dire que le registre déposé au siège de la Métropole, ne comportait aucune observation et qu'aucun document n'y était annexé. Ensuite, j'ai clos le registre de Roncherolles et j'ai fait le point avec Mme le maire. J'ai quitté la mairie à 18h45.

### **Les personnes et un bailleur social qui se sont exprimés au cours de l'enquête publique**

(tableau établi selon l'ordre chronologique des 24 dépositions reçues durant l'enquête)

Date déposition	Nbre	M. ou Mme	Nom du déposant	Demeurant à	Mode de déposition
05/09/16	2	M./Mme	Marie Pascal et Sylvie	Roncherolles	orale
05/09/16	1	M.	Chevalier André	Roncherolles	orale
05/09/16	1	M.	Poixblanc Gérard	Roncherolles	orale
16/09/16	1	M.	Billard Stéphane	région parisienne	orale
16/09/16	2	M./Mme	Godefroy Sylvie et Éric	région de Forges	orale
16/09/16	1	Mme	Van Moé Françoise	Rouen	orale
16/09/16	2	M./Mme	Lewicki André et sa fille Anna	Roncherolles	orale et lettre
16/09/16	1	M.	Hameau François	Roncherolles	orale
19/09/16	1	Mme	Billard Marie-Thérèse	Roncherolles	lettre
23/09/16	1	-	SA HLM La Plaine Normande	Caen	courriel
24/09/16	1	Mme	Torres Marie-Catherine	Roncherolles	orale
24/09/16	2	M./Mme	Mahieu Laurent et Béatrice	Roncherolles	orale et lettre
24/09/16	1	M.	Cousson Olivier	Roncherolles	orale
01/10/16	1	Mme	Pholoppe-Canivet Micheline	Blainville-Crevon	orale et lettre
01/10/16	1	Mme	Lainé Denise	Roncherolles	orale
01/10/16	2	M./Mme	Lewicki André et Emely Mülhens	Roncherolles	orale et lettre
01/10/16	1	M.	Noufne David	Roncherolles	orale
03/10/16	2	M./Mme	Stéphane Noël	Roncherolles	registre
06/10/16	1	Mme	Van Moé Françoise	Rouen	orale et lettre
06/10/16	1	M.	Cressent Roger	Roncherolles	orale
06/10/16	2	M./Mme	Lewicki André et Emely Mülhens	Roncherolles	orale et lettre
06/10/16	2	M./Mme	Marie Pascal et Sylvie	Roncherolles	orale et lettre
06/10/16	1	Mme	Nicolle Béatrice	Roncherolles	orale
06/10/16	1	M.	Hameau François	Roncherolles	lettre

## **14 – Le procès-verbal de synthèse des observations**

En application des dispositions réglementaires, j'ai dressé le 11 octobre 2016 le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête. Ce procès-verbal a été transmis par courriel du 11 octobre à Mme Pinot, représentant la Métropole ainsi qu'à Mme Santo, maire de Roncherolles-sur-le-Vivier, et je leur ai remis le document « papier » au cours de la réunion que nous avons fixée d'un commun accord et qui s'est tenue à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier le mercredi 12 octobre 2016 de 14h00 à 16h30. Ont participé à cette réunion :

- Mme Sophie Pinot et Mme Justine Boulay, représentant la Métropole,
- Mme Sylvaine Santo, maire de Roncherolles-sur-le-Vivier,
- M. Gilbert Decoodt, adjoint au maire chargé de l'urbanisme,
- Mme J. Loyer du bureau d'études « Diverscités »,
- J.J. Delaplace, commissaire enquêteur.

Préalablement à notre réunion à la mairie, nous avons effectué, à ma demande, une rapide visite sur les lieux de deux emplacements réservés prévus au PLU, tout d'abord le n° 8 pour la création d'un chemin piéton situé derrière l'église et l'immeuble de l'Orme. Cette visite s'est faite en présence de M. Laurent Mahieu dont l'épouse est propriétaire des parcelles concernées par cet emplacement réservé. Ensuite nous nous sommes rendus rue des Trois Fermes au débouché d'une voirie de 8 mètres de largeur qui serait créée à partir de la friche Étanel et qui fait l'objet de l'emplacement réservé n° 7 (propriété Canivet-Pholoppe).

De retour à la mairie, j'ai commenté tous les points abordés dans le procès-verbal que j'avais établi et sur lesquels nous avons discuté, puis j'ai invité Mme Pinot à produire le mémoire en réponse de la Métropole dans un délai de 15 jours.

## **15 – Examen des réponses de la Métropole**

Le présent chapitre reprend chacun des points abordés dans mon procès-verbal des observations ainsi que les réponses apportées par la Métropole Rouen Normandie, en liaison avec Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier. Toutefois, il convient de se reporter au procès-verbal, annexé au présent rapport, pour prendre connaissance de l'intégralité du texte de ce document de 10 pages. Les réponses (en vert) apportées dans le mémoire sont en revanche reprises in extenso. Pour chacune d'elles, je donne mon avis (en bleu).

### **15.1 - Dépositions à caractère particulier et privé sur le projet de PLU**

En préambule, il est rappelé dans le mémoire en réponse (annexé également au présent rapport) « *que c'est dans un contexte réglementaire qui connaît des évolutions notables ces dernières années en matière de **réaffirmation de la priorité à accorder à l'enjeu de gestion économe de l'espace** que s'est déroulée la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU* ».

**Demande de M. et Mme Marie, Pascal et Sylvie** : souhaiteraient isoler une parcelle d'environ 3000 m<sup>2</sup> sur la parcelle A 163 classée en zone naturelle pour y construire deux maisons (pour eux et leur fille) et un abri pour chevaux (voir l'argumentaire de ces personnes à la page 2 de mon PV des observations).

**Réponse** : La parcelle A163, classée dans le POS en zone ND (naturelle), fait logiquement l'objet d'un classement en zone N par le projet de PLU. Il s'agit d'une parcelle située en dehors des limites du tissu urbain actuel ; elle participe à l'ouverture sur le paysage communal. Le classement en zone N de cette parcelle répond à une volonté exprimée dans le PADD : Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long terme. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ». Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne s'inscrit pas dans le contexte réglementaire et ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

*Mon avis* : Je suis d'accord avec la réponse apportée. Ce secteur a pour vocation de demeurer en zone naturelle, voire d'être classé en zone agricole ainsi que le demande la Chambre d'agriculture.

**Demande de M. André Chevalier** : souhaiterait qu'une petite partie (300 m<sup>2</sup> environ) de sa parcelle A 192 de 4129 m<sup>2</sup>, classée en zone A, soit constructible.

**Réponse** : La parcelle A192, classée dans le POS en zone NC (agricole), fait l'objet d'un classement en zone A par le projet de PLU. Il s'agit d'une parcelle située en frange du tissu urbain actuel. Le classement en zone A de cette parcelle répond à une volonté exprimée dans le PADD : Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long termes. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ». Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne s'inscrit pas dans le contexte réglementaire et ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

*Mon avis* : Bien qu'il ne soit plus exploité, je suis favorable au maintien de la parcelle de M. Chevalier en zone agricole.

**Demande de M. Gérard Poixblanc** : souhaiterait que sa parcelle A 125 de 3690 m<sup>2</sup> classée en zone A soit constructible.

**Réponse** : Le projet de PLU gère, de façon maîtrisée, la croissance démographique du village et c'est pourquoi les zones identifiées comme potentielles réserves foncières par le POS (zones NA) n'ont pas toutes été reprises en zones A Urbaniser (AU) et c'est la raison pour laquelle la parcelle A125 a été reclassée en zone non constructible. Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne s'inscrit pas dans le contexte réglementaire et ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis :** Avis conforme à la réponse apportée, le secteur n'ayant pas vocation à être urbanisé à court et moyen termes.

**Demande de Mme Marie-Thérèse Billard :** ses parcelles A 1413 et A 1414, situées en zone UF du POS seront classées en zone A au PLU et ne seront donc plus constructibles alors qu'un certificat d'urbanisme favorable a été délivré et que les deux terrains sont sous compromis de vente (voir l'argumentaire de cette personne à la page 3 de mon PV des observations).

**Réponse :** Le classement en zone A de cette parcelle répond à une volonté exprimée dans le PADD : Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long terme. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ». La notion de « dent creuse » telle que définie par le SCOT de la Métropole Rouen Normandie correspond, en milieu urbain dense, à des terrains non bâtis (généralement inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>) situés au cœur d'une zone bâtie. Nous sommes ici en milieu péri-urbain avec quelques constructions éparses. L'agence des Routes est habilitée à rendre un avis quant à la desserte (accès) d'une parcelle ; un avis quand bien même positif ne confère pas un caractère « constructible » à ladite parcelle. Ces terrains se situent en « satellite » par rapport au centre urbain. Leur densification n'est pas souhaitable et ne répond pas aux objectifs du PADD.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis :** Je prends acte de la réponse négative qui a été donnée par la Métropole et Mme le maire. Le certificat d'urbanisme positif qui a été délivré offrait pourtant la possibilité de construire deux maisons, ce qui est parfaitement conforme aux dispositions de l'actuel plan d'occupation des sols. Les deux parcelles sont au demeurant sous compromis de vente mais n'étant plus constructibles au PLU, la famille Billard va par conséquent subir un préjudice moral et financier important, de même que les acquéreurs potentiels. Je note, au passage, que les parcelles de Mme Billard, situées entre deux habitations, certes en dehors du centre-bourg, n'ont aucune vocation agricole. C'est d'ailleurs ce qui avait été répondu en 2015 au propriétaire qui s'était manifesté pendant la précédente enquête publique sur le PLU en août-septembre 2015. Il s'étonnait de voir son terrain classé au PLU en zone agricole alors que classé en zone UF au POS. La réponse avait été la suivante : « Les deux parcelles bâties, A 958 et A 959, bordant la route départementale n°15, sont classées au POS en zone UF. Lors de l'élaboration du PLU, il a semblé judicieux de préserver cette partie de territoire en zone agricole. Pourtant, la présence de bâtiments à usage d'habitation semble contraire à ce classement. Aussi, il paraît opportun de les maintenir dans le PLU en zone U. Ce classement en zone U ne remettrait pas en cause la bonne gestion économe du territoire et la préservation des espaces agricoles situés au sud. Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de modifier en conséquence le document qui sera soumis à l'approbation. »

Je constate que la Métropole et Mme le maire remettent en cause la position prise en 2015 dans le cadre du mémoire en réponse aux observations du commissaire enquêteur de l'époque. Je reviendrai sur ce point important dans mes conclusions car la position actuelle défendue est juridiquement fragilisée au regard du certificat d'urbanisme délivré en 2015.

**Demande de Mme Sylvie Godefroy** : la parcelle A 309 de 6886 m<sup>2</sup> est actuellement en zone 2NA au POS (la parcelle est cultivée) mais qui devient inconstructible au PLU puisque classée en zone agricole. Mme Godefroy est intervenue dans le cadre de la succession de sa mère, Mme Solange Beaurain. Le notaire a reçu un certificat d'urbanisme favorable dont la demande avait été enregistrée le 4 mars 2016. Outre le fait que la parcelle ne serait plus constructible, celle-ci a été évaluée par le notaire sur la base d'un terrain constructible ce qui pose un problème pour le calcul des frais de succession.

**Réponse** : La parcelle A309 fait l'objet d'un classement en zone A par le projet de PLU. Il s'agit d'une parcelle située en frange du tissu urbain actuel et actuellement cultivée. Le classement en zone A de cette parcelle répond à une volonté exprimée dans le PADD : Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long terme. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ».

L'instruction des autorisations d'urbanisme repose sur le POS en vigueur, sans préjuger des orientations du projet de PLU, non exécutoire à l'heure actuelle. Les terrains classés en 2NA par un POS ne sont pas des terrains constructibles en tant que tel, dans la mesure où le classement NA détermine une zone ayant un caractère naturel, ne disposant pas à sa périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et « le cas échéant » d'assainissement, dotés d'une capacité suffisante. Ce classement rend la zone *potentiellement* urbanisable, à terme.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis** : Je suis d'accord pour que la parcelle A 309 qui est en nature de terre agricole et qui est exploitée, soit classée en zone A au PLU. Je note qu'un certificat d'urbanisme positif a été accordé comme pour la famille Billard dont la situation est évoquée ci-dessus. Toutefois, la parcelle A 309 correspond bien à un terrain agricole qui est cultivé.

**Demande de Mme Françoise Van Moé** : propriétaire de la parcelle A 1191 de 3113 m<sup>2</sup> sur laquelle est édifée une petite maison de 24 m<sup>2</sup> utilisée comme résidence secondaire, Mme Van Moé voudrait savoir si elle pourrait avoir l'autorisation d'agrandir, pour ses enfants et petits-enfants, cette maison située en zone naturelle. Tel qu'il est rédigé, le règlement de la zone N (article N2) prévoit que « sont admises les extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes (...) ». La petite maison (deux pièces) de Mme Van Moé ayant une surface de seulement 24 m<sup>2</sup>, l'extension possible ne porterait donc que sur une surface de 5 m<sup>2</sup> ce qui est totalement incohérent. Le pourcentage de 20 % ne pourrait-il pas être augmenté pour tenir compte des petites surfaces de plancher existantes ? D'autre part, que permettrait la création, en zone N, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stécal), en application des dispositions de l'article L. 123.1-5 du code de l'urbanisme ?

**Réponse** : Suite à la première enquête publique de 2015, le projet de PLU a été revu afin d'intégrer des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des constructions situées en zone N. Il n'est pas envisageable de créer un STECAL sur cette parcelle, la définition de cet outil devant être justifiée afin d'être validée par les services de l'État (CDPENAF). Afin de prendre en considération les constructions singulières, il est proposé d'intégrer une

disposition alternative au pourcentage de la surface de plancher en déterminant une superficie maximale autorisée pour les extensions.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole vont étudier la possibilité d'intégrer des dispositions réglementaires permettant de préserver et d'agrandir le bâti existant en zone N.**

**Mon avis :** Réponse satisfaisante qui n'appelle pas de remarques particulières de ma part.

**Demande de Mme Emely Mülhens et de M. Lewicki André :** la parcelle A 1119 de 5077 m<sup>2</sup>, située près de la friche Étanel, n'a aucune vocation agricole alors que classée au PLU en zone A. Le terrain est actuellement constructible au POS en zone UF et a été acheté en tant que tel en 1987. Une maison, située au n° 315 de la route de Fontaine-sous-Préaux, longtemps habitée mais inoccupée depuis de nombreuses années, est édifée sur ce terrain et figure sur le plan cadastral (voir l'argumentaire de ces personnes à la page 4 de mon PV des observations). Nota important : J'avais consulté la Chambre d'agriculture sur ce point et voici la réponse que j'ai reçue par courriel du 26 septembre 2016 : « *Concernant votre remarque sur la parcelle 1119, nous constatons que celle-ci jouxte un ancien corps de ferme dont les terres sont toujours déclarées à la PAC et exploitées, et dont les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination. En 2015 la parcelle 1119 n'a pas fait l'objet d'une déclaration PAC (la dernière déclaration PAC remonte à 2010). Si nous n'avons pas vocation à nous substituer à la municipalité qui a mis en œuvre son projet communal dans ce PLU, il nous semble, en effet, que le caractère agricole de ce site ne soit pas clairement déterminé voire perdu. Aussi, considérant que le site a un impact faible pour l'agriculture, nous ne nous opposerons pas à son classement en zone urbaine. Néanmoins, il conviendra de l'intégrer au potentiel foncier du PLU et donc de vérifier la cohérence du projet intégrant cette parcelle avec les objectifs d'accueil de population et de logements fixés par le PLU. Si le choix se porte sur le maintien en zone agricole, nous ne le remettons pas en cause, mais invitons la municipalité à justifier ce choix au regard d'arguments solides, pour éviter de fragiliser juridiquement le document d'urbanisme.* »

**Réponse :** La volonté des élus était de maîtriser la croissance démographique du village et c'est dans ce contexte que le projet de PLU a réduit les zones urbaines du POS. Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU avait confirmé l'usage de ces terrains en tant que terres agricoles, mais visiblement au regard des remarques de la Chambre d'Agriculture, ce n'est plus le cas actuellement. C'est à la lumière de ces informations récentes qu'il est envisageable d'étudier la possibilité de maintenir ces terrains en zone U. Toutefois, il apparaît primordial d'avoir une réflexion d'ensemble avec les terrains de la propriété de Mr et Mme Pholoppe, voir même avec la zone 1AU (friche Etanel), et c'est pourquoi les élus pourraient, à l'occasion de l'approbation, proposer une orientation d'aménagement et de programmation pour les terrains de Mr et Mme Lewicki et Mr et Mme Pholoppe. Cette orientation d'aménagement prendrait également en compte l'emplacement réservé n°7 qui pourrait être repensé.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole envisagent de modifier le zonage et de proposer des orientations d'aménagement dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis :** Je suis tout à fait d'accord avec la réponse apportée, la parcelle A 1119 appartenant à Mme Mülhens n'ayant aucune vocation agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain m'apparaît par conséquent à l'évidence d'autant qu'il est situé en zone urbaine.

**Demande de la SA HLM La Plaine Normande (Caen) :** ce bailleur social a contesté, par courriel du 23 septembre 2016, le fait que les parcelles A 135, 136, 137 et 139, d'une superficie totale de 38 489 m<sup>2</sup> et acquises en 1997, deviennent classées en zone agricole alors qu'elles sont actuellement en zone 1 NA et UF du POS. Ces parcelles, selon La Plaine Normande, n'ont aucune vocation agricole au regard de la réglementation d'autant que « *la commune ne justifie en aucun cas le potentiel agronomique, biologique et économique* » de ces terrains situés au centre d'un tissu pavillonnaire et entourés directement d'une zone U. La Plaine Normande demande par conséquent que cet ensemble foncier soit classé en zone 1AU. Il est en outre fait valoir que la commune, en optant pour le classement en zone A de ce secteur, « *favorise inévitablement l'étalement urbain* ».

**Réponse :** Ces parcelles, classées dans le POS en zone 1NA, font l'objet d'un classement en zone A par le projet de PLU. Il s'agit d'une vaste unité foncière en lien direct avec d'autres parcelles agricoles. Le classement en zone A répond à une volonté exprimée dans le PADD : Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « *Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long termes. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé* ».

De plus, de façon à maîtriser la croissance démographique du village, le projet de PLU a réduit les zones urbaines et potentiellement urbanisables du POS. C'est la raison pour laquelle les parcelles A135, A136, A137 et A139, ont été reclassées en zone non constructible. Il est précisé que les terrains classés en 1NA par un POS ne sont pas des terrains constructibles : le classement NA indique que ces terrains seront *possiblement* ouverts à l'urbanisation. Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis :** Je suis favorable au classement en zone agricole des quatre parcelles de La Plaine Normande, ce qui est actuellement leur vocation. Leur urbanisation ne pourrait être envisagée que sur le long terme. Je ne partage nullement la position du bailleur social qui affirme qu'en optant pour le classement en zone A de ce secteur, la municipalité « favorise inévitablement l'étalement urbain ». L'étude du projet de PLU montre, à l'évidence, tout le contraire.

**Demande de Mme Marie-Catherine Torres :** cette personne souhaiterait que certains bâtiments édifiés sur sa propriété soient identifiés comme élément architectural remarquable (ancienne usine).

**Réponse :** Le bureau d'études n'a pas identifié les bâtiments lors de son diagnostic-terrain ; ces bâtiments ne semblent pas visibles du domaine public et n'ont par ailleurs jamais été identifiés. Cette demande nécessite a minima une visite des lieux et des recherches historiques.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole vont étudier cette possibilité.**

**Mon avis :** Réponse satisfaisante, la demande de Mme Torres méritant d'être étudiée.

**Demande de Mme et M. Mahieu Béatrice et Laurent** : sont opposés à la création de l'emplacement réservé n° 8 sur leur propriété qui est contiguë à l'église. Une lettre de motivation m'a été remise dans laquelle ces personnes ont exprimé leur désapprobation sur cet emplacement réservé (voir leur argumentaire à la page 5 de mon PV des observations).

**Réponse** : La création d'un cheminement piéton permettant l'accès aux jardins situés à l'arrière de l'immeuble de l'Orme, aujourd'hui enclavés, est primordial pour la Municipalité. Par ailleurs, il était envisagé de renforcer la centralité de la place du village par l'aménagement des abords de l'église. Ce sont les raisons pour lesquelles a été défini l'emplacement réservé n°8.

La Municipalité décide de renoncer au contournement de l'église mais de maintenir le désenclavement des jardins de l'immeuble de l'Orme. Ainsi, l'emplacement réservé n°8 serait réduit à la portion de liaison entre l'allée du Manoir et les jardins de l'immeuble de l'Orme, Néanmoins, si un accord était trouvé pour instituer une servitude de passage entre l'allée du Manoir et les jardins de l'immeuble de l'Orme, l'emplacement réservé n°8 pourrait être supprimé.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole modifient le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

***Mon avis** : J'enregistre avec satisfaction la réponse présentée. Selon moi, l'emplacement réservé n° 8 pour notamment contourner l'église, ne présente aucun caractère d'intérêt général, ni d'utilité publique, la cour d'appel de Douai ayant d'ailleurs clairement rejeté une requête ancienne de la municipalité qui sollicitait une déclaration d'utilité publique pour créer des aménagements de voirie sur la propriété de la famille Bénard. Si l'emplacement réservé ne m'apparaît pas justifié, en revanche je suis plutôt favorable à l'instauration d'une servitude de passage, par acte notarié, permettant ainsi d'accéder derrière l'immeuble de l'Orme mais aussi derrière l'église pour l'exécution de travaux éventuels. Cependant, je pense que le débouché de la servitude sur l'allée du Manoir me paraît difficilement négociable car cela créerait une seconde entrée sur la propriété Mahieu. J'invite par conséquent la municipalité à engager des discussions avec Mme et M. Mahieu afin de trouver un accord qui satisfasse les deux parties.*

**Demande de Mme Micheline Pholoppe-Canivet et son époux** : pourquoi les parcelles A 1118 et A 1120, actuellement classées au POS en zone UF (à côté de la friche Étanel) seront au PLU en zone A « alors qu'elles sont dans une zone totalement habitée. Pourquoi sont-elles dans une zone de « mutation envisageable » ? » De plus, la famille Pholoppe-Canivet s'oppose « catégoriquement par la suite à la création d'une voirie de 8 m d'emprise, au ras d'une maison d'habitation dans l'emplacement réservé n° 7 (...) ». Mme et M. Pholoppe s'opposent également à la création d'un cheminement piéton dans l'emplacement réservé n° 5, ce qui, selon eux, nuirait à l'exploitation de l'herbage A 837. **Nota du commissaire enquêteur** : la parcelle A 1120 signalée dans le courrier est inexistante. Il s'agit en fait de la parcelle A 1263 qui provient d'une division en 2004 de la parcelle A 1120. A noter que la parcelle A 1263 est à cheval au plan de zonage du PLU, en partie en zone U (terrain occupé par la maison de Mme Canivet), l'autre partie étant en zone A alors qu'elle est au POS en zone UF.

**Réponse** : La volonté des élus était de maîtriser la croissance démographique du village et c'est dans ce contexte que le projet de PLU a réduit les zones urbaines du POS. Afin de tenir compte de l'occupation des sols de ce secteur, la parcelle A1263 a donc fait l'objet d'un double classement – l'habitation est classée en zone U tandis que les espaces non bâtis sont classés en zone A. Sollicitée par Monsieur le Commissaire Enquêteur durant l'enquête

publique, la Chambre d'Agriculture a précisé que la parcelle A1263 a fait l'objet d'une déclaration PAC. Ces remarques n'étant pas intervenues dans le cadre de la consultation officielle des Personnes Publiques Associées, elles ont un caractère informatif. La Chambre précise à cette occasion, que pour les parcelles jouxtant celles de Mr et Mme Pholoppe : « Concernant votre remarque sur la parcelle 1119, nous constatons que celle-ci jouxte un ancien corps de ferme dont les terres sont toujours déclarées à la PAC et exploitées, et dont les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.... . Si nous n'avons pas vocation à nous substituer à la municipalité qui a mis en œuvre son projet communal dans ce PLU, il nous semble, en effet, que le caractère agricole de ce site ne soit pas clairement déterminé voire perdu. Aussi, considérant que le site a un impact faible pour l'agriculture, nous ne nous opposerons pas à son classement en zone urbaine ». Les parcelles de Mr et Mme Pholoppe étant imbriquées avec les parcelles de Mr et Mme Lewicky et la friche Etanel, on peut en déduire que l'avis de la Chambre et notamment « que le caractère agricole de ce site ne soit pas clairement déterminé voire perdu » s'applique tout autant aux terrains de Mr et Mme Pholoppe qu'à ceux de Mr et Mme Lewicky.

C'est pourquoi il est envisageable d'étudier la possibilité de maintenir ces terrains en zone U. Toutefois, il apparaît primordial d'avoir une réflexion d'ensemble avec les terrains de la propriété de Mr et Mme Pholoppe, voire même avec la zone 1AU (friche Etanel), et c'est pourquoi les élus pourraient, à l'occasion de l'approbation, proposer une orientation d'aménagement et de programmation pour les terrains de Mr et Mme Lewicki et Mr et Mme Pholoppe. Cette orientation d'aménagement prendrait également en compte l'emplacement réservé n°7 qui pourrait être repensé.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole envisagent de modifier le zonage et de proposer des orientations d'aménagement dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis :** Réponse très satisfaisante. Je suis tout à fait d'accord pour que les dossiers « Pholoppe-Canivet » et « Mülhens-Lewicki » soient traités sur le même pied d'égalité. D'accord également pour que l'emplacement réservé n° 7 soit revu. Je pense qu'un cheminement piéton serait de loin préférable à la création d'une voirie pour véhicules (emprise de 8 mètres prévue au projet de PLU). A noter qu'il n'a pas été répondu à l'opposition de la famille Pholoppe-Canivet sur l'emplacement réservé n° 5. Je pense qu'il est souhaitable de le maintenir mais c'est à négocier avec les propriétaires.

**Demande de Mme Denise Lainé :** souhaite que sa parcelle A 131 de 4530 m<sup>2</sup>, classée au PLU en zone agricole, devienne constructible. Si tel n'est pas le cas elle s'opposera à l'emplacement réservé n° 4 pour la réalisation d'un bassin destiné à recueillir les eaux pluviales. De plus elle laissera son terrain en friche.

**Réponse :** La parcelle A131, classée dans le POS en zone NC (agricole), fait logiquement l'objet d'un classement en zone A par le projet de PLU. Ce classement répond à une volonté exprimée dans le PADD : Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long termes. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ». Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne s'inscrit pas dans le contexte réglementaire et ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis :** Je rejoins la position exprimée dans la réponse, les terrains de ce secteur n'ayant aucunement vocation à être urbanisés dans les prochaines années. C'est la même situation que pour M. Gérard Poixblanc évoquée précédemment ou pour un autre propriétaire de ce secteur qui ne s'est pas manifesté sur ce point durant l'enquête.

**M. et Mme Stéphan Noël :** s'opposent « formellement » à l'emplacement réservé n° 9 pour la création d'un chemin piétonnier et agricole ce qui rétrécirait leur propriété. Ces personnes signalent la présence d'une canalisation d'eau potable qui interdit toute construction et plantation. Il y a également deux regards (eaux pluviales ou usées).

**Réponse :** L'emplacement réservé n°9 a vocation à connecter les secteurs d'extension au centre-bourg et à développer le réseau de chemins de randonnée. Cet outil concrétise une volonté exprimée dans le PADD : Page 20 – Orientation n°2 / Conforter l'identité d'écovillage – Définir les espaces publics, les lieux du vivre ensemble, et hiérarchiser les liaisons qui permettent le déplacement : « (...) les chemins de randonnée seront confirmés, notamment ceux qui relient la vallée au plateau. De nouvelles connexions piétonnes inter-quartiers seront aménagées afin de permettre de rejoindre en toute sécurité les pôles de vie : centre-bourg, centre sportif et culturel ». La présence d'une canalisation n'empêche pas la réalisation d'un chemin piétonnier.

- **Une réflexion va être menée par Madame le Maire et les services de la Métropole, en lien avec le bureau d'études, pour confirmer ou pas le choix des différents emplacements réservés.**

**Mon avis :** Je suis favorable à une réflexion des élus sur les emplacements réservés. Il me paraît vivement souhaitable que des discussions s'engagent entre la municipalité et les propriétaires concernés, la négociation étant de loin préférable à l'engagement d'une procédure d'expropriation, étant souligné que l'utilité publique ne serait probablement pas avérée pour la réalisation des aménagements envisagés.

## **15.2 : Dépositions diverses sur le projet de PLU**

**Observation de M. Olivier Cousson :** a signalé un problème d'assemblage de fonds de plan sur le plan de zonage au 1/6500<sup>e</sup> (territoire communal), ce qui est exact.

**Réponse :** Ces éléments seront corrigés.

**Mon avis :** Dont acte car il y a effectivement un problème d'assemblage des fonds de plan, ce qui nécessite d'être corrigé pour une bonne lisibilité du plan de zonage.

**Observations de M. François Hameau :** Plusieurs remarques de cette personne étaient sans aucun rapport avec la procédure d'enquête publique relative au projet de PLU et n'appelaient donc pas de réponses. En revanche, j'ai repris le point suivant soulevé par M. Hameau et qui concerne d'une manière générale les emplacements réservés : « Pourquoi s'entêter à réserver des emplacements pour des chemins alors que les propriétaires y sont hostiles ? ».

**Réponse** : Les emplacements réservés destinés à la création de chemins piétonniers ont vocation à connecter les secteurs d'extension au centre-bourg. Cet outil concrétise une volonté exprimée dans le PADD : Page 20 – Orientation n°2 / Conforter l'identité d'éco-village – Définir les espaces publics, les lieux du vivre ensemble, et hiérarchiser les liaisons qui permettent le déplacement : « La traversée communale (RD15) située en ligne de crête du territoire communal et permettant la liaison entre le plateau et la vallée sera valorisée. L'axe piétonnier qui la longe sera prolongée et les chemins de randonnée seront confirmés, notamment ceux qui relient la vallée au plateau. De nouvelles connexions piétonnes inter-quartiers seront aménagées afin de permettre de rejoindre en toute sécurité les pôles de vie : centre-bourg, centre sportif et culturel ».

- Une réflexion va être menée par Madame le Maire et les services de la Métropole, en lien avec le bureau d'études, pour confirmer ou pas le choix des différents emplacements réservés.

**Mon avis** : Je suis d'accord avec la proposition présentée qui rejoint celle exprimée précédemment concernant M. et Mme Stéphan.

### **15.3 : Remarques des personnes publiques associées sur le PLU**

D'une manière générale, les PPA ont souligné la mauvaise qualité de reproduction des documents transmis rendant quasiment illisible la lecture des cartes, tableaux et graphiques. J'avais fait ce même constat pour ce qui concerne le dossier qui m'avait été remis, toutefois le dossier mis à la disposition du public était parfaitement lisible.

**Réponse** : Effectivement, la reproduction des différents documents n'a pas été exécutée dans les meilleures conditions.

- Les services de la Métropole indiquent que les documents produits au stade de l'approbation seront de parfaite qualité.

**Mon avis** : Réponse satisfaisante. Manifestement il y a eu un problème lors de la reproduction des dossiers.

**Chambre de commerce et d'industrie « Seine Mer Normandie »** : Avis défavorable du 28 juillet 2016 assorti des remarques et réserves suivantes :

Plusieurs observations d'ordre rédactionnel et de mise à jour (notamment références et données trop anciennes) sont présentées concernant le rapport de présentation. Se reporter à la lettre de la CCI pour le détail des remarques de ce type.

**Réponse** : Des compléments/corrections seront apportés.

Il est fortement regretté qu'aucun des indicateurs de suivi du PLU ne concerne le volet économique lequel est trop peu traité selon la CCI.

Le PADD est considéré comme étant incomplet puisqu'il manquerait des indicateurs d'orientations. Il n'est pas fixé d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles alors qu'il s'agit d'une obligation introduite par la loi Alur.

**Réponse** : Ce point précis sera étudié.

Sur les OAP, il est contesté l'objectif visant à limiter le nombre de places de stationnement par habitation, notamment sur la friche Étanel.

**Réponse :** L'OAP ne limite pas le nombre de places de stationnement par habitation, elle « limite l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement ».

Le règlement est considéré comme étant relativement contraignant laissant peu de possibilités de dérogation, notamment concernant l'aspect des bâtiments.

**Réponse :** L'un des axes du PADD tend à préserver le patrimoine architectural de la commune. Dans ce cadre, il prévoit de conforter des caractéristiques identitaires. C'est pourquoi certaines règles peuvent apparaître comme contraignantes. Le règlement fixe la règle, et le principe est de ne pas y déroger.

Il manque dans les articles 2 (occupations admises) des zones A et N des règles sur l'implantation des annexes afin d'encadrer leur localisation et leur taille.

**Réponse :** Les nouvelles dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 pourront être intégrées.

Le plan de zonage ne comporte aucune représentation graphique permettant de localiser précisément le tracé de l'alignement sur rue en fonction des reculs imposés aux constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives définies aux articles 6 et 7 de la zone U.

**Réponse :** Le plan de zonage a fait l'objet de plusieurs remarques, il sera donc complété.

Enfin, la CCI n'admet pas qu'aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stécal) n'ait été créé dans le secteur du Vieux Moulin pour permettre l'éventuelle extension de l'entreprise de démolition se situant dans ce secteur (entreprise Thorel). Ce point justifie l'avis défavorable de la CCI ainsi que le manque de développement dans le PLU du volet économique.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de croiser l'ensemble des avis concernant les territoires Agricoles ou Naturels et le cas échéant, d'adapter les différents documents du PLU qui seront soumis à l'approbation.**

*Mon avis global sur les remarques de la CCI : Réponses globalement satisfaisantes en faisant toutefois observer que le dernier commentaire relatif à la demande de création d'un Stécal au Vieux Moulin, au bénéfice de l'entreprise Thorel, est plutôt évasif. Cependant, je note que cette entreprise ne s'est pas manifestée durant l'enquête dans le sens de la demande de la CCI.*

**Chambre d'Agriculture :** Avis favorable du 16 août 2016 avec toutefois les remarques suivantes :

Le diagnostic agricole présenté n'est pas conforme au cahier des charges de la DDTM (notamment, absence d'une cartographie localisant les corps de ferme en activité catégorisant les orientations technico-économiques des exploitations en place et carac-

térisant les bâtiments en vue de déterminer la réglementation sanitaire applicable).

Absence d'une cartographie localisant les corps de ferme en activité.

Il est demandé le classement en zone agricole de toutes les parcelles exploitées par une activité agricole, quelques secteurs agricoles seraient classés en zone naturelle.

**Réponse :** Un diagnostic agricole a été réalisé par le bureau d'études, il figure dans le rapport de présentation aux pages 127 et suivantes. On y trouve cartes et tableaux, il retrace les éléments récoltés lors de la réunion de concertation avec les exploitants agricoles.

Nota du commissaire enquêteur : J'ai demandé des précisions complémentaires à la Chambre d'agriculture et voici la réponse que j'ai reçue par courriel du 26 septembre 2016 de Mme Giacomazzo : « Les parcelles exploitées par l'agriculture que nous souhaitons voir reclassées en zone agricole dans le PLU :

- A 4, 5, 46, 375, 376. Il s'agit de parcelles déclarées à la PAC en 2015.
- A 45, 163, 43, 42, 39, 1218, 480, 1191, 955, 1199, 953. Il s'agit de parcelles sur lesquelles nous avons pu identifier une activité agricole mais qui n'ont pas été déclarées à la PAC. »

Sauf erreur de ma part, la parcelle A 1218 est déjà classée en zone A. La parcelle A 480 est située en zone U pavillonnaire (allée des Acacias). Quant à la parcelle A 1191 (propriété de Mme Van Moé), elle est très arborée et en forte pente sur laquelle est édifiée une petite maison. Cette parcelle, classée en zone N, n'a aucune vocation agricole.

D'autre part, la Chambre d'agriculture fait valoir la nouvelle doctrine déterminée par le bureau des risques de la DDTM permettant de réglementer autrement la construction de bâtiments en zone agricole.

**Réponse :** Le classement en zone A ou N d'une parcelle repose sur plusieurs critères et il est rappelé que le choix n'a pas d'incidence réelle sur ce qu'il est possible ou non de construire dans ces zones, et n'a pas plus d'incidence sur ce qui y pousse ou y est récolté. Le classement ici tient essentiellement compte d'une part, du précédent classement dans le POS, mais également des repères qui sont précisés par le Code de l'Urbanisme, dans la définition des zones A et N (articles R.151-22 et 24). Bien entendu, ces postures sont croisées avec des éléments plus concrets issus du diagnostic et d'une rencontre organisée avec agriculteurs pendant l'élaboration du document.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de croiser l'ensemble des avis concernant les territoires Agricoles ou Naturels et, le cas échéant, d'adapter le zonage et le règlement dans le document qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis global sur les remarques de la Chambre d'agriculture :** Réponses satisfaisantes. Il convient en effet de clarifier le zonage afin de distinguer les parcelles à vocation purement agricole de celles qui sont à maintenir en zone naturelle. Je pense que les parcelles qui sont éligibles à la PAC sont à classer, de facto, en zone A. Celles qui ne le sont pas sont à maintenir en zone N.

**Direction départementale des territoires et de la mer :** Avis favorable du 18 août 2016 mais il est regretté que certaines dispositions réglementaires aient été maintenues. Voir à cet

égard le document annexé à l'avis de la DDTM afin d'actualiser et d'harmoniser la mise à jour des références résultant de la recodification du code de l'urbanisme.

**Réponse** : Il s'agit d'une remarque liée aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme ; elle vise à améliorer le contenu du document d'urbanisme.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte cette remarque et de compléter en ce sens le document qui sera soumis à l'approbation.**

**Très important** : La DDTM souligne que le POS de Roncherolles-sur-le-Vivier fait actuellement l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre du projet de « Contournement est de Rouen - Liaison A28-A13 », ce qui nécessite une révision de l'actuel POS. Celle-ci ne pourra être effective qu'après publication du décret, après avis du Conseil d'État, portant sur la déclaration d'utilité publique du projet routier. En conséquence, le projet de PLU devra obligatoirement reprendre les dispositions du dossier assurant la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur (le POS) avec ce projet routier.

**Réponse** : Afin de respecter les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, il conviendra de proposer le dossier soumis à approbation, après que la mise en compatibilité du POS approuvé le 17 juin 2005 ait eue lieu pour tenir compte de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du contournement Est et qui doit être finalisée par décret en Conseil d'État. Il est précisé que la date de publication du Décret n'est pas connue ; toutefois, elle devrait avoir lieu au plus tard pour le 11 janvier 2018. Si à cette date, aucune décision ne devait être prise, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du contournement Est emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme serait caduque, et le présent dossier de révision pourrait alors être soumis à l'approbation dans sa version « arrêtée » et complétée pour tenir compte des avis/remarques du Commissaire enquêteur, des Personnes Publiques Associées et du public.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte la mise en compatibilité du POS avant de soumettre la présente procédure à l'approbation.**

***Mon avis global sur les remarques de la DDTM*** : Réponses satisfaisantes n'appelant pas de commentaires particuliers de ma part, si ce n'est que l'approbation du PLU risque de ne pouvoir intervenir avant plusieurs mois, ce qui est fort regrettable. Les dispositions de l'actuel POS vont par conséquent continuer à s'appliquer tant que le PLU ne sera pas approuvé aussi conviendra-t-il d'opposer un sursis à statuer pour les demandes de permis de construire sur des terrains actuellement constructibles mais qui ne le seront plus au plan local d'urbanisme. Je reviendrai sur ce point dans mes conclusions.

**Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Le 19 septembre 2016, la CDPENAF a donné un avis favorable aux dispositions du PLU relatives à la gestion des habitations en zones A et N en demandant toutefois :

Que l'emprise au sol des constructions par rapport à la parcelle soit fixée à l'article 9 du règlement de la zone A. L'emprise au sol fixée à 50 % en zone N paraît élevée.

**Réponse** : Ce point sera étudié.

Qu'en cas d'autorisation d'annexes (par définition non jointives), des dispositions réglementaires d'accompagnement soient retenues : règles d'implantation y compris par rapport à la construction principale, de hauteur et d'emprise au sol.

**Réponse** : Ce point sera étudié.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte ces remarque et de modifier le document qui sera soumis à l'approbation.**

**Mon avis global sur les remarques de la CDPENAF : Réponses satisfaisantes.**

### **13. 4 : Remarques du commissaire enquêteur sur le dossier de PLU**

✓ **Le rapport de présentation :**

- **Page 191** : Le tableau des superficies comportent deux erreurs de sous-totaux dans la colonne POS : ce n'est pas 44,9 ha mais **45,9 ha** et ce n'est pas 26,9 ha mais **27,4 ha** qu'il faut lire. De même, le total général de la surface du territoire communal est de **533,4 ha** et non de 532 ha dans la colonne relative au POS.

**Réponse** : Ce point sera rectifié.

- **Page 196** : sur les indicateurs d'évolution du PLU, il est fait état d'un tableau à la page 188 or celle-ci ne comporte aucun tableau. **Réponse** : Ce point sera rectifié.
- **Page 197** : dans le résumé non technique, ce n'est pas la commune mais le PLU qui est conforme avec le schéma de cohérence territoriale et le plan local de l'habitat.

**Réponse** : Ce point sera rectifié.

- ✓ **Le PADD** : Il conviendra d'actualiser ce document car il est fait référence (page 5) à l'élaboration du Scot sur le territoire de la Créa alors que le Scot a été approuvé le 12 octobre 2015 sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, laquelle s'est substituée à la Créa au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il est également fait référence à la Créa à la page 23 du PADD. Le rapport de présentation a été, quant à lui, actualisé tenant ainsi compte des évolutions.

**Réponse** : Ce point sera rectifié.

- ✓ **Les OAP** : Il ne s'agit pas (page 2) de la révision générale du PLU mais du POS.

**Réponse** : Ce point sera rectifié.

- ✓ **Le règlement** : Il conviendra de modifier les pages 2 et 29 car ce n'est pas le titre 5 mais le titre 4 qui est relatif aux dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

**Réponse** : Ce point sera rectifié

**Réponse :** Il s'agit principalement de remarques liées à de petites erreurs matérielles ; elles visent à améliorer le contenu du document d'urbanisme.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte ces remarques et de compléter en ce sens le document qui sera soumis à l'approbation.**

***Mon avis global sur les réponses liées aux erreurs signalées dans le dossier :***  
*Réponses satisfaisantes. Dans le PADD, à la page 5, il conviendrait de corriger également le passage suivant : « La loi portant Engagement National pour l'Environnement « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010 et adoptée par le Sénat par décret n° 2011-62 du 14 janvier 2011. » Le Sénat, qui relève du domaine législatif, n'adopte jamais une loi par décret lequel relève du domaine réglementaire, c'est-à-dire du pouvoir exécutif. Je propose par conséquent de modifier comme suit la phrase : « La loi portant Engagement National pour l'Environnement « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010 et son décret d'application n° 2011-62 du 14 janvier 2011. »*

- ✓ **Le recensement du patrimoine bâti :** Le document joint au dossier d'enquête sur le patrimoine bâti à préserver ne recense pas la maison de M. et Mme Mahieu Laurent située derrière l'église. Il s'agit pourtant d'une maison présentant un intérêt architectural remarquable qui est mentionné dans un livre sur le patrimoine des communes de Seine-Maritime, seul édifice recensé à Roncherolles-sur-le-Vivier dans cet ouvrage de référence. Il me paraît donc indispensable de compléter la pièce IX du dossier de PLU en y faisant figurer cet élément bâti remarquable, de même que la maison de M. Gérard Poixblanc qui me semble également concernée.

**Réponse :** La propriété Mahieu a déjà été identifiée, au sein de l'ensemble bâti n°1 « Centre bourg » – cependant, la fiche correspondante (pièce n°IX) sera corrigée car les références cadastrales indiquées sont incomplètes comparativement aux parcelles repérées sur le plan de zonage (pièce n°5b). Le bureau d'études justifiera l'identification (ou pas) de la propriété Poixblanc.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte ces remarques et de compléter en ce sens le document qui sera soumis à l'approbation.**

***Mon avis :*** Réponse satisfaisante.

***Mes commentaires sur l'ensemble du mémoire en réponse :*** D'une manière générale, le mémoire résulte d'un travail collectif sérieux et les réponses apportées sont cohérentes, bien argumentées et conformes aux orientations du plan d'aménagement et de développement durables qui ont été définies entre la municipalité de Roncherolles-sur-le-Vivier et la Métropole qui a désormais la compétence urbanisme sur son territoire. De même les réponses sont conformes aux orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale de la Métropole Rouen Normandie. Toutefois, je considère que la réponse apportée aux observations de Mme Marie-Thérèse Billard n'est pas satisfaisante et je reviendrai sur ce point dans mes conclusions.

\* \* \*

Mes conclusions et mon avis sur la présente enquête publique relative à la révision générale du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme de Roncherolles-sur-le-Vivier, sont développés dans un document distinct du présent rapport.

Rapport établi le 4 novembre 2016

Le commissaire enquêteur



Jean-Jacques Delaplace

### **Pièces annexées au présent rapport d'enquête**

#### **Sont joints au présent rapport, les documents suivants :**

- le procès-verbal du 11 octobre 2016 relatif aux observations recueillies au cours de l'enquête (10 pages),
- le mémoire en réponse (15 pages) du président de la Métropole Rouen Normandie transmis par lettre en date du 26 octobre 2016,
- mes conclusions et mon avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Roncherolles-sur-le-Vivier

### **Pièces annexées au dossier d'enquête**

#### **Sont annexés au dossier d'enquête déposé à la Métropole Rouen Normandie, avec copie à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier, les documents suivants :**

- le dossier d'enquête portant sur le projet de plan local d'urbanisme,
- les insertions dans la presse,
- le certificat d'affichage de Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier,
- les deux registres d'enquête, et les pièces annexées (9 lettres et un courriel),
- mon rapport d'enquête et mes conclusions.

Département de la Seine-Maritime

-----

**MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE**

**Révision du plan d'occupation des sols**  
**en plan local d'urbanisme de la commune**  
**de Roncherolles-sur-le-Vivier**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**du 5 septembre au 6 octobre 2016**

*Décision du tribunal administratif de Rouen du 26 mai 2016 (n° E160000072/76)*

*Arrêté du président de la Métropole Rouen Normandie en date du 13 juillet 2016*

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

L'arrêté du président de la Métropole Rouen Normandie, en date du 13 juillet 2016, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la révision complète du plan d'occupation des sols de Roncherolles-sur-le-Vivier afin d'élaborer un plan local d'urbanisme. Cette enquête s'est déroulée du 5 septembre au 6 octobre 2016 au cours de laquelle j'ai tenu cinq permanences qui se sont déroulées dans de très bonnes conditions.

Conformément aux dispositions réglementaires imposées par le code de l'environnement régissant les enquêtes publiques (article R. 123-18), le présent procès-verbal est présenté sous forme de synthèse afin de reprendre l'essentiel des dépositions que j'ai recueillies au cours de la procédure, lesquelles nécessitent un positionnement de la Métropole en liaison bien sûr avec Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier, dans le cadre des réponses à apporter au présent procès-verbal.

Au terme de ma 5<sup>ème</sup> et dernière permanence à la mairie de Roncherolles, j'ai dressé le constat suivant : Au total, 32 personnes sont intervenues durant l'enquête, dont cinq couples, et j'ai reçu lors de mes permanences 28 d'entre-elles. Toutefois, je signale que je me suis entretenu deux, voire trois fois, avec les personnes suivantes : Mme Mülhens et M. Lewicki (3 fois), M. et Mme Marie (2 fois), Mme Van Moé (2 fois), M. Hameau (2 fois).

Le registre d'enquête déposé au siège de la Métropole ne comportait aucune observation et celui de Roncherolles une seule déposition de M. et Mme Stéphan Noël. En revanche, les pièces suivantes ont été annexées au registre de Roncherolles :

- 9 lettres qui sont reprises au chapitre suivant (dont 3 lettres de Mme Mülhens).
- 1 seul courriel (SA HLM La Plaine Normande).

Toutes les dépositions présentées au cours de l'enquête sont en possession (photocopies) de la Métropole et de la mairie de Roncherolles (registre, 9 lettres et un courriel).

Les parties en « italique » dans la rédaction suivante du présent procès-verbal correspondent à des citations extraites des dépositions.

En préambule, je précise que durant l'enquête je n'ai reçu aucune déposition relative à l'économie générale du projet de PLU, celui-ci n'étant nullement contesté ni remis en cause dans sa globalité. En revanche, les personnes qui se sont manifestées ont fait valoir des situations personnelles à caractère particulier et privé comme, par exemple, des parcelles constructibles au POS mais devenues inconstructibles au PLU. Plusieurs dépositions concernent également des emplacements réservés.

## **1 - Dépositions à caractère particulier et privé sur le projet de PLU**

Au cours de l'enquête, j'ai recueilli les 13 dépositions suivantes portant sur des situations personnelles à caractère privé. Je les reprends ici selon l'ordre chronologique de leur réception (certaines dépositions orales m'ont été confirmées par écrit).

- ✓ **1.1 - M. et Mme Marie, Pascal et Sylvie**, reçus lors de ma première permanence, sont propriétaires d'un terrain d'environ 3 ha en nature d'herbage (parcelle A 162 et 163) situé en zone naturelle (prairie), et souhaiteraient isoler une parcelle d'environ 3000 m<sup>2</sup> pour y construire deux maisons (pour eux et leur fille) et un abri pour chevaux. Ces personnes font notamment valoir dans une lettre qu'ils m'ont remise (lettre en possession de la Métropole et de la mairie) :

- Le terrain, situé à environ 200 mètres du centre-bourg, est bordé sur trois côtés par des habitations et il est desservi par l'assainissement et les différents réseaux. Une borne incendie est toute proche.
  - Le Sage a effectué une visite du site et a prescrit des dispositions particulières et des mesures à prendre à cas de construction.
- ✓ **1.2 - M. André Chevalier** (rue du Carrouget) souhaiterait qu'une petite partie (300 m<sup>2</sup> environ) de sa parcelle A 192 de 4129 m<sup>2</sup>, classée en zone A, soit constructible. Le terrain n'est plus du tout exploité.
- ✓ **1.3 - M. Gérard Poixblanc** (81, rue des Trois Fermes) souhaiterait que sa parcelle A 125 de 3690 m<sup>2</sup> classée en zone A soit constructible.
- ✓ **1.4 - M. Stéphane Billard** (demeurant en région parisienne) est intervenu pour sa mère, Mme veuve Marie-Thérèse Billard résidant à Roncherolles, laquelle est propriétaire des parcelles A 1412, 1413 et 1414, situées en zone UF du POS et qui seront classées en zone A au PLU. Mme Billard m'a adressé une lettre de confirmation des propos de son fils, datée du 19 septembre 2016 et réceptionnée en mairie le 23 septembre, dans laquelle il est fait valoir :
- Les parcelles ont été acquises « *en qualité de terrains constructibles* » et « *leur déclassement constitue un préjudice financier et moral important. Les parcelles A 1413 et A 1414 sont d'ailleurs actuellement sous compromis de vente et en attente de permis de construire* ». Il est rappelé que « *ces deux parcelles ont reçu un certificat d'urbanisme en 2015* ».
  - L'agence de Rouen de la direction des routes départementales « *a donné un avis favorable en date du 14 avril 2015 au projet de construction sur ces parcelles, en respectant des prescriptions précises* ». « *L'accès de ces parcelles se situe au milieu d'une ligne droite et est parfaitement dégagé* ».
  - Ces parcelles constituent une « *dent creuse* » puisque situées entre deux maisons (celle de Mme Billard et celle de M. et Mme Cousson-Blanchard. En conséquence, Mme Billard considère que « *rien ne légitime ce projet de classification de [ses] parcelles UF en terrains agricoles* ».
- ✓ **1.5 - Mme Sylvie Godefroy et son époux** (ne résident pas à Roncherolles) sont venus m'informer que la parcelle A 309 de 6886 m<sup>2</sup> est actuellement en zone 2NA au POS (la parcelle est cultivée) mais qui devient inconstructible au PLU puisque classée en zone agricole. Mme Godefroy est intervenue dans le cadre de la succession de sa mère, Mme Solange Beaurain. Le notaire a reçu un certificat d'urbanisme favorable. Outre le fait que la parcelle ne serait plus constructible, celle-ci a été évaluée par le notaire sur la base d'un terrain constructible dans le cadre de la succession, ce qui pose un problème pour le calcul des frais de succession.
- ✓ **1.6 - Mme Françoise Van Moé** (réside à Rouen) était déjà intervenue lors de la précédente enquête concernant la parcelle A 1191 de 3113 m<sup>2</sup> sur laquelle est édifiée une petite maison de 24 m<sup>2</sup> utilisée comme résidence secondaire. Mme Van Moé voudrait savoir si elle pourrait avoir l'autorisation d'agrandir, pour ses enfants et petits-enfants, cette maison située en zone naturelle. J'avais noté que Mme Van Moé avait posé la même question lors de la précédente enquête et qu'il avait été répondu

dans le cadre du mémoire en réponse en octobre 2015 : « Il est proposé par Mme le maire et les services de la Métropole d'apporter une disposition complémentaire permettant la gestion et notamment les extensions des constructions existantes en zone N dans le document qui sera soumis à approbation ». Or, je constate que le nouveau projet de PLU ne fixe aucune disposition de cet ordre concernant le cas particulier de Mme Van Moé. En effet, je note que le règlement de la zone N (article N2) prévoit que « sont admises les extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes (...) ». La petite maison (deux pièces) de Mme Van Moé ayant une surface de seulement 24 m<sup>2</sup>, l'extension possible ne porterait donc que sur une surface de 5 m<sup>2</sup> ce qui est totalement incohérent. Le pourcentage de 20 % ne pourrait-il pas être augmenté pour tenir compte des petites surfaces de plancher existantes ? D'autre part, que permettrait la création, en zone N, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stécal), en application des dispositions de l'article L. 123.1-5 du code de l'urbanisme ?

- ✓ **1.7 – Mme Emely Mühlens et son époux M. Lewicki André (Roncherolles) et leur fille Anna, sont venus m'exposer à trois reprises leur préoccupation et m'ont déposé des courriers dans lesquels ils écrivent que la parcelle A 1119 de 5077 m<sup>2</sup>, située près de la friche Étanel, n'a aucune vocation agricole alors que classée au PLU en zone A. Le terrain est actuellement constructible au POS en zone UF et a été acheté en tant que tel en 1987. Une maison, située au n° 315 de la route de Fontaine-sous-Préaux, longtemps habitée mais inoccupée depuis de nombreuses années, est édifiée sur ce terrain et figure sur le plan cadastral (voir photo ci-dessous). Mme Mühlens et M. Lewicki font notamment valoir :**

- La parcelle A 1119, classée au PLU en zone A, se situe en « zone de mutation envisageable ». Pourquoi dans ces conditions l'avoir classée en zone agricole alors qu'elle n'a pas la moindre vocation agricole ? Ce n'est pas un pâturage. D'ailleurs, la Safer a montré son désintérêt pour cette parcelle.
- Les parcelles voisines sont construites.
- La parcelle A 1119 est entourée d'une haie champêtre qui ne figure pas sur le plan de zonage. En revanche un arbre remarquable est recensé sur la parcelle alors qu'elle est sans arbre et qu'elle n'est pas un verger.
- Ce terrain appartient donc logiquement à la zone urbaine, selon Mme Mühlens et M. Lewicki et ils précisent que « la maison existante sur la parcelle est vouée à être réhabilitée ».



**La maison inhabitée sur la parcelle n° A 1119 de 5077 m<sup>2</sup> (135, rue de Fontaine-sous-Préaux)**

Nota du commissaire enquêteur : J'ai consulté la Chambre d'agriculture sur ce point et voici la réponse que j'ai reçue par courriel du 26 septembre 2016 : « *Concernant votre remarque sur la parcelle 1119, nous constatons que celle-ci jouxte un ancien corps de ferme dont les terres sont toujours déclarées à la PAC et exploitées, et dont les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination. En 2015 la parcelle 1119 n'a pas fait l'objet d'une déclaration PAC (la dernière déclaration PAC remonte à 2010). Si nous n'avons pas vocation à nous substituer à la municipalité qui a mis en œuvre son projet communal dans ce PLU, il nous semble, en effet, que le caractère agricole de ce site ne soit pas clairement déterminé voire perdu. Aussi, considérant que le site a un impact faible pour l'agriculture, nous ne nous opposerons pas à son classement en zone urbaine. Néanmoins, il conviendra de l'intégrer au potentiel foncier du PLU et donc de vérifier la cohérence du projet intégrant cette parcelle avec les objectifs d'accueil de population et de logements fixés par le PLU. Si le choix se porte sur le maintien en zone agricole, nous ne le remettons pas en cause, mais invitons la municipalité à justifier ce choix au regard d'arguments solides, pour éviter de fragiliser juridiquement le document d'urbanisme.* »

- ✓ **1.8 - La SA HLM La Plaine Normande (Caen)** est bailleur social présent sur la commune depuis 1987 et y gère un patrimoine de 32 logements locatifs sociaux. Cet organisme conteste, par courriel du 23 septembre 2016, le fait que les parcelles A 135, 136, 137 et 139, d'une superficie totale de 38 489 m<sup>2</sup> et acquises en 1997, deviennent classées en zone agricole alors qu'elles sont actuellement en zone 1 NA et UF du POS. Ces parcelles, selon La Plaine Normande, n'ont aucune vocation agricole au regard de la réglementation d'autant que « *la commune ne justifie en aucun cas le potentiel agronomique, biologique et économique* » de ces terrains situés au centre d'un tissu pavillonnaire et entourés directement d'une zone U. La Plaine Normande demande par conséquent que cet ensemble foncier soit classé en zone 1AU. Il est en outre fait valoir que la commune, en optant pour le classement en zone A de ce secteur, « *favorise inévitablement l'étalement urbain* ».
- ✓ **1.9 - Mme Marie-Catherine Torres** réside au hameau du Vieux-Manoir, en limite de la commune de Darnétal. Cette personne souhaiterait que certains bâtiments édifiés sur sa propriété soient identifiés comme élément architectural remarquable (ancienne usine). Mme Torres devait me présenter un dossier mais ne l'a pas fait.
- ✓ **1.10 - Mme et M. Mahieu Béatrice et Laurent** sont opposés à la création de l'emplacement réservé n° 8 longeant leur propriété qui est contiguë à l'église. Une lettre de motivation m'a été remise dans laquelle ces personnes expriment leur désapprobation sur cet emplacement réservé, à savoir :
  - L'ancien prieuré Saint-Ouen (recensé au patrimoine de Seine-Maritime) qui est l'habitation de M. et Mme Mahieu, présente un caractère unique à Roncherolles, l'église et le prieuré constituant une unité historique. « *Quel intérêt auraient alors les « aménagements des abords de l'église » ? La pose de clôtures « briserait inévitablement cette unité historique entre la maison et l'église* ».
  - « *Le point le plus sensible de ce projet reste le porche d'accès à notre propriété. En effet celui-ci est depuis toujours l'entrée historique de la maison. Les multiples personnes étant intervenues dans le dossier, quelles que soient leurs fonctions, n'ont jamais pu trouver de solution satisfaisante du point de vue de la sécurité au passage simultané sous ce porche de piétons et de véhicules. Si le chemin autour de l'église était aménagé, cela nous priverait de notre accès par le porche,*

*ce que nous ne pouvons accepter tant du point de vue de la dégradation du patrimoine de Roncherolles, en brisant l'unité entre le prieuré et l'église, que de l'atteinte à notre propriété privée. Nous emploierions alors, soyez en sûr, tous les moyens légaux possibles pour l'empêcher ».*

- *« La création d'un chemin piétonnier le long de l'immeuble de l'Orme entraînerait exactement les mêmes contraintes sur le porche ».*
  - *« Il faut également noter que le fait que cette église soit mitoyenne à notre propriété n'empêche en aucun cas d'éventuelles interventions sur le bâtiment puisque nous sommes soumis au droit d'échelle ».*
  - *« (...) Depuis plus de 15 ans, il a été prouvé et acté par les différentes instances qu'une expropriation pour réaliser ce projet est illégale. Y a-t-il vraiment aujourd'hui un intérêt quelconque à briser ce patrimoine historique sous prétexte de pouvoir faire le tour de l'église ? »*
- ✓ **1.11 - Mme Micheline Pholoppe-Canivet et son époux M. Jean-Marie Pholoppe** demeurant à Blainville-Crevon, ces personnes demandent pourquoi les parcelles A 1118 et A 1120, actuellement classées au POS en zone UF (à côté de la friche Étanel) seront au PLU en zone A *« alors qu'elles sont dans une zone totalement habitée. Pourquoi sont-elles dans une zone de « mutation envisageable » ? »* De plus, ce couple et leurs enfants s'opposent *« catégoriquement par la suite à la création d'une voirie de 8 m d'emprise, au ras d'une maison d'habitation dans l'emplacement réservé n° 7 (...) »*. Mme et M. Pholoppe s'opposent également à la création d'un cheminement piéton dans l'emplacement réservé n° 5, ce qui, selon eux, nuirait à l'exploitation de l'herbage A 837.

Nota du commissaire enquêteur : la parcelle A 1120 signalée dans le courrier est inexistante. Il s'agit en fait de la parcelle A 1263 qui provient d'une division en 2004 de la parcelle A 1120. A noter que la parcelle A 1263 est à cheval au plan de zonage du PLU, en partie en zone U (terrain occupé par la maison de Mme Canivet), l'autre partie étant en zone A alors qu'elle est au POS en zone UF.

- ✓ **1.12 - Mme Denise Lainé**, demeurant à Roncherolles demande que sa parcelle A 131 de 4530 m<sup>2</sup>, classée au PLU en zone agricole, soit constructible. Si tel n'est pas le cas elle s'opposera à l'emplacement réservé n° 4 pour la réalisation d'un bassin destiné à recueillir les eaux pluviales. De plus elle laissera son terrain en friche.
- ✓ **1.13 - M. et Mme Stéphan Noël**, de Roncherolles, s'opposent *« formellement »* à l'emplacement réservé n° 9 pour la création d'un chemin piétonnier et agricole ce qui rétrécirait leur propriété. Ces personnes signalent la présence d'une canalisation d'eau potable qui interdit toute construction et plantation. Il y a également deux regards (eaux pluviales ou usées).

## **2 – Dépôts divers sur le projet de PLU**

Les dépôts figurant au chapitre précédent concernent toutes des situations personnelles à caractère privé. N'entrent pas dans cette catégorie les dépôts divers suivantes :

- ✓ **2.1 - M. Olivier Cousson** m'a signalé un problème d'assemblage de fonds de plan sur le plan de zonage au 1/6500<sup>e</sup> (territoire communal), ce qui est exact.
- ✓ **2.2 - M. François Hameau** : J'avais reçu cette personne lors de ma deuxième permanence mais je lui avais dit que ses observations étaient sans rapport avec le projet de PLU. Lors de ma dernière permanence, M. Hameau m'a remis un courrier de 6 pages illustrées de photos commentées. La plupart des remarques soulevées ne concernent pas les dispositions du PLU mais relèvent de points particuliers hors PLU tels que :
  - les chemins de randonnées et leurs accès aux personnes à mobilité réduite,
  - la question de la sécurité routière sur la RD 15,
  - la limitation à 3,5 tonnes sur certains chemins (le « *comble de la stupidité* », selon M. Hameau,
  - des commentaires sur les aménagements réalisés tout récemment dans le centre-bourg où « *la densité de construction est élevée* »,
  - la mare du Bois Breton qui est sans eau.

Ces remarques n'appellent pas de réponses dans le cadre de la présente enquête. En revanche, je reprends le point suivant soulevé par M. Hameau et qui concerne d'une manière générale les emplacements réservés : « *Pourquoi s'entêter à réserver des emplacements pour des chemins alors que les propriétaires y sont hostiles ?* ». Se reporter sur ce point particulier des emplacements réservés à la déposition complète en possession de la Métropole et de la mairie.

### **3 – Remarques des personnes publiques associées sur le PLU**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Je reprends ici les remarques qui nécessitent un positionnement de la Métropole en liaison avec Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier.

D'une manière générale, les PPA ont souligné la mauvaise qualité de reproduction des documents transmis rendant quasiment illisible la lecture des cartes, tableaux et graphiques. J'avais fait ce même constat pour ce qui concerne le dossier qui m'avait été remis, toutefois le dossier mis à la disposition du public était parfaitement lisible.

**3.1 - Chambre de commerce et d'industrie « Seine Mer Normandie »** : Avis défavorable du 28 juillet 2016 assorti des remarques et réserves suivantes :

- ✓ Plusieurs observations d'ordre rédactionnel et de mise à jour (notamment références et données trop anciennes) sont présentées concernant le rapport de présentation. Se reporter à la lettre de la CCI pour le détail des remarques de ce type.
- ✓ Il est fortement regretté qu'aucun des indicateurs de suivi du PLU ne concerne le volet économique lequel est trop peu traité selon la CCI.
- ✓ Le PADD est considéré comme étant incomplet puisqu'il manquerait des indicateurs d'orientations. Il n'est pas fixé d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles alors qu'il s'agit d'une obligation introduite par la loi Alur.

- ✓ Sur les OAP, il est contesté l'objectif visant à limiter le nombre de places de stationnement par habitation, notamment sur la friche Étanel.
- ✓ Le règlement est considéré comme étant relativement contraignant laissant peu de possibilités de dérogation, notamment concernant l'aspect des bâtiments.
- ✓ Il manque dans les articles 2 (occupations admises) des zones A et N des règles sur l'implantation des annexes afin d'encadrer leur localisation et leur taille.
- ✓ Le plan de zonage ne comporte aucune représentation graphique permettant de localiser précisément le tracé de l'alignement sur rue en fonction des reculs imposés aux constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives définis aux articles 6 et 7 de la zone U.
- ✓ Enfin, la CCI n'admet pas qu'aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stécal) n'ait été créé dans le secteur du Vieux Moulin pour permettre l'éventuelle extension de l'entreprise de démolition se situant dans ce secteur (entreprise Thorel). Ce point justifie l'avis défavorable de la CCI ainsi que le manque de développement dans le PLU du volet économique.

**3.2 - Chambre d'Agriculture** : Avis favorable du 16 août 2016 avec toutefois les remarques suivantes :

- ✓ Le diagnostic agricole présenté n'est pas conforme au cahier des charges de la DDTM (notamment, absence d'une cartographie localisant les corps de ferme en activité catégorisant les orientations technico-économiques des exploitations en place et caractérisant les bâtiments en vue de déterminer la réglementation sanitaire applicable).
- ✓ Absence d'une cartographie localisant les corps de ferme en activité.
- ✓ Il est demandé le classement en zone agricole de toutes les parcelles exploitées par une activité agricole, quelques secteurs agricoles seraient classés en zone naturelle.

Nota du commissaire enquêteur : J'ai demandé des précisions complémentaires à la Chambre d'agriculture et voici la réponse que j'ai reçue par courriel du 26 septembre 2016 de Mme Giacomazzo : « *Les parcelles exploitées par l'agriculture que nous souhaitons voir reclassées en zone agricole dans le PLU :*

- A 4, 5, 46, 375, 376. *Il s'agit de parcelles déclarées à la PAC en 2015.*
- A 45, 163, 43, 42, 39, 1218, 480, 1191, 955, 1199, 953. *Il s'agit de parcelles sur lesquelles nous avons pu identifier une activité agricole mais qui n'ont pas été déclarées à la PAC. »*

Sauf erreur de ma part, la parcelle A 1218 est déjà classée en zone A. La parcelle A 480 est située en zone U pavillonnaire (allée des Acacias). Quant à la parcelle A 1191 (propriété de Mme Van Moé), elle est très arborée et en forte pente sur laquelle est édifiée une petite maison. Cette parcelle, classée en zone N, n'a aucune vocation agricole.

- ✓ D'autre part, la Chambre d'agriculture fait valoir la nouvelle doctrine déterminée par le bureau des risques de la DDTM permettant de réglementer autrement la construction de bâtiments en zone agricole.

**3.3 - Direction départementale des territoires et de la mer** : Avis favorable du 18 août 2016 mais il est regretté que certaines dispositions réglementaires aient été maintenues. Voir à cet égard le document annexé à l'avis de la DDTM afin d'actualiser et d'harmoniser la mise à jour des références résultant de la recodification du code de l'urbanisme.

**Très important** : La DDTM souligne que le POS de Roncherolles-sur-le-Vivier fait actuellement l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre du projet de « Contournement est de Rouen - Liaison A28-A13 », ce qui nécessite une révision de l'actuel POS. Celle-ci ne pourra être effective qu'après publication du décret, après avis du Conseil d'État, portant sur la déclaration d'utilité publique du projet routier. En conséquence, le projet de PLU devra obligatoirement reprendre les dispositions du dossier assurant la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur (le POS) avec ce projet routier.

**3.4 - Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Le 19 septembre 2016, la CDPENAF a donné un avis favorable aux dispositions du PLU relatives à la gestion des habitations en zones A et N en demandant toutefois :

- ✓ Que l'emprise au sol des constructions par rapport à la parcelle soit fixée à l'article 9 du règlement de la zone A. L'emprise au sol fixée à 50 % en zone N paraît élevée.
- ✓ Qu'en cas d'autorisation d'annexes (par définition non jointives), des dispositions réglementaires d'accompagnement soient retenues : règles d'implantation y compris par rapport à la construction principale, de hauteur et d'emprise au sol.

#### **4 - Remarques du commissaire enquêteur sur le dossier de PLU**

- ✓ **Le rapport de présentation** :
  - Page 191 : Le tableau des superficies comportent deux erreurs de sous-totaux dans la colonne POS : ce n'est pas 44,9 ha mais **45,9 ha** et ce n'est pas 26,9 ha mais **27,4 ha** qu'il faut lire. De même, le total général de la surface du territoire communal est de **533,4 ha** et non de 532 ha dans la colonne relative au POS.
  - Page 196 : sur les indicateurs d'évolution du PLU, il est fait état d'un tableau à la page 188 or celle-ci ne comporte aucun tableau.
  - Page 197 : dans le résumé non technique, ce n'est pas la commune mais le PLU qui est conforme avec le schéma de cohérence territoriale et le plan local de l'habitat.
- ✓ **Le PADD** : Il conviendra d'actualiser ce document car il est fait référence (page 5) à l'élaboration du Scot sur le territoire de la Créa alors que le Scot a été approuvé le 12 octobre 2015 sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, laquelle s'est substituée à la Créa au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il est également fait référence à la Créa à la page 23 du PADD. Le rapport de présentation a été, quant à lui, actualisé tenant ainsi compte des évolutions.

- ✓ **Les OAP** : Il ne s'agit pas (page 2) de la révision générale du PLU mais du POS.
- ✓ **Le règlement** : Il conviendra de modifier les pages 2 et 29 car ce n'est pas le titre 5 mais le titre 4 qui est relatif aux dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.
- ✓ **Le recensement du patrimoine bâti** : Le document joint au dossier d'enquête sur le patrimoine bâti à préserver ne recense pas la maison de M. et Mme Mahieu Laurent située derrière l'église. Il s'agit pourtant d'une maison présentant un intérêt architectural remarquable qui est mentionné dans un livre sur le patrimoine des communes de Seine-Maritime, seul édifice recensé à Roncherolles-sur-le-Vivier dans cet ouvrage de référence et dans lequel on peut lire :



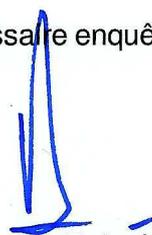
Il me paraît donc indispensable de compléter la pièce IX du dossier de PLU en y faisant figurer cet élément bâti remarquable, de même que la maison de M. Gérard Poixblanc qui me semble également concernée.

\* \* \*

C'est sur la base de l'ensemble des éléments qui précèdent dans le présent procès-verbal que M. le président de la Métropole Rouen Normandie, en liaison avec Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier, est invité à me présenter ses réponses.

Procès-verbal établi le 11 octobre 2016

Le commissaire enquêteur

  
 Jean-Jacques Delaplace

Département de la Seine-Maritime

-----

## MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

### Révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier

## ENQUÊTE PUBLIQUE

du 5 septembre au 6 octobre 2016

*Décision du tribunal administratif de Rouen du 26 mai 2016 (n° E160000072/76)*

*Arrêté du président de la Métropole Rouen Normandie en date du 13 juillet 2016*

## MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS FORMULÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier, une enquête publique a été organisée du 5 septembre 2016 au 6 octobre 2016, par arrêté du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 13 juillet 2016.

Monsieur Jean-Jacques DELAPLACE et Madame Michèle VISTOSI ont été respectivement nommés commissaire enquêteur et commissaire enquêteur suppléant, par ordonnance de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Rouen en date du 30 mai 2016.

À l'occasion de cette enquête, plusieurs observations ont été formulées par la population. Elles ont été consignées dans les registres mis à la disposition du public.

Monsieur DELAPLACE a rédigé un procès-verbal de ces observations, qu'il a remis à Madame le Maire de Roncherolles-sur-le-Vivier et à la Métropole Rouen Normandie le 12 octobre 2016.

Sont présentés ci-après les éléments d'information et de réponse apportés par Madame le Maire de Roncherolles-sur-le-Vivier. et les services de la Métropole Rouen Normandie .

## **1 - Dépôts à caractère particulier et privé sur le projet de PLU**

En préambule, il est rappelé que c'est dans un contexte réglementaire qui connaît des évolutions notables ces dernières années en matière de **réaffirmation de la priorité à accorder à l'enjeu de gestion économe de l'espace** que s'est déroulée la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU.

✓ **1.1 - M. et Mme Marie, Pascal et Sylvie**, reçus lors de ma première permanence, sont propriétaires d'un terrain d'environ 3 ha en nature d'herbage (parcelle A 162 et 163) situé en zone naturelle (prairie), et souhaiteraient isoler une parcelle d'environ 3000 m<sup>2</sup> pour y construire deux maisons (pour eux et leur fille) et un abri pour chevaux. Ces personnes font notamment valoir dans une lettre qu'ils m'ont remise (lettre en possession de la Métropole et de la mairie) :

- Le terrain, situé à environ 200 mètres du centre-bourg, est bordé sur trois côtés par des habitations et il est desservi par l'assainissement et les différents réseaux. Une borne incendie est toute proche.
- Le Sage a effectué une visite du site et a prescrit des dispositions particulières et des mesures à prendre à cas de construction.

Réponse : La parcelle A163, classée dans le POS en zone ND (naturelle), fait logiquement l'objet d'un classement en zone N par le projet de PLU. Il s'agit d'une parcelle située en dehors des limites du tissu urbain actuel ; elle participe à l'ouverture sur le paysage communal. Le classement en zone N de cette parcelle répond à une volonté exprimée dans le PADD :

Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long terme. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ».

Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne s'inscrit pas dans le contexte réglementaire et ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.2 - M. André Chevalier** (rue du Carrouget) souhaiterait qu'une petite partie (300 m<sup>2</sup> environ) de sa parcelle A 192 de 4129 m<sup>2</sup>, classée en zone A, soit constructible. Le terrain n'est plus du tout exploité.

Réponse : La parcelle A192, classée dans le POS en zone NC (agricole), fait l'objet d'un classement en zone A par le projet de PLU. Il s'agit d'une parcelle située en frange du tissu urbain actuel. Le classement en zone A de cette parcelle répond à une volonté exprimée dans le PADD :

Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long termes. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ».

Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne s'inscrit pas dans le contexte réglementaire et ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.3 - M. Gérard Poixblanc** (81, rue des Trois Fermes) souhaiterait que sa parcelle A 125 de 3690 m<sup>2</sup> classée en zone A soit constructible.

Réponse : Le projet de PLU gère, de façon maîtrisée, la croissance démographique du village et c'est pourquoi les zones identifiées comme potentielles réserves foncières par le POS (zones NA) n'ont pas toutes été reprises en zones A Urbaniser (AU) et c'est la raison pour laquelle la parcelle A125 a été reclassée en zone non constructible.

Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne s'inscrit pas dans le contexte réglementaire et ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.4 - M. Stéphane Billard** (demeurant en région parisienne) est intervenu pour sa mère, Mme veuve Marie-Thérèse Billard résidant à Roncherolles, laquelle est propriétaire des parcelles A 1412, 1413 et 1414, situées en zone UF du POS et qui seront classées en zone A au PLU. Mme Billard m'a adressé une lettre de confirmation des propos de son fils, datée du 19 septembre 2016 et réceptionnée en mairie le 23 septembre, dans laquelle il est fait valoir :

- Les parcelles ont été acquises « en qualité de terrains constructibles » et « leur déclassement constitue un préjudice financier et moral important. Les parcelles A 1413 et A 1414 sont d'ailleurs actuellement sous compromis de vente et en attente de permis de construire ». Il est rappelé que « ces deux parcelles ont reçu un certificat d'urbanisme en 2015 ».
- L'agence de Rouen de la direction des routes départementales « a donné un avis favorable en date du 14 avril 2015 au projet de construction sur ces parcelles, en respectant des prescriptions précises ». « L'accès de ces parcelles se situe au milieu d'une ligne droite et est parfaitement dégagé ».
- Ces parcelles constituent une « dent creuse » puisque situées entre deux maisons (celle de Mme Billard et celle de M. et Mme Cousson-Blanchard. En conséquence, Mme Billard considère que « rien ne légitime ce projet de classification de [ses] parcelles UF en terrains agricoles ».

Réponse : Le classement en zone A de cette parcelle répond à une volonté exprimée dans le PADD :  
Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long terme. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ».

La notion de « dent creuse » telle que définie par le SCOT de la Métropole Rouen Normandie correspond, en milieu urbain dense, à des terrains non bâtis (généralement inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>) situés au cœur d'une zone bâtie. Nous sommes ici en milieu péri-urbain avec quelques constructions éparses.

L'agence des Routes est habilitée à rendre un avis quant à la desserte (accès) d'une parcelle ; un avis quand bien même positif ne confère pas un caractère « constructible » à ladite parcelle.

Ces terrains se situent en « satellite » par rapport au centre urbain. Leur densification n'est pas souhaitable et ne répond pas aux objectifs du PADD.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.5 - Mme Sylvie Godefroy et son époux** (ne résident pas à Roncherolles) sont venus m'informer que la parcelle A 309 de 6886 m<sup>2</sup> est actuellement en zone 2NA au POS (la parcelle est cultivée) mais qui devient inconstructible au PLU puisque classée en zone agricole. Mme Godefroy est intervenue dans le cadre de la succession de sa mère, Mme Solange Beaurain. Le notaire a reçu un certificat d'urbanisme favorable. Outre le fait que la parcelle ne serait plus constructible, celle-ci a été évaluée par le notaire sur la base d'un terrain constructible dans le cadre de la succession, ce qui pose un problème pour le calcul des frais de succession.

Réponse : La parcelle A309 fait l'objet d'un classement en zone A par le projet de PLU. Il s'agit d'une parcelle située en frange du tissu urbain actuel et actuellement cultivée. Le classement en zone A de cette parcelle répond à une volonté exprimée dans le PADD :

Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long terme. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ».

L'instruction des autorisations d'urbanisme repose sur le POS en vigueur, sans préjuger des orientations du projet de PLU, non exécutoire à l'heure actuelle. Les terrains classés en 2NA par un POS ne sont pas des terrains constructibles en tant que tel, dans la mesure où le classement NA détermine une zone ayant un caractère naturel, ne disposant pas à sa périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et « le cas échéant » d'assainissement, dotés d'une capacité suffisante. Ce classement rend la zone *potentiellement* urbanisable, à terme.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.6 - Mme Françoise Van Moé** (réside à Rouen) était déjà intervenue lors de la précédente enquête concernant la parcelle A 1191 de 3113 m<sup>2</sup> sur laquelle est édifiée une petite maison de 24 m<sup>2</sup> utilisée comme résidence secondaire. Mme Van Moé voudrait savoir si elle pourrait avoir l'autorisation d'agrandir, pour ses enfants et petits-enfants, cette maison située en zone naturelle. J'avais noté que Mme Van Moé avait posé la même question lors de la précédente enquête et qu'il avait été répondu

dans le cadre du mémoire en réponse en octobre 2015 : « Il est proposé par Mme le maire et les services de la Métropole d'apporter une disposition complémentaire permettant la gestion et notamment les extensions des constructions existantes en zone N dans le document qui sera soumis à approbation ». Or, je constate que le nouveau projet de PLU ne fixe aucune disposition de cet ordre concernant le cas particulier de Mme Van Moé. En effet, je note que le règlement de la zone N (article N2) prévoit que « sont admises les extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes (...) ». La petite maison (deux pièces) de Mme Van Moé ayant une surface de seulement 24 m<sup>2</sup>, l'extension possible ne porterait donc que sur une surface de 5 m<sup>2</sup> ce qui est totalement incohérent. Le pourcentage de 20 % ne pourrait-il pas être augmenté pour tenir compte des petites surfaces de plancher existantes ? D'autre part, que permettrait la création, en zone N, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stécal), en application des dispositions de l'article L. 123.1-5 du code de l'urbanisme ?

Réponse : Suite à la première enquête publique de 2015, le projet de PLU a été revu afin d'intégrer des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des constructions situées en zone N.

Il n'est pas envisageable de créer un STECAL sur cette parcelle, la définition de cet outil devant être justifiée afin d'être validée par les services de l'État (CDPENAF).

Afin de prendre en considération les constructions singulières, il est proposé d'intégrer une disposition alternative au pourcentage de la surface de plancher en déterminant une superficie maximale autorisée pour les extensions.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole vont étudier la possibilité d'intégrer des dispositions réglementaires permettant de préserver et d'agrandir le bâti existant en zone N.**
- ✓ **1.7 – Mme Emely Mühlens et son époux M. Lewicki André (Roncherolles)** et leur fille Anna, sont venus m'exposer à trois reprises leur préoccupation et m'ont déposé des courriers dans lesquels ils écrivent que la parcelle A 1119 de 5077 m<sup>2</sup>, située près de la friche Étanel, n'a aucune vocation agricole alors que classée au PLU en zone A. Le terrain est actuellement constructible au POS en zone UF et a été acheté en tant que tel en 1987. Une maison, située au n° 315 de la route de Fontaine-sous-Préaux, longtemps habitée mais inoccupée depuis de nombreuses années, est édifiée sur ce terrain et figure sur le plan cadastral (voir photo ci-dessous). Mme Mühlens et M. Lewicki font notamment valoir :
- La parcelle A 1119, classée au PLU en zone A, se situe en « zone de mutation envisageable ». Pourquoi dans ces conditions l'avoir classée en zone agricole alors qu'elle n'a pas la moindre vocation agricole ? Ce n'est pas un pâturage. D'ailleurs, la Safer a montré son désintérêt pour cette parcelle.
  - Les parcelles voisines sont construites.
  - La parcelle A 1119 est entourée d'une haie champêtre qui ne figure pas sur le plan de zonage. En revanche un arbre remarquable est recensé sur la parcelle alors qu'elle est sans arbre et qu'elle n'est pas un verger.
  - Ce terrain appartient donc logiquement à la zone urbaine, selon Mme Mühlens et M. Lewicki et ils précisent que « la maison existante sur la parcelle est vouée à être réhabilitée ».



**La maison inhabitée sur la parcelle n° A 1119 de 5077 m<sup>2</sup> (135, rue de Fontaine-sous-Préaux)**

Nota du commissaire enquêteur : J'ai consulté la Chambre d'agriculture sur ce point et voici la réponse que j'ai reçue par courriel du 26 septembre 2016 : « Concernant votre remarque sur la parcelle 1119, nous constatons que celle-ci jouxte un ancien corps de ferme dont les terres sont toujours déclarées à la PAC et exploitées, et dont les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination. En 2015 la parcelle 1119 n'a pas fait l'objet d'une déclaration PAC (la dernière déclaration PAC remonte à 2010). Si nous n'avons pas vocation à nous substituer à la municipalité qui a mis en œuvre son projet communal dans ce PLU, il nous semble, en effet, que le caractère agricole de ce site ne soit pas clairement déterminé voire perdu. Aussi, considérant que le site a un impact faible pour l'agriculture, nous ne nous opposerons pas à son classement en zone urbaine. Néanmoins, il conviendra de l'intégrer au potentiel foncier du PLU et donc de vérifier la cohérence du projet intégrant cette parcelle avec les objectifs d'accueil de population et de logements fixés par le PLU. Si le choix se porte sur le maintien en zone agricole, nous ne le remettons pas en cause, mais invitons la municipalité à justifier ce choix au regard d'arguments solides, pour éviter de fragiliser juridiquement le document d'urbanisme. »

Réponse : La volonté des élus était de maîtriser la croissance démographique du village et c'est dans ce contexte que le projet de PLU a réduit les zones urbaines du POS. Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU avait confirmé l'usage de ces terrains en tant que terres agricoles, mais visiblement au regard des remarques de la Chambre d'Agriculture, ce n'est plus le cas actuellement.

C'est à la lumière de ces informations récentes qu'il est envisageable d'étudier la possibilité de maintenir ces terrains en zone U. Toutefois, il apparaît primordial d'avoir une réflexion d'ensemble avec les terrains de la propriété de Mr et Mme Pholoppe, voir même avec la zone 1AU (friche Etanel), et c'est pourquoi les élus pourraient, à l'occasion de l'approbation, proposer une orientation d'aménagement et de programmation pour les terrains de Mr et Mme Lewicki et Mr et Mme Pholoppe. Cette orientation d'aménagement prendrait également en compte l'emplacement réservé n°7 qui pourrait être repensé.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole envisagent de modifier le zonage et de proposer des orientations d'aménagement dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.8 - La SA HLM La Plaine Normande (Caen)** est bailleur social présent sur la commune depuis 1987 et y gère un patrimoine de 32 logements locatifs sociaux. Cet organisme conteste, par courriel du 23 septembre 2016, le fait que les parcelles A 135, 136, 137 et 139, d'une superficie totale de 38 489 m<sup>2</sup> et acquises en 1997, deviennent classées en zone agricole alors qu'elles sont actuellement en zone 1 NA et UF du POS. Ces parcelles, selon La Plaine Normande, n'ont aucune vocation agricole au regard de la réglementation d'autant que « la commune ne justifie en aucun cas le potentiel agronomique, biologique et économique » de ces terrains situés au centre d'un tissu pavillonnaire et entourés directement d'une zone U. La Plaine Normande demande par conséquent que cet ensemble foncier soit classé en zone

1AU. Il est en outre fait valoir que la commune, en optant pour le classement en zone A de ce secteur, « favorise inévitablement l'étalement urbain ».

Réponse : Ces parcelles, classées dans le POS en zone 1NA, font l'objet d'un classement en zone A par le projet de PLU. Il s'agit d'une vaste unité foncière en lien direct avec d'autres parcelles agricoles. Le classement en zone A répond à une volonté exprimée dans le PADD :

Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long termes. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ».

De plus, de façon à maîtriser la croissance démographique du village, le projet de PLU a réduit les zones urbaines et potentiellement urbanisables du POS. C'est la raison pour laquelle les parcelles A135, A136, A137 et A139, ont été reclassées en zone non constructible.

Il est précisé que les terrains classés en 1NA par un POS ne sont pas des terrains constructibles : le classement NA indique que ces terrains seront *possiblement* ouverts à l'urbanisation. Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.9 - Mme Marie-Catherine Torres** réside au hameau du Vieux-Manoir, en limite de la commune de Darnétal. Cette personne souhaiterait que certains bâtiments édifiés sur sa propriété soient identifiés comme élément architectural remarquable (ancienne usine). Mme Torres devait me présenter un dossier mais ne l'a pas fait.

Réponse : Le bureau d'études n'a pas identifié les bâtiments lors de son diagnostic-terrain ; ces bâtiments ne semblent pas visibles du domaine public et n'ont par ailleurs jamais été identifiés. Cette demande nécessite a minima une visite des lieux et des recherches historiques.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole vont étudier cette possibilité.**

- ✓ **1.10 - Mme et M. Mahieu Béatrice et Laurent** sont opposés à la création de l'emplacement réservé n° 8 longeant leur propriété qui est contiguë à l'église. Une lettre de motivation m'a été remise dans laquelle ces personnes expriment leur désapprobation sur cet emplacement réservé, à savoir :
  - L'ancien prieuré Saint-Ouen (recensé au patrimoine de Seine-Maritime) qui est l'habitation de M. et Mme Mahieu, présente un caractère unique à Roncherolles, l'église et le prieuré constituant une unité historique. « Quel intérêt auraient alors les « aménagements des abords de l'église » ? La pose de clôtures « briserait inévitablement cette unité historique entre la maison et l'église ».
  - « Le point le plus sensible de ce projet reste le porche d'accès à notre propriété. En effet celui-ci est depuis toujours l'entrée historique de la maison. Les multiples personnes étant intervenues dans le dossier, quelles que soient leurs fonctions, n'ont jamais pu trouver de solution satisfaisante du point de vue de la sécurité au passage simultané sous ce porche de piétons et de véhicules. Si le chemin autour de l'église était aménagé, cela nous priverait de notre accès par le porche, ce que nous ne pouvons accepter tant du point de vue de la dégradation du patrimoine de Roncherolles, en brisant l'unité entre le prieuré et l'église, que de l'atteinte à notre propriété privée. Nous emploierions alors, soyez en sûr, tous les moyens légaux possibles pour l'empêcher ».
  - « La création d'un chemin piétonnier le long de l'immeuble de l'Orme entraînerait exactement les

mêmes contraintes sur le porche ».

- « Il faut également noter que le fait que cette église soit mitoyenne à notre propriété n'empêche en aucun cas d'éventuelles interventions sur le bâtiment puisque nous sommes soumis au droit d'échelle ».
- « (...) Depuis plus de 15 ans, il a été prouvé et acté par les différentes instances qu'une expropriation pour réaliser ce projet est illégale. Y a-t-il vraiment aujourd'hui un intérêt quelconque à briser ce patrimoine historique sous prétexte de pouvoir faire le tour de l'église ? »

Réponse : La création d'un cheminement piéton permettant l'accès aux jardins situés à l'arrière de l'immeuble de l'Orme, aujourd'hui enclavés, est primordial pour la Municipalité. Par ailleurs, il était envisagé de renforcer la centralité de la place du village par l'aménagement des abords de l'église. Ce sont les raisons pour lesquelles a été défini l'emplacement réservé n°8.

La Municipalité décide de renoncer au contournement de l'église mais de maintenir le désenclavement des jardins de l'immeuble de l'Orme. Ainsi, l'emplacement réservé n°8 serait réduit à la portion de liaison entre l'allée du Manoir et les jardins de l'immeuble de l'Orme,

Néanmoins, si un accord était trouvé pour instituer une servitude de passage entre l'allée du Manoir et les jardins de l'immeuble de l'Orme, l'emplacement réservé n°8 pourrait être supprimé.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole modifient le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.11 - Mme Micheline Pholoppe-Canivet et son époux M. Jean-Marie Pholoppe** demeurant à Blainville-Crevon, ces personnes demandent pourquoi les parcelles A 1118 et A 1120, actuellement classées au POS en zone UF (à côté de la friche Étanel) seront au PLU en zone A « *alors qu'elles sont dans une zone totalement habitée. Pourquoi sont-elles dans une zone de « mutation envisageable » ?* » De plus, ce couple et leurs enfants s'opposent « *catégoriquement par la suite à la création d'une voirie de 8 m d'emprise, au ras d'une maison d'habitation dans l'emplacement réservé n° 7 (...)* ». Mme et M. Pholoppe s'opposent également à la création d'un cheminement piéton dans l'emplacement réservé n° 5, ce qui, selon eux, nuirait à l'exploitation de l'herbage A 837.

Nota du commissaire enquêteur : la parcelle A 1120 signalée dans le courrier est inexistante. Il s'agit en fait de la parcelle A 1263 qui provient d'une division en 2004 de la parcelle A 1120. A noter que la parcelle A 1263 est à cheval au plan de zonage du PLU, en partie en zone U (terrain occupé par la maison de Mme Canivet), l'autre partie étant en zone A alors qu'elle est au POS en zone UF.

Réponse : La volonté des élus était de maîtriser la croissance démographique du village et c'est dans ce contexte que le projet de PLU a réduit les zones urbaines du POS. Afin de tenir compte de l'occupation des sols de ce secteur, la parcelle A1263 a donc fait l'objet d'un double classement – l'habitation est classée en zone U tandis que les espaces non bâtis sont classés en zone A.

Sollicitée par Monsieur le Commissaire Enquêteur durant l'enquête publique, la Chambre d'Agriculture a précisé que la parcelle A1263 a fait l'objet d'une déclaration PAC. Ces remarques n'étant pas intervenues dans le cadre de la consultation officielle des Personnes Publiques Associées, elles ont un caractère informatif.

La Chambre précise à cette occasion, que pour les parcelles jouxtant celles de Mr et Mme Pholoppe : « *Concernant votre remarque sur la parcelle 1119, nous constatons que celle-ci jouxte un ancien corps de ferme dont les terres sont toujours déclarées à la PAC et exploitées, et dont les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.... Si nous n'avons pas vocation à nous substituer à la municipalité qui a mis en œuvre son projet communal dans ce PLU, il nous semble, en effet, que le caractère agricole de ce site ne soit pas clairement déterminé voire perdu. Aussi, considérant que le site a un impact faible pour l'agriculture, nous ne nous opposerons pas à son classement en zone urbaine* ». Les parcelles de Mr et Mme Pholoppe étant imbriquées avec les parcelles de Mr et Mme Lewicky et la friche Etanel, on peut en déduire que l'avis de la

Chambre et notamment « que le caractère agricole de ce site ne soit pas clairement déterminé voire perdu » s'applique tout autant aux terrains de Mr et Mme Pholoppe qu'à ceux de Mr et Mme Lewicky.

C'est pourquoi il est envisageable d'étudier la possibilité de maintenir ces terrains en zone U. Toutefois, il apparaît primordial d'avoir une réflexion d'ensemble avec les terrains de la propriété de Mr et Mme Pholoppe, voir même avec la zone 1AU (friche Etanel), et c'est pourquoi les élus pourraient, à l'occasion de l'approbation, proposer une orientation d'aménagement et de programmation pour les terrains de Mr et Mme Lewicky et Mr et Mme Pholoppe. Cette orientation d'aménagement prendrait également en compte l'emplacement réservé n°7 qui pourrait être repensé.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole envisagent de modifier le zonage et de proposer des orientations d'aménagement dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.12 - Mme Denise Lainé**, demeurant à Roncherolles demande que sa parcelle A 131 de 4530 m<sup>2</sup>, classée au PLU en zone agricole, soit constructible. Si tel n'est pas le cas elle s'opposera à l'emplacement réservé n° 4 pour la réalisation d'un bassin destiné à recueillir les eaux pluviales. De plus elle laissera son terrain en friche.

Réponse : La parcelle A131, classée dans le POS en zone NC (agricole), fait logiquement l'objet d'un classement en zone A par le projet de PLU. Ce classement répond à une volonté exprimée dans le PADD :

Page 14 – Orientation n°1 / Aménager durablement l'espace pour protéger l'environnement – Économiser l'espace pour limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée : « Une gestion économe du territoire et la préservation des espaces naturels sont des notions qui doivent s'appliquer à court, à moyen et à long termes. La commune refuse l'étalement urbain, destructeur de paysage et d'identité, en contenant les espaces constructibles au périmètre déjà urbanisé ».

Par conséquent, rendre constructible ce terrain ne s'inscrit pas dans le contexte réglementaire et ne répond pas au projet communal.

- **Madame le Maire et les services de la Métropole n'envisagent pas de modifier le zonage dans le dossier qui sera soumis à l'approbation.**

- ✓ **1.13 - M. et Mme Stéphan Noël**, de Roncherolles, s'opposent « *formellement* » à l'emplacement réservé n° 9 pour la création d'un chemin piétonnier et agricole ce qui rétrécirait leur propriété. Ces personnes signalent la présence d'une canalisation d'eau potable qui interdit toute construction et plantation. Il y a également deux regards (eaux pluviales ou usées).

Réponse : L'emplacement réservé n°9 a vocation à connecter les secteurs d'extension au centre-bourg et à développer le réseau de chemins de randonnée.

Cet outil concrétise une volonté exprimée dans le PADD :

Page 20 – Orientation n°2 / Conforter l'identité d'éco village – Définir les espaces publics, les lieux du vivre ensemble, et hiérarchiser les liaisons qui permettent le déplacement : « (...) les chemins de randonnée seront confirmés, notamment ceux qui relient la vallée au plateau. De nouvelles connexions piétonnes inter-quartiers seront aménagées afin de permettre de rejoindre en toute sécurité les pôles de vie : centre bourg, centre sportif et culturel ».

La présence d'une canalisation n'empêche pas la réalisation d'un chemin piétonnier.

- **Une réflexion va être menée par Madame le Maire et les services de la Métropole, en lien avec le bureau d'études, pour confirmer ou pas le choix des différents emplacements réservés.**

## 2 – Dépôts divers sur le projet de PLU

- ✓ **2.1 - M. Olivier Cousson** m'a signalé un problème d'assemblage de fonds de plan sur le plan de zonage au 1/6500<sup>e</sup> (territoire communal), ce qui est exact.

Réponse : Ces éléments seront corrigés.

- ✓ **2.2 - M. François Hameau** : J'avais reçu cette personne lors de ma deuxième permanence mais je lui avais dit que ses observations étaient sans rapport avec le projet de PLU. Lors de ma dernière permanence, M. Hameau m'a remis un courrier de 6 pages illustrées de photos commentées. La plupart des remarques soulevées ne concernent pas les dispositions du PLU mais relèvent de points particuliers hors PLU tels que :
  - les chemins de randonnées et leurs accès aux personnes à mobilité réduite,
  - la question de la sécurité routière sur la RD 15,
  - la limitation à 3,5 tonnes sur certains chemins (le « *comble de la stupidité* », selon M. Hameau,
  - des commentaires sur les aménagements réalisés tout récemment dans le centre-bourg où « *la densité de construction est élevée* »,
  - la mare du Bois Breton qui est sans eau.

Ces remarques n'appellent pas de réponses dans le cadre de la présente enquête. En revanche, je reprends le point suivant soulevé par M. Hameau et qui concerne d'une manière générale les emplacements réservés : « *Pourquoi s'entêter à réserver des emplacements pour des chemins alors que les propriétaires y sont hostiles ?* ». Se reporter sur ce point particulier des emplacements réservés à la déposition complète en possession de la Métropole et de la mairie.

Réponse : Les emplacements réservés destinés à la création de chemins piétonniers ont vocation à connecter les secteurs d'extension au centre-bourg. Cet outil concrétise une volonté exprimée dans le PADD : Page 20 – Orientation n°2 / Conforter l'identité d'éco-village – Définir les espaces publics, les lieux du vivre ensemble, et hiérarchiser les liaisons qui permettent le déplacement : « *La traversée communale (RD15) située en ligne de crête du territoire communal et permettant la liaison entre le plateau et la vallée sera valorisée. L'axe piétonnier qui la longe sera prolongée et les chemins de randonnée seront confirmés, notamment ceux qui relient la vallée au plateau. De nouvelles connexions piétonnes inter-quartiers seront aménagées afin de permettre de rejoindre en toute sécurité les pôles de vie : centre bourg, centre sportif et culturel* ».

- **Une réflexion va être menée par Madame le Maire et les services de la Métropole, en lien avec le bureau d'études, pour confirmer ou pas le choix des différents emplacements réservés.**

## 3 – Remarques des personnes publiques associées sur le PLU

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Je reprends ici les remarques qui nécessitent un positionnement de la Métropole en liaison avec Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier.

D'une manière générale, les PPA ont souligné la mauvaise qualité de reproduction des documents transmis rendant quasiment illisible la lecture des cartes, tableaux et graphiques. J'avais fait ce même constat pour ce qui concerne le dossier qui m'avait été remis, toutefois le dossier mis à la disposition du public était parfaitement lisible.

Réponse : Effectivement, la reproduction des différents documents n'a pas été exécutée dans les meilleures conditions.

- **Les services de la Métropole indiquent que les documents produits au stade de l'approbation seront de parfaite qualité.**

**3.1 - Chambre de commerce et d'industrie « Seine Mer Normandie » :** Avis défavorable du 28 juillet 2016 assorti des remarques et réserves suivantes :

- ✓ Plusieurs observations d'ordre rédactionnel et de mise à jour (notamment références et données trop anciennes) sont présentées concernant le rapport de présentation. Se reporter à la lettre de la CCI pour le détail des remarques de ce type.

Réponse : Des compléments/corrections seront apportés.

- ✓ Il est fortement regretté qu'aucun des indicateurs de suivi du PLU ne concerne le volet économique lequel est trop peu traité selon la CCI.
- ✓ Le PADD est considéré comme étant incomplet puisqu'il manquerait des indicateurs d'orientations. Il n'est pas fixé d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles alors qu'il s'agit d'une obligation introduite par la loi Alur.

Réponse : Ce point précis sera étudié.

- ✓ Sur les OAP, il est contesté l'objectif visant à limiter le nombre de places de stationnement par habitation, notamment sur la friche Étanel.

Réponse : L'OAP ne limite pas le nombre de places de stationnement par habitation, elle « limite l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement ».

- ✓ Le règlement est considéré comme étant relativement contraignant laissant peu de possibilités de dérogation, notamment concernant l'aspect des bâtiments.

Réponse : L'un des axes du PADD tend à préserver le patrimoine architectural de la commune. Dans ce cadre, il prévoit de conforter des caractéristiques identitaires. C'est pourquoi certaines règles peuvent apparaître comme contraignantes. Le règlement fixe la règle, et le principe est de ne pas y déroger.

- ✓ Il manque dans les articles 2 (occupations admises) des zones A et N des règles sur l'implantation des annexes afin d'encadrer leur localisation et leur taille.

Réponse : Les nouvelles dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 pourront être intégrées.

- ✓ Le plan de zonage ne comporte aucune représentation graphique permettant de localiser précisément le tracé de l'alignement sur rue en fonction des reculs imposés aux constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives définies aux articles 6 et 7 de la zone U.

Réponse : Le plan de zonage a fait l'objet de plusieurs remarques, il sera donc complété.

- ✓ Enfin, la CCI n'admet pas qu'aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stécal) n'ait été

créé dans le secteur du Vieux Moulin pour permettre l'éventuelle extension de l'entreprise de démolition se situant dans ce secteur (entreprise Thorel). Ce point justifie l'avis défavorable de la CCI ainsi que le manque de développement dans le PLU du volet économique.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de croiser l'ensemble des avis concernant les territoires Agricoles ou Naturels et le cas échéant, d'adapter les différents documents du PLU qui seront soumis à l'approbation.**

**3.2 - Chambre d'Agriculture** : Avis favorable du 16 août 2016 avec toutefois les remarques suivantes :

- ✓ Le diagnostic agricole présenté n'est pas conforme au cahier des charges de la DDTM (notamment, absence d'une cartographie localisant les corps de ferme en activité catégorisant les orientations technico-économiques des exploitations en place et caractérisant les bâtiments en vue de déterminer la réglementation sanitaire applicable).
- ✓ Absence d'une cartographie localisant les corps de ferme en activité.
- ✓ Il est demandé le classement en zone agricole de toutes les parcelles exploitées par une activité agricole, quelques secteurs agricoles seraient classés en zone naturelle.

Réponse : Un diagnostic agricole a été réalisé par le bureau d'études, il figure dans le rapport de présentation aux pages 127 et suivantes. On y trouve cartes et tableaux, il retrace les éléments récoltés lors de la réunion de concertation avec les exploitants agricoles.

Nota du commissaire enquêteur : J'ai demandé des précisions complémentaires à la Chambre d'agriculture et voici la réponse que j'ai reçue par courriel du 26 septembre 2016 de Mme Giacomazzo :  
« Les parcelles exploitées par l'agriculture que nous souhaitons voir reclassées en zone agricole dans le PLU :

- A 4, 5, 46, 375, 376. Il s'agit de parcelles déclarées à la PAC en 2015.
- A 45, 163, 43, 42, 39, 1218, 480, 1191, 955, 1199, 953. Il s'agit de parcelles sur lesquelles nous avons pu identifier une activité agricole mais qui n'ont pas été déclarées à la PAC. »

Sauf erreur de ma part, la parcelle A 1218 est déjà classée en zone A. La parcelle A 480 est située en zone U pavillonnaire (allée des Acacias). Quant à la parcelle A 1191 (propriété de Mme Van Moé), elle est très arborée et en forte pente sur laquelle est édifiée une petite maison. Cette parcelle, classée en zone N, n'a aucune vocation agricole.

- ✓ D'autre part, la Chambre d'agriculture fait valoir la nouvelle doctrine déterminée par le bureau des risques de la DDTM permettant de réglementer autrement la construction de bâtiments en zone agricole.

Réponse : Le classement en zone A ou N d'une parcelle repose sur plusieurs critères et il est rappelé que le choix n'a pas d'incidence réelle sur ce qu'il est possible ou non de construire dans ces zones, et n'a pas plus d'incidence sur ce qui y pousse ou y est récolté. Le classement ici tient essentiellement compte d'une part, du précédent classement dans le POS, mais également des repères qui sont précisés par le Code de l'Urbanisme, dans la définition des zones A et N (articles R.151-22 et 24). Bien entendu, ces postures sont croisées avec des éléments plus concrets issus du diagnostic et d'une rencontre organisée avec agriculteurs pendant l'élaboration du document.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de croiser l'ensemble des**

**avis concernant les territoires Agricoles ou Naturels et, le cas échéant, d'adapter le zonage et le règlement dans le document qui sera soumis à l'approbation.**

**3.3 - Direction départementale des territoires et de la mer :** Avis favorable du 18 août 2016 mais il est regretté que certaines dispositions réglementaires aient été maintenues. Voir à cet égard le document annexé à l'avis de la DDTM afin d'actualiser et d'harmoniser la mise à jour des références résultant de la recodification du code de l'urbanisme.

Réponse : Il s'agit d'une remarque liée aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme ; elle vise à améliorer le contenu du document d'urbanisme.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte cette remarque et de compléter en ce sens le document qui sera soumis à l'approbation.**

**Très important :** La DDTM souligne que le POS de Roncherolles-sur-le-Vivier fait actuellement l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre du projet de « Contournement est de Rouen - Liaison A28-A13 », ce qui nécessite une révision de l'actuel POS. Celle-ci ne pourra être effective qu'après publication du décret, après avis du Conseil d'État, portant sur la déclaration d'utilité publique du projet routier. En conséquence, le projet de PLU devra obligatoirement reprendre les dispositions du dossier assurant la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur (le POS) avec ce projet routier.

Réponse : Afin de respecter les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, il conviendra de proposer le dossier soumis à approbation, après que la mise en compatibilité du POS approuvé le 17 juin 2005 ait eue lieu pour tenir compte de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du contournement Est et qui doit être finalisée par décret en Conseil d'État.

Il est précisé que la date de publication du Décret n'est pas connue ; toutefois, elle devrait avoir lieu au plus tard pour le 11 janvier 2018. Si à cette date, aucune décision ne devait être prise, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du contournement Est emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme serait caduque, et le présent dossier de révision pourrait alors être soumis à l'approbation dans sa version « arrêtée » et complétée pour tenir compte des avis/remarques du Commissaire enquêteur, des Personnes Publiques Associées et du public.

- **Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte la mise en compatibilité du POS avant de soumettre la présente procédure à l'approbation.**

**3.4 - Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :** Le 19 septembre 2016, la CDPENAF a donné un avis favorable aux dispositions du PLU relatives à la gestion des habitations en zones A et N en demandant toutefois :

- ✓ Que l'emprise au sol des constructions par rapport à la parcelle soit fixée à l'article 9 du règlement de la zone A. L'emprise au sol fixée à 50 % en zone N paraît élevée.

Réponse : Ce point sera étudié.

- ✓ Qu'en cas d'autorisation d'annexes (par définition non jointives), des dispositions réglementaires d'accompagnement soient retenues : règles d'implantation y compris par rapport à la construction principale, de hauteur et d'emprise au sol.

Réponse : Ce point sera étudié.

- Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte ces remarque et de modifier le document qui sera soumis à l'approbation.

#### 4 - Remarques du commissaire enquêteur sur le dossier de PLU

✓ **Le rapport de présentation :**

- Page 191 : Le tableau des superficies comportent deux erreurs de sous-totaux dans la colonne POS : ce n'est pas 44,9 ha mais **45,9 ha** et ce n'est pas 26,9 ha mais **27,4 ha** qu'il faut lire. De même, le total général de la surface du territoire communal est de **533,4 ha** et non de 532 ha dans la colonne relative au POS.

Réponse : Ce point sera rectifié.

- Page 196 : sur les indicateurs d'évolution du PLU, il est fait état d'un tableau à la page 188 or celle-ci ne comporte aucun tableau.

Réponse : Ce point sera rectifié.

- Page 197 : dans le résumé non technique, ce n'est pas la commune mais le PLU qui est conforme avec le schéma de cohérence territoriale et le plan local de l'habitat.

Réponse : Ce point sera rectifié.

- ✓ **Le PADD** : Il conviendra d'actualiser ce document car il est fait référence (page 5) à l'élaboration du Scot sur le territoire de la Créa alors que le Scot a été approuvé le 12 octobre 2015 sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, laquelle s'est substituée à la Créa au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il est également fait référence à la Créa à la page 23 du PADD. Le rapport de présentation a été, quant à lui, actualisé tenant ainsi compte des évolutions.

Réponse : Ce point sera rectifié.

- ✓ **Les OAP** : Il ne s'agit pas (page 2) de la révision générale du PLU mais du POS.

Réponse : Ce point sera rectifié.

- ✓ **Le règlement** : Il conviendra de modifier les pages 2 et 29 car ce n'est pas le titre 5 mais le titre 4 qui est relatif aux dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

Réponse : Ce point sera rectifié

Réponse : Il s'agit principalement de remarques liées à de petites erreurs matérielles ; elles visent à améliorer le contenu du document d'urbanisme.

- Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte ces remarques et de compléter en ce sens le document qui sera soumis à l'approbation.

- ✓ **Le recensement du patrimoine bâti** : Le document joint au dossier d'enquête sur le patrimoine bâti à préserver ne recense pas la maison de M. et Mme Mahieu Laurent située derrière l'église. Il s'agit pourtant d'une maison présentant un intérêt architectural remarquable qui est mentionné dans un livre sur le patrimoine des communes de Seine-Maritime, seul édifice recensé à Roncherolles-sur-le-Vivier dans cet ouvrage de référence et dans lequel on peut lire :



Il me paraît donc indispensable de compléter la pièce IX du dossier de PLU en y faisant figurer cet élément bâti remarquable, de même que la maison de M. Gérard Poixblanc qui me semble également concernée.

Réponse : La propriété Mahieu a déjà été identifiée, au sein de l'ensemble bâti n°1 « Centre bourg » – cependant, la fiche correspondante (pièce n°IX) sera corrigée car les références cadastrales indiquées sont incomplètes comparativement aux parcelles repérées sur le plan de zonage (pièce n°5b). Le bureau d'études justifiera l'identification (ou pas) de la propriété Poixblanc.

- Il est proposé par Madame le Maire et les services de la Métropole de prendre en compte ces remarques et de compléter en ce sens le document qui sera soumis à l'approbation.

Département de la Seine-Maritime

-----

## MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

### Révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier

## ENQUÊTE PUBLIQUE

du 5 septembre au 6 octobre 2016

*Décision du tribunal administratif de Rouen du 26 mai 2016 (n° E160000072/76)*

*Arrêté du président de la Métropole Rouen Normandie en date du 13 juillet 2016*

## 2 - CONCLUSIONS ET AVIS

## DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

*(Le rapport d'enquête fait l'objet d'un document distinct du présent document)*

## **Le contexte**

La commune de Roncherolles-sur-le-Vivier dispose depuis 1979 d'un plan d'occupation des sols qui a été révisé en septembre 1999 mais qui est resté en l'état depuis 17 ans. La municipalité a décidé le 5 décembre 2011 d'engager une révision complète de ce document en vue de le transformer en plan local d'urbanisme (PLU). Ce projet fut ensuite « arrêté » par le conseil municipal de Roncherolles-sur-le-Vivier, par délibération du 7 octobre 2014 puis la commune sollicita la reprise de la procédure par la Métropole Rouen Normandie qui s'est substituée au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à la communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (la Créa), la Métropole disposant désormais de la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire (71 communes).

Le projet de PLU fut soumis à enquête publique du 24 août au 24 septembre 2015 conformément à la délibération du conseil métropolitain du 20 avril 2015. Le commissaire enquêteur chargé de conduire la procédure a considéré que le dossier était incomplet et a remis son rapport le 23 octobre 2015 en donnant un avis défavorable dans ses conclusions. La procédure fut toutefois poursuivie et le projet de PLU fut retravaillé et les pièces le constituant complétées et modifiées afin de tenir compte des réserves du commissaire enquêteur.

Ce nouveau projet de PLU fut « arrêté » le 19 mai 2016 et sur saisine du président de la Métropole sollicitant l'organisation d'une enquête publique, le président du tribunal administratif de Rouen, par décision du 26 mai 2016, a désigné, d'une part, le soussigné, Jean-Jacques Delaplace, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire cette enquête et, d'autre part, Mme Michèle Vistosi en qualité de membre suppléant.

## **Mes conclusions sur le projet de plan local d'urbanisme de Roncherolles-sur-le-Vivier**

En conclusion de cette enquête qui s'est déroulée dans de très bonnes conditions d'accueil et dans un très bon climat, du lundi 5 septembre au jeudi 6 octobre 2016, à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier, et après avoir :

- étudié les différentes pièces du dossier d'enquête portant sur le PLU présenté par la Métropole Rouen Normandie, en collaboration avec la municipalité de Roncherolles-sur-le-Vivier, en vue de la révision générale du plan d'occupation des sols de cette commune pour le transformer en plan local d'urbanisme (PLU) ;
- auditionné, en présence de ma suppléante, Mme Michèle Vistosi, les 6 juillet et 22 août 2016, Mme Pinot, représentant la Métropole, et Mme Santo, maire de Roncherolles-sur-le-Vivier et son adjoint chargé de l'urbanisme, M. Decoodt, lesquels nous ont fourni les informations et les renseignements que nous désirions recueillir ;
- effectué, à l'issue de ces deux réunions, une visite du village en présence de nos interlocuteurs ;
- effectué seul, durant l'enquête, plusieurs visites de secteurs de la commune, en fonction des observations recueillies du public lors de mes permanences ;

- tenu cinq permanences à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier, les 5, 16 et 24 septembre et les 1<sup>er</sup> et 6 octobre 2016, ce qui m'aura permis de recevoir 28 personnes et de recueillir leurs observations, sous forme verbale ou écrite ;
- constaté à la clôture de l'enquête que 32 personnes étaient intervenues et que j'avais reçu 9 lettres et un courriel (cf. le procès-verbal des observations annexé à mon rapport d'enquête) ;
- analysé les dépositions verbales et écrites du public présentées au cours de l'enquête ;
- pris connaissance des avis exprimés par les personnes publiques associées sur le projet de PLU dans le cadre de la consultation obligatoire par le maître d'ouvrage avant le lancement de la procédure d'enquête publique ;
- dressé le 11 octobre 2016 le procès-verbal des observations du public recueillies au cours de l'enquête et des remarques des personnes publiques associées, et fait part de mes propres remarques ;
- convoqué le 12 octobre 2016 à 14 heures la représentante de la Métropole ainsi que Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier pour leur notifier, à l'occasion d'une réunion à la mairie, le procès-verbal des observations, réunion précédée d'une rapide visite de deux sites (emplacements réservés n° 8 et 7) ;
- pris connaissance du mémoire en réponse transmis par lettre du président de la Métropole en date du 26 octobre 2016 (reçue le 28 octobre mais j'avais pu prendre connaissance de la version numérisée dans l'après-midi du 26 octobre) ;
- étudié attentivement chacune des réponses apportées aux nombreux points soulevés dans le procès-verbal des observations.

À cet égard, ainsi que je l'ai précisé dans mon rapport d'enquête, je considère que les réponses apportées par la Métropole et Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier étaient globalement satisfaisantes. Je reviendrai plus loin sur ce point dans mes conclusions.

D'autre part, je considère que :

- l'enquête a été organisée selon la législation et la réglementation, en application, notamment, des dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement ;
- toutes les formalités prescrites par l'arrêté du président de la Métropole en date du 13 juillet 2016 ont été respectées, notamment :
  - ✓ l'affichage à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier et à la Métropole ainsi que la publication dans « Paris-Normandie » et « Liberté Dimanche » d'un avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique, cet avis ayant été également affiché à la porte de la bibliothèque ;
  - ✓ au titre des mesures de publicité complémentaires, l'avis d'enquête a été distribué, préalablement à l'ouverture de l'enquête, dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune avec le bulletin municipal, ce qui a permis à la population d'être bien informée de l'organisation de l'enquête publique ;

- ✓ la mise à disposition du public d'un dossier, comprenant toutes les pièces réglementaires, et d'un registre d'enquête dont j'avais paraphé les pages et que j'ai clos le 6 octobre 2016 au terme de l'enquête, à 18 heures, ces documents ayant été déposés au siège de la Métropole à Rouen et à la mairie de Roncherolles-sur-le-Vivier. Le dossier était également consultable sur le site de la Métropole et de la mairie.

Aussi, à l'appui de ces considérations préliminaires d'ordre général, je dresse le constat suivant sur le projet de PLU, présenté par la Métropole en collaboration avec la municipalité de Roncherolles-sur-le-Vivier, afin d'argumenter mon avis final sur ce dossier.

Au préalable, il est très important de rappeler que Roncherolles-sur-le-Vivier (cf. mon rapport d'enquête) est une commune essentiellement rurale, bien que proche de Rouen. En effet, son territoire de 533 hectares comprend, au projet de PLU, 251 hectares de surfaces agricoles et 224,5 hectares de zones naturelles et forestières (dont 174,7 ha d'espaces boisés classés), ce qui représente 89,2 % de son territoire. Les zones urbaines et à urbaniser sont par conséquent de 57,5 hectares soit seulement 10,8 % de la superficie totale de la commune. D'autre part, la commune subit un certain nombre de risques avec de nombreux axes de ruissellement et des cavités souterraines recensées et présumées sur des parcelles « napoléoniennes » non constructibles.

La population actuelle est d'environ 1100 habitants mais la volonté municipale est de ne pas dépasser 1200 à 1250 habitants dans les prochaines années, malgré les fortes pressions immobilières, afin de préserver le caractère rural et villageois de la commune. J'ai pu constater que Roncherolles-sur-le-Vivier est un village charmant où il fait bon vivre.

### **Les points forts du projet de PLU**

La municipalité de Roncherolles-sur-le-Vivier et la Métropole Rouen Normandie ont recherché un point d'équilibre conduisant à un faible développement urbanisé du territoire communal.

Je considère comme positifs les points suivants :

- ✓ Une gestion maîtrisée de l'espace, sans étalement urbain, avec un développement de l'habitat au sein du tissu déjà urbanisé, à raison de 20 logements à l'hectare en zone 1AU. Deux secteurs seraient ouverts à l'urbanisation, l'un en centre-bourg et l'autre à proximité pour réhabiliter une friche commerciale, la friche Étanel du nom d'un ancien établissement de vente de portes, fenêtres, vérandas, etc., qui a quitté la commune pour s'implanter dans un autre secteur de la région.
- ✓ Le caractère agricole, naturel et forestier de la commune est totalement préservé garantissant ainsi l'identité villageoise de la commune et le cadre de vie des habitants que j'évoquais précédemment.
- ✓ Les éléments paysagers (prairies, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, mares) et le patrimoine architectural sont identifiés et préservés. Quelques compléments seront toutefois à apporter (par exemple, l'ancien prieuré Saint-Ouen près de l'église qui n'est pas recensé).
- ✓ Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable répondant ainsi aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures.

- ✓ Le projet ne développe pas de mitage de son territoire, préservant ainsi les continuités écologiques des trames verte et bleue.
- ✓ Le projet favorise les déplacements doux par la création de chemins destinés aux piétons et cyclistes, objet de plusieurs emplacements réservés qui devront être négociés avec les propriétaires concernés.
- ✓ Le projet identifie clairement les axes de ruissellement et les cavités (15 sont recensées) ainsi que des parcelles dites « napoléoniennes », c'est-à-dire des parcelles dont on sait, par les archives, que des cavités ont existé pour extraire des matériaux (en général de la marne) mais qu'il n'est pas possible de localiser avec précision sur ces parcelles, les rendant par conséquent inconstructibles.
- ✓ Le projet est totalement compatible avec les documents supra-communaux d'orientation et de programmation dont le schéma de cohérence territoriale (Scot), le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage), etc.
- ✓ Conforme aux orientations du plan local de l'habitat, le PLU favorise la mixité sociale et générationnelle. En effet, le PLU prévoit près de 50 logements à construire sur une dizaine d'années (18 à 30 logements sur 6 ans, soit 30 à 50 logements sur 10 ans). Par ailleurs, le PLU intègre dans les deux zones à urbaniser 30 % de logements aidés, ce qui est à souligner comme point très positif.

L'un des points forts du projet de PLU est de prendre en compte les enseignements tirés du diagnostic sur l'état initial de l'environnement. A cet égard, il est à noter que par arrêté préfectoral du 31 octobre 2013, le projet de PLU n'était pas soumis à une évaluation environnementale préalable à la procédure de révision du plan d'occupation des sols. Le projet n'a donc pas d'incidences sur l'environnement et préserve la ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) présente sur le territoire communal. Je considère que le projet de PLU préserve l'environnement tant du point de vue de la nature que vis à vis des habitants très attachés à cet environnement (j'ai recueilli plusieurs témoignages dans ce sens).

### **Le point faible du projet de PLU**

Si le projet présente des points forts indéniables, il comporte en revanche un point faible évident qu'il me faut aborder par souci d'objectivité. En effet, des parcelles actuellement constructibles au POS ne le seront plus une fois le PLU approuvé, ce qui constitue un préjudice indéniable aux propriétaires concernés et dont certains se sont exprimés, avec grande déception, voire désarroi, durant l'enquête.

C'est tout particulièrement le cas pour Mme Marie-Thérèse Billard qui a bénéficié (en fait son époux, décédé depuis) d'un certificat d'urbanisme (CU) positif pour un terrain divisé en deux lots, lesquels sont actuellement sous compromis de vente. C'est également un préjudice pour les acquéreurs potentiels de ces deux terrains. Au POS ils sont considérés comme « dent creuse », ce qui est bien sûr le cas puisque situés entre deux habitations, mais au PLU ces terrains deviennent situés en « satellite » pour reprendre le terme employé dans le mémoire en réponse de la Métropole. Je rappelle que ces terrains n'ont aucune vocation agricole, alors que classés au PLU en zone A, et qu'ils sont situés dans une zone qui est urbanisée, certes en dehors du centre-bourg.

Naturellement, j'ai conscience que pour la délivrance du CU, Mme le maire ne pouvait pas opposer un sursis à statuer dans la mesure où un CU ne constitue pas une autorisation mais une simple information qui ouvre certains droits dont celui de construire. Si un sursis à statuer ne pouvait pas être délivré à la demande de certificat d'urbanisme, il aurait fallu mentionner dans ce document qu'il serait opposé un sursis à statuer à une demande de déclaration préalable ou de permis de construire. Selon la jurisprudence, l'omission d'une telle information dans le CU est de nature à constituer un motif d'illégalité de ce certificat, cette illégalité étant susceptible d'engager la responsabilité de la collectivité.

Au moment de la délivrance du CU, Mme le maire était en mesure d'affirmer que le terrain à diviser en deux lots, objet de la demande du propriétaire, les règles d'urbanisme allaient évoluer défavorablement dans le cadre du futur plan local d'urbanisme rendant à terme l'inconstructibilité des deux terrains.

Je rappelle que le projet de PLU fut arrêté par délibération du 7 octobre 2014 du conseil municipal de Roncherolles-sur-le-Vivier et que la demande de CU fut enregistrée le 13 février 2015. Dans l'arrêté du 7 mai 2015 accordant le CU il était précisé que « *les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 13 avril 2015* » et que « *le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée* », c'est-à-dire la construction d'une maison sur chacun des deux lots du terrain du propriétaire.

Cet arrêté du 7 mai 2015 fut ensuite annulé et remplacé par un nouvel arrêté du 18 septembre 2015. Il aurait donc fallu, dans l'un et l'autre arrêté, mentionner un éventuel futur sursis à statuer pour une demande de déclaration préalable ou de permis de construire, la révision générale du POS étant engagée depuis le 7 octobre 2014 en vue de le transformer en PLU. Je rappelle que, au moment de la délivrance du second arrêté de CU, la première enquête publique relative à cette procédure de révision était en cours puisque l'enquête s'est déroulée du 24 août au 24 septembre 2015.

Aussi, dans la réponse de la Métropole et de Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier, la position exprimée me paraît juridiquement fragilisée au regard des dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme : « (...) *Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'État, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis* ».

En conséquence, **dans le cadre d'une recommandation** (la seule que je présente dans les présentes conclusions), j'invite la Métropole et Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier, à reconsidérer leur position concernant la propriété Billard.

S'agissant des autres parcelles de la communes qui sont constructibles au POS et qui ne seront plus ouvertes à l'urbanisation au PLU, je suis favorable à leur inconstructibilité pour les prochaines années car il s'agit de terrains agricoles qui sont cultivés ou en nature d'herbage (c'est notamment le cas pour une parcelle de la famille Godefroy qui a également bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif). Je ne mets donc pas en cause le classement de tels terrains en zone agricole (ou naturelle) puisque c'est leur destination.

\* \* \*

Après avoir pris connaissance et étudié les éléments de réponse apportés au procès-verbal des observations que j'avais établi au terme de l'enquête (cf. ce procès-verbal et le mémoire en réponse annexés à mon rapport d'enquête), j'observe, avec satisfaction, que des engagements ont été pris par la Métropole, en liaison avec Mme le maire de Roncherolles-sur-le-Vivier, et qui sont les suivants :

- ✓ Pour les parcelles « Mülhens-Lewicki » et « Pholoppe-Canivet », en bordure de la friche Étanel : étude sur la possibilité de maintenir ces terrains en zone U afin de proposer une orientation d'aménagement et de programmation dans ce secteur qui n'a aucune vocation agricole, ce qui a été confirmé par la Chambre d'agriculture.
- ✓ Examen de l'ensemble des 10 emplacements réservés sur le territoire communal et notamment :
  - le n° 7 prévu pour la réalisation d'une voirie de 8 mètres d'emprise, sur le terrain de Mme et M. Pholoppe-Canivet, dont la largeur pourrait être réduite à 2,50 m pour seulement permettre la création d'un cheminement piétonnier afin de rejoindre à pied la friche Étanel à la rue des Trois Fermes (à négocier avec les propriétaires).
  - Le n° 8 sur le terrain de Mme et M. Mahieu (derrière l'église et l'immeuble de l'Orme), qui pourrait être supprimé et utilement remplacé par une servitude de passage (voir mes observations sur cette question à la page 23 de mon rapport d'enquête). Il me paraît indispensable d'engager rapidement des négociations avec les propriétaires.
- ✓ Étude sur la possibilité d'intégrer des dispositions réglementaires permettant de préserver et d'agrandir le bâti existant en zone N, en déterminant une superficie maximale autorisée pour les extensions (cf. réponse faite aux observations de Mme Van Moé dans le mémoire de la Métropole).
- ✓ Établissement d'un diagnostic-terrain pour identifier les bâtiments situés au Vieux Moulin lesquels présenteraient, selon Mme Torres, propriétaire des lieux, des qualités architecturales remarquables.
- ✓ Intégration au PLU des remarques fondées, d'ordre rédactionnel, des personnes publiques associées, concernant des modifications et compléments à apporter aux pièces du dossier, afin de mettre à jour les dispositions réglementaires intervenues depuis la rédaction du projet de PLU.
- ✓ Étude, en liaison avec la Chambre d'agriculture et les services de l'État, sur les parcelles dont le classement est prévu en zone N et qui seraient susceptibles d'être classées en zone A selon la demande de la Chambre (voir à cet égard mes observations à la page 28 de mon rapport d'enquête).

Concernant la Chambre de commerce et d'industrie, il conviendra de se positionner clairement, ce qui n'a pas été fait dans le mémoire en réponse, sur la demande exprimée de création, en zone N, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stécal) sur la propriété de l'entreprise Thorel au Vieux Moulin. L'avis des services de l'État devra être sollicité sur l'opportunité de créer un Stécal.

Enfin, j'ai noté que mes remarques sur plusieurs corrections ou compléments à apporter aux pièces du dossier, seront prises en compte.

D'une manière générale, à la faveur de l'enquête publique et des éléments du mémoire en réponse de la Métropole, je considère que des améliorations sont apportées au PLU. Nul doute que d'autres seront encore possibles et qu'elles se dégageront, par la discussion, d'ici à l'approbation de ce document d'urbanisme.

## Mon avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Roncherolles-sur-le-Vivier

Le plan d'occupation des sols de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier est inchangé depuis 17 ans et sa révision générale s'impose par une clarification indispensable à la faveur de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Cette révision est par conséquent indispensable et il est même à regretter qu'elle ne soit pas intervenue plus tôt.

La municipalité et la Métropole Rouen Normandie ont défini d'un commun accord, pour la prochaine décennie, des orientations et des objectifs à atteindre qui ont été déclinés dans le plan d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du plan local d'urbanisme qui s'inspire très largement des dispositions du schéma de cohérence territoriale de la Métropole.

Tout au long de l'enquête publique, en mesurant les enjeux et en pesant les tenants et aboutissants du projet, et au terme de cette procédure, je ne peux qu'approuver, dans leur globalité, les orientations proposées et les objectifs poursuivis. Naturellement, j'ai bien conscience que n'est pas satisfaisant, pour les propriétaires concernés, le fait de posséder des terrains actuellement constructibles qui ne le seront plus (à titre d'exemple, les deux parcelles en « dent creuse » de Mme Billard évoquées précédemment).

Cependant, le projet, qui sera en partie amendé au travers des observations émises, tant par le public que des PPA et des miennes, me paraît de nature à constituer un point d'équilibre et donc un compromis tout à fait acceptable. D'ailleurs, les enseignements que je tire de l'enquête publique révèlent, en définitive, que le projet, dans sa globalité, hormis quelques points particuliers à caractère privé, n'a pas été remis en cause par la population, ni par les services de l'État et c'est pourquoi je suis favorable à préserver l'économie générale qui se dégage de ce projet que je considère comme étant cohérent et positif.

En conséquence, à l'appui des considérations qui précèdent et des éléments d'appréciation que j'ai exposés dans mon rapport d'enquête, **je donne un avis favorable, sans réserve**, à la révision générale du plan d'occupation des sols de la commune de Roncherolles-sur-le-Vivier en vue de sa transformation en plan local d'urbanisme.

J'ai bien sûr noté que ce document d'urbanisme ne pourra pas être approuvé, et c'est regrettable, par la Métropole Rouen Normandie tant que le plan d'occupation des sols actuellement en vigueur ne fera pas l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration d'utilité publique, par décret en Conseil d'État, du projet routier de « contournement est de Rouen – Liaison A28-A13 ». Dans l'attente, il conviendra donc de surseoir à statuer pour la délivrance d'autorisations qui ne seraient pas conformes aux orientations du plan local d'urbanisme.

Conclusions et avis établis le 4 novembre 2016

Le commissaire enquêteur

A blue ink signature of Jean-Jacques Delaplace, consisting of a tall, thin vertical stroke with a small loop at the top, and a horizontal stroke at the bottom that extends to the right.

Jean-Jacques Delaplace