Département de Seine-Maritime

Communauté de Communes Inter Caux Vexin

Révision allégée n°1

du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Clères

Enquête publique du 3 juin au 3 juillet 2019

Document n°2
Conclusions motivées et avis
de la commissaire enquêtrice

Décision du Tribunal Administratif de ROUEN en date du 17 avril 2019

N°E19000039/76

Arrêté du Président de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin n°U-2019-03 du 6 mai 2019

Commissaire enquêtrice : Bénédicte LAPIERRE

Le rapport d'enquête fait l'objet d'un document séparé conformément à la réglementation

1. Rappel succinct de l'objet de l'enquête et de son déroulement

La commune de Clères (code INSEE 76179) est située, dans le département de Seine-Maritime, au nord-est de Rouen. Elle compte 1360 habitants, et fait partie de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin.

La présente enquête est demandée par la Communauté de Communes Inter Caux Vexin, sur une volonté conjointe de la municipalité de Clères et de la communauté de communes, motivée par :

- Résolution du problème de lecture du plan de zonage selon le zoom effectué,
- Ajout de bâtiments pouvant changer de destination,
- Relocalisation de l'emplacement réservé 4 (ER4) suite à une erreur de report,
- Augmentation de l'emprise au sol pour des zones UH (avec création de secteur de zone UHa),
- Réduction de la trame paysagère sur la parcelle cadastrée AC 145,
- Ajout de la trame « inondation de jardin dans une partie du centre bourg ».

Le PLU de Clères, approuvé en 2016, peut faire l'objet d'une révision allégée dans la mesure où, sans porter atteinte aux orientations générales définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 3 juin 2019 à 9h00 au mercredi 3 juillet 2019 inclus à 17h00.

L'arrêté n°U-2019-03, du 6 mai 2019, de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin prescrivant l'enquête publique en a fixé les modalités. Un dossier complet et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture, à la mairie de Clères, siège de l'enquête et à la maison de l'intercommunalité, pôle de la Communauté de Communes (CC) Inter Caux Vexin, à Montville.

Par ailleurs, le dossier d'enquête était consultable en ligne sur le site de la CC Inter Caux Vexin à l'adresse suivante : www.intercauxvexin.fr, avec la possibilité de déposer des observations dans la rubrique « Actualités des documents d'urbanisme ».

Au cours de cette enquête, je me suis tenue à disposition du public durant deux permanences à la mairie de Clères, le 7 juin 2019 et le 2 juillet 2019, où j'ai reçu 11 personnes.

Une observation anonyme a été déposée par voie dématérialisée sur le site internet de la CC Inter Caux Vexin, le 3 juillet, observation déjà déposée lors de la permanence du 2 juillet 2019, en mairie de Clères. Un courrier a été adressé à l'attention du commissaire enquêteur, le 15 juillet ; les observations formulées dans ce courrier en dehors du délai d'enquête, n'ont pas été prises en compte.

Cette enquête a été effectuée selon les modalités prévues par la règlementation, et s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Conformément à la réglementation, j'ai remis le mardi 9 juillet 2019, un procès-verbal de synthèse relatant les observations du public ainsi que mes propres observations, à l'autorité organisatrice de l'enquête.

Le 24 juillet, j'ai reçu le mémoire en réponse de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin.

2. Points positifs et négatifs du projet de révision allégée

Corrections graphiques

L'un des objectifs de cette révision est de corriger les erreurs graphiques afin de limiter les risques d'erreurs d'instruction ou d'interprétation des habitants. Je ne peux qu'accueillir positivement ce souci d'améliorer la lisibilité et la compréhension des documents d'urbanisme, d'autant plus qu'il s'agit là d'un exercice délicat compte tenu de multiplicité des informations à faire figurer. Comme j'ai pu le constater lors de mes permanences, la difficulté de certaines personnes à lire les plans, ne fait que confirmer cela.

Plusieurs corrections sont proposées dans ce projet de révision.

Les corrections suivantes apportent une réelle amélioration :

- ✓ **plans de zonage au 1/3000,**
- ✓ **ajout de la trame inondation de jardin manquante sur certaines parties de la commune**

Par contre, je suggère que **d'autres améliorations puissent être apportées.**

Ainsi, la partie sud-ouest de la commune en limite de Anceaumeville n'apparaît pas sur les plans proposés au 1/3000. Il faudra bien veiller à ce que les **nouveaux plans couvrent bien TOUT le territoire communal**.

Le changement de légende des deux objets « alignements d'arbres à conserver » et « haies à créer » n'est pas concluant à la lecture des plans papier modifiés. La légende figurant sur le document initial du PLU de 2016 est de lecture plus facile.

Des observations ont porté sur des points qui ne font l'objet du projet de révision allégée :

- ✓ des mares existantes qui ne figurent pas sur plan
- ✓ des mares figurant sur les plans mais inexistantes
- ✓ des alignements d'arbres mal positionnés ou inexistants.

Il serait effectivement judicieux à l'occasion de cette révision allégée, de valoriser ces contributions du public et de la commune de Clères et d'apporter les corrections supplémentaires sur les mares et les alignements d'arbres à conserver.

Je propose également que la **définition** des « **alignements d'arbres** » (les caractéristiques telles que la hauteur et la densité d'arbres sur l'alignement ...) **soit précisée et tenue à disposition du public.**

L'ensemble de ces corrections laisse deviner que d'autres restent certainement encore à faire et que les plans seront cependant toujours perfectibles.

Recommandation 1 : veiller à ce que les nouveaux plans couvrent bien TOUT le territoire communal.

Recommandation 2 : garder la légende non modifiée du PLU des deux objets « alignements d'arbres à conserver » et « haies à créer ».

Recommandation 3 : valoriser ces contributions du public et de la commune de Clères et d'apporter les corrections supplémentaires sur les mares et les alignements d'arbres à conserver.

Recommandation n°4 : préciser la définition des « alignements d'arbres » (les caractéristiques telles que la hauteur et la densité d'arbres sur l'alignement ...) et la tenir à disposition du public.

Ajout de bâtiments pouvant changer de destination

La proposition d'**ajout de deux bâtiments pouvant changer de destination** n'a soulevé aucune remarque de la part de riverains. La transformation en habitation ou en gîte permettra en effet de **créer deux logements supplémentaires sans consommer d'espace** agricole ou naturel.

Réduction de l'espace boisé sur la parcelle AC 145

La **réduction de l'espace boisé sur la parcelle AC 145** avec les prescriptions complémentaires sur les côtés de la propriété est une **modification qui me paraît intéressante**, et ne semble pas avoir d'incidence sur l'orientation du PLU et la qualité paysagère de cette voie principale de la commune.

Ce point n'a fait l'objet d'aucune observation pendant le temps de l'enquête, mais le courrier adressé hors délai a été envoyé par les propriétaires de cette parcelle.

Relocalisation de l'emplacement réservé 4 (ER4)

Cette correction à peine perceptible sur plan, n'a généré aucune remarque des riverains et je n'y vois pas d'inconvénient.

Augmentation de l'emprise au sol pour des zones AUH et UH (avec création de secteur de zone UHa)

Un des objets importants de la demande de révision allégée est la modification du règlement avec l'augmentation des emprises au sol dans les zones UH et AUH, et la création d'une zone UHa au hameau du Grand Cordelleville, motivée notamment par le projet de lotissement dont la commune de Clères est maître d'ouvrage.

Ce point de la révision n'a fait l'objet d'aucune remarque du public. Seules les Personnes Publiques Associées et la Mission Régionale de d'Autorité Environnementale se sont exprimées sur ce point.

Au moment de l'enquête, ce projet de lotissement avec 12 parcelles est déjà bien avancé puisqu'un panneau d'information sur la mise en vente des parcelles est installé à l'entrée de la parcelle concernée par la modification du règlement. Je me suis interrogée sur la mise en œuvre des principes d'aménagement énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programme (OAP) du Grand Cordelleville, avec une densification de l'urbanisation (et donc des parcelles plus petites) telle que pourrait le permettre l'évolution du règlement.

Ces principes d'aménagement, repris dans la notice de présentation du dossier d'enquête, indiquent pour la composition urbaine, que *« la mixité des typologies doit être prévue sur le quartier [...]. La densité devra tenir compte des surfaces nécessaires pour la gestion des eaux pluviales et usées. Compte tenu de l'assainissement autonome devant être réalisé sur les parcelles, une densité nette de 10 log/ha devra au minimum être recherchée ».*

Des documents concernant ce projet de lotissement (description, permis d'aménager et dossier de déclaration Loi sur l'eau, ...) auraient permis de mieux appréhender ce sujet. Je regrette la difficulté rencontrée à obtenir des informations précises sur ce projet, notamment dans le mémoire en réponse, consciente néanmoins que la CC Inter Caux Vexin, autorité organisatrice de cette enquête, n'en est pas maître d'ouvrage.

L'accord du Bureau de la police de l'eau quant à la déclaration au titre de la loi sur l'eau de ce projet de 12 logements, ainsi que les informations obtenues auprès de ce dernier, montre la conformité de ce projet de lotissement quant à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

La création de cette zone UHa, respecte les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programme du secteur du Grand Cordelleville, et permettra donc à ce projet communal de lotissement d'être conforme au règlement du PLU, après modification du règlement de la zone UH.

Toutefois, je pense que la mise en œuvre concrète par les futurs propriétaires des prescriptions paysagères sur les haies, leur retrait par rapport à la voirie, de l'assainissement individuel et de la gestion eaux pluviales ne sera pas toujours aisée, sur des parcelles dont la superficie est comprise entre 721 et 822 m² ... Il reviendra au service instructeur des demandes d'urbanisme de la CC Inter Caux Vexin d'être particulièrement vigilant au respect de toutes ces préconisations, ainsi que sur les futurs projets situés sur les zones AUH, pour lesquelles l'emprise au sol passera désormais à 25%.

Par ailleurs, cette modification du règlement de la zone UH pose la question de fond suivante : est-ce au règlement de s'adapter à un projet ou au projet de s'adapter au règlement... L'argument de l'équilibre financier de l'opération est souvent avancé par les porteurs de projet. Qu'en sera-t-il pour de potentiels nouveaux projets sur les autres zones UH de la commune ?

Mais comme par ailleurs, il est important de « prévoir une consommation raisonnée de l'espace et lutter contre l'étalement urbain » comme le stipule le PADD, **j'ai un avis positif sur la création d'une zone UHa et l'augmentation de l'emprise au sol au Grand Cordelleville, qui permettra d'ajouter 2 logements au projet de lotissement, sans consommer d'espace supplémentaire et sans créer de nuisances particulières, et de façon générale sur l'augmentation de l'emprise au sol à 25% sur les zones AUH.**

Recommandation n°6 : veiller à ce que le service instructeur des demandes d'urbanisme de la CC Inter Caux Vexin prête une attention particulière au respect du règlement de la nouvelle zone UHa et à la mise en œuvre des principes énoncées dans l'OAP du PLU de la commune de Clères, ainsi que sur les futurs projets des zones AUH.

3. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

En conclusion, dans la mesure où le projet contribue à :

- corriger et améliorer la qualité des documents du PLU de la commune de Clères et de ce fait, d'éviter des erreurs d'interprétations tant pour l'instruction des demandes que pour le public,

- valoriser du patrimoine bâti et de créer des logements supplémentaires avec l'ajout de deux bâtiments à la liste des bâtiments pouvant changer de destination, et ce sans créer de gêne pour le voisinage,

- réduire un espace boisé sans incidence sur les orientations du PLU,

- d'ajouter deux logements supplémentaires dans le projet de lotissement en modifiant le règlement de la zone UH avec la création d'une zone UHa, , tout en respectant les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programme du secteur du Grand Cordelleville,

- d'augmenter l'emprise au sol des zones AUH et de participer par cette densification de l'urbanisation, au développement de la commune, en limitant la consommation d'espace et ce, en respectant l'Orientation Aménagement et de Programme des secteurs concernés,

je donne un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clères, proposé par la Communauté de Communes Inter Caux Vexin.

Conformément à l'arrêté n° U-2019-03 du 6 mai 2019 du Président de la CC Inter Caux Vexin, je transmets un exemplaire de ces conclusions à :

- M. le Président de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Saint Vaast Dieppedalle, le 29 juillet 2019

Bénédicte LAPIERRE

Commissaire enquêtrice