DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME

-o-o-o-o-o-

Enquête publique pour la modification de droit commun n° 1 du PLUi Campagne de Caux

-o-o-o-o-o-

Ordonnance du Tribunal Administratif de Rouen

N° E26000015/76 du 09/03/2026

-o-o-o-o-o-

Arrêté en date du 31 mars 2026
de Le (La) Président (e) de la Communauté de Communes " Campagne de Caux " prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique

-o-o-o-o-o-

C O N C L U S I O N S

Commissaire-Enquêteur
Bernard LOUIS
24 rue Georges Cuvier
76400 FECAMP

SOMMAIRE

I) Rappel de l'objet de l'enquête publique
et de la procédure engagée

I1 : Objet de l'enquête publique

I2 : Bilan de la procédure de l'enquête publique

I3 : Bilan de l'enquête publique

II) Conclusions motivées et Avis

I – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DE LA PROCEDURE ENGAGEE

I1 - Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet la modification de droit commun n° 1 du PLUi " Campagne de Caux " suite à l'approbation du PLUi en date du 15 décembre 2022.

Ce document d'urbanisme qui s'applique à 22 communes se doit d'évoluer, sans passer dans l'immédiat par une procédure plus lourde comme une révision, afin entre autres de :

- améliorer l'efficience de la règle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- adapter le PLUi aux projets des communes et de la Communauté de Communes afin de répondre aux études et réflexions menées en ajustant par exemples des OAP ou des zones urbaines avec un règlement écrit spécifique.

- corriger des erreurs matérielles.

- procéder à la mise à jour du règlement graphique.

- procéder à des adaptations du règlement écrit.

Certaines de ces modifications à apporter, conformément au Code de l'Urbanisme et à sa jurisprudence sont jugées " limites " parfois, de par la procédure engagée, par les services de l'Etat.

I2 - Bilan de la procédure de l'enquête publique

Je considère que :

=> La procédure relative à l'enquête a été organisée selon la législation et la règlementation en vigueur (principalement Code de l'Urbanisme et Code de l'Environnement) après avoir rappelé que :

- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ne s'est pas prononcée sur le dossier dans les délais légaux.

- Le projet a fait l'objet d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

- Le projet a fait l'objet d'une concertation préalable auprès des Personnes Publiques Associées (PPA) et des communes.

=> Pour l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, toutes les formalités prescrites par le (la) Président (e) de la Communauté de Communes Campagne de Caux, autorité organisatrice de l'enquête, dans son arrêté du 31 mars 2026 ont été respectées, notamment les mesures de publicités réglementaires suivantes :

- affichage de l'avis d'enquête au siège de la CDC Campagne de Caux, 52 impasse du Lin, 769110 GODERVILLE ainsi que dans les 22 communes formant l'intercommunalité.

- insertion à 2 reprises de l'avis d'enquête dans 2 journaux d'annonces légales :
  1er avis : le jeudi 30 avril 2026 dans le quotidien " Paris Normandie " et le vendredi 1er mai 2026 dans l'hebdomadaire " Le Courrier Cauchois ".
  2ème avis : le vendredi 29 mai 2026 dans le quotidien " Paris Normandie " et l'hebdomadaire " Le Courrier Cauchois ".

Pour mémoire je rappelle que :

=> Le dossier technique (hors pièces administratives) comportant : la notice de modification, le rapport de présentation en 2 volumes, les OAP en 2 volumes, le règlement écrit en 2 volumes, le règlement graphique et les annexes en plusieurs pièces, a été mis à disposition du public :
:

- En version numérique : sur le site abritant le registre numérique.
- En version papier aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, au siège de l'enquête : 52 impasse du Lin à GODERVILLE.

=> Les observations et propositions pouvaient être formulées de 4 manières différentes :

- sur le registre numérique à l'adresse :
  https://www.registre-numerique.fr/plui-campagne-de-caux
- sur le registre papier disponible au siège de l'enquête
- par courrier électronique à : plui-campagne-de-caux@mail.registre-numerique.fr
- par courrier papier adressé à mon nom au siège de la CDC Campagne de Caux 52 impasse du Lin - 76110 GODERVILLE

I3 - Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil au siège de la CDC Campagne de Caux, lors des mes 4 permanences.

Comme indiqué dans le rapport :

- Une vingtaine de personnes se sont déplacées lors de mes permanences, soit pour consulter le dossier, soit pour me faire part d'observations à venir sur le registre numérique ou pour faire des dépositions sur le registre papier.

- Après éviction des doublons, le nombre des observations ou dépositions recueillies par support sont les suivantes :

registre numérique et courrier électronique : 24
registre papier : 5
courrier adressé à mon nom : 0

Procès-verbal de synthèse des observations

J'ai adressé le 25 juin 2026, le procès-verbal par mail au pétitionnaire.

Ce procès-verbal de synthèse de 8 pages (annexé au rapport d'enquête) fait apparaître les thématiques abordées qui peuvent être ventilées de la manière suivante :

- 15 contributions (dont un grand nombre émane d'élus du secteur) favorables et soutenant le projet FUCHSIA sur la commune de GODERVILLE pour accueillir une petite unité de vie adaptée à des personnes en situation de handicap et à des personnes âgées en situation d'isolement, ce projet rencontrant quelques difficultés pour " s'insérer " dans le PLUi actuel.
- 3 contributions concernant 1 OAP en lien avec le projet FUCHSIA.
- 3 contributions concernant des emplacements réservés.
- 2 contributions concernant le reclassement de parcelles en zone U.
- 1 contribution pour rappel de servitudes d'utilité publiques couvrant une partie du territoire de l'intercommunalité.
- 5 contributions diverses (recensements de bâtiments agricoles pouvant changer d'affectation, classement d'un bâtiment comme édifice bâti patrimonial, position d'axe de ruissellement, etc...).

Mémoire en réponse du Pétitionnaire

Par mail, en date du 9 juillet 2026, j'ai reçu le mémoire en réponse du pétitionnaire qui m'a été commenté en visioconférence le lundi 13 juillet par les services de la CDC Campagne de Caux et un élu.

Ce mémoire en réponse est annexé au rapport d'enquête avec mes commentaires.

Je regrette que mes interrogations concernant :

- l'avis de la Chambre d'Agriculture quant à " l'identification des vergers et des travaux de recépage ".

- l'avis de la CCI Seine Estuaire quant au tracé du linéaire commercial de Goderville

soient restés sans réponse. Toutefois, lors de la visioconférence du 13 juillet, il m'a été précisé que l'avis de la CCI Seine Estuaire serait pris en compte.

Si dans l'ensemble j'adhère aux réponses de la Communauté de Communes avec toutefois quelques commentaires, 2 observations ou contributions méritent à mon avis une réflexion ou action plus approfondie de la part du porteur du projet, à savoir la création de l'emplacement réservé GDV9 sur la commune de Goderville et le projet FUCHSIA sur cette même commune.

II - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

De ce qui précède :

Compte-tenu que le PLUi, qui s'applique à 22 communes, se doit d'évoluer sans remettre en cause l'économie générale du document, en l'attente éventuelle d'une future révision,

Compte-tenu que dans l'immédiat la procédure de modification permet, entre autres, de corriger des erreurs matérielles, des oublis, etc...

Compte-tenu que cette procédure de modification permet aussi des adaptations et mises à jour tant dans le règlement graphique que dans le règlement écrit,

Compte-tenu que la procédure de modification est aussi adaptée pour l'ajustement des OAP qui peuvent constituer parfois des carcans lors des opérations d'aménagement,

Compte-tenu que les 29 observations recensées ne remettent pas en cause, à priori, le projet de modification proposé,

Compte-tenu des réponses apportées par le pétitionnaire aux demandes formulées, celles-ci étant la plupart du temps satisfaites à l'exception de l'une d'elles,

Compte-tenu que le projet " FUCHSIA " sur la commune de Goderville, à vocation de petite unité de vie adaptée à des personnes en situation de handicap et à des personnes âgées en situation d'isolement (qui a fait l'objet de près de la moitié des observations), est soutenu par la CDC Campagne de Caux, celle-ci se proposant d'adapter l'OAP correspondante, mais se disant règlementairement dans l'incapacité de changer le zonage d'une petite partie du terrain située en zone agricole, pour inscrire une rampe PMR dans une zone constructible,

J'émets un <u>avis favorable</u> au projet assorti des <u>2 recommandations</u> :

<u>1ère recommandation :</u> La création de l'emplacement réservé GDV9 sur la commune de Goderville, à usage de cheminement piéton pour accéder à un parc paysager, qui fait l'objet d'une étude de faisabilité, nécessiterait au moins une <u>information et justification</u> auprès des riverains concernés compte-tenu d'une éventuelle dévalorisation de leurs biens.

<u>2ème recommandation :</u> Le Pétitionnaire devra mettre en œuvre, auprès des services administratifs de l'Etat, toutes les mesures qu'il jugera utiles de prendre (demande de dérogation par exemple) afin que le Projet FUCHSIA puisse voir le jour dans les meilleurs délais, dans le cas où celui-ci empièterait faiblement dans la zone agricole, l'aspect " humain " du projet devant être plus fort qu'une " contrainte " réglementaire.

Fait à FECAMP, le 17 juillet 2026



Bernard LOUIS, Commissaire-Enquêteur

DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME

-o-o-o-o-o-

Enquête publique pour la modification de droit commun n° 1 du PLUi Campagne de Caux

-o-o-o-o-o-

Ordonnance du Tribunal Administratif de Rouen

N° E26000015/76 du 09/03/2026

-o-o-o-o-o-

Arrêté en date du 31 mars 2026
de Le (La) Président (e) de la Communauté de Communes " Campagne de Caux " prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique

-o-o-o-o-o-

R A P P O R T

Commissaire-Enquêteur
Bernard LOUIS
24 rue Georges Cuvier
76400 FECAMP

SOMMAIRE

I) Généralités ..... page 2
a) Présentation du projet et du porteur de projet
b) Désignation du Commissaire-Enquêteur
c) Arrêté du Président de la CDC Campagne de Caux

II) Publicité de l'enquête ..... page 4

III) Composition du dossier ..... page 6
a) Pièces administratives
b) Le dossier technique

IV) Les modifications par commune ..... page 11

V) Déroulement de l'Enquête ..... page 14

VI) Traitement des observations ..... page 17
1) Procès Verbal de synthèse des observations
2) Mémoire en réponse du porteur du projet et l'analyse des réponses

Annexes :
annexe 1 : Procès verbal de synthèse
annexe 2 : Mémoire en réponse du porteur du projet
annexe 3 : Etude de faisabilité sur la destination de la friche de l'Ancienne Briqueterie

R A P P O R T

I – GENERALITES

a) Présentation du projet et du porteur de projet

La Communauté de Communes " Campagne de Caux ", qui regroupe 22 communes, a la compétence en matière d'urbanisme.

Dans sa séance du 15 avril 2024, le Conseil Communautaire a prescrit la modification n° 1 du PLUi qui avait été approuvé en date du 15 décembre 2022 (premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunale servant de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme).

Sans entrer dans une procédure de révision plus lourde, la Communauté de Communes a opté pour une modification afin entre autres de :

- améliorer l'efficience de la règle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- adapter le PLUi aux projets des communes et de la Communauté de Communes afin de répondre aux études et réflexions menées en ajustant par exemple des OAP ou des zones urbaines avec un règlement écrit spécifique,
- corriger des erreurs matérielles,
- procéder à la mise à jour du règlement graphique aux travers des éléments suivants :

=> linéaires de haies, alignements d'arbres protégés, vergers et espaces boisés, mares protégées et bassins de rétention, mise à jour chemin de randonnée

=> arbres remarquables

=> bâtiments pouvant changer de destination

=> bâtiments protégés

=> indices de cavités sur la base des données les plus récentes en représentant uniquement l'enveloppe extérieure de chaque indice, conformément aux recommandations de la DDTM pour en améliorer la lisibilité

=> création d'emplacements réservés

=> changement de zonage en zone U et modifications d'OAP

=> axes de ruissellement : l'écoulement de l'eau ne suit pas nécessairement les axes identifiés à tort dans le PLUi

- procéder à des adaptations du règlement écrit concernant par exemple la nature des clôtures ou le recul des constructions + annexes par rapport aux limites séparatives.

b) Désignation du Commissaire-Enquêteur

J'ai été désigné par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de ROUEN pour mener à bien cette enquête publique par décision en date du 9 mars 2026 sous la référence n° E26000015/76, suite à la demande de la Vice-Présidente de la Communauté de Communes enregistrée le 24 février 2026 de désigner un commissaire-enquêteur.

Mme France BURGY a été désignée en qualité de suppléante.

c) Arrêté du Président (e) de la Communauté de Communes " Campagne de Caux "

L'enquête publique a été diligentée par l'Arrêté du Président (e) de la Communauté de Communes " Campagne de Caux " en date du 31 mars 2026.

Dans son article 3, cet Arrêté stipule entre autres que :

- Le dossier complet est consultable, dans sa version papier, au siège de la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le registre numérique de l'enquête à l'adresse https://www.registre-numérique.fr

Dans ce même article l'Arrêté stipule que pendant toute la durée de l'enquête le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre numérique à l'adresse ci-avant
- sur le registre papier disponible à la CDC Campagne de Caux
- les adresser par courrier papier à Mr le Commissaire-Enquêteur - Enquête publique - Campagne de Caux - 52 impasse du Lin - 76110 GODERVILLE

ou

- les transmettre par voie électronique à l'adresse :

enquetepubliquecampagne-de-caux@laposte.net

Il est aussi précisé que les dépositions peuvent être faites de manière anonyme ou non et le public est informé que les données sont susceptibles d'être mises en ligne avec le rapport de l'enquête.

II - PUBLICITE DE L'ENQUETE

Outre l'affichage légal constaté à la CDC Campagne de Caux, siège de mes permanences, la publicité a été réalisée de la manière suivante :

1er avis : le jeudi 30 avril 2026 dans le quotidien " Paris Normandie " et le vendredi 1er mai 2026 dans l'hebdomadaire " Le Courrier Cauchois ".

2ème avis : le vendredi 29 mai 2026 dans le quotidien " Paris Normandie " et l'hebdomadaire " Le Courrier Cauchois ".

A noter que la CDC Campagne de Caux a envoyé aux communes concernées l'avis d'enquête à afficher et leur a demandé un certificat d'affichage à l'issue de l'enquête

III - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les éléments suivants :

a) Pièces administratives

1 - Délibération du Conseil Communautaire dans sa séance du 15 avril 2024 lançant l'opération de modification du PLUi.

2 - Courrier de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) en date du 08/09/2025 informant l'absence d'avis.

3 - Courrier d'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 2 mars 2026 (suite au courrier de la CDC en date du 09/02/2026), dans lequel : celle-ci précise in extenso

> " En premier lieu, nous sommes **très réservés quant à l'identification des vergers comme « sites paysagers protégés »** dans la mesure où des interventions nécessaires à la gestion d'un verger, peuvent requérir de modifier de façon permanente la zone où est implanté un verger, voire de supprimer définitivement son emplacement le jour où il ne sera plus productif.
>
> De la même façon, concernant la protection des arbres et des haies par le même article, il est nécessaire de laisser la possibilité aux exploitants agricoles d'effectuer **des travaux de recépage** (sans obligation de replantation) dans le cadre d'une exploitation destinée à une valorisation économique du bois. Nous demandons à ce que soit précisée cette disposition au règlement écrit.
>
> **Sous réserve de prendre en compte les éléments précités**, nous donnons **un avis favorable** à la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Campagne de Caux. "

4 - Courier d'avis de la CCI Seine Estuaire en date du 25/02/2026 précisant notamment

"

Nous relevons que les mises à jour du règlement graphique visent à améliorer la lisibilité du document et à corriger certaines incohérences. Nous notons également que les ajustements liés aux risques naturels facilitent la lecture du terrain et l'identification des zones nécessitant une vigilance particulière. Les clarifications du règlement écrit contribuent par ailleurs à une meilleure compréhension des règles par les porteurs de projets et les acteurs économiques.

Nous saluons les évolutions relatives au tissu urbain, notamment l'identification de linéaires commerciaux, les reclassifications de parcelles et les ajustements d'OAP, qui renforcent l'attractivité des centralités. Cependant, une erreur semble apparaître dans le tracé du linéaire commercial de Goderville : la partie nord de la place de Verdun et son prolongement ne sont pas intégrés, alors qu'ils font partie du secteur commercial. À noter que l'extrémité du linéaire localisé sur la rue Jean Prévost pourrait être réduite, ne comportant pas de commerces, ni actuels ni anciens.

Au regard de ces éléments, la Chambre de Commerce et d'Industrie Seine Estuaire émet un avis favorable sur la modification n°1 du PLUi, sous réserve de la prise en compte des remarques énoncées ci-dessus relatives au tracé du linéaire commercial de Goderville. Nous demandons en conséquence que le périmètre de protection soit ajusté afin de refléter fidèlement la réalité commerciale du bourg. Nous soulignons également l'importance de garantir des conditions d'accueil favorables aux activités économiques, d'assurer la continuité des linéaires commerciaux et de maintenir la stabilité des règles d'urbanisme.

"

5 - Courrier d'avis de SNCF Immobilier en date du 23 mars 2026 dans lequel il est précisé que :

"... cette modification n°1 n'impacte ni directement ni indirectement les emprises foncières de la SNCF. Par conséquent la SNCF n'a pas d'observation à formuler..."

6 - Avis du Maire de Grainville-Ymauville en date du 24/03/2026 :

"... concernant la modification du PLUI n°1 Campagne de Caux -Avis PPA , il s'avère que la modification du règlement écrit de l'implantaion des annexes en zone agricole ne correspond pas exactement à la validation que nous en avions faite.

La possibilité d'implantation des annexes sur limites séparatives avec parcelle bâtie en zone agricole ne devait pas être conditionné « au garage accolé à l'habitation principale ». L'objectif est d'autoriser l'implantation d'une annexe à l'habitation, du type abris de jardin, garage, etc. sur ces mêmes limites, à l'identique de celle autorisé en zone UC1.

Je vous propose donc de modifier la proposition, en simplement supprimant la condition d'accolement "

7 - Avis du Maire de Vattetot sous Beaumont en date du 24 mars 2026

" ... Pas de problème pour nous... "

8 - Avis du Maire de Saint Maclou la Brière en date du 25 mars 2026

"...

Je vous informe que le projet ne suscite pas de remarques particulières, la commune émet donc un avis favorable.

..."

9 - Avis de la DDTM en date du 02/10/2025 et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 02/09/2025

Ces 2 avis de Personnes Publiques Associées ont été formulés avant l'arrêt du Projet de Modification du PLUi.

Concernant l'avis de la DDTM, il rappelle principalement à la CDC Campagne de Caux les points qui peuvent être traités lors d'une modification sous réserve de justifications pour certains, et ceux qui relèvent d'une procédure de révision du PLUi.

Dans l'avis de la CDPENAF il est rappelé entre autre à la CDC Campagne de Caux que le PLUi devra être mis en comptabilité avant le 22 février 2028 avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des Hautes Falaises.

b) Le dossier technique

Le dossier technique proprement dit, établi en concertation avec l'AURH (Agence d'Urba.Le Havre Estuaire de la Seine) soumis à l'enquête publique, comprenait les pièces ci-jointes

1) La notice de modification

Ce document de 138 pages rappelle l'objectif de la modification.

Il définit ensuite pour 14 des 22 communes à savoir : Auberville la Renault, Bornambusc, Bréauté, Bretteville du Grand Caux, Daubeuf-Serville, Ecrainville, Goderville, Gonfreville-Caillot, Grainville-Ymauville, Manneville-la-Goupil, Saint-Maclou-la-Brière, Saint-Sauveur-d'Emalleville, Sausseuzemare-en-Caux et Tocqueville-les-Murs, les modifications proposées que nous listerons au chapitre IV suivant.

Il définit enfin les modifications apportées tant au règlement graphique qu'au règlement écrit ; je cite par exemple : la représentation uniquement de l'enveloppe externe des périmètres de cavité conformément à la demande de la DDTM, corrections d'ordre sémantique (plan de zonage remplacé par règlement graphique), clarification du paragraphe relatif aux implantations, précisions concernant d'une part la liste des communes incluses dans le PPRI de la Valmont et de la Ganzeville et d'autre part les indices de cavité représentés sur le règlement graphique, l'insertion des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments protégés, les linéaires de protection commerciales, les clôtures et leur nature, la mise en cohérence des zones UC en termes de construction en limite séparative, les précisions sur les règles d'implantations en cas d'accolement par le garage, changement pour la commune de Sausseuzemare-en-Caux de 2 sous-secteurs, changement en zone UH des règles d'implantation, précisions en zone A et N concernant les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, modifications concernant les annexes en zone A, précisions sur les occupations du sol autorisées en zone N, liste mise à jour des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (91 identifiés dans le PLUi initial, pour un total de 100 aujourd'hui), modifications concernant des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : la superficie totale des OAP s'élève désormais à 51,36 ha, dont 30 ha destinés à l'habitat, contre 50,2 ha et 28 ha précédemment).

2) Le rapport de présentation

Il comprend 2 volumes :

- le volume justifications du rapport de présentation initial comprenant 105 pages
- le volume justifications du rapport de présentation modifié comprenant 30 pages

3) Les OAP

Il comprend 2 volumes :

- un volume de 68 pages correspondant au PLUi approuvé le 15/12/2022
- un volume de 17 pages correspondant aux modifications projetées

4) Le règlement écrit

Il comprend 2 volumes :

- un volume de 153 pages correspondant au PLUi approuvé le 15/12/2022
- un volume de 155 pages correspondant aux modifications projetées

5) Le règlement graphique

- un fascicule du plan de zonage établi commune par commune, soit 22 pages au format A3
- un fascicule du plan au format A3 sur lequel apparaissent les risques d'inondation et de cavités comprenant 29 pages (certaines communes comprenant plusieurs pages)
- un tableau avec plan annexé des emplacements réservés
- un fascicule de 107 pages comprenant les bâtiments recensés susceptibles d'être transformés en habitation avec situation géographique, nature et photo

6) Annexes

- un fascicule de 31 pages concernant les justifications des modifications à apporter aux axes de ruissellement
- un fascicule de 29 pages concernant le plan des indices de cavités dans leur globalité

<u>Commentaires :</u>

La lecture du dossier et sa compréhension sont accessibles à tous.

Toutefois les plans " papier " du règlement graphique sont peu lisibles en l'absence d'indications structurantes comme les noms des routes principales, les mairies, les églises, etc... et le public venu consulter les plans, comme on le verra plus loin, a beaucoup de mal à trouver la localisation de leur terrain.

Il en est de même des différentes trames et légende.

Certes, la vision du règlement graphique sur écran d'ordinateur améliore la lecture de celui-ci mais sans toutefois faciliter grandement la recherche des propriétés.

IV – LES MODIFICATIONS PAR COMMUNE

Comme indiqué ci-avant 14 communes sur les 22, composant l'inter-communalité, sont concernées ponctuellement par des modifications listées dans la pièce " notice de modification".

J'ai arbitrairement, pour ces 14 communes, établi le tableau récapitulatif suivant avec comme thèmes :

- linéaires de haies, alignements d'arbres protégés, vergers, espaces boisés, sites paysagers, mares protégées et bassins de rétention.
- arbres remarquables.
- recensement des bâtiments pouvant changer de destination.
- axes de ruissellement.
- modifications concernant les OAP.
- emplacements réservés.
- changements de zones.
- autres.

Noms des communes	Linéaires de haies, alignements d'arbres protégés, vergers, espaces boisés, mares protégées et bassins de rétention sites paysagers	Arbres remarquables	Recensement des bâtiments pouvant changer de destination	Axes de ruissellement	Modifications concernant les OAP	Emplacements réservés	Changements de zones	Autres
Auberville la Renault				1				
Bornambusc				2				
Bréauté			4	1	Inversement de l'ordre de phasage			
Bretteville du Grand Caux	Une trentaine	2	6 dont 1 suppression			1		Chemin de randonnée
Daubeuf Serville			1 (suppression)					
Ecrainville	5	1		8				
Goderville				1	- réduction du périmètre d'1OAP - exclusion d'1 parcelle	1		Linéaires commerciaux
Gonfreville-Caillot				1				

Grainville-Ymauville				1				
Manneville la Goupil	1			2	Mise en place d'1 OAP		Reclassement de parcelles zone UE en zones UB et UC	
St Maclou la Brière				2				
St Sauveur d'Emalleville								2 trames modifiées concernant l'assainissement collectif
Sausseuzemare en Caux				5		2	- changement d'1 zone UE en zone UC - changement d'1 zone UC1b en zone UC1a	
Tocqueville les Murs	1 (suppression)				Création d'1 OAP suite à suppression			

Commentaires :

1) Sans trop entrer dans les détails il semble que 2 catégories de thème ont été retravaillées par les communes à savoir :

- les linéaires de haies, alignements d'arbres protégés, vergers, espaces boisés, mares protégées et bassins de rétention, sites paysagers.

- les axes de ruissellement au nombre de 24.

Ces 2 thèmes ont, à mon avis, fait l'objet de justifications suffisantes tant visuelles et historiques que techniques (pour les axes de ruissellement) qui doivent permettre juridiquement la procédure de modification en lieu et place d'une procédure de révision.
Il en est de même pour les changements de zonage, une zone U restant une zone U, aucune zone A ou N n'étant affectée en zone U.

2) Je regrette que l' " emplacement réservé " créé sur la commune de Goderville n'ait pas donné lieu à une justification plus approfondie et je pense que cette création aurait dû donner lieu à une information personnalisée aux 2 ou 3 riverains concernés.

3) Quant aux indices de cavité, certes créés au fil de l'eau selon leurs découvertes ou leur matérialisation, je n'ai pas trouvé dans les documents le nombre de créations ou suppressions depuis l'adoption du PLUi le 15 décembre 2022.

V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Avant le début de l'enquête j'ai rencontré :

le 18 mars au siège de la CDC Campagne de Caux : Mme DHERVILLEZ, Vice-Présidente de la CDC en charge de l'urbanisme et Mr Pascal CHENEAU responsable urbanisme, aménagement, développement économique, mobilité à la CDC.

Ces derniers m'ont présenté le dossier en m'expliquant d'une part les motivations de cette enquête et d'autre part les principales modifications ou ajustements apportés par rapport au PLUi approuvé en 2022.
Nous en avons profité également pour fixer les dates d'enquête et de permanences nécessaires, ainsi que tout ce qui était utile à la rédaction de l'Arrêté du Président (e) de la CDC Campagne de Caux prescrivant l'enquête publique ainsi que l'avis d'enquête à afficher à la porte de l'Hôtel de la CDC ainsi que dans les 22 communes soumises au PLUi.
A la suite de nos échanges Mr CHENEAU m'a remis un dossier papier complet avec les avis reçus des Personnes Publiques Associées (PPA).
A la suite de la remise du dossier et avant le début de l'enquête j'ai visité sur le terrain, le vendredi 20 mars 2026, la moitié des axes de ruissellement qui me semblait la plus significative, les modifications concernant les OAP ainsi que le terrain du futur projet " FUCHSIA " à Goderville.

Cette enquête s'est déroulée normalement, au siège de la CDC Campagne de Caux, du lundi 18 mai 2026 à partir de 9h00 au jeudi 18 juin 2026 à 17h00 aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, le dossier papier étant déposé (hors de mes permanences)soit à l'accueil, soit au bureau " urbanisme ".

J'ai tenu, dans une grande salle de réunion de la CDC, 4 permanences aux dates et heures suivantes :

- lundi 18 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- mardi 26 mai 2026 de 14h00 à 17h00
- mercredi 3 juin 2026 de 9h00 à 12h00
- jeudi 18 juin 2026 de 14h00 à 17h00

Lors des mes 4 permanences j'ai reçu une bonne vingtaine de personnes, soit venues se renseigner sur le dossier (et qui m'ont fait part des difficultés rencontrées pour la lecture des plans et l'identification de leurs propriétés), soit me faire part de leurs observations à venir par mail ou en écrivant directement dans le registre papier.

Je me dois de préciser que ces échanges se sont faits en toute courtoisie et j'en ai profité pour vérifier auprès d'elles qu'elles n'ont eu aucune difficulté pour accéder au dossier sur internet.

Le dernier jour, soit le jeudi 18 juin 2026 à 17h00, j'ai clos et récupéré le registre papier avec les documents annexés.

Avant d'établir le procès-verbal de synthèse j'ai vérifié auprès de Mr CHENEAU si les éventuels mails ou courriers m'avaient bien été envoyés.

J'ai établi le procès-verbal de synthèse (cf. annexe 1) en date du 25 juin 2026, à partir entre autres de toutes les dépositions ou observations reçues (cf. chapitre VI suivant) pendant l'enquête

A noter qu'à titre personnel et bien que je n'ai pas à commenter les avis des personnes publiques associées, ce PV comprenait 2 questions de ma part concernant d'une part l'avis de la Chambre d'Agriculture quant à " l'identification des vergers et des travaux de recépage " et d'autre part l'avis de la CCI Seine Estuaire quant au " tracé du linéaire commercial de Goderville ".

Ce procès-verbal a été envoyé, par mail, ce même jour à la CDC Campagne de Caux, Mme DHERVILLEZ et Mr CHENEAU, en leur demandant de bien vouloir m'en accuser réception ainsi qu'à Mr LENORMAND de l'AURH.

Par mail en date du 9 juillet 2026 la CDC Campagne de Caux m'a fait parvenir son mémoire en réponse (cf. annexe 2) qu'il était prévu de discuter le vendredi 10 juillet à 10h00 dans les locaux de la CDC Campagne de Caux ; cette réunion n'a pas pu avoir lieu.

Ainsi par visioconférence, tenue le lundi 13 juillet à 10h00, j'ai demandé à Mr HAZARD (Maire de Grainville-Ymauville et en charge de l'urbanisme à la CDC Campagne de Caux) ainsi qu'à Mr CHENEAU des éclaircissements, entre autres, concernant le projet FUCHSIA ainsi que l'emplacement réservé GDV9 et leurs avis sur les demandes de la Chambre d'Agriculture et de la CCI Seine Estuaire.

Par mail, en date du 15 juillet, la commune de Goderville m'a envoyé 2 fichiers dont un est joint en annexe 3 concernant l'étude de faisabilité de la friche de l'ancienne briqueterie qui justifierait la création de l'emplacement réservé GDV9.

VI - TRAITEMENT DES OBSERVATIONS

1) Procès-verbal de synthèse des observations

Comme indiqué ci-avant, j'ai reçu une vingtaine de personnes pendant mes permanences et les observations et contributions écrites reçues sont les suivantes selon supports utilisés :

Registre numérique et courrier électronique

26 contributions déposées (et indicées 1 à 26) et 24 publiées compte-tenu des doublons.

A noter que le tableau de bord du registre numérique fait état de 83 visiteurs pour 616 visites et 49 téléchargements de documents.

Registre papier

6 contributions enregistrées que j'ai numérotées manuellement de 1 à 6. A noter que l'une d'entre elles constitue un doublon avec le registre numérique et une autre sous forme de courrier électronique a été annexée à ce registre ; c'est donc un total de 5 contributions reçues sur ce support.

La ventilation de ces 29 contributions, qui représentent environ 200 pages, peut se faire de la manière suivante, sachant que certaines abordent différents thèmes.

Goderville ; Projet FUCHSIA

15 contributions dont un grand nombre émane d'élus du secteur soutenant le projet et qui espèrent que la modification du PLUi permettra sa réalisation.

Ce projet est destiné à accueillir une petite unité de vie adaptée à des personnes en situation de handicap et à des personnes âgées en situation d'isolement ainsi qu'un tiers-lieu favorisant le lien social et l'inclusion.

Ce projet, porté par l'association " Vivre Ensemble Chez Nous ", doit s'établir sur un terrain dont les propriétaires le soutiennent fortement.

A ce jour ce projet semble rencontrer des difficultés liées d'une part aux principes d'aménagement de l'OAP et d'autre part au zonage d'une partie du terrain ne permettant pas d'inclure une rampe d'accessibilité PMR nécessitant le déplacement de la zone constructible d'environ 7 m.

Goderville ; OAP sur le secteur 1AUB

3 contributions en lien, pour partie, avec le projet FUCHSIA.

Goderville ; Emplacements réservés

3 contributions dont 2 concernant le même lieu.

Manneville la Goupil ; reclassement d'une partie de parcelles en zone UC

2 contributions concernant 1 parcelle située en centre bourg, ancien terrain de football.
L'une portée par le maire issu des élections de 2026 demande à ce que cette partie de parcelle conserve le zonage avant modification (soit zone UE à vocation d'équipement) l'autre portée par une adjointe de l'ancienne municipalité relatant des éléments ayant justifié la demande de modification (soit zone UC3 pour construire quelques logement pour accueillir des familles).

Houquetot ; Bâtiments pouvant changer de destination

2 contributions.

Goderville et Daubeuf Serville ; Règlement écrit

2 contributions.

Bréauté, Bretteville du Grand Caux et Tocqueville les Murs

Contributions diverses.

Bréauté, Houquetot, Virville, Vattetot sous Beaumont, St Maclou la Brière

1 contribution de la société TRAPIL pour rappel de servitudes pipeline d'hydrocarbures.

Comme indiqué au chapitre V j'ai envoyé par mail, le 25 juin 2026, le PV de synthèse (cf. annexe 1) à la Communauté de Communes Campagne de Caux ainsi qu'au bureau d'études de l'AURH, aux fins d'étude en synthétisant les observations (le pétitionnaire ayant eu la totalité des observations et des pièces annexes), le tout sous forme de tableau à compléter en indiquant l'origine du support : RP pour registre papier, RN pour registre numérique.

2) Le mémoire en réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux et l'analyse des réponses

Comme indiqué ci-avant, par mail en date du 9 juillet 2026, le pétitionnaire m'a fait part de son mémoire en réponse aux observations formulées par les administrés (cf. annexe 2) mais pas aux 2 questions posées de ma part.

L'analyse des observations est reprise in extenso à la suite avec la réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux et mes commentaires qui tiennent aussi compte des précisions apportées lors de la visioconférence du lundi 13 juillet 2026 (cf. chapitre V) et des pièces envoyées le 15 juillet par la commune de Goderville concernant la friche de l'ancienne briqueterie (cf. annexe 3).

Mémoire en réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux
établi à partir des dépositions reçues

RP1 Mr Sylvère FERET HOUQUETOT (plan de situation annexé au registre)	Le requérant demande qu'un bâtiment soit recensé pour pouvoir changer de destination.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Le bâtiment présent sera identifié comme bâtiment pouvant changer de destination sous réserve de communication d'une photographie récente permettant de justifier qu'il répond aux critères d'identification retenus par la Communauté de Commune Campagne de Caux : intérêt architectural ou patrimonial et changement de destination qui ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette identification ne dispense pas de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme et d'un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse.**
RP2 Mr Thomas LESEIGNEUR HOUQUETOT (plan de situation annexé au registre)	Le requérant demande qu'un bâtiment soit recensé pour pouvoir changer de destination afin d'y installer un bureau, W.C. et douche pour son entreprise. Il est joint une attestation favorable du maire de la commune.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Le bâtiment présent sera identifié comme bâtiment pouvant changer de destination sous réserve de communication d'une photographie récente permettant de justifier qu'il répond aux critères d'identification retenus par la Communauté de Commune Campagne de Caux : intérêt architectural ou patrimonial et changement de destination qui ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette identification ne dispense pas de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme et d'un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse.**
RP3, RN4 et RN5 Mr Ludo CARDON et Mr et Mme Gilles GALLAIS GODERVILLE	Ces propriétaires refusent et s'opposent à la création d'un emplacement réservé le long de leurs parcelles établi sur leur chemin privé (identifiant GDV9) afin de créer un cheminement piéton pour accéder à la parcelle AH n° 45. Ils regrettent de plus un manque d'information de la Collectivité.

Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cet emplacement réservé est identifié au bénéfice de la commune de Goderville pour la création d'un accès au parc paysager. Cet emplacement réservé a été introduit dans le cadre de la présente procédure. La commune confirme son souhait d'inscrire cet emplacement réservé dans la version approuvée de la modification du PLUi.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Pour rappel, la création d'un emplacement réservé " gèle " l'emprise foncière pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis et dans l'attente de celui-ci interdit toute construction non compatible. L'emplacement réservé doit être cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durable et doit correspondre à un véritable besoin et à un véritable projet.** **Dans le cas présent, cet emplacement correspond à un passage desservant des propriétés, peu susceptible d'être bâti. Mais la commune de Goderville, qui souhaite instaurer cette servitude à son profit, m'a présenté le 15 juillet (cf. annexe 3) un projet global d'aménagement du parc paysager.** **Il est à rappeler que la création d'un emplacement réservé peut constituer, pour les propriétaires concernés, une moins-value certaine en cas de revente de leurs biens et il serait bon qu'elle prévienne alors les propriétaires concernés de leurs droits.**
RP4 Mr Jérôme BOULANGER GODERVILLE	Ce propriétaire, afin d'améliorer son habitation, souhaite réaliser une extension en limite séparative. Il demande si en zone UH cette extension sera possible après modification car aujourd'hui seules les annexes sont visées par l'implantation en limites séparatives.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La dérogation aux règles d'implantation en limite séparative dans la zone UH, introduite dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, sera précisée. Cette dérogation s'applique uniquement aux annexes et pourrait être étendue aux extensions.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse. Toutefois je pense que cette dérogation, qui s'applique uniquement aux annexes, devra être étendue aux extensions.**
RP5 Mr le Maire de Bretteville du Grand Caux BRETTEVILLE DU GRAND CAUX	Mr le Maire de Bretteville fait plusieurs demandes dans son courrier du 12 juin 2026 : 1) Classement d'un bâtiment comme édifice bâti patrimonial protégé pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 2) Revoir la position d'un axe de ruissellement pour projet d'implantation d'un pylône suite à un relevé géométrique. 3) Supprimer une mare indiquée sur les plans alors qu'elle n'a jamais existée. 4) Souhaite que les parcelles concernées par les zones

	d'expansion non situées précisément sur les plans ne soient pas opposables aux tiers mais fassent éventuellement l'objet d'une attestation d'un bureau d'études qu'elles ne sont pas inondables.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	1- L'ancien presbytère identifié comme bâti patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est situé en zone U. A ce titre, il n'est pas nécessaire d'identifier le bâtiment pour permettre son changement de destination. De plus, les dispositions du règlement écrit n'interdisent pas les ouvertures mais les conditionnent au fait qu'elles ne nuisent pas à l'équilibre des façades (page 13 du règlement écrit). 2- La commune est invitée à communiquer l'étude à la Communauté de Communes pour analyse et éventuelle prise en compte dans la version approuvée du PLUi modifiée. 3- La mare sera supprimée au titre des erreurs matérielles, dans la mesure où elle n'était pas visible sur les photographies aériennes au moment de l'approbation du PLUi. Les parcelles en question sont classées en EBC dans le cadre de la présente procédure de modification. 4- La Communauté de Communes partage cet avis et c'est dans cette logique, après échange avec les services de l'Etat, que le tracé de certains axes de ruissellement et leurs zones d'expansion ont été ajustées dans le cadre de la présente procédure.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte des réponses.**
RN1 Mr Jean-Marc DUPLESSI DAUBEUF-SERVILLE	Mr DUPLESSI estime que le zonage des zones urbaines est trop disparate entre Goderville et les autres communes avec règlement écrit en conséquence. Il écrit aussi : " il n'est pas évoqué le retrait minimum quand la maison existe déjà avec un retrait d' 1,00 m et obligeant tout ajout avec un retrait de 2,00 ou 3,00 m selon UC ".
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La mise en œuvre d'un document d'urbanisme intercommunal doit permettre d'adapter les dispositions réglementaires aux caractéristiques propres à chaque commune. En l'occurrence, le centre-bourg de Goderville, de par sa densité et sa morphologie urbaine spécifiques justifie des règles d'emprise et de recul adaptées.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse.**
RN2 et 3 Mr Quentin VINCENT TOCQUEVILLE LES MURS	Demande la suppression d'une partie de l'identification L151-23 CU sur la parcelle A 520 (site paysager protégé de type verger ou parc arboré). Il est joint à sa demande un dossier de justification faisant apparaitre un simple jardin et non un verger.

Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cette demande sera prise en compte dans la mesure où la démonstration d'une erreur matérielle peut être réalisée. En effet, la vue aérienne disponible au moment de l'approbation du PLUi en 2022 met en évidence une emprise de verger beaucoup plus restreinte que celle reportée sur le règlement graphique.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse.**
RN6 Société TRAPIL Plusieurs communes	Cette société rappelle que les communes de Bréauté, Houquetot, Virville, Vattetot sous Beaumont, St Maclou la Brière sont traversées par le pipeline d'hydrocarbures haute pression Le Havre-Cambrai, et que certaines servitudes sont à inclure dans les annexes du PLUi conformément à l'article R151-51 du Code de l'Urbanisme. Il est joint à cette demande un dossier de 50 pages reprenant plans et divers arrêtés.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Les fiches transmises seront ajoutées dans le dossier des SUP en annexe du document.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse.** **Toutefois je déplore que les plans, fournis par la société TRAPIL, soient relativement imprécis surtout lorsque l'on se rapproche des zones urbaines et concernent des installations importantes.** **Au moins, la société TRAPIL pourrait fournir des plans informatisés qui pourraient se superposer aux plans numériques actuels.**
RN9 Mr Jean-Louis et Mme Françoise CHEDRU GODERVILLE	Propriétaires du Manoir de Reville à Goderville, ils demandent, compte-tenu de l'intérêt patrimonial du cellier-pressoir, que celui-ci puisse être identifié et pris en compte au titre du patrimoine bâti. Il est joint à la demande un dossier avec photos.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée de la modification du PLUi.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse.**
RN10 Mr Jean LEBESNE BREAUTE	Demande un déclassement total (maison + bâtiments) du corps de ferme afin de pouvoir améliorer le confort de vie et de travail sans que cela génère des coûts trop importants. Il est joint un certain nombre de photos faisant apparaître une partie des éléments à refaire.

Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La parcelle ZB0036 est classée en zone Agricole à Bréauté et supporte deux bâtiments identifiés comme édifices bâtis patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Au regard des éléments fournis par le contributeur, il n'est pas possible de procéder à la suppression de cette protection dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUI (réduction d'une protection introduite lors de l'élaboration du PLUi). Aucune photo ne permet de remettre en cause la qualité patrimoniale de ces deux bâtiments (seules des photos de l'intérieur des constructions ont été transmises). Par ailleurs, la protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme n'interdit pas la rénovation et l'évolution du bâti existant mais les soumets à des prescriptions qui visent à préserver leur qualité patrimoniale (aspect extérieur, volumes,...).
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse et surtout que la rénovation intérieure reste possible.**
RN14 Mr Frédéric JILLET GODERVILLE	La demande concerne l'emplacement réservé GDV3 (chemin piéton) tant dans sa position exacte que dans les conséquences qui en découlent si le propriétaire veut clôturer en limites de propriété, planter des arbustes et aussi s'il y aura achat de l'emprise ou expropriation.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cet emplacement réservé est identifié au bénéfice de la commune de Goderville pour la création d'une sente piétonne. Cet emplacement réservé était déjà identifié dans le PLUi approuvé en 2022. La commune sera sollicitée pour confirmer le maintien ou la modification de cet emplacement réservé pour tenir compte de cette contribution. Il s'agit néanmoins de préciser qu'un décalage peut exister entre la photographie aérienne et la représentation du fond cadastral.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la réponse.**
RN19-20-25 Mr Jean-Louis et Mme Françoise CHEDRU GODERVILLE	Les contributions RN19-20 sont identiques. Celles-ci, avec la contribution RN25, portent essentiellement sur l'aménagement de l'OAP qui tient compte de la maison FUCHSIA. Après avoir rappelé que les propriétaires n'ont pas été sollicités pour définir ou valider les modalités de l'aménagement (hors projet " maison FUCHSIA "), ils font plusieurs propositions pour prendre en compte les réalités du terrain, le bâti patrimonial et bien sûr le projet " maison FUCHSIA ". Ces propositions concernent : *a) L'ajustement des accès* Ceux-ci se feraient - par la rue Jean Prévost pour le projet FUCHSIA - par un accès dédié au Sud pour le cellier-pressoir (desserte

	rue St Jacques) - par la rue de la Chênaie pour le foncier restant à aménager. *b) <u>Cheminement de randonnée</u>* Il est proposé soit sa suppression, soit sa reconfiguration à une échelle extérieure au périmètre de la zone, compte-tenu qu'il limiterait significativement la constructibilité du secteur. *c) <u>Densité d'aménagement</u>* Compte-tenu du projet de la " maison FUCHSIA " et du cellier-pressoir existant nécessitant un accès autonome pour garantir son désenclavement et son fonctionnement (cf. a)), les propriétaires estiment que soient réévalués les objectifs de densité. Ils rappellent que l'OAP a été élaborée sur un secteur d'environ 0,5 ha avec possibilité de faire 16 logements, la " maison FUCHSIA " établie sur une emprise de 740 m² devant accueillir 7 personnes et le cellier-pressoir comprend 2 logements assis sur une emprise estimée de 1 400 m².
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La Communauté de Communes Campagne de Caux soutient pleinement le projet d'habitat inclusif et intergénérationnel « Maison FUCHSIA », qui participe directement aux objectifs de revitalisation du centre-ville de Goderville et de mixité sociale. Compte-tenu des arguments apportés par le porteur de projet, l'OAP "îlot Saint-Jacques" sera adaptée pour faciliter la réalisation du projet : adaptation des principes de programmation et de densité, valorisation du cellier-pressoir, suppression du principe de voirie traversante, suppression du principe de continuité piétonne via la Rue Saint-Jacques La desserte de la maison FUCHSIA se fera côté rue Jean Prévost, l'accès au cellier-pressoir (bâtiment patrimonial à identifier) s'effectuera de manière dédiée au Sud par la rue Saint-Jacques, et le foncier restant à aménager sera desservi par la rue de la Chênaie ; En revanche, l'extension du périmètre de la zone 1AUb ne pourra pas être satisfaite dans la mesure où elle se ferait au détriment d'une zone Agricole, ce qui n'est pas rendu possible par la présente procédure de modification du PLUi.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte des réponses formulées. Toutefois l'extension du périmètre de la zone 1AUb fait l'objet de commentaires ci-après.**
RN24 RN26 MANNEVILLE LA GOUPIL	Ces 2 contributions sont antagonistes et concernent le reclassement d'une partie de la parcelle B 772 (ancien terrain de football) classée en zone UE (équipement) dans le projet du PLUi avant modification. Dans le projet modifié l'ancienne municipalité avait demandé qu'une partie de cette parcelle soit classée en zone UC (habitat) avec création d'une OAP sur ce nouveau secteur. <u>Dans la contribution RN24,</u> Mr Jean-Philippe COUCKUYT, Maire de la commune depuis 2026, souhaite que la parcelle B 772 reste dans son intégralité classée en zone UE pour garder la possibilité de nouveaux équipements publics pouvant bénéficier au plus grand nombre.

	Dans la contribution RN26, Mme Anne PAGEL-VENABLES, adjointe au Maire de Manneville la Goupil au cours du mandat 2020-2026, rappelle le cadre réglementaire des opérations en centre bourg entre autre la convention - cadre de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) de Goderville et du territoire de Campagne de Caux. pour le reclassement en zone UC3 d'une partie de la parcelle B 772, il s'agit de réhabiliter une propriété privée dégradée en logements afin de pouvoir accueillir de nouvelles familles. J'ai noté que Mr le Maire actuel de Manneville la Goupil n'a pas remis en cause, à priori, le reclassement de parcelles en zones UB susceptibles d'accueillir 1 commerce multi-services et 1 artisan.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Le traitement de cette demande sera étudiée avec les représentants de la commune de Manneville-la-Goupil. Leurs attentes seront traduites dans les pièces réglementaires du PLUi.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je ne peux que prendre acte de cette réponse.**
RN7,8,11,12,13,15,16,17,18,21,22,23 et RP6 Projet " maison FUCHSIA " à GODERVILLE	Ce projet est destiné à accueillir une petite unité de vie adaptée à des personnes en situation de handicap et à des personnes âgées en situation d'isolement ainsi qu'un tiers-lieu favorisant le lien social et l'inclusion. Ce projet est situé dans la zone 1AUB, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de moyenne densité, du PLUi actuel, zone qui fait l'objet d'une OAP. Ce projet représentant une emprise de 740 m² environ est prévu pour accueillir 7 personnes. Il bénéficie d'un partenariat important et son coût est estimé à 1,6 M €. Il doit être implanté sur une propriété appartenant à la famille CHEDRU. Lors de l'enquête publique plusieurs maires ou élus de l'intercommunalité ont marqué, par leurs contributions, leur plein soutien au projet : Ecrainville, Sausseuzemare en Caux, Manneville la Goupil, Bénarville, Goderville, un Vice-président de la Communauté de Communes Campagne de Caux. Il en est de même d'un parent d'enfant handicapé et de diverses associations comme " Vivre ensemble chez nous ", " l'Udaf 76 ", " Coordination Handicap Normandie ". Ce projet, nécessitant entre autre, une rampe PMR, pourrait pour les différentes raisons liées au zonage et à la réglementation y afférente faire l'objet d'un refus de permis de construire, à moins qu'il fasse l'objet d'une dérogation. Que compte-faire la Communauté de Communes Campagne de Caux dans la procédure de modification du PLUi pour qu'un tel projet puisse voir le jour règlementairement parlant ?
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La Communauté de Communes Campagne de Caux soutient pleinement le projet d'habitat inclusif et intergénérationnel « Maison FUCHSIA », qui participe directement aux objectifs

	de revitalisation du centre-ville de Goderville et de mixité sociale. Compte-tenu des arguments apportés par le porteur de projet, l'OAP "îlot Saint-Jacques" sera adaptée pour faciliter la réalisation du projet : adaptation des principes de programmation et de densité, valorisation du cellier-pressoir, suppression du principe de voirie traversante, suppression du principe de continuité piétonne via la Rue Saint-Jacques La desserte de la maison FUCHSIA se fera côté rue Jean Prévost, l'accès au cellier-pressoir (bâtiment patrimonial à identifier) s'effectuera de manière dédiée au Sud par la rue Saint-Jacques, et le foncier restant à aménager sera desservi par la rue de la Chênaie ; En revanche, l'extension du périmètre de la zone 1AUb ne pourra pas être satisfaite dans la mesure où elle se ferait au détriment d'une zone Agricole, ce qui n'est pas rendu possible par la présente procédure de modification du PLUi.
Commentaires du Commissaire-Enquêteur	**Je prends acte de la première partie de la réponse concernant à la fois le soutien de la CDC Campagne de Caux au projet avec entre autres l'adaptation de l'OAP correspondante.** **En ce qui concerne l'extension d'environ 7m de la zone 1AUb sur la zone agricole (ce qui en terme de superficie soit très minime) afin de pouvoir insérer une rampe d'accès PMR, je pense qu'elle devrait pouvoir faire l'objet d'une dérogation afin que " l'humain " prime sur la règlementation : il serait dommage** **d'une part qu'un tel projet ne puisse pas se faire alors qu'il est soutenu par des associations et de nombreux élus du secteur, aucune voix discordante ne s'étant fait entendre,** **et d'autre part de devoir passer à une procédure de révision du PLUi qui serait longue et retarderait d'autant le projet.** **Toutefois si le projet est susceptible (comme indiqué lors de la visioconférence du 15 juillet) de se situer en totalité dans la zone constructible cela permettrait la réalisation de celui-ci.**

Lors de la visioconférence du 15 juillet il m'a été précisé que, concernant les 2 questions posées à titre personnel sur les avis de la Chambre d'Agriculture et de la CCI Seine Estuaire quant au tracé du linéaire commercial de Goderville, que seul ce dernier sera pris en compte.

Etant en possession de tous les éléments utiles à ma mission, je clos ce rapport et rédige sur papier séparé mes conclusions et mon avis motivé.

Fait à FECAMP, le 17 juillet 2026



Bernard LOUIS, Commissaire-Enquêteur

Annexe 1

Bernard LOUIS 25/06/26 11:05

PV synthèse Modification PLUi Campagne-de-Caux

à : pascale.dhervillez@nordnet.fr
cc : shazard, frburgy, a.lenormand, Pascal CHENEAU
cci : Bernard LOUIS

Madame la Présidente,

Vous trouverez ci-joint courrier d'accompagnement et PV de synthèse concernant l'enquête citée en objet. Celui-ci est au format WORD merci de me le renvoyer complété dans ce même format.

Pour la bonne forme vous voudrez bien m'en accuser réception.

Je vous rappelle que vous devez me répondre sous 15 jours et qu'une rencontre est prévue le vendredi 10 juillet à 10h dans vos locaux pour faire un point oral sur ce dossier.

Restant à votre disposition pour tout renseignement

Cordialement

Bernard LOUIS
Commissaire-Enquêteur
Géomètre-Expert retraité
24 rue Georges Cuvier - 76400 FECAMP
06 03 36 62 08
courriel : bernard.louis.famille@orange.fr

envoyé : 18 juin 2026 à 14:13
de : Pascal CHENEAU <p.cheneau@campagne-de-caux.fr>
à : Bernard LOUIS <bernard.louis.famille@orange.fr>
cc : frburgy <frburgy@gmail.com>, pascale dhervillez <pascale.dhervillez@nordnet.fr>, shazard <shazard@wanadoo.fr>, a.lenormand
objet : Modification PLUi Campagne-de-Caux

Monsieur Louis,
Voici la liste des mails à laquelle vous pouvez adresser votre rapport.
pascale.dhervillez@nordnet.fr
shazard@wanadoo.fr
p.cheneau@campagne-de-caux.fr
a.lenormand@aurh.fr
La date de notre rencontre est fixée au vendredi 10 juillet 2026 à 10h dans nos locaux.

Bien cordialement

Pascal CHENEAU
Responsable urbanisme, aménagement, développement économique, mobilité
02.35.29.65.85 / LD : 02.35.10.32.60

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAMPAGNE DE CAUX

CDC Campagne de Caux
52 Impasse du Lin
76110 GODERVILLE

Retrouvez-nous sur www.campagne-de-caux.fr

SUIVEZ-NOUS ! @campagnedecaux



Pièces jointes (2)



modif.PLUi courrie…



modif. PLUi PV Sy…

Bernard LOUIS - Commissaire Enquêteur - 24 rue Georges Cuvier - 76400 FECAMP

port. : 06 03 36 62 08
e-mail : bernard.louis.famille@orange.fr

OBJET :
Procès-verbal de synthèse
Enquête Publique sur la
modification de droit commun
n° 1 du PLUi Campagne de Caux

mail :
pascale.dhervillez@nordnet.fr
shazard@wanadoo.fr
p.cheneau@campagne-de-caux.fr
a.lenormand@aurh.fr
frburgy@gmail.com

Madame la Présidente
de la Communauté de Communes
Campagne de Caux
52 impasse du Lin
76110 GODERVILLE

FECAMP, le 25 juin 2026

Madame la Présidente,

Vous trouverez ci-joint le PV de synthèse des observations écrites et orales reçues suite à l'enquête publique citée en objet, qui a eu lieu au siège de la Communauté de Communes du lundi 18 mai 2026 à 9h00 au jeudi 18 juin 2026 à 17h00.

Pour votre information je vous rappelle que j'ai tenu 4 permanences au siège de votre collectivité où un dossier papier et un registre papier ont été mis à disposition du public pour être consulté et recevoir les contributions ou observations à savoir :

- lundi 18 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- mardi 26 mai 2026 de 14h00 à 17h00
- mercredi 3 juin 2026 de 9h00 à 12h00
- jeudi 18 juin 2026 de 14h00 à 17h00

Dans votre Arrêté du 31 mars 2026, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique (ainsi que dans l'avis d'enquête publique affiché à l'entrée de vos locaux et dans les 22 communes soumises au PLUi), il était stipulé à l'article 3, qu'outre le registre papier à disposition dans vos locaux, les observations et propositions du public pouvaient être déposées de la manière suivante :

=> sur le registre numérique où l'ensemble du dossier était en ligne à l'adresse : https://www.registre-numérique.fr/

=> par courrier électronique à l'adresse :
enquetepubliquecampagne-de-caux@laposte.net

=> par courrier papier à la Communauté de Communes Campagne de Caux en précisant que ce dernier est adressé à
" Mr le Commissaire Enquêteur - enquête publique Campagne-de-Caux, 52 impasse du LIn - 76110 Goderville "

Pour rappel le dossier soumis à l'enquête publique et établi par l'AURH (Agence d'Urbanisme Le Havre Estuaire de la Seine) comprenait plusieurs pièces :

a) Pièces administratives

Au nombre de 9, ces pièces principalement dans leur ensemble reprennent des avis des Personnes Publiques Associées ou Maires des communes concernées.

b) Le dossier technique proprement dit avec

- La notice de modification
- Le rapport de présentation (avant et après modifications)
- Les OAP (avant et après modifications)
- Le règlement écrit (-avant et après modifications)
- Le règlement graphique avec : fascicule du plan de zonage établi par commune, fascicule avec les risques d'inondation et de cavités, fascicule comprenant les bâtiments recensés susceptibles d'être transformés en habitation, tableau avec plan des emplacements réservés
- Les annexes : fascicule justifiant les modifications à apporter aux axes de ruissellement et fascicule des indices de cavité

A la suite de cette enquête les observations et contributions écrites, reçues sont les suivantes selon les supports utilisés :

Registre numérique et courrier électronique

26 contributions déposées (et indicées 1 à 26) et 24 publiées compte-tenu des doublons.

Registre papier

6 contributions enregistrées que j'ai numérotées manuellement de 1 à 6. A noter que l'une d'entre elles constitue un doublon avec le registre numérique et une autre sous forme de courrier électronique a été annexée à ce registre ; c'est donc un total de 5 contributions reçues sur ce support.

La ventilation de ces 29 contributions peut se faire de la manière suivante, sachant que certaines abordent différents thèmes.

Goderville ; Projet FUCHSIA

15 contributions dont un grand nombre émane d'élus du secteur soutenant le projet et qui espèrent que la modification du PLUi permettra sa réalisation.

Goderville ; OAP sur le secteur 1AUB

3 contributions en lien, pour partie, avec le projet FUCHSIA.

Goderville ; Emplacements réservés

3 contributions dont 2 concernant le même lieu.

Manneville la Goupil ; reclassement d'une partie de parcelles en zone UC

2 contributions concernant 1 parcelle située en centre bourg, ancien terrain de football.
L'une portée par le maire issu des élections de 2026 demande à ce que cette partie de parcelle conserve le zonage avant modification (soit zone UE à vocation d'équipement) l'autre portée par une adjointe de l'ancienne municipalité relatant des éléments ayant justifié la demande de modification (soit zone UC3 pour construire quelques logement pour accueillir des familles).

Houquetot ; Bâtiments pouvant changer de destination

2 contributions.

Goderville et Daubeuf Serville ; Règlement écrit

2 contributions.

Bréauté, Bretteville du Grand Caux et Tocqueville les Murs

Contributions diverses.

Bréauté, Houquetot, Virville, Vattetot sous Beaumont, St Maclou la Brière

1 contribution de la société TRAPIL pour rappel de servitudes pipeline d'hydrocarbures.

A noter que lors de mes 4 permanences j'ai reçu une vingtaine de personnes venues soit me faire part des observations écrites qu'elles allaient faire, soit demandes des renseignements sur le dossier, celles-ci se déroulant dans un bon climat.

J'ai dressé en annexe un tableau reprenant ces contributions, sous format WORD, avec dans la première colonne le n° ordre du registre numérique (RN) ou du registre papier (RP) avec les noms des dépositaires ainsi que les communes concernées et dans la deuxième colonne les principales observations ou demandes.

Vous voudrez bien me faire part de votre réponse directement dans le tableau ci-joint au format WORD.

A titre personnel, et bien que je n'ai pas à commenter les avis des personnes publiques associées, vous voudrez bien me faire part de votre position quant aux avis de :

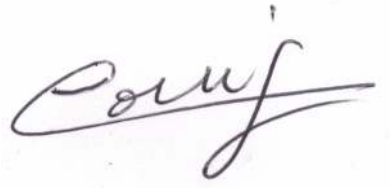
- la Chambre d'Agriculture quant à " l'identification des vergers et des travaux de recépage ".

- la CCI Seine Estuaire quant au tracé du linéaire commercial de Goderville.

Je vous rappelle que, conformément à la règlementation en vigueur, vous devez *sous 15 jours me faire parvenir votre mémoire en réponse*.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



B.LOUIS

Modification de droit commun n°1 du PLUi Campagne de Caux

Mémoire en réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux
établi à partir des dépositions reçues

RP1 Mr Sylvère FERET HOUQUETOT (plan de situation annexé au registre)	Le requérant demande qu'un bâtiment soit recensé pour pouvoir changer de destination.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RP2 Mr Thomas LESEIGNEUR HOUQUETOT (plan de situation annexé au registre)	Le requérant demande qu'un bâtiment soit recensé pour pouvoir changer de destination afin d'y installer un bureau, W.C. et douche pour son entreprise. Il est joint une attestation favorable du maire de la commune.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RP3, RN4 et RN5 Mr Ludo CARDON et Mr et Mme Gilles GALLAIS GODERVILLE	Ces propriétaires refusent et s'opposent à la création d'un emplacement réservé le long de leurs parcelles établi sur leur chemin privé (identifiant GDV9) afin de créer un cheminement piéton pour accéder à la parcelle AH n° 45. Ils regrettent de plus un manque d'information de la Collectivité.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RP4 Mr Jérôme BOULANGER GODERVILLE	Ce propriétaire, afin d'améliorer son habitation, souhaite réaliser une extension en limite séparative. Il demande si en zone UH cette extension sera possible après modification car aujourd'hui seules les annexes sont visées par l'implantation en limites séparatives.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RP5 Mr le Maire de Bretteville du Grand Caux BRETTEVILLE DU GRAND CAUX	Mr le Maire de Bretteville fait plusieurs demandes dans son courrier du 12 juin 2026 : 1) Classement d'un bâtiment comme édifice bâti patrimonial protégé pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 2) Revoir la position d'un axe de ruissellement pour projet d'implantation d'un pylône suite à un relevé géométrique. 3) Supprimer une mare indiquée sur les plans alors qu'elle n'a jamais existée. 4) Souhaite que les parcelles concernées par les zones d'expansion non situées précisément sur les plans ne soient pas opposables aux tiers mais fassent éventuellement l'objet d'une attestation d'un bureau d'études qu'elles ne sont pas inondables.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN1 Mr Jean-Marc DUPLESSI DAUBEUF-SERVILLE	Mr DUPLESSI estime que le zonage des zones urbaines est trop disparate entre Goderville et les autres communes avec règlement écrit en conséquence. Il écrit aussi : " il n'est pas évoqué le retrait minimum quand la maison existe déjà avec un retrait d' 1,00 m et obligeant tout ajout avec un retrait de 2,00 ou 3,00 m selon UC ".
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN2 et 3 Mr Quentin VINCENT TOCQUEVILLE LES MURS	Demande la suppression d'une partie de l'identification L151-23 CU sur la parcelle A 520 (site paysager protégé de type verger ou parc arboré). Il est joint à sa demande un dossier de justification faisant

	apparaitre un simple jardin et non un verger.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN6 Société TRAPIL Plusieurs communes	Cette société rappelle que les communes de Bréauté, Houquetot, Virville, Vattetot sous Beaumont, St Maclou la Brière sont traversées par le pipeline d'hydrocarbures haute pression Le Havre-Cambrai, et que certaines servitudes sont à inclure dans les annexes du PLUi conformément à l'article R151-51 du Code de l'Urbanisme. Il est joint à cette demande un dossier de 50 pages reprenant plans et divers arrêtés.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN9 Mr Jean-Louis et Mme Françoise CHEDRU GODERVILLE	Propriétaires du Manoir de Reville à Goderville, ils demandent, compte-tenu de l'intérêt patrimonial du cellier-pressoir, que celui-ci puisse être identifié et pris en compte au titre du patrimoine bâti. Il est joint à la demande un dossier avec photos.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN10 Mr Jean LEBESNE BREAUTE	Demande un déclassement total (maison + bâtiments) du corps de ferme afin de pouvoir améliorer le confort de vie et de travail sans que cela génère des coûts trop importants. Il est joint un certain nombre de photos faisant apparaître une partie des éléments à refaire.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN14 Mr Frédéric JILLET GODERVILLE	La demande concerne l'emplacement réservé GDV3 (chemin piéton) tant dans sa position exacte que dans les conséquences qui en découlent si le propriétaire veut clôturer en limites de propriété, planter des arbustes et aussi s'il y aura achat de l'emprise ou expropriation.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN19-20-25 Mr Jean-Louis et Mme Françoise CHEDRU GODERVILLE	Les contributions RN19-20 sont identiques. Celles-ci, avec la contribution RN25, portent essentiellement sur l'aménagement de l'OAP qui tient compte de la maison FUCHSIA. Après avoir rappelé que les propriétaires n'ont pas été sollicités pour définir ou valider les modalités de l'aménagement (hors projet " maison FUCHSIA "), ils font plusieurs propositions pour prendre en compte les réalités du terrain, le bâti patrimonial et bien sûr le projet " maison FUCHSIA ". Ces propositions concernent : *a) L'ajustement des accès* Ceux-ci se feraient - par la rue Jean Prévost pour le projet FUCHSIA - par un accès dédié au Sud pour le cellier-pressoir (desserte rue St Jacques) - par la rue de la Chênaie pour le foncier restant à aménager. *b) Cheminement de randonnée* Il est proposé soit sa suppression, soit sa reconfiguration à une échelle extérieure au périmètre de la zone, compte-tenu qu'il limiterait significativement la constructibilité du secteur. *c) Densité d'aménagement* Compte-tenu du projet de la " maison FUCHSIA " et du cellier-pressoir existant nécessitant un accès autonome pour garantir son désenclavement et son fonctionnement (cf. a)), les propriétaires estiment que soient réévalués les objectifs

	de densité. Ils rappellent que l'OAP a été élaborée sur un secteur d'environ 0,5 ha avec possibilité de faire 16 logements, la " maison FUCHSIA " établie sur une emprise de 740 m² devant accueillir 7 personnes et le cellier-pressoir comprend 2 logements assis sur une emprise estimée de 1 400 m².
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN24 RN26 MANNEVILLE LA GOUPIL	Ces 2 contributions sont antagonistes et concernent le reclassement d'une partie de la parcelle B 772 (ancien terrain de football) classée en zone UE (équipement) dans le projet du PLUi avant modification. Dans le projet modifié l'ancienne municipalité avait demandé qu'une partie de cette parcelle soit classée en zone UC (habitat) avec création d'une OAP sur ce nouveau secteur. Dans la contribution RN24, Mr Jean-Philippe COUCKUYT, Maire de la commune depuis 2026, souhaite que la parcelle B 772 reste dans son intégralité classée en zone UE pour garder la possibilité de nouveaux équipements publics pouvant bénéficier au plus grand nombre. Dans la contribution RN26, Mme Anne PAGEL-VENABLES, adjointe au Maire de Manneville la Goupil au cours du mandat 2020-2026, rappelle le cadre réglementaire des opérations en centre bourg entre autre la convention - cadre de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) de Goderville et du territoire de Campagne de Caux. pour le reclassement en zone UC3 d'une partie de la parcelle B 772, il s'agit de réhabiliter une propriété privée dégradée en logements afin de pouvoir accueillir de nouvelles familles. J'ai noté que Mr le Maire actuel de Manneville la Goupil n'a pas remis en cause, à priori, le reclassement de parcelles en zones UB susceptibles d'accueillir 1 commerce multi-services et 1 artisan.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	
RN7,8,11,12,13,15,16,17,18,21,22,23 et RP6 Projet " maison FUSCHSIA " à GODERVILLE	Ce projet est destiné à accueillir une petite unité de vie adaptée à des personnes en situation de handicap et à des personnes âgées en situation d'isolement ainsi qu'un tiers-lieu favorisant le lien social et l'inclusion. Ce projet est situé dans la zone 1AUB, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de moyenne densité, du PLUi actuel, zone qui fait l'objet d'une OAP. Ce projet représentant une emprise de 740 m² environ est prévu pour accueillir 7 personnes. Il bénéficie d'un partenariat important et son coût est estimé à 1,6 M €. Il doit être implanté sur une propriété appartenant à la famille CHEDRU. Lors de l'enquête publique plusieurs maires ou élus de l'intercommunalité ont marqué, par leurs contributions, leur plein soutien au projet : Ecrainville, Sausseuzemare en Caux, Manneville la Goupil, Bénarville, Goderville, un Vice-président de la Communauté de Communes Campagne de Caux. Il en est de même d'un parent d'enfant handicapé et de diverses associations comme " Vivre ensemble chez nous ", " l'Udaf 76 ", " Coordination Handicap Normandie ". Ce projet, nécessitant entre autre, une rampe PMR, pourrait pour les différentes raisons liées au zonage et à la réglementation y afférente faire l'objet d'un refus de permis de construire, à moins qu'il fasse l'objet d'une dérogation. Que compte-faire la Communauté de Communes Campagne

	de Caux dans la procédure de modification du PLUi pour qu'un tel projet puisse voir le jour règlementairement parlant ?
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	

Annexe 2

Pascal CHENEAU 09/07/26 12:01

Fwd: Modification PLUi - projet mémoire en réponse

à : Bernard LOUIS
cc : frburgy

Monsieur Louis,
Vous trouverez ci-joint les réponses apportées à votre mémoire en réponse.
Comme convenu, nous vous les présenterons demain à 10h dans nos locaux.
Bien cordialement

Pascal CHENEAU
Responsable urbanisme, aménagement, développement économique, mobilité
02.35.29.65.85 / LD : 02.35.10.32.60

CDC Campagne de Caux
52 Impasse du Lin
76110 GODERVILLE
Retrouvez-nous sur www.campagne-de-caux.fr

SUIVEZ-NOUS ! @campagnedecaux

De: Antoine Lenormand
À: pascale dhervillez
Envoyé: Mardi 7 Juillet 2026 13:24:44
Objet: RE: Modification PLUi - projet mémoire en réponse

Bonjour à tous,

Je vous fais suivre ci-joint la version actualisée du projet de mémoire en réponse à remettre à M. Louis.

Modification de droit commun n°1 du PLUi Campagne de Caux

Mémoire en réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux
établi à partir des dépositions reçues

RP1 Mr Sylvère FERET HOUQUETOT (plan de situation annexé au registre)	Le requérant demande qu'un bâtiment soit recensé pour pouvoir changer de destination.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Le bâtiment présent sera identifié comme bâtiment pouvant changer de destination sous réserve de communication d'une photographie récente permettant de justifier qu'il répond aux critères d'identification retenus par la Communauté de Commune Campagne de Caux : intérêt architectural ou patrimonial et changement de destination qui ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette identification ne dispense pas de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme et d'un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
RP2 Mr Thomas LESEIGNEUR HOUQUETOT (plan de situation annexé au registre)	Le requérant demande qu'un bâtiment soit recensé pour pouvoir changer de destination afin d'y installer un bureau, W.C. et douche pour son entreprise. Il est joint une attestation favorable du maire de la commune.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Le bâtiment présent sera identifié comme bâtiment pouvant changer de destination sous réserve de communication d'une photographie récente permettant de justifier qu'il répond aux critères d'identification retenus par la Communauté de Commune Campagne de Caux : intérêt architectural ou patrimonial et changement de destination qui ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette identification ne dispense pas de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme et d'un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
RP3, RN4 et RN5 Mr Ludo CARDON et Mr et Mme Gilles GALLAIS GODERVILLE	Ces propriétaires refusent et s'opposent à la création d'un emplacement réservé le long de leurs parcelles établi sur leur chemin privé (identifiant GDV9) afin de créer un cheminement piéton pour accéder à la parcelle AH n° 45. Ils regrettent de plus un manque d'information de la Collectivité.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cet emplacement réservé est identifié au bénéfice de la commune de Goderville pour la création d'un accès au parc paysager. Cet emplacement réservé a été introduit dans le cadre de la présente procédure. La commune confirme son souhait d'inscrire cet emplacement réservé dans la version approuvée de la modification du PLUi.
RP4 Mr Jérôme BOULANGER GODERVILLE	Ce propriétaire, afin d'améliorer son habitation, souhaite réaliser une extension en limite séparative. Il demande si en zone UH cette extension sera possible après modification car aujourd'hui seules les annexes sont visées par l'implantation en limites séparatives.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La dérogation aux règles d'implantation en limite séparative dans la zone UH, introduite dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, sera précisée. Cette dérogation s'applique uniquement aux annexes et pourrait être étendue aux extensions.
RP5 Mr le Maire de Bretteville du Grand Caux BRETTEVILLE DU GRAND CAUX	Mr le Maire de Bretteville fait plusieurs demandes dans son courrier du 12 juin 2026 : 1) Classement d'un bâtiment comme édifice bâti patrimonial protégé pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

	2) Revoir la position d'un axe de ruissellement pour projet d'implantation d'un pylône suite à un relevé géométrique. 3) Supprimer une mare indiquée sur les plans alors qu'elle n'a jamais existée. 4) Souhaite que les parcelles concernées par les zones d'expansion non situées précisément sur les plans ne soient pas opposables aux tiers mais fassent éventuellement l'objet d'une attestation d'un bureau d'études qu'elles ne sont pas inondables.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	1- L'ancien presbytère identifié comme bâti patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est situé en zone U. A ce titre, il n'est pas nécessaire d'identifier le bâtiment pour permettre son changement de destination. De plus, les dispositions du règlement écrit n'interdisent pas les ouvertures mais les conditionnent au fait qu'elles ne nuisent pas à l'équilibre des façades (page 13 du règlement écrit). 2- La commune est invitée à communiquer l'étude à la Communauté de Communes pour analyse et éventuelle prise en compte dans la version approuvée du PLUi modifiée. 3- La mare sera supprimée au titre des erreurs matérielles, dans la mesure où elle n'était pas visible sur les photographies aériennes au moment de l'approbation du PLUi. Les parcelles en question sont classées en EBC dans le cadre de la présente procédure de modification. 4- La Communauté de Communes partage cet avis et c'est dans cette logique, après échange avec les services de l'Etat, que le tracé de certains axes de ruissellement et leurs zones d'expansion ont été ajustées dans le cadre de la présente procédure.
RN1 Mr Jean-Marc DUPLESSI DAUBEUF-SERVILLE	Mr DUPLESSI estime que le zonage des zones urbaines est trop disparate entre Goderville et les autres communes avec règlement écrit en conséquence. Il écrit aussi : " il n'est pas évoqué le retrait minimum quand la maison existe déjà avec un retrait d' 1,00 m et obligeant tout ajout avec un retrait de 2,00 ou 3,00 m selon UC ".
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La mise en œuvre d'un document d'urbanisme intercommunal doit permettre d'adapter les dispositions réglementaires aux caractéristiques propres à chaque commune. En l'occurrence, le centre-bourg de Goderville, de par sa densité et sa morphologie urbaine spécifiques justifie des règles d'emprise et de recul adaptées.
RN2 et 3 Mr Quentin VINCENT TOCQUEVILLE LES MURS	Demande la suppression d'une partie de l'identification L151-23 CU sur la parcelle A 520 (site paysager protégé de type verger ou parc arboré). Il est joint à sa demande un dossier de justification faisant apparaitre un simple jardin et non un verger.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cette demande sera prise en compte dans la mesure où la démonstration d'une erreur matérielle peut être réalisée. En effet, la vue aérienne disponible au moment de l'approbation du PLUi en 2022 met en évidence une emprise de verger beaucoup plus restreinte que celle reportée sur le règlement graphique.
RN6 Société TRAPIL Plusieurs communes	Cette société rappelle que les communes de Bréauté, Houquetot, Virville, Vattetot sous Beaumont, St Maclou la Brière sont traversées par le pipeline d'hydrocarbures haute pression Le Havre-Cambrai, et que certaines servitudes sont à inclure dans les annexes du PLUi conformément à l'article R151-51 du Code de l'Urbanisme. Il est joint à cette demande un dossier de 50 pages reprenant

	plans et divers arrêtés.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Les fiches transmises seront ajoutées dans le dossier des SUP en annexe du document.
RN9 Mr Jean-Louis et Mme Françoise CHEDRU GODERVILLE	Propriétaires du Manoir de Reville à Goderville, ils demandent, compte-tenu de l'intérêt patrimonial du cellier-pressoir, que celui-ci puisse être identifié et pris en compte au titre du patrimoine bâti. Il est joint à la demande un dossier avec photos.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cette demande sera prise en compte dans la version approuvée de la modification du PLUi.
RN10 Mr Jean LEBESNE BREAUTE	Demande un déclassement total (maison + bâtiments) du corps de ferme afin de pouvoir améliorer le confort de vie et de travail sans que cela génère des coûts trop importants. Il est joint un certain nombre de photos faisant apparaître une partie des éléments à refaire.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La parcelle ZB0036 est classée en zone Agricole à Bréauté et supporte deux bâtiments identifiés comme édifices bâtis patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Au regard des éléments fournis par le contributeur, il n'est pas possible de procéder à la suppression de cette protection dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUI (réduction d'une protection introduite lors de l'élaboration du PLUi). Aucune photo ne permet de remettre en cause la qualité patrimoniale de ces deux bâtiments (seules des photos de l'intérieur des constructions ont été transmises). Par ailleurs, la protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme n'interdit pas la rénovation et l'évolution du bâti existant mais les soumets à des prescriptions qui visent à préserver leur qualité patrimoniale (aspect extérieur, volumes,...).
RN14 Mr Frédéric JILLET GODERVILLE	La demande concerne l'emplacement réservé GDV3 (chemin piéton) tant dans sa position exacte que dans les conséquences qui en découlent si le propriétaire veut clôturer en limites de propriété, planter des arbustes et aussi s'il y aura achat de l'emprise ou expropriation.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cet emplacement réservé est identifié au bénéfice de la commune de Goderville pour la création d'une sente piétonne. Cet emplacement réservé était déjà identifié dans le PLUi approuvé en 2022. La commune sera sollicitée pour confirmer le maintien ou la modification de cet emplacement réservé pour tenir compte de cette contribution. Il s'agit néanmoins de préciser qu'un décalage peut exister entre la photographie aérienne et la représentation du fond cadastral.
RN19-20-25 Mr Jean-Louis et Mme Françoise CHEDRU GODERVILLE	Les contributions RN19-20 sont identiques. Celles-ci, avec la contribution RN25, portent essentiellement sur l'aménagement de l'OAP qui tient compte de la maison FUCHSIA. Après avoir rappelé que les propriétaires n'ont pas été sollicités pour définir ou valider les modalités de l'aménagement (hors projet " maison FUCHSIA "), ils font plusieurs propositions pour prendre en compte les réalités du terrain, le bâti patrimonial et bien sûr le projet " maison FUCHSIA ". Ces propositions concernent : *a) L'ajustement des accès* Ceux-ci se feraient - par la rue Jean Prévost pour le projet FUCHSIA - par un accès dédié au Sud pour le cellier-pressoir (desserte rue St Jacques) - par la rue de la Chênaie pour le foncier restant à aménager.

	b) <u>Cheminement de randonnée</u> Il est proposé soit sa suppression, soit sa reconfiguration à une échelle extérieure au périmètre de la zone, compte-tenu qu'il limiterait significativement la constructibilité du secteur. *c) <u>Densité d'aménagement</u>* Compte-tenu du projet de la " maison FUCHSIA " et du cellier-pressoir existant nécessitant un accès autonome pour garantir son désenclavement et son fonctionnement (cf. a)), les propriétaires estiment que soient réévalués les objectifs de densité. Ils rappellent que l'OAP a été élaborée sur un secteur d'environ 0,5 ha avec possibilité de faire 16 logements, la " maison FUCHSIA " établie sur une emprise de 740 m² devant accueillir 7 personnes et le cellier-pressoir comprend 2 logements assis sur une emprise estimée de 1 400 m².
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La Communauté de Communes Campagne de Caux soutient pleinement le projet d'habitat inclusif et intergénérationnel « Maison FUCHSIA », qui participe directement aux objectifs de revitalisation du centre-ville de Goderville et de mixité sociale. Compte-tenu des arguments apportés par le porteur de projet, l'OAP "îlot Saint-Jacques" sera adaptée pour faciliter la réalisation du projet : adaptation des principes de programmation et de densité, valorisation du cellier-pressoir, suppression du principe de voirie traversante, suppression du principe de continuité piétonne via la Rue Saint-Jacques La desserte de la maison FUCHSIA se fera côté rue Jean Prévost, l'accès au cellier-pressoir (bâtiment patrimonial à identifier) s'effectuera de manière dédiée au Sud par la rue Saint-Jacques, et le foncier restant à aménager sera desservi par la rue de la Chênaie ; En revanche, l'extension du périmètre de la zone 1AUb ne pourra pas être satisfaite dans la mesure où elle se ferait au détriment d'une zone Agricole, ce qui n'est pas rendu possible par la présente procédure de modification du PLUi.
RN24 RN26 MANNEVILLE LA GOUPIL	Ces 2 contributions sont antagonistes et concernent le reclassement d'une partie de la parcelle B 772 (ancien terrain de football) classée en zone UE (équipement) dans le projet du PLUi avant modification. Dans le projet modifié l'ancienne municipalité avait demandé qu'une partie de cette parcelle soit classée en zone UC (habitat) avec création d'une OAP sur ce nouveau secteur. <u>Dans la contribution RN24,</u> Mr Jean-Philippe COUCKUYT, Maire de la commune depuis 2026, souhaite que la parcelle B 772 reste dans son intégralité classée en zone UE pour garder la possibilité de nouveaux équipements publics pouvant bénéficier au plus grand nombre. <u>Dans la contribution RN26</u>, Mme Anne PAGEL-VENABLES, adjointe au Maire de Manneville la Goupil au cours du mandat 2020-2026, rappelle le cadre réglementaire des opérations en centre bourg entre autre la convention - cadre de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) de Goderville et du territoire de Campagne de Caux. pour le reclassement en zone UC3 d'une partie de la parcelle B 772, il s'agit de réhabiliter une propriété privée dégradée en logements afin de pouvoir accueillir de nouvelles familles. J'ai noté que Mr le Maire actuel de Manneville la Goupil n'a pas remis en cause, à priori, le reclassement de parcelles en zones UB susceptibles d'accueillir 1 commerce multi-services et 1 artisan.

Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Le traitement de cette demande sera étudiée avec les représentants de la commune de Manneville-la-Goupil. Leurs attentes seront traduites dans les pièces réglementaires du PLUi.
RN7,8,11,12,13,15,16,17,18,21,22,23 et RP6 Projet " maison FUSCHSIA " à GODERVILLE	Ce projet est destiné à accueillir une petite unité de vie adaptée à des personnes en situation de handicap et à des personnes âgées en situation d'isolement ainsi qu'un tiers-lieu favorisant le lien social et l'inclusion. Ce projet est situé dans la zone 1AUB, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de moyenne densité, du PLUi actuel, zone qui fait l'objet d'une OAP. Ce projet représentant une emprise de 740 m² environ est prévu pour accueillir 7 personnes. Il bénéficie d'un partenariat important et son coût est estimé à 1,6 M €. Il doit être implanté sur une propriété appartenant à la famille CHEDRU. Lors de l'enquête publique plusieurs maires ou élus de l'intercommunalité ont marqué, par leurs contributions, leur plein soutien au projet : Ecrainville, Sausseuzemare en Caux, Manneville la Goupil, Bénarville, Goderville, un Vice-président de la Communauté de Communes Campagne de Caux. Il en est de même d'un parent d'enfant handicapé et de diverses associations comme " Vivre ensemble chez nous ", " l'Udaf 76 ", " Coordination Handicap Normandie ". Ce projet, nécessitant entre autre, une rampe PMR, pourrait pour les différentes raisons liées au zonage et à la réglementation y afférente faire l'objet d'un refus de permis de construire, à moins qu'il fasse l'objet d'une dérogation. Que compte-faire la Communauté de Communes Campagne de Caux dans la procédure de modification du PLUi pour qu'un tel projet puisse voir le jour règlementairement parlant ?
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	La Communauté de Communes Campagne de Caux soutient pleinement le projet d'habitat inclusif et intergénérationnel « Maison FUCHSIA », qui participe directement aux objectifs de revitalisation du centre-ville de Goderville et de mixité sociale. Compte-tenu des arguments apportés par le porteur de projet, l'OAP "îlot Saint-Jacques" sera adaptée pour faciliter la réalisation du projet : adaptation des principes de programmation et de densité, valorisation du cellier-pressoir, suppression du principe de voirie traversante, suppression du principe de continuité piétonne via la Rue Saint-Jacques La desserte de la maison FUCHSIA se fera côté rue Jean Prévost, l'accès au cellier-pressoir (bâtiment patrimonial à identifier) s'effectuera de manière dédiée au Sud par la rue Saint-Jacques, et le foncier restant à aménager sera desservi par la rue de la Chênaie ; En revanche, l'extension du périmètre de la zone 1AUb ne pourra pas être satisfaite dans la mesure où elle se ferait au détriment d'une zone Agricole, ce qui n'est pas rendu possible par la présente procédure de modification du PLUi.

Annexe 3

Alexandra BOINET 15/07/26 09:33

Re: Modification PLUi Campagne-de-Caux

à : Pascal CHENEAU
cc : fredcarliere@yahoo.fr, aline pouchetcavelier, shazard, pascale dhervillez, Bernard LOUIS, Philippe FLEURY

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les documents relatifs au projet du parc paysager "Le Poumon Vert -La Briqueterie".

- Étude de faisabilité sur la destination de la friche de l'ancienne briqueterie - Janvier 2019 - Atelier Plan&Terre ;
- Prédiasgnotic écologique et délimitation de zones humides - Mai 2020 - EPF Normandie.

Si vous le souhaitez, je peux également vous transmettre les documents suivants :

- Étude historique, documentaire et mémorielle - Octobre 2019 - EPF Normandie ;
- Diagnostic environnemental de la qualité des sols - Janvier 2020 - EPF Normandie.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

Alexandra BOINET-FERAY
Cheffe de projets "Petites Villes de demain"
Ligne directe 02.35.10.44.77
Secrétariat 02.35.10.40.70
VILLE DE GODERVILLE

Le 2026-07-13T11:25:52.000+02:00, Pascal CHENEAU <p.cheneau@campagne-de-caux.fr> a écrit :

> Monsieur le maire,
> Nous avons présenté les réponses de la 4C au mémoire remis par Mr Bernard Louis, commissaire enquêteur.
> Il souhaite avoir des éléments sur le projet de parc paysager de la parcelle AH45 pour compléter la réponse au demandeur (voir ci dessous).
> Pouvez-vous lui adresser les éléments dont dispose la commune dans la journée. Il doit remettre son rapport définitif dans quelques jours ?
> Cordialement

RP3, RN4 et RN5 Mr Ludo CARDON et Mr et Mme Gilles GALLAIS GODERVILLE	Ces propriétaires refusent et s'opposent à la création d'un emplacement réservé le long de leurs parcelles établi sur leur chemin privé (identifiant GDV9) afin de créer un cheminement piéton pour accéder à la parcelle AH n° 45. Ils regrettent de plus un manque d'information de la Collectivité.
Réponse de la Communauté de Communes Campagne de Caux	Cet emplacement réservé est identifié au bénéfice de la commune de Goderville pour la création d'un accès au parc paysager. Cet emplacement réservé a été introduit dans le cadre de la présente procédure. La commune confirme son souhait d'inscrire cet emplacement réservé dans la version approuvée de la modification du PLUi.

Pascal CHENEAU
Responsable urbanisme, aménagement, développement économique, mobilité
02.35.29.65.85 / LD : 02.35.10.32.60

269748*image007.jpg

CDC Campagne de Caux
52 Impasse du Lin
76110 GODERVILLE
Retrouvez-nous sur www.campagne-de-caux.fr

SUIVEZ-NOUS ! @campagnedecaux

social_12942327.png instagram_2111463.png linkedin_3536505.png

Pièces jointes (2)



Zone verte Briquet…



200526_EPFN_Pr…

ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR LA DESTINATION DE LA FRICHE DE L'ANCIENNE BRIQUETERIE

JANVIER 2019

Maitre d'ouvrage :
Ville de Goderville [76]

Maitre d'œuvre :
Atelier Plan&Terre





SOMMAIRE

ÉTAT DES LIEUX

LE SITE

SES COMPOSANTES

IL PARAITRAIT QUE ... EN ATTENDANT QUE ...

LES PROJETS ENVISAGEABLES EN DÉVELOPPEMENT

LES PERSPECTIVES DE LONG TERME

ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com

49°39’02.3’’N
0°22’01.8’’E

ÉTAT DES LIEUX

Le site de l’ancienne briqueterie est chargé d’histoire. D’abord utilisée à la fin du XIXe siècle comme carrière de marne, elle est rapidement transformée en carrière d’extraction d’argile à ciel ouvert au début du siècle dernier. Abandonnée certainement pour des raisons de l’évolution de l’activité commerciale, la briqueterie à fermer durant la seconde moitié du XIXe siècle. Elle est depuis laissée à l’abandon pour le plaisir de la nature. Dernièrement investi par le remblai du troisième tunnel Jenner du Havre, un tiers de sa surface a été remblayé au niveau 0 estimé du terrain.
Propriété de la mairie depuis, pour sa sauvegarde, il s’agit maintenant de trouver une destination à cette parcelle pleine d’avenir et de potentiel à révéler. Elle est la deuxième plus grande surface naturelle présente à proximité du centre bourg après l’espace de la communauté de commune. En troisième place le stade de football avec 3,2 Ha et la Step avec 2,9Ha potager compris. Le reste des parcelles naturelles disponibles sont à dominante agricole et se situent au-delà de la friche.
La révision de votre PLU en PLUI est l’opportunité de projeté le développement de votre territoire dans une direction commune pour développer de nouvelles opportunités et le paysage de demain.

RÉFÉRENCE CADASTRALE DE LA PARCELLE : 000 A 1460
CONTENANCES CADASTRALES DE LA PARCELLE : 35 683 M²
ADRESSE DE LA PARCELLE : RUE DE L’ANCIENNE BRIQUETERIE
76110 GODERVILLE
GEOLOGIE : REMBLAIS DIVERS ISSUS D’EXTRACTION ET SOUS-SOL RENATURALISE
CLIMAT : REGIME MARITIME TEMPERE
COTES NGF MOYEN TN : 125.00 NGF



ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com

LE SITE

Entre deux mondes : le centre-bourg et sa campagne proche, la naturel et le construit, le passé et le futur… Le site est resté oublié pendant longtemps. Dès l'entrée sur le lieu, le calme règne. Nous ne savons plus où nous sommes ni depuis quand. Pour y arriver, nous avons traversé le centre bourg, un axe routier fort, l'entrée d'une zone artisanale, pour nous arrêter aux portes du paysage agricole et arriver ici. Un lieu singulier, qui ne demande rien ou juste d'exister peut être, de résister pour faire vivre la ville, la faire respirer nous avons en face de nous un poumon de verdure.

Lors de notre entrée, nous ne découvrons qu'une prairie ouverte tel un boulevard, plat et rappelant les plaines agricoles que nous venons quitter et ne laissant voir que le clocher de l'église et quelques toitures à l'horizon : la ville. Quelques masses végétales ponctuent ce dessin, jusqu'à la découverte du cadre, qui nous borde. Représentant un semblant de haie libre décharnée depuis l'entrée, nous découvrons un tout autre lieu en nous approchant du promontoire.

À près de 10m de profondeur se distingue un paysage sauvage où la nature a repris ces droits. Presque inaccessible, on ne voit pas la fin. Tout juste quelques reflets des eaux scintillent en bas fond et où seul le son des oiseaux nous laisse deviner cette immensité : ce Lieu !

+1.5Ha de zone naturelle que l'on pourrait raisonner en 300 000m3 de nature préservée, mais combien de feuilles, de racines et de vie

---

Nous le contournons en visitant ses abords. Un œil toujours à la recherche d'un indice sur cette nature à la fois présente et invisible. Je cherche à comprendre son histoire, sa dynamique passée et peut-être future. Quelques fenêtres s'ouvrent et montrent une identité propre à chacune. Et enfin, l'arrivée, la chute, le contact plus. Les flancs escarpés ne favorisent ni l'accès ni la découverte, mais la magie opère une fois arrivée au fond. C'est une renaissance, comme la découverte d'un paysage rêvé. Où l'homme s'efface alors que c'est bien lui, le premier auteur de ce site ; mais c'est la nature qui a forgé le lieu.

Le parcours est chaotique et embrouille les esprits, la perte de repère est forte et plaisante. Chaque station est l'opportunité pour découvrir un point de vue différent, une singularité, un chêne remarquable, une fougère fragile… En cheminant le cours de l'eau nous ressortons doucement et naturellement de ce lieu. Sans bruit nous le quittons pour nous retourner et redécouvrir un tout autre caractère digne d'un conte imaginaire.

Comme un livre que l'on veut laisser ouvert, sans encorner une page, on souhaite y retourner librement. Est-ce un objet qu'il faut intégrer sur le site ou l'inverse peut être ?









ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com

SES COMPOSANTES

Flore
Sur le plateau, la flore et la faune sont quasi inexistantes. Seuls quelques arbres existant avant le remblai sont présents (certains sont même enterrés) la prairie est très pauvre, elle ne présente que très peu de graminées.
Dans la fosse, la nature a repris ces droits. Avec le temps, des semis spontanés se sont installés et ont recréé naturellement leurs milieux. Nous constatons l'évolution naturelle de ce milieu vers son climax (stade le plus évolué d'un écosystème). Les variétés sont diverses, mais restreintes aux espèces locales. Différentes strates de végétation sont représentées et offrent diversification d'habitat à la faune en place : arbres, arbustes, vivaces … Nous sommes sur une représentation de palette végétale endémique et locale du plateau de Caux.

Géologie
Deux sols bien distincts : le fond de fouille, où le sous-sol s'est renaturalisé par la végétation en place et le remblai, jeune et quasi inerte sans terre végétale de recouvrement. Des stagnations d'eau sont constatées ainsi qu'une végétation de steppe avec peu de graminées.

Accès
Un seul accès est à ce jour possible depuis la rue de l'Ancienne Briqueterie à l'angle Nord Ouest de la parcelle. Une voie rurale dessert la parcelle 843 au sud de la parcelle depuis la rue du Bel Air et bord le site de manière ouverte et sans contrainte d'accès physique apparent. Une pâture libre peut également connecter la rue Jean François Millet.

Topographie
Une crête haute borde le site en limite est extérieur. Un vallon se dessine depuis le centre bourg vers le nord pour laisser cheminer naturellement l'eau. Une seconde crête moins haute, mais plus abrupte encadre le site à l'est.

Hydraulique
Le site se situe entre deux sous bassins versants. La parcelle ne recueille aujourd'hui que sa propre surface hydraulique, mais a le potentiel de contenir et de faire vivre un volume bien plus important. Un axe de ruissellement nait de ce bassin pour surverses à l'angle nord-est de la parcelle en direction de Bretteville du Grand Caux.

Cavités souterraines
Des Cavités souterraines de nature différentes sont présentes sur le site. Deux, localisées et réduites, sont en plein cœur du site. Une zone plus grande est définie sur le site d'extraction. Suivant le projet choisi, il faudra lever les poings concernés pour sécuriser ce secteur et garantir la faisabilité du projet.

À proximité
Terre agricole au nord – Zone artisanale à l'ouest, bâtissent historique à l'est et habitat au sud. Des trames végétales historiques et locales sont encore lisibles sur site comme certain clos masur. Une friche est naissante au nord de la parcelle sans sujet majeur du paysage.

Diversité
Le site est riche d'une diversité de lieu fort et marqué par leur identité. Chaque lieu doit être préservé et magnifié pour offrir une traversée riche et diversifié en ambiance. Nous avons la prairie pauvre sur le plateau, la Furet humide en contre bas accompagnée au nord d'un marais en devenir et au sud d'une mangrove normande peuplée d'une troupe de canard. Cette diversité est née de la nature même du lieu et de son sol, mais également de sa gestion. Le projet devra prendre en compte toutes ces conditions pour préserver cette richesse.



ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com

IL PARAITRAIT QUE ...
EN ATTENDANT QUE ...

La plaine d'évolution

L'accès immédiat doit se faire par la route de l'ancienne Briqueterie. Une zone d'accès pourra être déployée en entrée de parcelle et permettre ainsi un accès plus confortable sur le site. Un espace d'accueil pourra être installé de manière plus ou moins temporaire et devra être défini en fonction des besoins de l'activité. L'idée de yourtes peut être une piste constructive simple et facile à mettre en oeuvre. De là, nous pouvons déployer une première zone d'évolution de 2500m². Cette surface sera libre et ouverte sans définition précise. Le but est d'offrir une diversité maximale d'usage suivant l'activité voulue. L'espace restera ouvert et des bandes végétales plantées marqueront chaque espace et leur singularité.

La forêt humide

Développement de cheminement piéton en gazon tondu pour déambuler dans la friche. Passage bois pour faciliter certains franchissements. Mise en protection du marais en point bas de la parcelle qui développera naturellement une flore spécifique. Connexion avec le futur cheminement piéton en herbe, à l'est, depuis la rue Jean François Millet. Investissement du bosquet nord par la création de circulation libre, clairière, taille éclaircie pour dégager des points de vue ou bloquer certain accès jugé dangereux. Création in situ de mobilier ou équipements spécifiques pour faire corps avec le lieu : plage en bois, escalier, passerelle, toboggan, salon... L'emploi du bois paraît inévitable pour ce lieu, mais nous pourrions également envisager l'utilisation de la brique ou de la terre crue pour rappeler l'histoire du lieu. Création de clairière et d'espace à fort potentiel écologique comme des piscines de verdure localisée en point bas et humide. Mise en sécurité de certains lieux et fermeture de certains accès à protéger. Plantation d'un écran de verdure en limite des pavillons sud-est. La forêt et la plaine d'évolution seront connectées au sud et au nord par une circulation continue permettant de faire le tour de la zone ouverte au public.

La prairie sauvage et sa mangrove en aval

La prairie sud-est, volontairement non investit, est mise en protection par une clôture type ganivelle. L'idée est de laisser encore calme une partie du site avant son complet développement. Quelques plantations sauvages par seed bombs (bombes de graines agglomérées dans un bloc de terre) pourront être envoyées dans cette plaine pour enrichir le lieu et sa diversité en préparation d'un paysage nouveau. Semis à la volée de fleures pour les pollinisateurs. Installation possible de ruches. Cette prairie a un but également éducatif et représente le développement possible d'un lieu laissé à l'abandon pour devenir une friche et peut être un jour trouvée la même richesse que dans la forêt humide. En aval de la prairie sauvage, une mangrove avec un fort potentiel écologique est installée de façon pérenne. Une cohabitation est à lancer pour faire vivre le lieu. Celle-ci pourra être vue et mise en valeur depuis, la prairie sauvage et la foret humide. Mais ne sera accessible que dans un second temps.

Les Missions principales de cette étape :
- Ouverture de l'accès à la parcelle et de son entrée
- Définition des besoins pour l'activité sur le plateau et le faire vivre
- Plantation de séquence végétale
- Mise en place de gestion différenciée
- Création d'un cheminement enherbé avec jalonnement
- Mise en place de constructions et d'équipements bois divers dans la forêt humide
- Taille et plantation de certains espaces végétales
- Mise en protection de la prairie sauvage et du marécage
- Régularisation cadastrale pour la partie sud-est de la parcelle.
- Levée des indices n°192 et n° 33



ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com







LA PLAINE DE L'ÉVOLUTION

Un espace récréatif et évolutif qui offre une diversité d'usage. Des lanières de plantations rythment la traversée pour dessiner l'espace et ouvrir des chambres de verdure à échelle humaine.





L'ACCUEIL DU PUBLIC

La première porte d'entrée du site.Un espace libre comme lieu de rassemblement où s'installent des constructions simples marquant la première pierre de l'histoire du site de la Nouvelle Briqueterie









ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com













L'ENRICHISSEMENT

Développement de nouveaux lieux uniques avec l'apport de nouveaux végétaux sur la strate végétale basse de sous bois. Travail sur l'hydraulique du site. Apport de nouveaux matériaux : la brique, qui poursuivra son empreinte dans le temps et l'espace.

LA FORÊT HUMIDE

mise en valeur du patrimoine végétal unique en ceux lieux par le dessin de circulation et investissement du lieu par des équipements léger et temporaire en bois

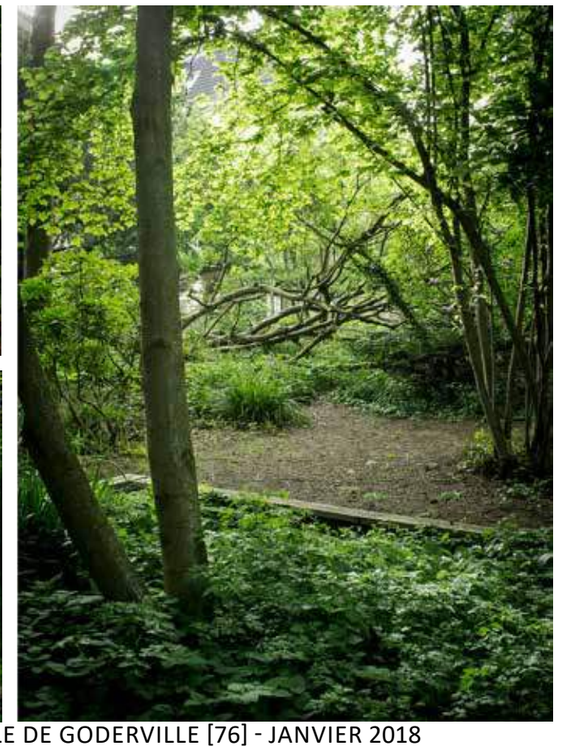








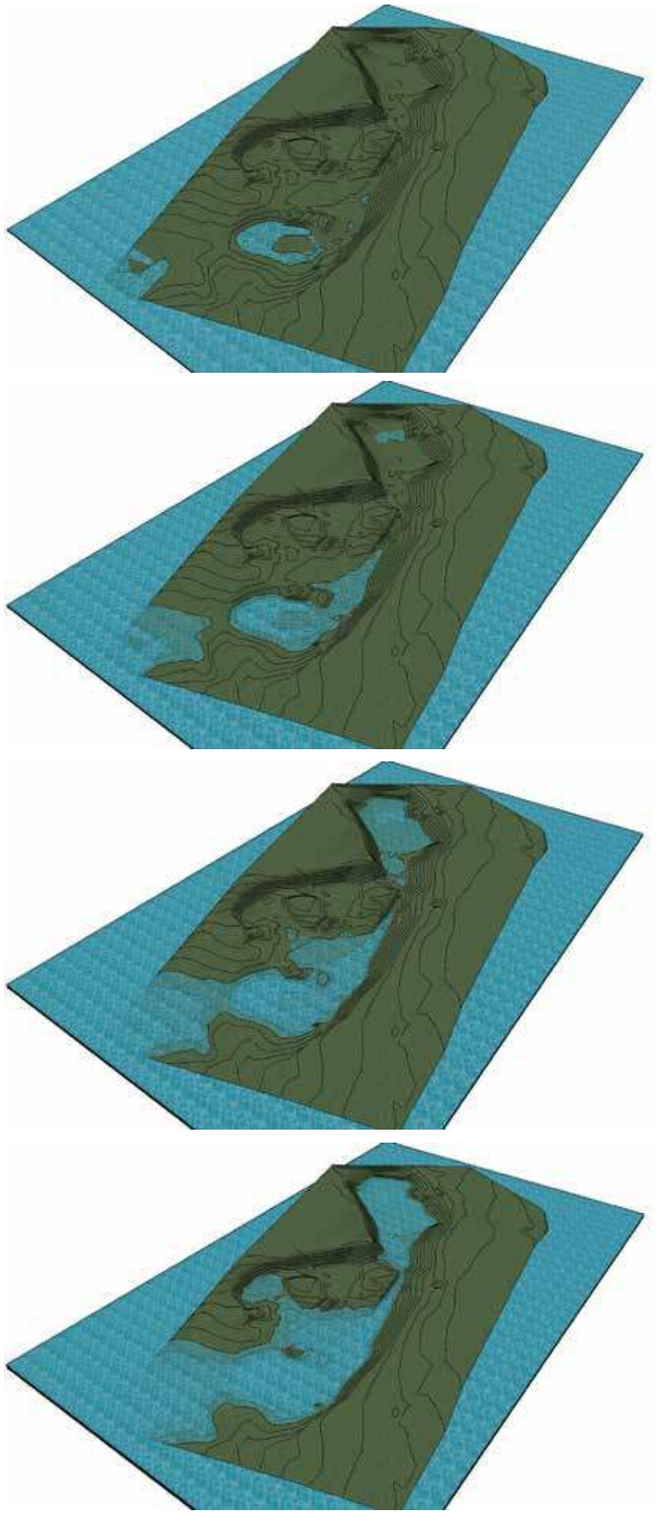




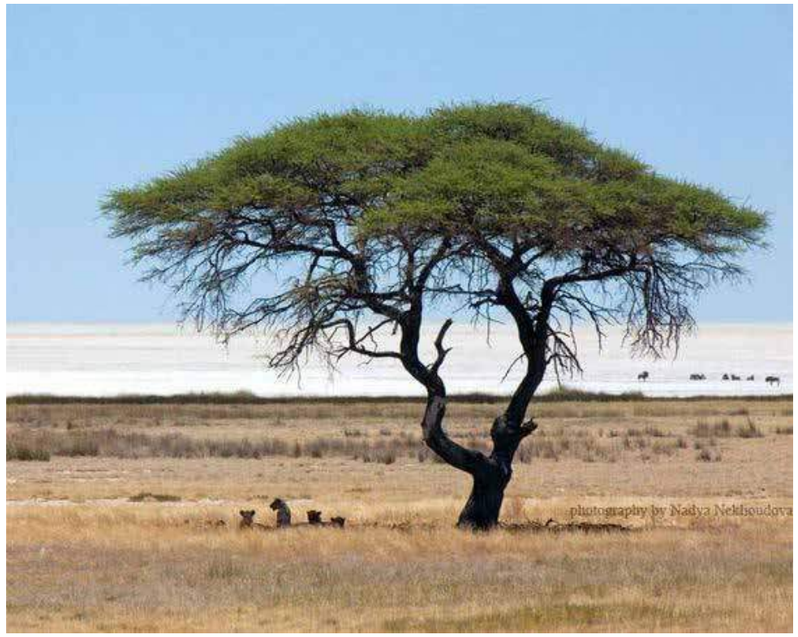
ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com

L'HYDRAULIQUE

Une analyse fine de l'hydraulique sera à mener ainsi qu'une étude sur ces capacités à collecter et traiter les eaux extérieures au site.



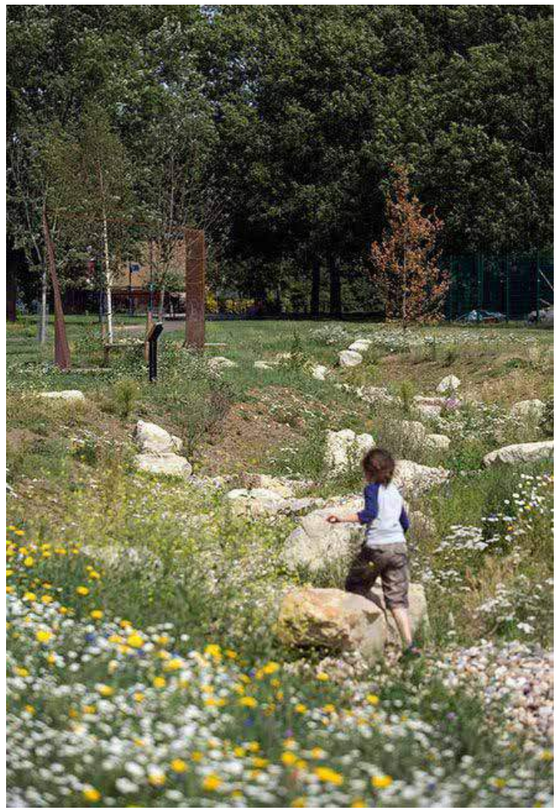




LA PLAINE SAUVAGE

Mise en protection d'une partie de la prairie et jeté de seed-bombs (groupe de graine enrobé de terre végétale et lancée à la volée de façon aléatoire). La palette végétale pourra intégrer des fleurs sauvages et des arbres et arbustes





ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com

LES PROJETS ENVISAGEABLES EN DÉVELOPPEMENT

L'accès nord
Cet accès pourra être relayé au plan secondaire comme accès technique. L'ouverture des accès est et ouest devra être prioritaire. L'installation temporaire de yourte ou autre module bois d'accueil pourra évoluer vers une structure plus pérenne et plus construite pour offrir plus de commodité.

La plaine d'évolution
La plaine d'évolution sera étendue pour répondre à plus de besoins et se connecter au nouvel accès ouest. Des équipements pourront être déployés pour plus de sport et de jeux. Un travail de terrassement sur la crête de talus en limite de la plaine et de la forêt permettra d'épaissir cette zone tampon et développer un espace tiers entre plain et forêt : une lisière. Cela ouvrira de nouvelles perspectives transverses et de nouveaux accès. Le terrassement se fera en déblais remblais pour ne pas endommager le site par trop de passage d'engin. Des plantations en lanière viendront compléter l'aménagement et renforcer cet espace nouveau par des plantations spécifiques. Un chemin du fruit pourra être déployé.

L'ouverture ouest
L'ouverture depuis la parcelle des services techniques permettra un nouvel accès tourné vers le centre bourg. L'usage autour des services techniques sera conservé. La connexion piétonne se fera en limite sud de la parcelle. Les véhicules utiliseront le même accès que les services techniques et un parking d'une vingtaine de places sera créé pour le parc. Une traversée sera ouverte avec la parcelle n°686 tout en conservant la traversée de cette parcelle.

Les ouvertures est
L'accès est pourra être mise à niveau pour accueillir plus de visiteurs. Une voirie partagée avec un parking d'une quinzaine de places pourra s'installer. Cette voie devra être bordée par une noue et une haie végétalisées pour gérer les EP de cette nouvelle surface étanche qui s'écoulera vers la friche et son marais. La palette végétale sélectionnée devra permettre la phytoépuration locale des hydrocarbures.

La plage
L'accès à la plage et sa mangrove pourront être ouverts et ainsi offrir un nouvel environnement à découvrir au sein de la friche. C'est espace en en préparation de l'ouverture future vers l'angle sud-est et sa tyrolienne. Cet accès sera clos par une ganivelle. Un travail de terrassement de mise en forme pourra être réalisé en amont pour aménager l'accès en lien avec le travail de crête vu avant.

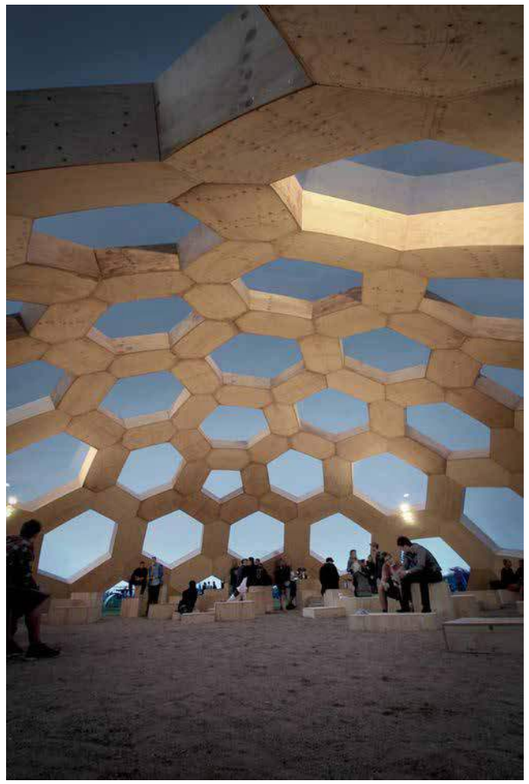
La prairie
La mise en protection de la prairie se poursuit. Les plantes semées se développent. Complément possible et pâture occasionnelle possible à l'automne suivant le développement végétal ou fauche à l'export si le sol est chargé en matière organique.

Les Missions Principales de cette étape :
- Ouverture d'un accès en voie partagé et d'un stationnement à l'est de la parcelle
- Ouverture d'un accès piéton depuis le lotissement du Cèdre à l'est
- Développement d'un espace construit pérenne à l'entrée du site
- Agrandissement de la plaine d'évolution
- Mise en scène du promontoire par terrassements ponctuels et plantations fruitières
- Ouverture de l'accès à la plage
- Traversée de la parcelle n°686 pour l'ouverture de l'accès ouest
- Création d'un stationnement depuis la rue de l'ancienne briqueterie
- Accès piéton depuis la rue de l'Ancienne Briqueterie et plantation des abords.



ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com





LE CIRQUE PERMANENT

Construction d'une structure bois ou brique, pérenne pour l'accueil du public au nord de la parcelle, en transition avec l'extérieur du bourg. La structure pourra offrir une couverture aux intempéries et un accès au réseau d'eau et électricité pour des installations temporaires.













PARKING ET VOIE PARTAGÉE

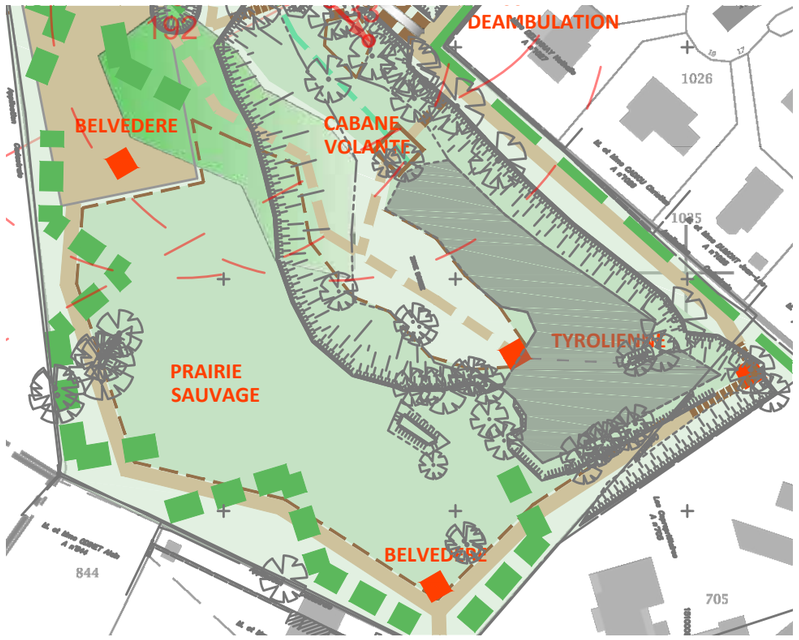
La priorité sera donnée au piéton. Les voies d'accès seront partagées pour plus de modes doux. Les voies VL et PL seront en impassae vers la friche et évitera ainsi toute traversée au sein du site. Les stationnements extérieurs devront être intégrés au sein d'un tissu paysagé et auront une faible imperméabilisation.



ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com

LES PERSPECTIVES A LONG TERME

LA PRAIRIE SAUVAGE



L'accès sud
L'ouverture piétonne au sud renforcera la perméabilité du lieu et sa connexion au centre bourg. Cet accès pourra irriguer vers l'ouest et l'est l'ensemble des activités de la friche et ainsi déployer plus de 1400 ml de promenade balisée. Le tracé fera le tour de la parcelle et sera rythmé par des bandes végétales. Deux belvédères marqueront ce lieu. Ils auront un but de guide en arrière-plan, mais aussi d'observation de la prairie sauvage.

La prairie sauvage
Cette prairie est vouée à rester sauvage sur le long terme. L'idée est de laisser libre la faune et la flore au sein du centre bourg, mais aussi de ce réserver une réversibilité ou une évolution encore possible du site. La friche s'est offerte à nous après plus de cinquante années d'oubli. Je pense qu'il serait bon d'oublier ce lieu cinquante ans de plus et découvrir un nouveau projet futur. La question d'un pâturage ponctuel ou d'une fauche avec export se posera suivant l'évolution du site.

Les équipements
La plage sera dotée d'une tyrolienne qui reliera l'angle sud-est de la parcelle. Cette tyrolienne traversera la mare en place. Deux structures seront installées au départ et à la réception. Le départ sera jumelé à une passerelle en bois qui assurera un accès facile sur la topographie très accidentée du lieu. Une cabane volante s'installera sur le passage à guet en communication avec le promontoire ouest.

TERTIAIRE OUEST



Développement d'un bâtiment tertiaire
en accroche sur la plaine d'évolution
L'ouverture de la friche et le développement de l'activité en son sein pourront permettre l'installation de nouvelle activité pour enrichir la vie du lieu. Nous pourrions envisager la création d'une forme longue parallèle et en échos du bâtiment brique des services techniques actuels. Celui ci pourra s'accrocher sur la plaine et la forêt par un jeu de porte à faux. L'utilisation de la brique sera une possibilité intéressante. Nous pourrions également envisager une structure composée de plusieurs cellules et ainsi une offre diverse en activité possible suivant la place demandée. Ce bâtiment de 1500m² pourra être l'embryon de nouvelle entreprise en quête d'installation avant l'investissement d'un site à proximité de plus grande ampleur. Un hôtel d'entreprise voir d'artisanat serait une piste à suivre pour assurer une qualité de services et d'attractivité du lieu.

TERTIAIRE EST



Développement d'un bâtiment tertiaire
depuis la rue Jean François Millet
L'accès est en impasse et la disponibilité parcellaire offrent la possibilité d'investir le lieu par la création d'un ensemble de +1000m² de parcelle avec la même disponibilité de construction pour une structure sur pilotis. Ce principe constructif est à valoriser pour ce type d'endroit pour renforcer son image de légèreté, porté par la végétation.

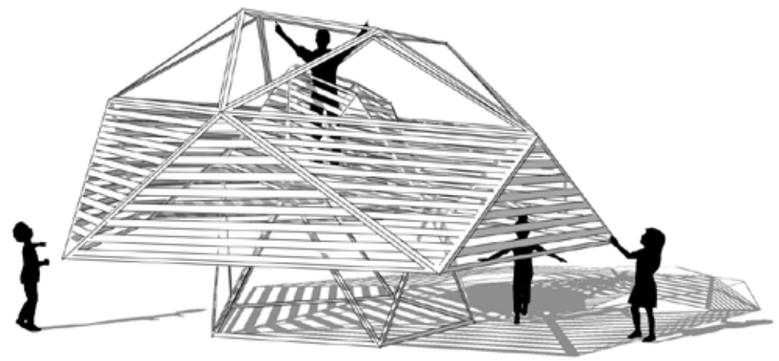
ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com





LA PRAIRIE SAUVAGE





LES ÉQUIPEMENTS BOIS







L'ARCHITECTURE









ATELIER PLAN&TERRE- Pierre DUBOS-Paysagiste- 237 route de la garenne 76560 ANVEVILLE- 06/29/50/23/40- pierre.dubos@planetterre.com