

DEPARTEMENT DE L' EURE

Communauté de Communes Roumois Seine

Commune de Sainte-Opportune-La-Mare



Enquête Publique

Code de l'urbanisme – code de l'environnement

Projet de Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Décision du Tribunal administratif de Rouen du 2 novembre 2020

Affaire n° E20000067/76

Arrêté de la communauté de communes Roumois Seine du 11 décembre 2020

Enquête publique du 18 janvier 2021 au 16 février 2021 inclus

Conformément à la législation, les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

A Harfleur le 11 mars 2021 - Le commissaire-enquêteur

Jean-Marc VIRON

SOMMAIRE

1 – Objet de l'enquête

1.1 – Préambule	4
1.2 – Historique du projet	4
1.3 – Présentation de la commune	5
1.4 – Les documents supra-communaux	9
1.5 – Les orientations du projet	10
1.6 – Consistance du projet	11
1.7 – Incidence du PLU sur l'environnement	13
1.8 – Concertation avant l'enquête	13
1.9 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	14

2 – Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 – Cadre législatif et réglementaire	15
2.2 – Durée de l'enquête publique	15
2.3 – Dossier de l'enquête publique	15
2.4 – Planification de l'enquête	17
2.5 – Visites sur site	17
2.6 – Information du public	18

3 – Analyse des observations du public

3.1 – Bilan des contributions	18
3.2 – Analyse des avis et remarques du public	19

4 – Clôture de l'enquête publique 26

ANNEXES

- Les deux registres d'enquête publique
- Le procès-verbal de synthèse
- Mémoire réponse du pétitionnaire

1- Objet de l'enquête

1.1 - Préambule

Par arrêté du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine N° 87-2020 en date du 11 décembre 2020, il a été procédé à une enquête publique sur le territoire de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Opportune -La-Mare.

L'enquête publique est ouverte du lundi 18 janvier 2021 au mardi 16 février 2021 inclus soit pour une durée de 30 jours consécutifs.

La mairie de Sainte-Opportune-La-Mare est désignée comme siège de l'enquête publique

1.2- Historique du projet

La commune de Sainte-Opportune-La-Mare disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1987 et qui est maintenant caduc.

- Par délibération en date du **20 novembre 2015**, le conseil municipal décide de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare.

Monsieur le maire présente les raisons de l'élaboration du PLU

- Maintenir l'attractivité de la commune en valorisant ses atouts et en gardant son aspect rural
 - Développer une offre mesurée de nouveaux logements après analyse des besoins et des contraintes en favorisant une mixité intergénérationnelle par une diversité de l'offre
 - Préserver l'espace agricole et les espaces naturels de qualité en implantant les nouvelles constructions à proximité des accès et des services
 - Développement raisonné des hameaux existants, maintien de la zone d'activité et lutte contre la déperdition foncière des terres agricoles.
- Par délibération en séance du **15 février 2017**, le conseil municipal décide de donner son accord à la Communauté de Communes Roumois Seine (CCRS) de poursuivre et finaliser la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune de Sainte-Opportune-La-Mare
 - Par délibération en séance du **28 mars 2017** le conseil communautaire de la Communauté de Communes Roumois Seine décide de reprendre les procédures d'évolution des documents d'urbanisme engagées par 7 communes listées dont la commune de Sainte-Opportune-La-Mare
 - En séance du **5 juillet 2018**, et après en avoir délibéré, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Roumois seine prend acte dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Sainte-Opportune-La-mare du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD) qui fixe 3 axes principaux déclinés en différentes orientations :

- A- Définir l'évolution du territoire
- B- Maintenir une image verte et rurale
- C- Développer l'identité patrimoniale et touristique

➤ En séance du **29 janvier 2020**, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Roumois Seine après délibération:

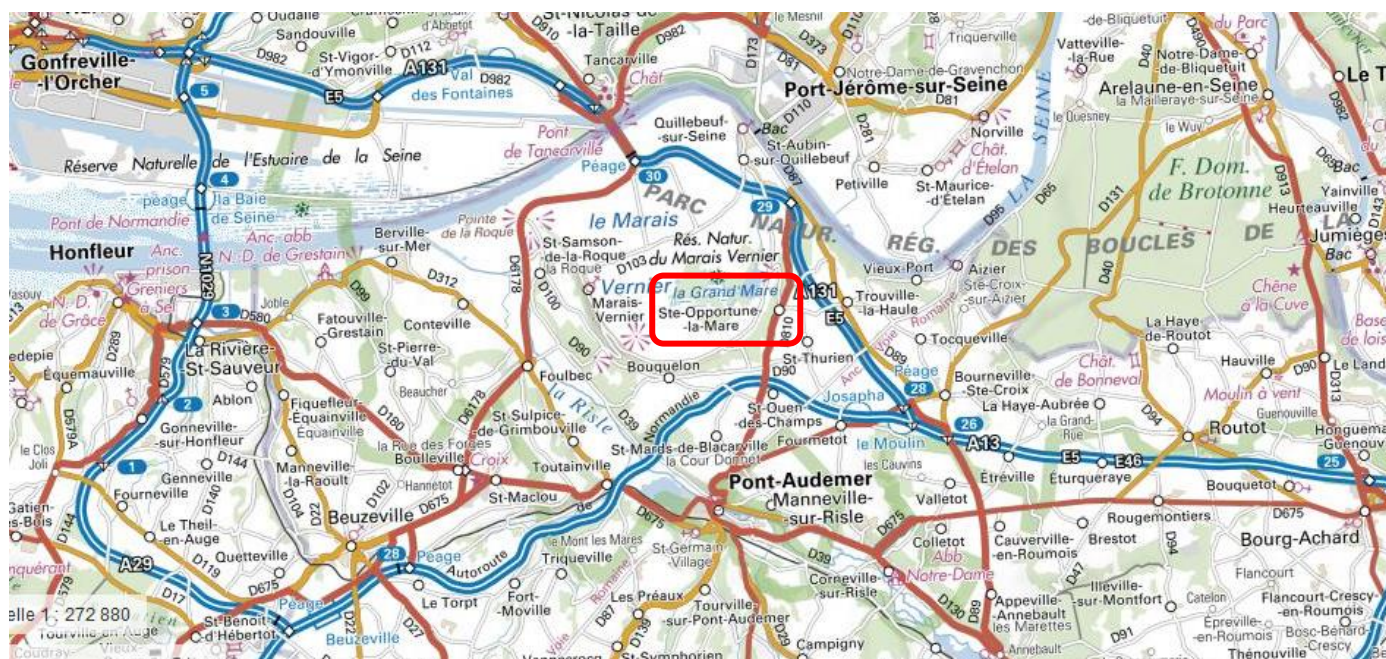
- Approuve l'élaboration du PLU de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare
- Arrête le PLU de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare
- Transmet pour avis la présente délibération accompagnée du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres organismes devant être consultés
- Soumet à enquête publique le PLU de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare avant son approbation.

1.3- Présentation de la commune.

• Fiche d'identité

Sainte-Opportune-La-Mare est une commune de **440 habitants**, d'une superficie de **10.95 km²** située dans le département de l'Eure, l'arrondissement de Bernay, le canton de Bourg-Achard et appartenant à la Communauté de Communes Roumois Seine. La commune de Sainte-Opportune-La-Mare est incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine.

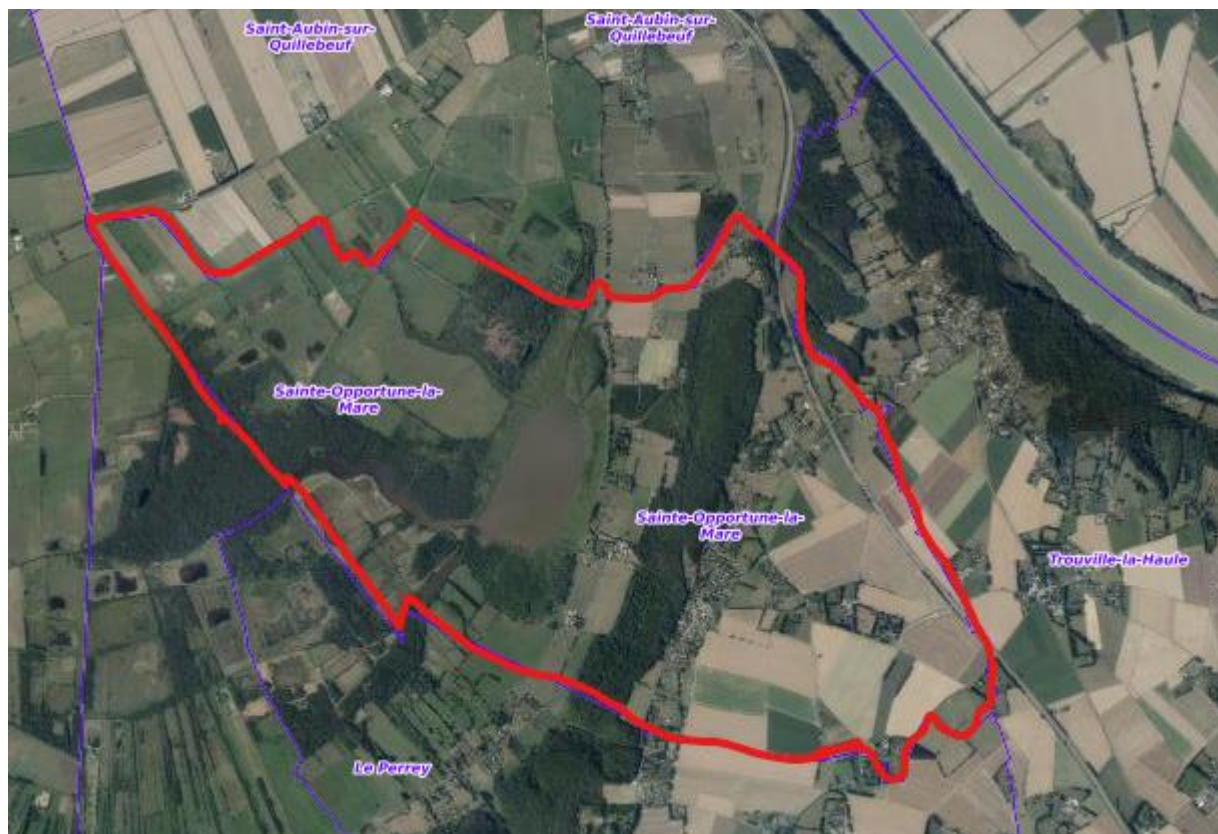
La commune se trouve au nord-ouest du département de l'Eure, sur la rive gauche de la Seine à 7 km de Pont-Audemer et à 8 km du Pont de Tancarville.



La partie Est de la commune se situe sur un plateau à environ 120 m d'altitude composé principalement d'espaces agricoles (plaines et herbages). C'est aussi le secteur le plus urbanisé où se trouvent les différents équipements et bâtiments administratifs.

Toute la partie Ouest de la commune se situe sur le Marais Vernier qui est une plaine marécageuse occupant un ancien méandre de la seine quasiment au niveau de la mer. C'est un espace de zone humide présentant un environnement particulièrement riche avec des paysages typiques incluant notamment la Grand'Mare qui est un étang naturel important.

La transition entre ces deux espaces est constituée d'un coteau boisé à forte pente.



- **Population et organisation urbaine de la commune.**

La commune bénéficie d'une dynamique démographique croissant depuis les années 2000, et la population est estimée à 440 habitants, toutefois la commune constate un phénomène de vieillissement de sa population. La densité de population est d'environ 10 habitants au km²

L'habitat est essentiellement constitué de maisons individuelles en résidences principales, on compte environ 10 logements en résidences secondaires.

Le centre bourg s'étale le long de la route départementale 810 autour de l'église, de la mairie et des commerces.

On compte plusieurs hameaux diffus sur le plateau : Le Carrefour, la Lande, la Buquetterie avec une très faible densité d'habitations constituée d'anciens corps de ferme et de pavillons plus récents.

Il existe aussi une zone d'habitations linéaire le long de la route des Chaumières en pied de coteau et en limite du marais Vernier. Ce sont principalement des habitations anciennes, relevant le caractère agricole du territoire et quelques habitations plus récentes. Ces habitations sont soumises à des contraintes environnementales très fortes (inondations).

NOTA : Dans le projet de PLU, seul le centre bourg le long de la route départementale 810 est situé en zone U. Les différents hameaux et tout le secteur en pied de coteau sont situés en zone agricole (A) ou naturelle (N).

- **Infrastructure et équipements**

L'autoroute A131 traverse la commune sur sa partie Est avec un échangeur à proximité donnant un accès facile et rapide vers le pont de Tancarville et l'agglomération du Havre vers le nord et vers l'autoroute A13 vers le sud. La commune est également traversée par la route départementale 810 qui relie Pont-Audemer à Quillebeuf et à la vallée de la Seine.

Les liaisons entre le centre bourg et les différents hameaux se font par des routes étroites et sinueuses marquées par le relief avec une forte dénivellée entre le plateau et le Marais Vernier.

La commune possède sur son territoire quelques équipements de proximité : Mairie, salle polyvalente, garderie périscolaire, point Poste et point Bancaire.

La commune appartient au syndicat d'adduction à l'Eau Potable Risle et Plateaux qui assure également le service de distribution d'eau potable. La production actuelle ainsi que la qualité du réseau couvrent les besoins de la commune et des constructions futures envisagées .

L'ensemble de la commune est en assainissement autonome, hormis le lotissement des Pommiers qui dispose d'une carifosse.

Les eaux pluviales s'évacuent dans les fossés ou le long des voies. La commune ne dispose pas d'un schéma directeur d'eaux pluviales.

La commune dispose du Très Haut Débit permettant des télécommunications faciles.

- **Activité économique**

Des entreprises artisanales principalement liées aux activités du bâtiment sont présentes sur la commune (menuisiers, maçons, entreprises de Travaux publics).

Présence sur le centre bourg d'activités commerciales de proximité : Boulangerie, auberge, crêperie, coiffeur et esthéticienne.

D'octobre à avril, un important marché aux pommes attire beaucoup de personnes extérieures à la commune.

Le cadre environnemental de la commune est favorable à l'activité touristique permettant une offre en hébergement sur la commune : On recense 2 chambre d'hôtes, 1 gîte rural et un camping situé sur le hameau de la Buquetterie.

- **Activité agricole**

L'activité agricole sur la commune est diversifiée entre polyculture et élevage bovin.

Le plateau en partie Est de la commune présente des cultures en openfield où l'activité céréalière est dominante, Le marais en partie ouest présente un grand nombre de prairies pâturées ainsi que des vergers.

Les terres agricoles de la commune sont exploitées par 13 agriculteurs différents, mais seulement 2 sièges d'exploitation sont présents sur la commune.

NOTA : Il est important de maintenir et préserver l'outil agricole, et le projet de PLU ne doit pas réduire les espaces agricoles.
--

• Le patrimoine bâti

La commune de Sainte-Opportune-La-Mare présente plusieurs édifices et habitations répertoriées par le service régional de l'inventaire et du patrimoine.

- ✓ Le château datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} est une bâtisse importante située sur le hameau de La Lande et comprenant plusieurs bâtiments annexes.
- ✓ Le manoir datant du XVI^{ème} est situé au bord de la Grand'Mare. Il présente une architecture particulière et unique sur le territoire.
- ✓ L'église paroissiale, sa croix et le cimetière attenant est située au cœur du village.
- ✓ Plusieurs chaumières et longères normandes sont représentatives de l'habitat rural de la commune et très caractéristiques du Marais Vernier par les matériaux employés : Pans de bois et colombages et toitures en ardoise ou chaume.
- ✓ La commune présente aussi d'autres éléments du patrimoine bâti typique de la région comme des corps de ferme, pigeonniers, pressoirs, calvaires...

• Le patrimoine naturel et paysager

La commune de Sainte-Opportune-La-Mare présente un patrimoine naturel et paysager particulièrement riche.

➤ Sites Natura 2000

Deux sites Natura 2000 sont présents sur la commune de Sainte-Opportune-La-Mare :

- Une Zone de Protection Spéciale (ZPS) : « Estuaire et marais de la Basse Seine » avec 118 espèces d'oiseaux recensées dont 50 espèces d'intérêt communautaire.
- Une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : « Marais Vernier, Risle Maritime » qui est un vaste ensemble de marais, tourbières et prairies humides réparti sur 7 652 ha regroupant des habitats dits prioritaires et des espèces floristiques et faunistiques dont beaucoup sont protégées à l'échelle nationale.

➤ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Trois ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont répertoriées sur le territoire de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare.

- ZNIEFF de type 1 : « La Tourbière du Marais Vernier » qui s'étend sur 5 communes et englobe toute la partie tourbeuse du Marais Vernier.
- ZNIEFF de type 1 : « Le bois de Pourtour de Marais Vernier » qui englobe tout le massif forestier qui s'étend sur les pentes de l'amphithéâtre naturel du Marais Vernier.
- ZNIEFF de type 1 : « Les mares prairiales de Ste-Opportune et St-Thurien » concerne l'ensemble des petites mares et des pré-vergers attenants situées sur le plateau au niveau des hameaux de La Lande, La Castellerie et La Buquetterie.
- ZNIEFF de type 2 : « Le Marais vernier » : qui englobe toute l'entité écologique formée par le Marais alluvial, le Marais tourbeux et les bois de pourtour sur les versants.

➤ La Trame Verte et Bleue

Sur la commune sont présents des réservoirs de biodiversité notamment au niveau du marais et des coteaux calcicoles et boisés.

Il a été identifié des continuités écologiques fonctionnelles permettant de connecter entre eux les réservoirs de biodiversité qui doivent être protégés.

Par contre d'autres continuités écologiques sont discontinues et la connexion entre les réservoirs de biodiversité n'est pas complète. Ces continuités écologiques sont à renforcer en comblant les espaces discontinus du corridor écologique.

➤ Des paysages emblématiques

La commune de Sainte-Opportune-La-Mare possède sur son territoire des paysages caractéristiques de la région : Sur le plateau Est ce sont des haies, des espaces et alignements boisés, des mares et des vergers qui constituent l'essentiel du paysage.

Sur le Marais Vernier côté Ouest, le paysage est constitué de prairies humides, de roselières et de courtils séparés par des canaux ou des fossés bordés de hautes haies de saules têtards et d'aulnes, ainsi que de nombreuses mares et de larges étendues d'eau comme l'emblématique étang de la Grand'Mare.

Dans le projet de PLU ces paysages typiques doivent être préservés et mis en valeur.

- **Les risques présents sur le territoire de la commune**

- **Les risques naturels**

La commune de Sainte-Opportune-La-Mare est fortement impactée par les risques naturels

- **Risque de submersion marine**

Toute la zone du Marais Vernier est soumise à un risque inondation fort par submersion marine qui s'atténue ensuite par la présence du coteau. Compte tenu de ce risque les dispositions prises dans le projet de PLU doivent respecter les dispositions suivantes :

- Dans les zones d'aléa fort, refuser l'implantation de nouvelles constructions et limiter les extensions
- Dans les zones d'aléa moyen imposer des prescriptions de réduction de la vulnérabilité aux nouvelles constructions.

- **Risque de ruissellement**

Ce risque est très présent sur tout le plateau. Le territoire communal a fait l'objet d'une étude de gestion des eaux pluviales en 2000.

Cette étude a permis de mettre en avant certains axes de ruissellement qui sont répertoriés et notés sur les plans de zonage avec un périmètre de protection de 10 mètres.

- **Risques liés aux cavités souterraines**

La région se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines d'origine naturelle (bétoires) ou anthropiques (carrières, marnières...) qui présentent un risque d'effondrement. Depuis 1995 la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines.

Les indices de présomption de cavités souterraines sont répertoriés et localisés sur les plans de zonage avec un périmètre de sécurité de 60 mètres pour les carrières et marnières et de 35 mètres pour les bétoires.

- **Les risques technologiques**

Le territoire communal est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz sous pression et par 3 canalisations d'hydrocarbure. Ces installations nécessitent la prise en compte de distances de sécurité où des prescriptions spécifiques doivent s'appliquer.

La commune est traversée dans sa partie Est par l'autoroute A131. Dans le département de l'Eure un arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 détermine le classement sonore des infrastructures de transport terrestre et selon cet arrêté un couloir de 250 mètres doit s'appliquer de part et d'autre de cette voie. Ce couloir est clairement identifié dans les documents graphiques du PLU.

1.4- Les documents supra-communaux

- **Le projet communal doit être compatible avec les documents cadres suivants :**

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin « Seine-Normandie »**

Le projet prévoit un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur sur l'ensemble du territoire.

Le risque inondation est bien intégré à l'ensemble du projet limitant l'imperméabilisation des sols et privilégiant la gestion des eaux pluviales par rétention/infiltration.

- **Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Risle et Charentonne**

Un des objectifs du SAGE est l'intégration dans les documents d'urbanisme de la protection des cours d'eaux et des zones humides ainsi que les risques d'inondation.

Ces objectifs sont pris en compte dans les documents du projet de PLU

- **Directive Territoriale de l'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine**

La DTA fixe entre autres les orientations suivantes :

- Construire à l'intérieur du tissu urbain existant
- Autoriser la reconversion du patrimoine existant avec des extensions limitées et intégrées dans l'environnement

Le PLU respecte ces orientations en privilégiant les nouvelles constructions à l'intérieur du tissu urbain existant sans consommation d'espace agricole.

- **Charte du Parc Naturel Régional (PNR) des Boucles de la Seine**

En l'absence de SCOT applicable, le PLU doit être compatible avec la charte du Parc Naturel Régional concernant notamment la protection des paysages et du patrimoine naturel et culturel.

➤ ***Il doit en outre prendre en compte les documents cadres suivants :***

- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie**

Les enjeux du SRCE concernant la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est bien prise en compte dans l'élaboration du PLU en préservant et renforçant la Trame Verte et Bleue, en définissant une zone tampon inconstructible de 30 mètres en lisière des espaces boisés, en créant un secteur agricole protégé (Ap) au sein du zonage A.

- **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Haute-Normandie**

Les choix effectués par la commune de Sainte-Opportune-La-Mare prennent en compte les objectifs définis dans le SRCAE :

- En concentrant les nouvelles habitations sur le centre bourg, limitant les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre.
- Permettre l'usage des énergies renouvelables dans la mesure où elles sont compatibles avec la sauvegarde du paysage. Appliquer des normes de performances environnementales et énergétiques sur les constructions des nouveaux quartiers.
- Protection des massifs boisés par mise en place d'Espace Boisés classés (EBC) proscrivant tout défrichement et favorisant une gestion durable des espaces forestiers.

- **Document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure et la charte pour une gestion économe de l'espace Eurois**

Ces documents font état des prescriptions suivantes :

- Réduire la consommation d'espace due au développement urbain
- Réaliser un diagnostic agricole de la commune
- Privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole
- Favoriser la gestion et la protection des milieux naturels

Le projet de PLU respecte l'ensemble de ces descriptions.

1.5 – Les orientations du projet

Les enjeux du futur Plan Local d'Urbanisation ont permis aux élus de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare de débattre sur le projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD).

Suite à ce travail, la commune a choisi de définir 13 orientations stratégiques à partir de 3 grands objectifs.

- **Axe 1 : Définir l'évolution du territoire**

- Orientation 1 : Poser des limites à l'urbanisation pour se structurer
- Orientation 2 : Faire concorder l'évolution de la population avec le maintien d'un cadre rural
- Orientation 3 : Diversifier le parc de logements
- Orientation 4 : Maintenir un niveau de services pour la population
- Orientation 5 : Intégrer la problématique du changement climatique

- **Axe 2 : Maintenir une image verte et rurale**
 - Orientation 1 : Protéger la qualité paysagère du territoire
 - Orientation 2 : Maintenir l'activité agricole
 - Orientation 3 : Maintenir et valoriser la place de la biodiversité en milieu urbanisé
 - Orientation 4 : Préserver les éléments constitutifs et la fonctionnalité de la trame verte et bleue
 - Orientation 5 : Limiter la consommation sur les espaces agricoles et naturels
- **Axe 3 : Développer l'identité patrimoniale et touristique**
 - Orientation 1 : Avoir une politique de présentation des emblèmes locaux
 - Orientation 2 : Développer un rôle touristique de la commune dans son secteur
 - Orientation 3 : Avoir une meilleure gestion de la circulation sur le territoire

1.6– Consistance du projet

1.6.1 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en 3 zones U, A et N avec des sous-secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les sous-secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

- **Zone U : zone urbaine** d'une superficie totale de **36.18 ha** soit **3.3%** du territoire de la commune
La zone U englobe l'ensemble des surfaces urbanisées du bourg le long de la route D810 accueillant les habitations, les équipements et les commerces. Certaines parties bâties peu denses et des hameaux n'ont pas été inclus dans la zone urbaine en raison de leur éloignement ou de leur tissu lâche.
- **Zone A : zone agricole** d'une superficie totale de **417.95 ha** soit **38.2%** du territoire de la commune
La zone A regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles.
Un sous-secteur agricole protégé Ap d'une surface de 86.37 ha est inclus dans le secteur agricole où existent des enjeux paysagers et environnementaux. Le classement Ap de ce secteur situé dans la vallée permet d'en reconnaître le caractère agricole mais le destine à ne recevoir aucune construction.
- **Zone N : zone naturelle** d'une superficie totale de **640.8 ha** soit **58.5%** du territoire de la commune
La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental qui regroupe les ensembles boisés ainsi que tout le secteur du Marais.
Un sous-secteur naturel protégé Np d'une superficie de 603.99 ha est défini sur l'emprise des sites Natura 2000 et sur la ZPS « Estuaire et marais de la Basse seine » et sur la ZSC « Marais vernier Risle maritime »
Un sous-secteur naturel de loisirs NL1 est défini sur l'emprise du camping pour une superficie de 3.18 ha et un autre NL2 sur l'aérodrome privé d'une superficie de 1.87 ha.

1.6.2 – Densification de la zone U

La commune a opté pour un accroissement modéré de sa population et souhaite pouvoir accueillir 45 nouveaux habitants sur les 10 années à venir, ce qui entraîne un besoin estimé de 18 à 20 logements nouveaux sur cette période.

Le diagnostic foncier a permis d'identifier environ 18 nouveaux logements au sein du secteur actuellement urbanisé répartis comme suit :

- 3 logements potentiels générés en dents creuses
- 10 logements potentiels générés en divisions parcellaires
- 4 logements potentiels en secteur de projet
- 1 logement potentiel par changement de destination d'un bâtiment

Soit un total de 18 logements permettant de répondre au besoin sans avoir à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

1.6.3 – Le règlement écrit

Le règlement écrit défini pour chacune des zones U – A et N :

- Nature de l'occupation et utilisation du sol
- Constructions et occupation des sols interdites
- Constructions et occupation des sols soumises à des conditions particulières
- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaines, architecturale , environnementale et paysagère
- Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*
- Stationnement
- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Dans ses annexes, le règlement écrit indique :

- Le principe d'intégration architecturale
- Le principe d'intégration paysagère
- Les fiches patrimoniales des éléments à protéger
- La cartographie du risque d'inondation par submersion marine.

1.6.4 – Le règlement graphique

Le règlement graphique est constitué de deux plans de zonage précisant notamment :

- La délimitation des zones A, U et N
- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés
- Les éléments du patrimoine bâtis et naturels protégés
- La zone de lisière inconstructible
- Les zones de risques (zones inondables, axes de ruissellement, indice de carrières...)

1.6.5 – secteurs dotés d'Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de son élaboration le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare comporte une seule orientation d'aménagement et de programmation (OAP) .

o Le site du Secteur de la route de Quillebeuf

Ce site retenu est à vocation principale d'habitat sur une parcelle de 0.33 ha libre de bâti et a été identifié par la municipalité comme terrain stratégique pour les raisons suivantes :

- Parcelle située en zone U et bordée sur 3 côtés par l'urbanisation existante du bourg.
- Desserte et accès facile depuis la route de Quillebeuf.
- Situation dans le bourg à proximité de la boulangerie.
- Occupation actuelle en prairie
- Absence de risque

Objectifs d'aménagement de l' OAP :

- Assurer la diversité des typologies bâties et appliquer une densité minimale de 8 logements par hectare. La commune souhaite proposer une offre de logements répondant aux besoins de la population et des ménages.
- Créer une voirie d'accès principal avec possibilité de poursuite éventuelle de l'urbanisation. Le projet prévoit une voie de desserte commune avec une aire de retournement, ainsi que la réalisation d'une continuité douce destinée à mailler le réseau de connexions piétonnes sur le territoire.
- Garantir un traitement paysager des limites séparatives avec l'existant.
- Création d'une aire de collecte de tri des déchets intégrée dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles et facilitant leur ramassage par des véhicules spécialisés.

1.6.6 – Les emplacements réservés

Le PLU prévoit deux emplacements réservés sur des terrains privés au profit de la Communauté de Communes Roumois Seine pour des aménagements hydraulique.

- ER n°1 : surface 8 339 m² situé sur La Buquetterie
- ER n°2 : surface 1 541 m² situé également sur La Buquetterie.

1.7 - Incidence du PLU sur l'environnement

La mise en œuvre du PLU entraîne des changements sur l'environnement naturel et urbain. A chaque étape de son élaboration, le PLU évalue toute menace potentielle sur l'environnement et prend les mesures nécessaires pour en atténuer les effets.

Sur l'urbanisation : En confortant les parties actuellement urbanisées du centre bourg et en évitant toute urbanisation diffuse sur les secteurs éloignés et les hameaux, le PLU évite tout étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Le développement urbain est parfaitement maîtrisé .

Sur les espaces naturels : Les éléments d'intérêt identifiés dans les zones d'inventaires patrimoniaux (zones Natura 2000, ZNIEFF, ...) sont classés en secteur naturel protégé (Np) rendant inconstructible tout ce secteur et protégeant les habitats naturels et les espèces remarquables.

Les espaces boisés en coteau font l'objet d'une protection juridique au travers de la définition d' Espaces boisés Classés (EBC) interdisant tout défrichement et déstructuration.

Sur les continuités écologiques : En maintenant et renforçant les continuités écologique par la protection des mares, haies, talus...en recréant de nouvelles haies entre l'espace agricole du plateau et le tissu bâti. En créant une lisière inconstructible de 30 mètres en bordure des espaces boisés.

Sur la prise en compte des risques : La prise en compte des risques est améliorée par l'identification et le report sur les documents graphiques des secteurs impactés par les risques de submersion, de ruissellement et d'effondrement et par l'inscription au règlement écrit de mesures réglementaires visant à la protection des biens et des personnes.

La mise en œuvre du PADD, de l' OAP, des règlements écrits et graphiques a été analysée sous toutes les thématiques environnementales et aucune incidence négative importante n'en ressort. Globalement le PLU améliore la protection de l'environnement par rapport à la situation initiale.

1.8 - Concertation avant enquête

➤ 5 réunions publiques ont été organisées

- **Le 6 février 2017 :**Présentation de la procédure pour l'élaboration du PLU et des modalités de la concertation. Participation d'environ 50 personnes suite à l'invitation de la commune (boitage et commerce)
- **Le 21 mars 2018 :**Présentation des conclusions du diagnostic et des axes retenus dans le projet de PADD. Environ 40 personnes présentes. Publicité par boitage, commerces et parutions dans la presse
- **Le 26 mars 2019 :**Présentation de la thématique « ruissellement » et échange avec la population sur ce sujet. Environ 10 personnes présentes.
- **Le 26 mars 2019 :**Présentation de la thématique « patrimoine » et échange avec la population sur ce sujet. Environ 12 personnes présentes.
- **Le 23 avril 2019 :**Présentation du Plan Local d'Urbanisme : Projet de zonage, règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation. Environ une trentaine de personnes étaient présentes.

- Un registre de concertation a été mis à disposition du public jusqu'à l'enquête publique.

14 observations y ont été déposées et analysées pendant la phase d'études .

- Les différentes communications via le bulletin municipal, ainsi que des réunions spécifiques avec les agriculteurs ont permis de diffuser les informations nécessaires sur l'état d'avancement du PLU et de son contenu.

1.9 – Avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de PLU de la commune de Sainte-Opportune-La-Mare a été notifié à l'ensemble des Personnes publiques Associées, aux communautés de communes, aux communes limitrophes ainsi qu'à la CDPENAF et à la MRAe. Les réponses suivantes ont été reçues :

- CCI Portes de Normandie – Site de l'Eure

Avis favorable sans remarque

- Chambre d'Agriculture de l'Eure

Avis favorable assorti de remarques portant notamment sur les règles de construction en zone A et sur des points du règlement écrit.

- Préfecture de l'Eure

Avis favorable assorti de remarques techniques sur la prise en compte des risques notamment sur les écoulements d'eaux pluviales, la protection de la trame verte et bleue, la protection du patrimoine bâti et paysager, les nuisances sonores.

- Parc régional des Boucles de la Seine Normande

Avis favorable avec remarques et propositions portant sur des précisions à apporter au règlement ainsi qu'une demande d'identification des vergers. Il serait important d'ajouter le point de vue offert depuis la route de la Vallée sur la Grand'Mare et le Marais.

- Unité Départementale de l'architecture et du Patrimoine de l'Eure

Avis favorable avec une observation : ne pas autoriser les panneaux solaires ou photovoltaïques sur les éléments remarquables repérés au plan de zonage.

- DDTM de l'Eure – CDPENAF

Avis favorable

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Par un courrier daté du 5 octobre 2020, la MRAe accuse réception du dossier en date du 3 juillet 2020, mais informe qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois. Ce courrier a été joint au dossier d'enquête publique.

➤ **Avis du commissaire enquêteur sur les réponses des PPA**

Je note que les avis des PPA sur le dossier présenté sont tous favorables, parfois assortis de remarques ou d'observations qui en général concernent des précisions ou des compléments à apporter sur certains éléments du règlement écrit et du rapport de présentation.

Dans ses réponses, la Communauté de Communes Roumois Seine indique qu'elle procédera pour la version finale du PLU aux modifications, compléments et mises à jour dans les différents documents faisant l'objet de remarques.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

Sur décision du Tribunal Administratif de Rouen en date du 2 novembre 2020 nommant monsieur VIRON Jean-Marc commissaire enquêteur, un arrêté est prescrit le 11 décembre 2020 par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Roumois Seine, précisant le cadre et les modalités de l'enquête publique.

2-1- Cadre législatif et réglementaire.

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

La procédure d'enquête publique a été organisée selon les dispositions suivantes :

- Du code de l'environnement
 - Pour la partie législative : des articles L.123-1 à L.123-18
 - Pour la partie réglementaire : des articles R.123-1 à R.123-27
- Du code de l'urbanisme
 - Pour la partie législative : des articles L.151-43, L.152-7, L.153-60
 - Pour la partie réglementaire : des articles R.153-1 à R.153-18

2.2- Durée de l'enquête publique

Conformément à l'article 1 de l'arrêté du 11 décembre 2020, l'enquête publique a été fixée du lundi 18 janvier 2021 au mardi 16 février 2021 soit une durée de 30 jours consécutifs.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un exemplaire du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles seront tenus à la disposition du public durant 30 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture.

- A la mairie de Sainte-Opportune-La-Mare
- Au siège de la Communauté de Communes Roumois Seine à Grand-Bourgtheroulde.

Les pièces du dossier sont également consultables sur le site internet de la Communauté de Communes Roumois Seine : www.roumoiseine.fr

Le public pourra prendre connaissance du dossier et déposer ses observations et propositions sur les registres ou les adresser par correspondance au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête à la Mairie de Sainte-Opportune-La-Mare.

Les observations peuvent également être transmises par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepubliquesteopportunelamareroumoiseine.fr

Cette adresse électronique a fait l'objet d'une validation du commissaire-enquêteur après un test de messagerie en début d'enquête.

2.3- Dossier de l'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique établi par le bureau d'étude Auddicé et mis à disposition du public est composé des pièces suivantes :

- 1 – Notice de présentation pour l'enquête publique
- 2 – Rapport de présentation
 - 2.a – Rapport de présentation
 - 2.b – Rapport environnemental
 - 2.c – Résumé non technique
- 3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5 – Règlement écrit

6 – Règlement graphique

6.a – Plan de zonage 1 :2000

6.b – Plan de zonage 1 :5000

7 – Annexes

7.a – Pièces de procédure (délibérations)

7.b – Bilan de concertation

7.c – Liste des servitudes d'utilité publique

7.d – Plan des servitudes d'utilité publique

7.e – Plan des contraintes

7.f – Plan du réseau d'eau potable

7.g – Porte à connaissance

7.h – Avis des personnes publiques associées

Les pièces suivantes ont également été annexées :

- Tableau récapitulatif des avis des personnes publiques associées et des réponses apportées par la Communauté de Communes Roumois Seine
- Pièces administratives : Arrêtés – Avis de presse.

➤ **Avis du commissaire enquêteur sur le dossier :**

Le dossier d'enquête publique mis à disposition est complet, clair et bien structuré. Les différentes pièces sont correctement classées, bien répertoriées et de lecture facile.

Le rapport de présentation est complet (231 pages) et le Résumé Non technique permet une approche rapide du dossier facilement lisible pour le grand public.

Un tableau comparatif POS/PLU montrant l'évolution des superficies par zones aurait été souhaitable.

Le Rapport Environnemental est complet et de bonne lecture. L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes est bien définie. Les impacts, enjeux et objectifs sont bien identifiés.

Le dossier présente une seule OAP judicieusement implantée dans le tissu urbain. Les accès, cheminements et aménagements sont clairs, toutefois le nombre, le type et la destination des logements reste imprécis.

Les plans de zonage sont clairs et facilement lisibles: Le plan au 1/5 000 donne une bonne vision du zonage sur l'ensemble de la commune et il est complété par un plan au 1/2 000 de lecture plus précise pour les zones urbanisées. La numérotation des parcelles est claire, mais il est regrettable pour le public que le nom des rues n'apparaisse pas. Nous avons noté au cours de l'enquête quelques anomalies ou erreurs mineures qu'il conviendra de corriger. La commune est fortement impactée par le risque inondation lié au ruissellement surtout sur le plateau, et les axes de ruissellement avec leur périmètre de protection sont bien localisés sur les plans. Toutefois, certains axes interrompus de façon aléatoire sans aboutir sur un exutoire devront être complétés.

Le recensement des bâtiments pouvant changer de destination ne figure pas au dossier et un seul est indiqué sur le plan de zonage. De même certains vergers n'apparaissent pas sur les plans. Les points de vue depuis la route des Vallées offrant de larges panoramas sur le Marais Vernier et la Grand'Mare mériteraient d'être indiqués.

Le PADD dans son axe 3, orientation 3 souhaite améliorer la sécurité routière. Or il est regrettable que rien ne soit prévu à cet effet. Des emplacements réservés pour la circulation douce, et une amélioration des trottoirs auraient été souhaitable notamment le long de la D810 pour la traversée de la zone urbanisée.

2.4- Planification de l'enquête

Le mercredi 18 novembre 2020, j'ai contacté par téléphone Madame Leila ALAOUI référente urbanisme à la Communauté de Communes Roumois Seine et en charge du dossier d'élaboration du PLU de Sainte-Opportune-La-Mare dans le but de fixer une réunion de présentation du projet et d'arrêter avec l'autorité organisatrice les modalités de l'enquête.

La date du jeudi 3 décembre 2020 est fixée pour cette réunion qui s'est tenue en Mairie Sainte-Opportune-La-Mare en présence de :

Monsieur Alain MICHALOT, maire de Sainte-Opportune-La-Mare

Madame Caroline SOLIGNY, secrétaire de mairie

Madame Leila ALAOUI responsable urbanisme à la Comm. Comm. Roumois Seine

Madame Tiphaine CHAUVEAU chargée de mission planification à la Comm. Comm. Roumois Seine

Monsieur Jean-Marc VIRON commissaire-enquêteur.

Au cours de cette réunion un exemplaire complet du dossier soumis à enquête publique m'a été remis Madame Alaoui et Monsieur Michalot ont exposé au commissaire-enquêteur l'historique et les points essentiels du dossier.

Un point précis a été fait sur l'évolution envisagée de la population et sur le nombre de constructions prévues pour répondre à cette évolution.

Un point a été fait sur l'information aux Personnes Publiques Associées. Madame ALAOUI a transmis au commissaire-enquêteur la liste des PPA consultées, ainsi que les réponses reçues.

Lors de cette réunion la mise place en place du calendrier de l'enquête publique s'est effectuée en collaboration avec l'équipe municipale, la communauté de communes Roumois Seine et le commissaire enquêteur fixant les dates d'ouverture au lundi 18 janvier 2021 et de clôture au mardi 16 février 2021

Les jours et heures de permanences ont été arrêtées aux dates suivantes :

- Le lundi 18 janvier 2021 de 9h00 à 12h00
- Le samedi 6 février 2021 de 9h00 à 12h00
- Le mardi 16 février 2021 de 14h00 à 17h00

Une permanence téléphonique a été fixée le mercredi 27 janvier 2021 de 15h30 à 18h30. Il a été décidé que cette permanence téléphonique ait lieu en mairie de Sainte-opportune-La-Mare.

Le commissaire-enquêteur a souhaité pouvoir tenir une permanence un samedi matin afin de faciliter la venue des personnes difficilement mobilisables en semaine.

Lors de cette réunion, il m'a été présenté la salle où se tiendront les permanences et les modalités de réception du public. Nous avons avec l'équipe municipale mis au point les mesures spécifiques de protection sanitaire à mettre en œuvre dans le cadre de l'épidémie de la covid-19

Il a également été évoqué les points particuliers à noter sur l'arrêté et l'avis.

La version définitive d'arrêté de l'enquête publique établi par la Communauté de Communes Roumois Seine ainsi que les avis de publicité ont été validés par le commissaire-enquêteur en date du 9 décembre 2020

2.5- Visite sur site

A l'issue de cette réunion, monsieur Michalot m'a proposé une visite sur l'ensemble du territoire communal.

Cette visite m' a permis de prendre connaissance de la configuration territoriale de la commune, des divers lieux concernés par le projet, essentiellement des parcelles faisant l'objet d'aménagement ou de changement de destination ainsi que des édifices remarquables.

Pendant l'enquête, j'ai effectué d'autres visites sur le terrain dans la continuité des permanences suite aux observations du public.

2.6- Information du public

Conformément à l'article 7 de l'arrêté de l'enquête publique, les formalités de publicité ont bien été accomplies, tant en ce qui concerne l'affichage, que l'insertion dans les journaux locaux.

J'ai bien constaté la présence de l'affiche conforme (format A2, lettres noires sur fond jaune) en façade de la mairie.

A chacune de mes visites durant le déroulement de l'enquête, j'ai constaté que les affiches n'ont pas été dégradées et restaient parfaitement lisibles.

Pour une bonne information du public, madame Alaoui a proposé un boîtage de l'avis d'enquête sur l'ensemble des habitations de la commune, ce qui a été exécuté améliorant l'information des habitants de la commune.

Les avis de publicité dans la presse ont été publiés aux dates suivantes :

1^{er} Avis : - Eveil de Pont-Audemer du jeudi 29 décembre 2020
 - Eveil Normand du vendredi 30 décembre 2020

2eme Avis : - Eveil de Pont-Audemer du mardi 19 janvier 2021
 - Eveil Normand du mercredi 20 janvier 2021

Une copie des annonces a été transmise au commissaire-enquêteur et une copie de chaque annonce a été jointe au dossier d'enquête.

3- Analyses des observations et consultations

La salle mise à disposition dans le bâtiment annexe de la mairie de Sainte-Opportune-La-Mare m'a permis de recevoir le public dans de parfaites conditions d'accès et d'isolement respectant la confidentialité des entretiens. Un fléchage clairement visible a été mis en place pour diriger le public vers cette salle.

Le matériel permettant la sécurité du public contre la propagation de la covid 19 (gel, lingettes de nettoyage...) m'a été mis à disposition par la mairie.

3.1 – Bilan des contributions

Aucun (0) courriers n'a été adressé à l'attention du commissaire-enquêteur dans le cadre de cette enquête publique.

Un (1) courriel a été adressé à l'attention du commissaire-enquêteur dans le cadre de cette enquête publique.

Aucune (0) observation n'a été consignée dans le registre mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes Roumois Seine

Une (1) observation a été consignée dans le registre mis à disposition du public en mairie de Sainte-Opportune-La-Mare en dehors des permanences du commissaire-enquêteur.

Dix (10) observations ont été consignées dans le registre lors des permanences du commissaire enquêteur.

Une (1) observation m'a été transmise lors de la permanence téléphonique.

Ce sont au total 13 contributions enregistrées pendant l'enquête qui sont reproduites ci-dessous.

3.2 Avis et remarques du public

➤ Observations consignées lors des permanences

1- Mme LETELLIER Nicole et M. LETELLIER Jean-Jacques – Représentants une famille de 8 frères et sœurs propriétaires de la parcelle N° 311.

Ils ont vendu en 2015 la parcelle N°149 comportant une maison d'habitation. Le géomètre leur avait alors indiqué que la parcelle 311 en continuité de la 149 d'une surface de 2300 m2 était constructible. Dans le projet de PLU, elle est maintenant en zone A sous le N° 357, donc inconstructible.

Ils souhaitent connaître les raisons de ce classement en zone inconstructible et demandent que cette parcelle redevienne constructible.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

La délimitation de la zone Urbaine s'est appuyée sur les limites parcellaires des constructions existantes. La parcelle concernée par la remarque a été intégrée à la zone Agricole, compte-tenu des contraintes agricoles, du tissu peu dense du secteur et de sa configuration excentrée au Sud du centre-bourg de Sainte-Opportune-la-Mare.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit un développement de la commune sans extension de l'existant. Le projet ne comporte donc aucune zone d'extension de l'urbanisation. La zone urbaine est ainsi circonscrite dans ses limites existantes, en excluant notamment les secteurs d'habitat diffus ou contraints par les risques ou la présence de l'activité agricole. Le projet est ainsi centré sur les espaces de renouvellement urbain identifiés (dents creuses, divisions parcellaires) et sur un secteur de projet inclus dans la zone déjà urbanisée.

La parcelle concernée par la remarque ne pourra donc pas être classée dans la zone Urbaine du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

J' approuve la réponse de la Communauté de Communes Roumois Seine (CCRS). Cette parcelle est trop éloignée du tissu urbain pour être classée en zone U.

2- M. DEPRESLE - 612, route de Pont-Audemer à Sainte-Opportune-la-Mare.

Propriétaire de la parcelle N° 259 mitoyenne avec la parcelle 257 qui est susceptible d'être vendue et dont l'accès se fait actuellement par chez lui.

Il souhaite savoir en cas de vente de cette parcelle qui comporte une maison d'habitation, comment se fera l'accès ?

Souhaite également savoir si la parcelle qui apparaît sur le règlement graphique sous le N° 225 est ou a été regroupée avec la parcelle 257.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

La procédure d'élaboration du PLU ne permet pas de déterminer précisément l'implantation des futurs accès en cas de division parcellaire.

Il est à rappeler que, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès sera donc étudié lors de l'instruction du permis de construire.

Le plan de zonage fait apparaître les parcelles cadastrées de la commune. Toutefois, le PLU ne permet pas de déterminer les unités foncières. Cette information ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCRS ne répond pas complètement à la question. Dans ce cas précis il ne s'agit pas d'une demande de permis de construire, mais d'une parcelle déjà construite et dont l'accès n'a jamais été défini. En cas de vente de cette parcelle, une régularisation sera à effectuer mais ce point n'entre pas dans le cadre de l'élaboration du PLU ni de l'enquête publique.

3- M. GAGNANT - 102, route du Bout des Haies à Ste-Opportune-la-Mare

Il est propriétaire de la parcelle N° 81 et souhaite diviser cette parcelle pour construire une maison d'habitation dont l'accès se ferait directement par la route du Bout des Haies avec une borne incendie à moins de 200 m.

Cette parcelle est située en zone A, mais est enclavée entre 2 maisons et s'apparente à une dent creuse. Il souhaite que cette parcelle puisse devenir constructible.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

La délimitation de la zone Urbaine s'est appuyée sur les limites parcellaires des constructions existantes. La parcelle concernée par la remarque a été intégrée à la zone Agricole, compte-tenu des contraintes agricoles, du tissu peu dense du secteur et de sa configuration excentrée au Nord-Est du centre-bourg de Sainte-Opportune-la-Mare.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit un développement de la commune sans extension de l'existant. Le projet ne comporte donc aucune zone d'extension de l'urbanisation. La zone urbaine est ainsi circonscrite dans ses limites existantes, en excluant notamment les secteurs d'habitat diffus ou contraints par les risques ou la présence de l'activité agricole. Le projet est ainsi centré sur les espaces de renouvellement urbain identifiés (dents creuses, divisions parcellaires) et sur un secteur de projet inclus dans la zone déjà urbanisée.

La parcelle concernée par la remarque ne pourra donc pas être classée dans la zone Urbaine du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de la CCRS, de par sa situation cette parcelle ne peut pas être classée en zone U, malgré la demande tout à fait louable du propriétaire de vouloir pérenniser sa présence au sein de la commune par la construction d'une nouvelle habitation sur cette parcelle.

4- M. BAUGE Stéphane - 76, chemin de la Forêt à Ste-Opportune-la-Mare,

Il est propriétaire des parcelles 100 et 103 :

1- Sa maison se trouve maintenant sur la zone de lisière inconstructible de 30m en bordure de forêt. Il souhaite savoir s'il sera possible de construire dans cette zone un garage, ou de prévoir un agrandissement de la maison par une véranda éventuellement implantée sur sous-sol, et si un agrandissement des ouvertures existantes en toiture côté forêt sera autorisé.

2- Il est surpris que ne soit pas signalée une zone de bruit autour de la RD 810 ainsi que l'absence de mesures physiques pour ralentir les véhicules dont la vitesse est excessive sur cette route dangereuse pour les riverains.

Il n'y a pas non plus de trottoirs sécurisés pour les enfants qui rejoignent les cars scolaires.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

Dans la lisière inconstructible en bordure de l'Espace Boisé Classé, le règlement écrit autorise la construction d'annexes, d'extensions, des reconstructions à l'identique et des équipements d'intérêt collectif et services publics et des projets déclarés d'utilité publique.

Le projet d'extension ou d'annexe pourra être autorisé, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires du PLU.

Dans le département de l'Eure, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, complété le 20 avril 2015 par les voies communales du Grand Évreux Agglomération. D'après cet arrêté, seule l'autoroute A.131 est classée comme infrastructure de transport terrestre

créant des nuisances sonores de catégorie 2. La RD.810 n'est donc pas concernée par ce classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Concernant l'aménagement des cheminements doux, cela ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU car la commune de Sainte-Opportune-la-Mare et la Communauté de Communes Roumois Seine ne sont pas le gestionnaire de la RD.810. Seul le département de l'Eure pourra procéder à ces aménagements.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Concernant la première question, je note que la construction d'un garage ou d'une véranda en extension de la construction actuelle sera possible à l'intérieur de la lisière de 30 mètres sous réserve du respect des prescriptions du PLU.

Je confirme également que la RD810 n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures routières qui a été défini par un arrêté préfectoral, et que ce classement n'est pas du ressort de la commune ou de la Communauté de Communes.

Concernant l'aménagement des cheminements doux, et l'amélioration de la sécurité, je ne partage pas la réponse de la CCRS et considère au contraire que ces dispositions entrent dans le cadre de l'élaboration du PLU (axe 3 du PADD). L'amélioration des trottoirs dans le centre bourg et la création d'emplacements réservés pour mise en place de cheminements doux auraient pu être envisagés.

5- M. GUEROUT Jean-Claude – 200, chemin de Flaboye à Ste-Opportune-la-Mare. Il est propriétaire de la parcelle N°7 de 4060 m2 placé en zone A, il souhaite pouvoir diviser cette parcelle en 2 lots pour construire.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

La parcelle concernée par la demande est située en zone Agricole et dans la lisière inconstructible en bordure de l'Espace Boisé Classé. Le projet de construction ne pourra donc pas être autorisé.

Pour rappel, les habitations situées au Nord de la commune, en bordure de la Route de Quillebeuf, constitue un espace d'habitat diffus, compte-tenu de leur configuration excentrée du centre-bourg et du nombre de logements très faible. Les unités foncières, y compris la parcelle concernée par la remarque, ont ainsi été intégrées à la zone Agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de la CCRS.

6- M. LEFRANC Roger – 2060, route de Quillebeuf à Ste-Opportune-la-Mare. Propriétaire de la parcelle N° 112 située en zone A, souhaite une modification de la zone afin que cette parcelle puisse être constructible. Demande que le bâtiment à usage agricole situé sur cette parcelle puisse changer de destination pour devenir à usage d'habitation, ce bâtiment étant en bon état.

Il s'interroge sur la justification en zone A de tout ce secteur déjà construit et situé entre la zone urbanisée et la zone naturelle.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

La délimitation de la zone Urbaine s'est appuyée sur les limites parcellaires des constructions existantes. La parcelle concernée par la remarque a été intégrée à la zone Agricole, compte-tenu du tissu peu dense du secteur, de la difficulté de créer de nouveaux accès, du risque effondrement et de la proximité avec l'espace boisé à protéger.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit un développement de la commune sans extension de l'existant. Le projet ne comporte donc aucune zone d'extension de l'urbanisation. La zone urbaine est ainsi circonscrite dans ses limites existantes, en excluant notamment les secteurs d'habitat diffus ou contraints par les risques ou la présence de l'activité agricole. Le projet est ainsi centré sur les espaces de renouvellement urbain identifiés (dents creuses, divisions parcellaires) et sur un secteur de projet inclus dans la zone déjà urbanisée.

La parcelle concernée par la remarque ne pourra donc pas être classée dans la zone Urbaine du PLU.

Le projet de PLU arrêté est suffisamment dimensionné pour permettre l'accueil d'environ 20 nouveaux habitants, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le bâtiment ne peut donc pas être identifié sur le plan de zonage, puisque cela engendrerait un potentiel de logement supplémentaire. Toutefois, la demande sera étudiée dans le cadre du prochain Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Roumois Seine.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Effectivement, le classement en zone A de tout ce secteur est justifié de par sa proximité avec l'espace boisé et la lisière inconstructible de 30 mètres, ainsi que par la présence de cavités souterraines. Concernant la demande de changement de destination d'un bâtiment, je note que cette demande sera étudiée par la CCRS dans le cadre de l'élaboration du prochain PLUi. Je regrette l'absence de recensement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'élaboration de ce PLU.

7- Mme DEBRAY Françoise, représentant Mme DEBRAY Micheline et M. DEBRAY Jean-Pierre, propriétaires des parcelles N° 318, située en zone U et de la parcelle N° 2 située en zone A.

Ils ne souhaitent pas construire sur la parcelle 318 située en zone U et qui comporte un verger et une mare, mais ils souhaitent que la parcelle mitoyenne N° 2 puisse être placée en zone constructible.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

La délimitation de la zone Urbaine s'est appuyée sur les limites parcellaires des constructions existantes. Ainsi, la parcelle cadastrée section AL n°318 est comprise dans la zone Urbaine. Toutefois une mare et un verger sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et devront être préservés.

La parcelle cadastrée section ZC n°2 est située en extension de l'enveloppe urbaine existante et est donc comprise dans la zone Agricole.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit un développement de la commune sans extension de l'existant. Le projet ne comporte donc aucune zone d'extension de l'urbanisation. La zone urbaine est ainsi circonscrite dans ses limites existantes, en excluant notamment les secteurs d'habitat diffus ou contraints par les risques ou la présence de l'activité agricole. Le projet est ainsi centré sur les espaces de renouvellement urbain identifiés (dents creuses, divisions parcellaires) et sur un secteur de projet inclus dans la zone déjà urbanisée.

La parcelle concernée par la remarque ne pourra donc pas être classée dans la zone Urbaine du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je partage la réponse de la CCRS, la parcelle ZC 2 située en dehors du tissu urbain existant ne peut être constructible.

8- Mme MATTON Marie-Claude – 55, chemin de la Vallée à Ste-Opportune-la-Mare : Demande confirmation que l'ensemble des terrains classés en zone NL1 ne sont plus en zone inondable après l'exécution des travaux d'aménagement de l'axe de ruissellement.

Elle note qu'il n'y a pas d'indice de présomption de cavité souterraine répertorié sur ces terrains.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

Un emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement hydraulique par la Communauté de Communes Roumois Seine a été inscrit sur le plan de zonage, en limite du secteur NL1. Ce futur aménagement hydraulique a été étudié par les services compétents de la Communauté de Communes Roumois Seine pour contrôler autant que possible le risque inondation sur le secteur NL1. Toutefois, cet aménagement qui réduira le risque inondation sur le secteur NL1, ne permet pas de garantir la levée du risque, compte-tenu de la présence d'un axe de ruissellement sur le secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je partage la réponse de la CCRS, cette partie du plateau est fortement impactée par le risque ruissellement, et les travaux effectués ne peuvent garantir la levée du risque.

9- Mme LEFRANC Thérèse, dépose pour M. BELLONCLE- 56, sente aux Loups à Ste-Opportune-la-Mare

1- Pourquoi la parcelle N°90 ainsi que les parcelles mitoyennes sont classées en zone agricole alors qu'elles sont situées dans la continuité de la zone urbaine en limite de la zone naturelle. Un changement de zone peut-il être envisagé ?

2- La zone de 30m de lisière inconstructible en bord de forêt peut-elle être partiellement levée ?

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

La délimitation de la zone Urbaine s'est appuyée sur les limites parcellaires des constructions existantes. La parcelle concernée par la remarque a été intégrée à la zone Agricole, compte-tenu du tissu peu dense du secteur, de la difficulté de créer de nouveaux accès, du risque effondrement et de la proximité avec l'espace boisé à protéger.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit un développement de la commune sans extension de l'existant. Le projet ne comporte donc aucune zone d'extension de l'urbanisation. La zone urbaine est ainsi circonscrite dans ses limites existantes, en excluant notamment les secteurs d'habitat diffus ou contraints par les risques ou la présence de l'activité agricole. Le projet est ainsi centré sur les espaces de renouvellement urbain identifiés (dents creuses, divisions parcellaires) et sur un secteur de projet inclus dans la zone déjà urbanisée.

La parcelle concernée par la remarque ne pourra donc pas être classée dans la zone Urbaine du PLU.

Les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres calculée depuis la lisière des espaces boisés, dans le but d'éviter tout rapprochement avec la lisière boisée. Des dérogations à l'inconstructibilité s'appliquent pour les annexes, les extensions, les reconstructions à l'identique et les équipements d'intérêt collectif et services publics et des projets déclarés d'utilité publique.

Cette bande inconstructible est reportée sur l'ensemble du territoire communal en limite des espaces boisés. Il n'est donc pas possible de lever partiellement cette bande de protection de l'espace boisé. Il s'agit d'une traduction réglementaire de l'objectif de préservation des éléments constitutifs et la fonctionnalité de la trame verte et bleue, inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Sainte-Opportune-la-Mare.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je partage la réponse de la CCRS sur le classement en zone A de tout ce secteur et la justification de la lisière inconstructible de 30 mètres en bordure d'espaces boisés qui est un élément des corridors écologiques à maintenir et renforcer sur la commune et qui par conséquent ne peut être interrompu.

10- M. DELANNEY Jean-Jacques – 1421, route de Quillebeuf à Ste-Opportune-la-Mare.

Propriétaire de la parcelle N° 46 de 10 000m² située en zone U sur le projet de PLU, demande s'il pourra diviser sa parcelle en 3 lots pour créer deux nouvelles constructions.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

Le terrain concerné par la demande est situé en zone Urbaine. Ainsi, les divisions foncières en vue de bâtir sont autorisées, sous réserve du respect des différentes prescriptions réglementaires du PLU. Le règlement écrit prévoit notamment que tout nouvel accès (ou nouvelle voie) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. De plus, les nouveaux accès seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie et devront être traités comme des entrées charretières en bordure de la route départementale.

Après division parcellaire, les futures constructions devront également respecter les prescriptions réglementaires du PLU (destination, volume, implantation, aspect extérieur, ...).

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'approuve le réponse de la CCRS, cette parcelle est située en zone U et de taille suffisante pour accueillir plusieurs constructions sous réserve des accès. Un des objectifs du PLU est la création de 10 logements potentiels générés par des divisions parcellaires dans le tissu urbain actuel.

➤ **Observation reçue lors de la permanence téléphonique**

Mme Minard Evelyne – 910, route de la Grand'Mare à Ste-Opportune-la-Mare

1- Sur la parcelle N° 72, des bâtiments existants n'apparaissent pas sur les plans de zonage, et elle demande que ce soit rectifié. Elle demande s'il est possible de transformer un bâtiment à usage agricole en logement avec un atelier.

Un bâtiment qui a brûlé en 1996 est toujours apparent sur le plan de zonage. Est-il possible de le reconstruire ?

2- Les parcelles 12 – 13 – 14 d'une superficie totale d'environ 10ha étaient anciennement classées en zone constructible, elles sont maintenant classées en zone AP. Des compensations financières peuvent-elles être obtenues ? Et par quelles démarches ?

3- Sur les terrains situés en zone NP, est-il possible de planter des arbres fruitiers et de créer un potager à usage personnel.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

Les parcelles et bâtiments reportés sur le plan de zonage sont issus de la base de données officielle du cadastre. Il n'est pas possible de corriger cette erreur, sans modification au préalable du cadastre. Toutefois, les constructions manquantes seront reportées sur le plan de zonage, à titre d'information.

La demande de changement de destination a été analysée suite à la remarque émise dans le registre de concertation, avant l'arrêt du PLU, mais n'a pas été retenue par la Commission Urbanisme. Pour rappel, le projet de PLU arrêté est suffisamment dimensionné pour permettre l'accueil d'environ 20 nouveaux habitants, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le bâtiment ne peut donc pas être identifié sur le plan de zonage, puisque cela engendrerait un potentiel de logement supplémentaire. Toutefois, la demande sera étudiée dans le cadre du prochain Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Roumois Seine.

Le bâtiment qui a brûlé en 1996 est toujours apparent sur le plan de zonage : il s'agit encore une fois d'une erreur dans la base de données officielle du cadastre. L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ». Il n'est donc pas possible de reconstruire ce bâtiment sans autorisation d'urbanisme. Le projet devra alors respecter les prescriptions réglementaires qui s'appliquent aux annexes dans le secteur Np (20 m² d'emprise au sol, 3 mètres de hauteur, ...).

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est encadrée par l'application de documents supra-communaux et par le contexte législatif qui fait évoluer le Code de l'Urbanisme (lois SRU, ENE, ALUR, ELAN, ...). La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et portant Engagement National pour l'Environnement, traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Désormais, un PLU doit participer à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain. Les documents d'urbanisme sont donc moins permissifs que ceux élaborés avant l'évolution de la législation. Ainsi, des terrains pouvant être constructibles dans le POS caduc de Sainte-Opportune-la-Mare ont pu être classés en zone Agricole ou Naturelle, en application des documents supra-communaux et du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la compensation du prix du foncier n'est pas prévue dans ce cas de figure.

Le PLU règlemente les constructions sur un territoire. Il est donc tout à fait possible de planter des arbres fruitiers et de créer un potager à usage personnel dans le secteur Np.

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'approuve l'ensemble des réponses de la CCRS. Je note que les constructions manquantes seront reportées sur le plan de zonage et que le changement de destination du bâtiment a été analysé et non retenu par la Commission Urbanisme. De même le bâtiment détruit par incendie et dont le délai de reconstruction à l'identique de 10 ans est largement dépassé devra être retiré du plan de zonage.

➤ **Observation consignée sur le registre en dehors des permanences**

- Une observation a été consignée sur le registre en mairie de Sainte-Opportune-la-Mare en dehors des permanences :

M. CASTEL : - 400, chemin de la Castellerie à Sainte-Opportune-la -Mare.

1- Demande la suppression de la zone NL2 sur les parcelles 18 et 19.

2- Concernant la parcelle N° 2 classée en corps de ferme sur le plan de zonage et inscrite en N° 11 sur le règlement écrit : Demande un changement de destination des bâtiments en habitation, gîte et chambres d'hôte.

3-Demande la mise en place d'un mur anti-bruit le long de l'autoroute au voisinage de sa propriété.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

Un secteur NL2, à vocation de loisirs, a été reporté sur le plan de zonage, afin d'autoriser un projet d'aérodrome privé. Cet aménagement étant abandonné par le porteur de projet, le secteur NL2 sera retiré du plan de zonage avant l'approbation du PLU.

Le projet de PLU arrêté est suffisamment dimensionné pour permettre l'accueil d'environ 20 nouveaux habitants, en application des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les bâtiments ne peuvent donc pas être identifiés sur le plan de zonage, puisque cela engendrerait un potentiel de logements supplémentaires. Toutefois, la demande sera étudiée dans le cadre du prochain Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Roumois Seine.

La demande de mise en place d'un mur anti-bruit ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la suppression de la zone NL2, le projet d'aménagement étant abandonné par le propriétaire. Le secteur sera replacé en zone A, le plan de zonage et le tableau des superficies par zone devront être modifiés en conséquence.

➤ **Observations reçues sur la boîte mail**

M. DALIGAUX Bruno : 680, chemin Mare Bardin à Ste-Opportune-la-Mare

Signale que la mare située sur le plan de zonage 1:2000 entre sa maison et son bâtiment n'a jamais existé.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

L'étude de vulnérabilité liée au ruissellement réalisée par le bureau d'études Ecotone en 2019 ne recense pas de mare entre l'habitation et le bâtiment annexe. Il s'agit donc d'une erreur de report sur le plan de zonage. Le recensement du patrimoine naturel sera mis à jour avant l'approbation du PLU et la mare concernée par la remarque sera retirée du plan de zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

. M'étant rendu sur place, j'ai pu constater que cette mare n'existe pas actuellement. Dont acte.

3.3 - Question du commissaire enquêteur

1- OAP

Pouvez-vous préciser le nombre et le type de logements envisagés sur l'OAP - Secteur de la route de Quillebeuf.

Réponse du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation précise déjà le type de logements envisagés sur ce secteur projet : il s'agit de l'habitat individuel.

Une densité minimale de 8 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération sur le secteur de la Route de Quillebeuf, comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cela représente un potentiel d'environ 3 logements. Cette information sera précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte du nombre de logements prévus sur cette OAP et qu'il s'agit de logements individuels, toutefois la destination des constructions reste imprécise.

Un des objectifs de l'aménagement de cette parcelle doit répondre à l'orientation 3 axe 1 du PADD : Diversifier le parc de logements.

4 – Clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête de l'enquête publique le mardi 16 février à 17,00 h, j'ai procédé à la clôture des deux registres mis à disposition du public.

Aucun courrier ni courriel n'ont été adressés à mon attention après cette date.

Des observations, ayant été notées sur le registre d'enquête publique, le commissaire-enquêteur les a consignées dans un procès-verbal de synthèse qui a été remis et commenté au pétitionnaire lors d'une réunion qui s'est tenue en mairie de Sainte-Opportune-La Mare le vendredi 19 février 2021.

Ainsi saisi, le maître d'ouvrage a disposé d'un délai de quinze jours pour fournir un mémoire en réponse au commissaire-enquêteur. Ce mémoire m'a été transmis par voie électronique le 4 mars 2021.

Harfleur

Le 11 mars 2021



Jean-Marc VIRON