



Perspectives

Urbanisme et paysages / Gauvain ALEXANDRE

Annexe

Bilan des avis des PPA

Le projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Ouen-de-Thouberville a été transmis aux personnes publiques associées le 19 juin 2023.

Le département de l'Eure a renvoyé une remarque rappelant qu'un avis défavorable avait déjà été rendu en 2022 dans le cadre de la demande de CU pour changement de destination du manoir de Rudemont (transformation d'une habitation en commerce de bouche - restaurant).

Toutefois, il est proposé de maintenir l'autorisation de changement de destination du manoir de Rudemont dans le PLU. Cette autorisation ne concerne que le droit de l'urbanisme à procéder au changement de destination. Change au propriétaire de trouver, en accord avec le département, les modalités acceptables de raccordement au réseau routier.

Signalons que la qualification du manoir en tant que logement est assez récente, puisqu'il a autrefois été utilisé en tant que restaurant (sous la dénomination « Le Relais des Chevaliers »).

Bilan de la mise à disposition

Le projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Ouen-de-Thouberville a été mis à disposition public entre le 16 août et le 16 septembre 2023.

Deux remarques adressées par mail par des habitants font part des difficultés rencontrées par les riverains du château de la Brosse, citant notamment des nuisances de voisinage, l'accomplissement de travaux non autorisés, ainsi que l'ouverture au public sans que la Déclaration d'Achèvement de Travaux n'ait été réalisée.

Mme le Maire de Saint-Ouen-de-Thouberville confirme que des troubles de voisinages importants ont été rapportés durant l'été, et que la commune a engagé des démarches auprès du propriétaire du manoir afin de régulariser la situation.

En l'état, il apparaît inopportun d'octroyer de nouvelles autorisations au titre du PLU qui risqueraient d'aggraver la situation. Les 4 bâtiments identifiés au château de la Brosse ne doivent donc pas être ajoutés à l'inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle.

Cette position pourrait être revue ultérieurement dans le cadre du PLUi, sous réserve que le propriétaire-exploitant règle les problèmes de nuisances et s'inscrive dans le respect du droit de l'urbanisme en régularisant sa situation.

Courriel de Monsieur et Madame DESHAYES – le 14 septembre 2023

Thouberville

Le 14 septembre 2023

Observations concernant le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Saint-Ouen-de-Thouberville

Nous sommes totalement défavorables à ce projet, c'est tout simplement scandaleux.

Nous subissons déjà d'énormes nuisances le week-end et quelque fois dès le vendredi soir à cause de la salle de réception (annexe du bâtiment B1) située au domaine de la Brosse.

1. Ces nuisances sont de natures diverses : circulation intense, vitesse excessive, utilisation inapproprié des avertisseurs sonores dans la rue de la Brosse où deux voitures ont peine à se croiser, orchestre à l'extérieur et/ou musique trop forte, feu d'artifice, aire de jeux située en face de notre chambre qui engendre des cris voire des hurlements d'enfants jusqu'à 4 heures de matin et ces nuisances peuvent se poursuivre jusqu'au dimanche après-midi. A ce sujet nous vous invitons à vous rapprocher de madame le maire de Saint Ouen de Thouberville, de la gendarmerie de Routot et de la sous-préfecture qui disposent d'un dossier à ce sujet incluant les preuves des faits mentionnés.

Avec ces projets de crèche privée et d'accueil touristique, nous aurons donc des nuisances 7 jours sur 7, alors que la situation est déjà intolérable actuellement.

*L'ajout en page 17 du document « modification simplifié du PLU – rapport de présentation » :
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers des activités touristiques (y compris hébergement), de restauration, de commerce ou services à la population, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines n'est absolument pas respecté actuellement, et cela ne pourra en aucun cas s'améliorer avec l'ajout d'une crèche privée.*

2. Votre estimation du surplus de circulation lié à la création d'une crèche est erronée car il faut ajouter le personnel et les fournisseurs (page 23-24 du document « modification simplifié du PLU – rapport de présentation - Incidences sur l'environnement ») et notamment page 24 : « Le projet de crèche va générer de nouveaux flux de déplacements vers la Brosse, mais qui correspondent plutôt à des trajets évités vers des crèches plus lointaines (dans une logique de rapprochement du lieu de garde des enfants) ».

Le dépôt des enfants sera concentré sur certains créneaux honoraires qui sont déjà un problème.

Il faut, en effet, tenir compte du fait qu'entre 07h30 et 08h30 la circulation est déjà à lors actuel, anormalement importante dans le quartier, puisque nombreux sont les automobilistes qui, suivant leur GPS, prennent les rues de Rudemont, puis du Buisson puis des Souches puis de la Brosse et enfin la route de la Londe depuis la RN138 ou alors la route de la Londe depuis la Chouque afin d'éviter l'embouteillage de Maison Brulée, ceux-ci croisant les automobilistes qui sont obligés de passer par Maison Brulée pour se rendre à Rouen ou sur la zone portuaire. Ces rues ne sont déjà pas adaptées au nombre et à la vitesse des véhicules, la preuve en est l'installation de panneaux Stop route la Londe avec ses intersections Rue des souches et rue de la Brosse.

Alors ajouter de la circulation (30 véhicules jours minimum) sur ces axes ne peut conduire au mieux qu'à une aggravation d'une situation déjà compliquée et au pire à un drame.

Nous vous rappelons que l'environnement c'est d'abord les habitants du quartier.

3. L'argument comme quoi l'entrée se fera rue des Souches n'est pas valable, il a été utilisé pour la salle de réception et s'avère totalement faux car les clients et les fournisseurs passent par la rue de la Brosse, et si cela était vrai, nous sommes solidaires des habitants de la rue des Souches qui subissent des désagréments similaires.



De plus, pour l'implantation prévue, nous ne pouvons exclure que l'entrée se fera en fait rue de la Brosse, des travaux y ont déjà été effectués sans autorisation (changement de barrière)

4. *Nous vous rappelons que le domaine de la Brosse se situe sur une zone naturelle et archéologique (confère PLU) qui a déjà été copieusement détruite (arbres remarquables abattus et orientation de la salle de réception modifiée de 90 degrés par rapport au bâtiment existant antérieurement) par son propriétaire, de nouveaux travaux ne pourront que dénaturer encore plus ce lieu. Nous avons choisi justement d'habiter ici car cette qualification « zone naturelle » nous assurait le calme !!*

5. *Le permis de construire pour la salle de réception n'a pas été respecté : permis pour un parking de 21 places et qui en comprend finalement 70 (référence site internet officiel du domaine de la Brosse), aire de jeux non prévue au P.C, création d'un tas de terre sur 50 mètres, abattage des arbres remarquables du domaine, et cela n'excluant pas ce dont nous n'avons pas connaissance car, pour éviter que tout cela soit mis trop rapidement en évidence, au 18 août 2023, le propriétaire n'avait pas déposé la Déclaration d'Achèvement de Travaux en mairie alors qu'il exploite depuis fin avril 2023 ; si cette personne n'avait rien à cacher elle l'aurait fait.*

6. *Les bâtiments référencés B3 et B4 destinées à l'accueil de la crèche privée et l'activité touristique, ont une architecture normande traditionnelle (brique / silex), et page 19 du document « modification simplifié du PLU – rapport de présentation » figure l'ajout suivant : DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE EN APPLICATION DU 2° DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME :*

- *Les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments,*
- *Les colombages en bon état de conservation doivent rester apparents,*
- *Les maçonneries et matériaux de qualité en bon état de conservation ne doivent pas être enduits,*
- *Les modénatures et jeu d'appareillage des maçonneries doivent être conservées,*
- *Les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20u/m², nature du mortier à la chaux aérienne),*
- *Si de nouveaux percements doivent être réalisés, ils doivent respecter les trames et la symétrie générale. Les baies doivent être plus hautes que larges, de dimensions comparables à celles des anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site, - Les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins de la couleur de la fenêtre,*
- *Les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, etc.). Par exemple, les structures porteuses des charreteries doivent rester visibles,*
- *L'isolation thermique par l'extérieur des façades en briques, pierres (moellons ou silex) ou pan de bois est interdite.*

Si cet ajout est respecté à la lettre, il apparait alors bien compliqué de créer une crèche privée, les bâtiments étant particulièrement sombres et manifestement pas isolés.

A la vue des points 1, 3, 4 et 5 il est légitime de douter que l'actuel propriétaire respectera à la lettre un permis de construire pour une crèche privée. Pour un tel personnage, cela n'est qu'une tracasserie administrative mais en aucun cas quelque chose qui s'impose si cela va en l'encontre du bénéfice qu'il peut tirer de son projet.

7. *Il est connu et reconnu par la commune (déclaration de travaux du 30/06/2023 pour reconstruire un talus cauchois au 11, rue de la Brosse détruit par le propriétaire) que le terrain comporte des cavités souterraines (marnières) répertoriées et non répertoriées ainsi qu'une béttoire répertoriée, mais manifestement cela ne dérange pas que des jeunes enfants ou les utilisateurs de la salle de réception puissent se rapprocher d'un tel endroit dangereux.*



Il est donc essentiel de faire des sondages complémentaires et par la suite le comblement.

8. La salle de réception est aussi ouverte en semaine aux séminaires, ce potentiel rapprochement adultes enfants semble malsain.

9. Nous faisons du télétravail et ce, à hauteur au minimum de 3 jours par semaine pour l'un de nous deux et il en va de même pour d'autres habitants du quartier. Cela réclame du calme car nos emplois impliquent de la concentration.

Nous avons fait le choix de venir vivre à la campagne pour ne pas subir de telles nuisances. Nous voulons pouvoir ouvrir nos fenêtres et profiter de notre jardin quand bon nous semble, ce qui n'est actuellement pas le cas.

10. Enfin, en page 24 du document « modification simplifiée du PLU – rapport de présentation – incidences sur l'environnement » il est écrit :

« Avec une salle de réception de 200 m², on peut estimer la capacité d'accueil actuelle de l'établissement à environ 200 personnes. Si cette capacité était majorée de 50% à la faveur de nouveaux aménagements au sein des bâtiments existants, cela représenterait une augmentation de 30 véhicules / jour (avec une occupation moyenne de 2 personnes par véhicule, à l'aller et au retour, et une activité concentrée le WE) ».

Mais qu'est-ce que cela signifie ? Encore agrandir la salle de réception ? On nage en plein délire là, vous devez comprendre de tout ce qui précède que notre quartier bien tranquille jusqu'il y a quelques mois, en a déjà ras le bol de la situation actuel.

Une pétition a circulé dans notre quartier (rue des Souches, rue de la Brosse, route de la Londe) pour manifester notre mécontentement relatif à l'activité de la salle de réception, réalisée au mois de juillet celle-ci a malgré tout, recueilli un nombre de soutient significatif.

Nous ne comprenons pas qu'aujourd'hui avec les préjudices subis, on puisse permettre une nouvelle extension des activités.

Cela est totalement irrespectueux envers les habitants du quartier.

Concernant le château de Rudemont, nous n'avons pas d'avis favorable ou défavorable même si dans son cas la beauté du site a déjà été corrompue par l'utilisation d'un ancien terrain, qui en faisait partie, en tant que dépotoir à matériaux.

Pour publication

Monsieur et Madame DESHAYES

8, rue de la Brosse

27310 SAINT OUEN DE THOUBERVILLE

06 76 29 03 84

Copie Mairie de Saint Ouen de Thouberville



Courriel de Madame NOURY et Monsieur VOISIN – le 15 septembre 2023

Madame, Monsieur,

Habitants de la commune de Saint-Ouen-de-Thouberville, et propriétaires d'une maison Rue des souches, se trouvant juste en face du domaine de la Brosse, nous souhaiterions vous faire part de notre avis totalement défavorable au projet du plan local d'urbanisme concernant ce domaine et vous apportez nos observations.

Tout d'abord, il est important de savoir que nous luttons depuis avril 2023 contre l'ouverture d'une salle de réception et des nuisances que cela provoque.

Salle de réception, en plein milieu de la campagne, entourée d'habitations de chaque côté, dans des quartiers de base. Des nuisances importantes et réelles.

D'autant plus lorsque votre chambre donne directement sur cette salle.

Je précise que nous n'avions pas cette vue là au préalable des travaux, puisque des arbres majestueux, centenaires voir bicentenaires pour certains, nous protégeaient de cette vue déplorable. Mais son propriétaire s'est donné le droit de les abattre et de ce fait de nous offrir une vue directe sur son exploitation.

Et maintenant, on voudrait y ajouter une crèche. On marche sur la tête !?!

Mais où ce propriétaire, en recherche de profit, va s'arrêter ? Et tout cela, dans jamais s'être et se soucier du voisinage, des habitations et de son environnement.

Pour preuve, sur son site officiel, le domaine est décrit comme sans vis à vis (hors nous sommes en face).

Alors, NON nous ne souhaitons pas en plus de cela une crèche en face de chez nous.

Une crèche engendre énormément de circulation, sur une plage horaire relativement large puisqu'il faudra compter une ouverture vers 7h et une fermeture entre 19h-19h30. Soit un défilé de voitures toute la journée.

Je ne suis pas experte en urbanisme, mais il ne me semble pas que nos routes soient adaptées pour accueillir un tel flux de circulation.

D'autant que le croisement que cette circulation devra emprunter, entre la rue des souches et celle de la Brosse, au niveau de l'ancien moulin des souches, est déjà extrêmement dangereux et demande une extrême prudence et vigilance des automobilistes qui l'empreignent. Gérable à ce jour car circulation très modérée.

Sans parler de la largeur des routes qui ne permettent pas toujours de se croiser à deux véhicules.

Autre point d'observation, le parking, un parking de 70 places (site officiel du domaine de la Brosse) (déclaré 20 en mairie) créé par le propriétaire, juste derrière les murs d'enceinte du domaine, à l'angle de la rue des souches et de la rue de la Brosse. Parking en graviers qui engendre déjà d'importantes nuisances sonores (bruit des voitures qui circulent sur les graviers, moteurs des voitures, claquements des portières et tout ça raisonnent contre les murs d'enceinte. Et évidemment j'ai encore l'honneur d'avoir une vue directe sur ce parking.

Ce parking servira à cette crèche, mais pas seulement pour les parents, il servira aussi aux personnels, intervenants et prestataires. Un nombre important d'allers et venues qui nuiront obligatoirement à notre tranquillité et à la circulation de nos quartiers.

Quant à sa future entrée, qu'elle se fasse rue des souches ou rue de la Brosse, les problématiques restent les mêmes.

Le propriétaire ayant fait des travaux rue de la Brosse, justement que le portail d'accès, proche des futures bâtiments destinés à ce projet. Ça n'est sûrement pas pour qu'il reste fermé.

Et certes cette modification de PLU impose des règles strictes de rénovation, mais Nous avons constaté que ce propriétaire n'en fait qu'à sa tête. Nous avons la désagréable



impression qu'il est au dessus de tout et tous. Il agit comme bon lui semble sans jamais se soucier de nous, voisins, habitants et propriétaires tout comme lui, à la grande différence c'est nous, nous recherchons le calme, la tranquillité et les joies qu'offre la campagne et lui le rendement et le profit.

*Alors pourquoi ses agissements seront différents.
Où va-t-il s'arrêter !?*

Une salle de réception pouvant accueillir 200 personnes avec gîtes (25 couchages), je vous laisse imaginer le bruit que cela peut engendrer en pleine campagne où nos journées et nuits calmes, ont laissé place aux bruits en tout genre (concert de klaxon, orchestre dans le parc, musique, hurlements, cris, feu d'artifice, enfants dans le parc très tard (4h30), invités en état d'ébriété en pleine rue la nuit, le bruit des départs des voitures, etc...).

Et des modifications doivent encore y être apporté. Mais pour y faire quoi ? Augmenter sa capacité d'accueil ?!? On marche sur la tête vraiment !

Encore une fois, nous avons choisi la campagne pour tous les plaisirs qu'elle peut apporter en terme de tranquillité et de bien être, ce n'est pas pour accepter de voir nos qualités de vie se dégrader sans rien faire.

Nous n'avons certes sûrement pas les moyens de ce propriétaire mais nous sommes habitants et propriétaires tout comme lui et nous avons des droits.

Alors oui nous cette création de crèche représente un rendement important pour son propriétaire mais aux détriments de nos quartiers calmes, de ses habitants et de leurs habitations.

Si je résume les réalisations et projets de ce domaine, le week-end (et parfois en semaine pour des séminaires ou autres) ont subit les désagréments d'une salle de réception et de gîtes et du Lundi au vendredi, les désagréments d'une crèche.

Quelle sera notre qualité de vie ???

Nous souhaitons également vous préciser que nous ne sommes les seuls à subir les désagréments déjà existant qu'engendre ce domaine, pour preuve, une pétition a recueilli, en juillet dernier, un nombre significatif de signatures des habitants qui touchent les trois quartiers : rue des souches, rue de la Brosse et route de la Londe.

Cependant au vu de la complexité que représente la modification d'un plan local d'urbanisme en terme de communication et de compréhension, nous doutons que beaucoup d'habitants soient informés et sachent que nous pouvons nous exprimer sur ce sujet.

Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à nos observations et à notre avis défavorable quant aux modications du plan local d'urbanisme concernant le domaine de la Brosse.

Quant aux modifications de PLU concernant le Château de Rudement, nous n'avons pas d'observation, ni d'avis favorable ou défavorable, nous ne connaissons pas ce lieu.

Bien cordialement

*Céline Noury
Guillaume Voisin*

