

# RÉPONSES ET MODIFICATIONS

## SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

Communauté de Communes Terroir de Caux

Enquête publique organisée du 06/10/2025 au 06/11/2025 sur :

**L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**

**L'abrogation de 17 cartes communales :**

Bertreville-Saint-Ouen

Bertrimont

Calleville-les-Deux-Églises

Étaimpuis

Gueutteville

La Chapelle-du-Bourgay

La Chaussée

Le Bois-Robert

Lintot-les-Bois

Montreuil-en-Caux

Saint-Denis-sur-Scie

Saint-Pierre-Bénouville

Torcy-le-Petit

Val-de-Scie (Cressy et Sévis)

Varneville-Bretteville

Vassonville



# Table des matières

---

Réponses générales de la CCTC.....	9
Changements de zonage prévus par le PLUI.....	9
Demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers » .....	9
Demandes d'identification de bâtiments en zones agricoles ou naturelles afin qu'ils puissent changer de destination .....	10
Demandes impliquant la création de nouveaux STECAL .....	10
Demandes impliquant l'adaptation de STECAL délimité au plan de zonage du PLUI arrêté .....	11
Demandes impliquant de protéger des éléments du patrimoine bâti ou naturel.....	11
Demandes de suppression de protection des éléments du patrimoine bâti ou naturel .....	11
Demandes de modification du cadastre.....	11
Demandes relatives aux extensions et annexes des habitations existantes en zones agricoles et naturelles .....	12
Réponses de la CCTC aux observations dématérialisées .....	13
Observation n°001 .....	13
Observation n°002 .....	13
Observation n°003 .....	13
Observation n°004 .....	14
Observation n°005 .....	15
Observation n°006 .....	17
Observation n°007 .....	17
Observation n°008 .....	18
Observation n°009 à 014.....	18
Observation n°015.....	19
Observation n°016 .....	19
Observation n°017 .....	20
Observation n°018 .....	22
Observation n°019 .....	23
Observation n°020.....	24
Observation n°021 .....	25
Observation n°022 .....	25
Observation n°023 .....	26
Observation n°024.....	26
Observation n°025.....	28
Observation n°026 .....	29
Observation n°027 .....	30
Observation n°028.....	31
Observation n°029.....	31
Observation n°030.....	32

Observation n°031 .....	32
Observation n°032 .....	33
Observation n°033 .....	33
Observation n°034 .....	34
Observation n°035 .....	34
Observation n°036 .....	35
Observation n°037 .....	35
Observation n°038 .....	36
Observation n°039 .....	37
Observation n°040 .....	38
Observation n°041 .....	38
Observation n°042 .....	39
Observation n°043 .....	39
Observation n°044 .....	42
Observation n°045 .....	43
Observation n°046 .....	44
Observation n°047 .....	44
Observation n°048 .....	45
Observation n°049 .....	45
Observation n°050 .....	46
Observation n°051 .....	48
Observation n°052 .....	48
Observation n°053 .....	49
Observation n°054 .....	50
Observation n°055 .....	50
Observation n°056 .....	51
Observation n°057 .....	51
Observation n°058 .....	52
Observation n°059 .....	53
Observation n°060 .....	53
Observation n°061 .....	55
Observation n°062 .....	56
Observation n°063 .....	56
Observation n°064 .....	57
Observation n°065 .....	60
Observation n°066 .....	61
Observation n°067 .....	62
Observation n°068 .....	63
Observation n°069 .....	63
Observation n°070 .....	65
Observation n°071 .....	65
Observation n°072 .....	66

Observation n°073 .....	67
Observation n°074 .....	67
Observation n°075 .....	68
Observation n°076 .....	69
Observation n°077 .....	70
Observation n°078 .....	71
Observation n°080 .....	72
Observation n°081 .....	73
Observation n°082 .....	73
Observation n°083 .....	74
Observation n°084 .....	74
Observation n°085 .....	75
Observation n°086 .....	77
Observation n°087 .....	77
Observation n°088 .....	78
Observation n°089 .....	79
Observation n°090 .....	80
Observation n°091 .....	81
Observation n°092 .....	81
Observation n°093 .....	82
Observation n°094 .....	82
Observation n°095 .....	83
Observation n°096 .....	83
Observation n°097 .....	84
Observation n°098 .....	85
Observation n°099 .....	85
Observation n°100 .....	86
Observation n°101 .....	87
Observation n°102 .....	88
Observation n°103 .....	89
Observation n°104 .....	89
Observation n°105 .....	92
Observation n°106 .....	94
Observation n°107 .....	94
Observation n°108 .....	96
Observation n°109 .....	97
Observation n°110 .....	98
Observation n°111 .....	98
Observation n°112 .....	99
Observation n°113 .....	100
Observation n°114 .....	100
Observation n°115 .....	101

Observation n°116.....	101
Observation n°117.....	102
Observation n°118.....	102
Observation n°119.....	103
Observation n°120.....	104
Observation n°121.....	105
Observation n°122.....	105
Observation n°123.....	106
Observation n°124.....	107
Observation n°125.....	108
Observation n°126.....	109
Observation n°127.....	109
Observation n°128.....	110
Observation n°129.....	110
Observation n°130.....	111
Observation n°131.....	111
Observation n°132.....	112
Observation n°133.....	114
Observation n°134.....	116
Observation n°135.....	116
Observation n°136.....	117
Observation n°137.....	118
Observation n°138.....	119
Observation n°139.....	120
Observation n°140.....	121
Observation n°141.....	122
Observation n°142.....	123
Observation n°143.....	123
Observation n°144.....	125
Observation n°145.....	125
Observation n°146.....	126
Observation n°147.....	127
Observation n°148.....	128
Observation n°149.....	129
Observation n°150.....	130
Observation n°151.....	131
Observation n°152.....	132
Observation n°153.....	132
Observation n°154.....	133
Observation n°155.....	134
Observation n°156.....	135
Observations n°157 et 158.....	135

Observation n°159 .....	135
Observations n°160, n°161 et n°162.....	137
Observation n°163 .....	138
Observation n°164.....	138
Observation n°165.....	139
<b>Réponses de la CCTC aux observations des registres papiers.....</b>	<b>143</b>
<b>Registre en mairie de Auppegard .....</b>	<b>143</b>
Observation n°76036_001 .....	143
Observation n°76036_002 .....	143
Observation n°76036_003 .....	143
Observation n°76036_004 .....	144
<b>Registre au siège de l'enquête publique : hôtel communautaire de Bacqueville-en-Caux.....</b>	<b>145</b>
Observation n°76051_001 .....	145
Observation n°76051_002 .....	145
Observation n°76051_003 .....	145
Observation n°76051_004 .....	145
Observation n°76051_005 .....	146
Observation n°76051_006 .....	146
<b>Registre en mairie de Beauval-en-Caux.....</b>	<b>148</b>
Observation n°76063_001 .....	148
Observation n°76063_002 .....	148
Observation n°76063_003 .....	148
Observation n°76063_004 .....	149
<b>Registre en mairie de Gonnetot .....</b>	<b>150</b>
<b>Registre en mairie de Longueville-sur-Scie.....</b>	<b>150</b>
Observation n°76397_001 .....	150
Observation n°76397_002 .....	150
Observation n°76397_003 .....	151
Observation n°76397_004 .....	151
Observations n°76397_005 et n°76397_007 .....	151
<b>Registre en mairie de Luneray.....</b>	<b>152</b>
Observation n°76400_001 .....	152
Observation n°76400_002 .....	152
<b>Registre en mairie de Quiberville-sur-Mer .....</b>	<b>153</b>
Observation n°76515_001 .....	153
Observation n°76515_002 .....	153
Observation n°76515_003 .....	153
Observation n°76515_004 .....	153
Observation n°76515_005 .....	154
Observation n°76515_006 .....	154
Observation n°76515_007 .....	154

<b>Registre en mairie de Saint-Ouen-du-Breuil .....</b>	<b>155</b>
Observation n°76628_001 .....	155
Observation n°76628_002 .....	156
Observation n°76628_003 .....	156
Observation n°76628_004 .....	156
Observation n°76628_005 .....	156
<b>Registre en mairie de Saint-Victor-l'Abbaye .....</b>	<b>157</b>
Observation n°76656_001 .....	157
Observation n°76656_002 .....	157
Observation n°76656_003 .....	157
Observation n°76656_004 .....	158
Observation n°76656_005 .....	158
Observation n°76656_006 .....	158
<b>Registre en mairie de Torcy-le-Grand .....</b>	<b>159</b>
Observation n°76697_001 .....	159
Observation n°76697_002 .....	159
Observation n°76697_003 .....	159
Observation n°76697_004 .....	160
Observation n°76697_005 .....	160
<b>Registre en mairie de Tôtes .....</b>	<b>161</b>
Observation n°76700_001 .....	161
Observation n°76700_002 .....	162
Observation n°76700_003 .....	162
Observation n°76700_004 .....	164
Observation n°76700_005 .....	164
Observation n°76700_006 .....	164
<b>Registre en mairie de Val-de-Saône .....</b>	<b>165</b>
Observation n°76018_001 .....	165
Observation n°76018_002 .....	165
Observation n°76018_003 .....	165
Observation n°76018_004 .....	166
<b>Registre en mairie de Val-de-Scie .....</b>	<b>167</b>
Observation n°76034_001 .....	167
Observation n°76034_002 .....	167
Observation n°76034_003 .....	167
Observation n°76034_004 .....	168
Observation n°76034_005 .....	169
Observation n°76034_006 .....	169
Observation n°76034_007 .....	169
<b>Réponses de la CCTC aux courriers .....</b>	<b>170</b>
Courrier n°001 .....	170

Courrier n°002.....	170
Courrier n°003.....	172
Courrier n°004.....	173
Courrier n°005.....	174

# Réponses générales de la CCTC

---

La Communauté de communes Terroir de Caux adresse ses remerciements au public pour sa participation à l'enquête organisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI et de l'abrogation des cartes communales.

Les nombreuses contributions ont permis d'améliorer le projet soumis à l'approbation du Conseil communautaire. Chaque observation a fait l'objet d'une analyse approfondie par la CCTC et les bureaux d'études afin d'apporter la réponse la plus adaptée. Des échanges ont été nécessaires avec les différents acteurs du projet : élus communautaires, élus communaux, certains PPA ...

Suite à l'enquête publique et dans le cadre des réponses à apporter à la commission d'enquête début décembre, il était, dans la grande majorité des cas, prématuré de se prononcer sur la faisabilité de la modification demandée. Ainsi, les réponses apportées dans le rapport de la Commission d'enquête restaient nuancées et conditionnées aux analyses alors en cours.

Ce document a pour objectif d'informer les élus et le public des réponses définitives et modifications réalisées sur le projet de PLUI soumis à l'approbation du Conseil communautaire en mars 2026.

## Changements de zonage prévus par le PLUI

---

Concernant les changements de zonage prévus par le projet de PLUI, la CCTC comprend le sentiment d'injustice éprouvé par les administrés ; il s'agit cependant d'une conséquence directe de l'application de la réglementation qui s'impose au territoire. Malgré ces contraintes, le zonage du projet de PLUI de Terroir de Caux prévoit encore de nombreux terrains constructibles : dents creuses en zones urbaines et en STECAL, ainsi que plus de 70 ha de zones à urbaniser dites « AU ». Concernant l'habitat, à l'échelle de l'intercommunalité, le potentiel foncier brut estimé représente une surface globale de 252 ha, comprenant environ 40 ha de parcelles en dents creuses et près de 138 ha de parcelles bâties divisibles non impactées par un risque de cavité souterraine.

La CCTC rappelle que la constructibilité d'une parcelle n'est pas définitive, il en est de même de son inconstructibilité. Les réglementations évoluent et les documents d'urbanisme peuvent être modifiés ou révisés. En principe, la modification du classement d'une parcelle n'est pas de nature à ouvrir une action indemnitaire (article 160-5 du Code de l'urbanisme). Lors de l'achat d'un terrain constructible, il est généralement fortement recommandé de conditionner la vente finale à l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel, voire même d'un permis de construire.

## Demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

---

Le classement en zone à urbaniser de ces parcelles représenterait une consommation foncière trop importante, préjudiciable pour l'équilibre du PLUI et sans justification au regard des

objectifs du PADD, que ce soit en termes de polarisation du développement urbain à mener, comme de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols. De plus, les PPA et notamment les services de l'État, dans leur avis sur le projet de PLUI arrêté, incitent à réduire à nouveau cette consommation.

La CCTC ne peut donc pas y répondre favorablement.

## **Demandes d'identification de bâtiments en zones agricoles ou naturelles afin qu'ils puissent changer de destination**

---

Dans la très grande majorité des cas, ces demandes paraissent légitimes et compatibles avec le PADD qui prévoit de « Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial pour en assurer la préservation ». La CCTC a donc pu apporter des réponses positives dans la plupart des cas.

Il est rappelé que l'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'autorisation d'urbanisme nécessaire au changement de destination, telle que la demande de permis de construire, sera soumise :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## **Demandes impliquant la création de nouveaux STECAL**

---

L'article L151-13 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans ces secteurs, le PLUI peut notamment autoriser des constructions et de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans ces secteurs, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le projet de PLUI a délimité plusieurs types de STECAL :

- Nh et Ah (pour hameaux) qui permettent, par exemple, la construction de nouveaux logements, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, en comblant les « dents creuses » ou les espaces mutables,
- Am (pour le foyer d'accueil médicalisé du Roncier à Saint-Victor-l'Abbaye),
- NI (pour « Naturel loisirs »),
- Nt1 (pour « Naturel touristique » de catégorie 1) appliquée sur les campings,

- Nt2 (pour « Naturel touristique » de catégorie 2) appliquée sur les terrains pouvant recevoir des hébergements touristiques.

Le code de l'urbanisme prévoit que ces STECAL sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le projet de PLUI arrêté en mai 2025 a été soumis à la CDPENAF du 24 juillet 2025 qui a rendu un avis le 18 août 2025. Le dossier soumis à l'enquête publique comportait cet avis, ainsi que la liste des modifications envisagées du projet par la CCTC pour prendre en compte cet avis.

À ce stade de la procédure, la création de nouveaux STECAL serait considérée comme illégale étant donné que cela interviendrait sans passage en CDPENAF.

## **Demandes impliquant l'adaptation de STECAL délimité au plan de zonage du PLUI arrêté**

---

Certaines demandes concernant des ajustements de STECAL ont pu être prises en compte dans les mesures où celles-ci restent compatibles avec l'avis émis par la CDPENAF :

- pas d'extension en zones Ah et Nh,
- en zones Nt1, Nt2, Ni : pour des projets aboutis ou des terrains présentant des constructions ou installations existantes.

## **Demandes impliquant de protéger des éléments du patrimoine bâti ou naturel**

---

Dans la très grande majorité des cas, ces demandes paraissent légitimes et compatibles avec le PADD qui prévoit de « Recenser, protéger et encourager la restauration du patrimoine bâti: longères, maisons de maîtres, corps de ferme, châteaux, moulins, ... » et de « Préserver le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue ». La CCTC a donc pu apporter des réponses positives dans la plupart des cas.

## **Demandes de suppression de protection des éléments du patrimoine bâti ou naturel**

---

Lorsque les demandes étaient justifiées et compatibles avec le PADD et la cohérence globale du document, la CCTC a pu apporter des réponses positives en accord avec les communes.

## **Demandes de modification du cadastre**

---

La dernière version du cadastre disponible (version du 1er décembre 2025), lors de l'intégration des modifications du projet de PLUI, a été utilisée pour mettre à jour le règlement graphique 3B et 3C.

Les modifications du cadastre ne relèvent pas d'une compétence communautaire, elles sont à demander au service de publicité foncière dont dépend la parcelle.

## **Demandes relatives aux extensions et annexes des habitations existantes en zones agricoles et naturelles**

---

L'article L151-12 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles et naturelles (hors STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement du PLUI doit intégrer des dispositions relatives à la zone d'implantation, à la hauteur, à l'emprise et à la densité de ces extensions ou annexes de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le projet de PLUI arrêté en mai 2025 a été soumis à la CDPENAF du 24 juillet 2025 qui a rendu un avis le 18 août 2025. Il est notamment demandé de réduire les possibilités de constructions. Le dossier soumis à l'enquête publique comportait cet avis, ainsi que la liste des modifications envisagées du projet par la CCTC pour prendre en compte cet avis.

À ce stade de la procédure, il n'est donc pas envisageable d'intégrer des dispositions augmentant les possibilités de constructions pour ces annexes et extensions.

# Réponses de la CCTC aux observations dématérialisées

---

## Observation n°001

---

Date : 6 octobre 2025 - 09:05

Déposant : Jacques BROSSAIS (CE)

Commune concernée : Aucune

### Observation

Essai

## Observation n°002

---

Date : 6 octobre 2025 - 12:29

Déposant : Rose Marie GIVON

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### Observation

Je ne comprends pas la TOR OAP4

Alors que l'opération est entourée de zones déclarées N (naturelles),

Alors que la zone est sur une zone de ruissellement,

Alors qu'il est indiqué que les habitations devront être éloignées de la route et de la rivière,

Il est indiqué qu'il doit y avoir 22 logements à l'hectare. Soit environ 12 logements qui vont devoir être concentrés sur une toute petite surface (Moins de 3500 m<sup>2</sup> ?). Est-ce cohérent de placer ici une telle densification ?

S'il y a besoin de construire des logements de manière significative sur Torcy le Grand, n'est-il pas préférable de mettre une telle concentration sur un trou de la zone centralisée du village voir image jointe

Pièce jointe : 913\_num2.png

### Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux

L'OAP a été modifiée afin d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux et de réduire les impacts, notamment en réduisant le nombre de logements prévus.

## Observation n°003

---

Date : 7 octobre 2025 - 11:11

Déposant : Philippe LEMERCIER

Commune concernée : La Chaussée

### **Observation**

Bonjour Mesdames, Bonjour Messieurs,

Je suis l'exploitant et copropriétaire de la parcelle B413, nous avons été très surpris d'apprendre que l'entrée au 260 rue André Nothias ne soit pas qualifiée en zone constructible dans le nouveau projet de PLUi.

En effet la parcelle constitue "" une dent creuse "" en plein centre du hameau du Bois Hulin. De plus tous les accès aux réseaux sont dans la rue avec une bouche à incendie juste en face.

En tant que fermier de la parcelle, j'ai anticipé depuis plus de 10 ans la construction de nouveaux bâtiments agricoles sur une autre parcelle à plus de 100 mètres (comme indiqué sur le plan), de manière à éloigner toutes nuisances (bruit, odeurs etc..) des voisins existant ou futurs. J'ai commencé à déconstruire les bâtiments anciens pour éviter toute cohabitation avec de nouveaux voisins. Mon fils (futur exploitant en 2026) a prévu de créer un nouveau chemin d'accès à l'exploitation plus loin route de La Chapelle du Bourgay (d'où le stock de cailloux visible sur place) Seule restera une servitude de passage de réseau électrique le long de la parcelle B 342 (voir plan).

Par conséquent, nous sollicitons l'octroi de 2 parcelles constructibles à proximité des parcelles B409 et B445 dans la continuité et en correspondance de ce qui avait été réalisé en 2008 par la carte communale.

Dans l'attente, j'espère positive de ma demande, veuillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pièce jointe : 913\_num3.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La partie correspondant à une ""dent creuse"" a été classée en zone urbaine tout en laissant un accès agricole.

### **Observation n°004**

---

Date : 7 octobre 2025 - 19:27

Déposant : Antoine LEROUX

Commune concernée : St-Denis-sur-Scie

### **Observation**

Madame Monsieur

Je suis propriétaire d'une parcelle de terre sur la commune de Saint Denis sur Scie au lieudit Beuville, parcelle cadastrée A 559.

Depuis quelques années, nous avons fait des constructions sur cette parcelle, nous avons répondu à la demande de nombreuses personnes qui voulaient construire leur maison d'habitation.

Avec la révision du PLU de Saint Denis sur Scie, je m'aperçois que cette parcelle est classée secteur agricole, ce qui veut dire qu'il n'y aura plus de construction sur cette parcelle.

Depuis le début d'année, je suis sollicité pour vendre des parcelles à construire car l'environnement est favorable, j'ai déposé une demande de certificat d'urbanisation auprès des services de la communauté de communes Terroir de Caux.

Ma demande est la suivante, serait-il possible de maintenir cette parcelle en urbanisation et non en agricole

Merci de prendre en considération ma demande, je vous joins en pièce jointe les projets

Cordialement Antoine Leroux

Pièce jointe : 913\_num4.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

## **Observation n°005**

---

Date : 9 octobre 2025 - 10:19

Déposant : Perrine TERRIEN

Commune concernée : Ambrumesnil

### **Observation**

Objet : Observations sur le classement en zone naturelle des parcelles hameaux de Ribeuf.

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser quelques observations dans le cadre de l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Terroir de Caux, et plus particulièrement le classement en zone naturelle (N) des parcelles 203-0C et 128-0C, situées au 117 route de la Saane, hameau de Ribeuf, à Ambrumesnil 76550.

Ces parcelles abritent un ancien corps de ferme familial, composé notamment d'une grande grange et d'une maison attenante. C'est un lieu auquel je suis profondément attachée, témoin du passé agricole de ma famille, du village et du savoir-faire local.

Mon souhait est de sauvegarder ces bâtiments en les réhabilitant dans le respect de leur architecture d'origine.

Le projet consiste à transformer la grange en salle de réception destinée à accueillir des mariages, des événements familiaux et des activités culturelles, tout en conservant son caractère rural.

Aucune construction nouvelle n'est prévue : il s'agit uniquement de rénover l'existant. Les travaux envisagés concernent la remise en état du bâti, la création d'un espace de cuisine adapté, et un aménagement extérieur discret et paysager (notamment un parking enherbé).

Dans le cadre de ce projet, j'ai entrepris des démarches auprès de la mairie d'Ambrumesnil afin d'obtenir des informations sur les procédures et la réglementation à respecter.

À cette occasion j'ai découvert que, dans le nouveau projet du PLUI, mes parcelles seraient désormais classées en zone naturelle (N).

Ce classement remettrait en cause la faisabilité de tout le projet, car il ne permet ni le changement de destination de la grange, ni les raccordements essentiels à son fonctionnement.

Les travaux de réhabilitation que j'ai commencés – notamment la rénovation de la toiture pour protéger le bâtiment – risquent donc d'être interrompus, faute de cadre juridique adapté.

En effet, dans ce zonage, les modifications et changements de destination des bâtiments ne sont autorisés que pour des usages agricoles ou forestiers, ce qui exclut la transformation d'une grange en salle de réception à vocation patrimoniale et culturelle.

Ce classement bloquerait donc tout le projet, y compris les rénovations nécessaires de la maison attenante, qui fait également partie de l'ensemble bâti à préserver.

Si rien n'est fait, ces bâtiments finiront par se dégrader et tomber à l'abandon, comme on peut malheureusement le constater dans de nombreux hameaux de notre campagne, où d'anciens corps de ferme se détériorent faute d'autorisations pour être rénovés.

Ce serait un immense gâchis, alors qu'il existe une réelle volonté de préserver et valoriser le patrimoine rural local.

Mon projet s'inscrit pourtant dans une démarche exemplaire :

- Patrimoniale, en sauvegardant un bâtiment ancien emblématique de l'identité normand;
- Environnementale, puisque la réhabilitation inclut la replantation de pommiers comme autrefois, et d'autres espèces locales.
- Socio-économique, en créant un lieu de réception pouvant accueillir mariages et événements, et ainsi participer à la vitalité et à l'attractivité du territoire.

Je comprends la nécessité de protéger les espaces naturels, notamment en lien avec la rivière et le bois voisin. Toutefois, il me semblerait cohérent de différencier les espaces bâtis du corps de ferme des zones réellement naturelles. Le zonage actuel englobe l'ensemble du site, rendant impossible toute réhabilitation, même respectueuse.

Je sollicite donc le réexamen du classement de ces parcelles, afin que les bâtiments puissent être intégrés dans une zone ou dans un secteur spécifique autorisant la réhabilitation du patrimoine rural non agricole.

Cela permettrait de sauver ce bâti au lieu de le condamner à la ruine, tout en préservant le cadre naturel environnant.

Je reste naturellement à disposition pour tout complément d'information ou pour organiser une visite sur place afin de présenter plus en détail le projet et les efforts déjà entrepris pour préserver ce lieu.

Je vous remercie de l'attention portée à cette requête.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Perrine TERRIEN

Mail réceptionné le 06/10/2025 à 19:39

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'identification du bâtiment demandée comme pouvant changer de destination a été intégrée au zonage.

Cf. les « réponses générales de la CCTC » relatives aux demandes d'identification de bâtiments en zones agricoles ou naturelles afin qu'ils puissent changer de destination.

## **Observation n°006**

---

Date : 9 octobre 2025 - 14:53

Déposant : Jean-Marie VOLET

Commune concernée : Bertreville-St-Ouen

### **Observation**

Bonjour Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-contre mes observations sur le Projet PLUI de Terroir de Caux.

Je me déplacerai également, en vue de rencontrer un commissaire enquêteur.

Malgré, mes différents courriers adressés jusqu'à présent, je n'ai pas eu de réponse écrite circonstanciée sur ma problématique et questionnements.

Bonne réception.

Bien cordialement.

Pièce jointe : signature Lettre Plui.jpg

Pièce jointe : 4606-fichier.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

À noter que les réponses ont été apportées à Monsieur Volet lors d'un rendez-vous avec le service urbanisme avant l'arrêt du PLUI.

La parcelle B260 évoquée est isolée dans la plaine agricole et en partie couverte sur son flanc est par un périmètre de réciprocité agricole (ICPE). Au regard de l'analyse et de la hiérarchisation des entités bâties réalisées par le diagnostic territorial, le classement en zone constructible n'est pas justifiable que ce soit en zone U ou en STECAL. Il est question d'un lieu-dit comprenant tout au plus 4 constructions totalement détachées du village. Le classement en zone agricole se justifie par la prédominance de cette activité dans le secteur concerné.

## **Observation n°007**

---

Date : 9 octobre 2025 - 16:03

Déposant : Parc Canadien

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Madame, Monsieur bonjour,

Nous sommes le Parc Canadien situé à Muchedent.

Nous nous permettons de prendre contact avec vous dans le cadre de l'enquête publique.

Nous aurions plusieurs demandes et remarques quant aux éléments nous concernant. Dans ce cadre nous aurions aimé vous proposer un rendez-vous sur place afin de pouvoir vous

permettre de visualiser concrètement nos demandes. Afin d'émettre votre avis en toute connaissance de cause.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande.

Restant à votre disposition

Cordialement

Pièce jointe : Outlook-dhfgcc34.png

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La demande s'adressait à la Commission d'enquête. Il est d'ailleurs inscrit dans le procès-verbal de synthèse que « la demande du responsable de l'entreprise, une visite a été organisée sur place avec 2 des membres de la commission le vendredi 31/10/2025 à partir de 14h30 »

### **Observation n°008**

---

Date : 9 octobre 2025 - 18:31

Déposant : TRAPIL - Nathalie DAVID

#### **Observation**

Bonjour

Veillez trouver ci-joint notre courrier en réponse à l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLUI de la communauté de communes Terroir de Caux

TRAPIL

(adresse et lien de téléchargement)

COM COM TERROIR DE CAUX Elaboration PLUI 16382 CA.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les annexes du PLUI ont été mises à jour

### **Observation n°009 à 014**

---

Date : 11 octobre 2025

Déposant : Didier DEFORGES

Communes concernées : Beauval-en-Caux et Heugleville-sur-Scie

#### **Observation**

Je souhaite réhabiliter les bâtiments sur Beauval en Caux et Heugleville sur Scie en habitation.

J'ai instruit un CU sur la commune de Heugleville sur Scie qui est favorable pour la réhabilitation.

Mes bâtiments sont entretenus et datent d'avant 1900.

Pièce jointe : 913\_num9.png

Pièce jointe : 913\_num10.png

Pièce jointe : 913\_num11.png

Pièce jointe : 913\_num12.png

Pièce jointe : 913\_num13.png

Pièce jointe : 913\_num14.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Compte tenu de la configuration en continuité de la zone urbaine, une partie des bâtiments a été rattachée à la zone Ub1. Les autres bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

Cf. les « réponses générales de la CCTC » relatives aux demandes d'identification de bâtiments en zones agricoles ou naturelles afin qu'ils puissent changer de destination.

## **Observation n°015**

---

Date : 11 octobre 2025 - 11:01

Déposant : Victor BOUCHER, Maire de Montreuil-en-Caux

Commune concernée : Montreuil-en-Caux

### **Observation**

Parcelle B 790 à mettre en UB1 et non en zone agricole (partie d'un lot de TAB) Restauration possible du bâtiment existant.

RICS modifié suite à sondages réalisés par BE EXPLORE pour reculer le périmètre de la parcelle napoléonienne.

Pièces à l'appui : 3B Règlement graphique Mai 2025 avec commentaires et schéma de modification du RICS 12/12/2024

Pièce jointe : 913\_num15.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Au regard de l'autorisation d'urbanisme accordée et toujours en cours de validité, la parcelle B790 anciennement B725 a été classée en zone urbaine.

## **Observation n°016**

---

Date : 13 octobre 2025 - 18:15

Déposant : Hervé ROLLAND, Maire de Le Catelier

Commune concernée : Le Catelier

### **Observation**

La zone Ub que nous avons prévue de part et d'autre de la RD100 étant impactée à 80% par des périmètres d'indices de cavités souterraines, rendant difficile la possibilité de constructions nouvelles (forage obligatoire), le Conseil Municipal souhaiterait définir une autre zone Ub à l'entrée du hameau de Pelletot (voir la carte ci-jointe).

Cette dernière n'est pas impactée par des indices de cavités souterraines.

Pièce jointe : 913\_num16.png

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Au regard de l'analyse et de la hiérarchisation des entités bâties réalisées par le diagnostic territorial, le classement en zone constructible n'est pas justifiable, que ce soit en zone U ou en STECAL. Cela serait incohérent par rapport au zonage appliqué sur les secteurs affichant les mêmes caractéristiques. L'application d'un nouveau STECAL ne serait pas conforme au code de l'urbanisme, la CDPENAF s'étant déjà prononcée sur le projet de PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes impliquant la création de nouveaux STECAL.

### **Observation n°017**

---

Date : 14 octobre 2025 - 10:38

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

#### **Observation**

Remarques générales sur le PLUi Terroir de Caux et focalisation sur ma commune de TORCY LE GRAND :

Les dossiers du PLUi Terroir de Caux présentés sont volumineux et ont dû nécessiter une charge de travail colossale pour les établir, en particulier dans la phase de diagnostic préalable. Même si l'on n'est pas d'accord sur tous les sujets, ces derniers sont traités et tracés dans la documentation support du PLUi et peuvent être discutés à l'échelle communale ou à celle des particuliers.

En ce qui concerne la commune de TORCY LE GRAND (commune où je suis né et où je réside), je suis surpris que le PLUi Terroir de Caux, engagé depuis 2018, n'ait fait l'objet d'aucune discussion au niveau des instances communales :

- Les ordres du jour des conseils municipaux, de 2020 à maintenant, ne font apparaître aucun point de discussion sur le PLUi Terroir de Caux,
- Aucune commission dédiée n'a été créée pour établir une « stratégie » concernant la mise en place du PLUi sur la commune de TORCY LE GRAND.
- Les habitants de TORCY LE GRAND n'ont pas été impliqués ou informés sur la mise en place de ce PLUi (en particulier dans les bulletins municipaux distribués en boîtes aux lettres).

Nota : Lors de la réunion du conseil municipal de Torcy le Grand (TIG) du 25 février 2025, la consultation requise est à l'ordre du jour pour donner un avis sur le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire en décembre 2024, clôturant ainsi la consultation engagée pendant le déroulement des études. Suite à discussions, le conseil municipal de TIG demande que des modifications soient intégrées à ce projet de PLUi. Le compte-rendu de la séance ne reflétant pas les demandes de modification, cinq (5) élus sur quinze (15) se sont abstenus lors de son adoption en date du 8 avril 2025.

Il faut croire que les choix pour la commune de TORCY LE GRAND n'ont été pris que par quelques personnes (le Maire et une partie de ces adjoints) sans discussion avec le reste des élus.

Pour l'instant, qui suis en train de placer cette observation sur le site qui se nomme « démocratie-active » ; j'ai plutôt la désagréable impression que le dossier de TORCY LE GRAND ait été traité avec « déni de démocratie » !

Je vais essayer dans le délai imparti de l'enquête publique de vous communiquer mes observations sur divers sujets qui concernent le « collectif » de la commune de TORCY LE GRAND, laissant à tout à chacun la possibilité de faire des observations plus ciblées et précises sur des cas particuliers.

Cordialement.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

« La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLUi. Les élus du territoire ont tenu à associer l'ensemble de la population, ainsi que les personnes publiques associées, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques et de réunions techniques.

Les modalités de concertation prévues par le Conseil communautaire ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer. (Dossier d'information mis à disposition du public, articles de presse, réunions publiques, articles dans le bulletin communautaire (envoyé aux habitants et disponible sur le site internet), publications sur internet et sur les réseaux sociaux, affichage...)

Globalement, il en ressort une participation soutenue de la population principalement lors des réunions publiques et via les courriers, courriels et échanges verbaux. Les registres de concertation, quant à eux, n'ont recueilli que quelques contributions.

La mise à disposition des différents documents a permis à toute personne qui le souhaitait, habitant ou non le territoire intercommunal, de prendre connaissance de l'évolution et des orientations du futur document d'urbanisme intercommunal de Terroir de Caux.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de PLUi désormais constitué et susceptible d'être arrêté en conseil communautaire. » Source : Bilan de la concertation

La Commune de Torcy-le-Grand a, elle aussi, informé les habitants à propos du PLUI en utilisant divers canaux d'information :

- article au sujet du PLUI dans son bulletin d'information (n°4-2021),
- partages via Facebook,
- lors des réunions du Conseil municipal du 11/03/2023 et 25/02/2025.

Lors de la réunion du Conseil municipal du 11/03/2023, Monsieur Servais-Picord a présenté l'avancement du projet de PLUI et a demandé des volontaires pour l'accompagner le 14/03/2023 à une première réunion d'échanges sur les propositions du bureau d'études. Une seconde réunion d'échange a eu lieu le 7/06/2023 en présence des conseillers volontaires.

Terroir de Caux a transmis les plans de zonages en cours d'élaboration (versions 8 et 9) aux conseillers municipaux.

## Observation n°018

---

Date : 14 octobre 2025 - 10:48

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

Commune : TORCY LE GRAND

Observation venant compléter l'observation de l'enquête publique référencée n°17.

À première vue, le règlement graphique de la commune de TORCY LE GRAND présente des zones « atypiques » où le zonage semble incohérent avec les parcelles adjacentes.

Cinq (5) cas particuliers sont présentés dans le fichier annexé.

Cordialement.

Pièce jointe : 913\_num18.pdf

### **Cas n°1**

Pourquoi cette parcelle (A463) est N ? Ne devrait-elle pas être Ub1 ? Une certaine continuité avec les parcelles adjacentes ?

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au cas n°1**

La parcelle a été classée en zone urbaine et la prescription "secteur couvert par un espace potentiellement inondable" a été mise à jour afin de correspondre à l'Atlas des Zones Inondables de la Varenne dans les communes concernées. Le règlement a été mis à jour pour mieux prendre en compte ce risque.

### **Cas n°2**

Pourquoi cette zone est A alors que la cohérence la placerait en N (actuellement une prairie où paissent des chevaux) ?

Les trois petites parcelles en bas (A1167, A1168, A1170) ne devraient-elles pas être en Ub1 ?

La petite parcelle en haut (A1076) ne devrait-elle pas être en Ub1 ?

Il est à noter que deux (2) bâtiments historiques en briques présents sur la parcelle 1075 sont identifiés comme bâtiments pouvant changer de destination (rectangles magenta du règlement graphique et visibles sur photo ci-dessous) -> Donc devenir des habitations.

Puisque sur cette parcelle (A1075) il y a deux bâtiments pouvant changer de destination, l'ensemble de la parcelle ne devrait-elle pas passer en AUb1 (à terme), permettant de réaliser un projet cohérent de constructions (l'ensemble des réseaux passant à proximité rue saint Georges et un accès pouvant également être réalisé à partir de la rue des Forrières).

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au cas n°2**

Le site est maintenu en zone agricole, car il comprend une exploitation agricole avec un périmètre de recul entre les bâtiments agricoles soumis au RSD et les habitations. De plus, le classement de la parcelle A1075 en zone AU générerait une consommation foncière supplémentaire : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Les parcelles A1167 et A1168 sont couvertes par le périmètre RSD, leur classement en zone agricole est donc maintenu. En revanche, compte tenu des habitations existantes autour de la parcelle A1170, l'implantation d'une nouvelle habitation n'aurait pas pour effet de réduire la distance existante entre l'habitat et les écuries, cette dent creuse a donc été classée en zone urbaine.

Le classement de la parcelle A1076 en zone agricole est maintenu puisque celle-ci n'est pas construite et n'est pas desservie par les réseaux.

### **Cas n°3**

Pourquoi la parcelle A34 (zone agricole) est partiellement placée en Ub1 ?

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au cas n°3**

La parcelle a été reclassée en zone agricole en réponse aux avis PPA.

### **Cas n°4**

Pourquoi cette zone est A (Parcelles A856, A867, A868, A1020 et A1109) alors que la cohérence la placerait en N (Zone de pâturage) ? Il vaudrait mieux conserver une zone N en limite des habitations de la rue aux Vaches ?

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au cas n°4**

Le maintien en zone agricole se justifie par la présence d'animaux et de bâtiments dédiés sur le site. Ce classement permet de favoriser la reprise d'une activité équestre et/ou agricole.

### **Cas n°5**

Pourquoi cette zone est A alors que la cohérence la placerait en N ? Il vaudrait mieux conserver une zone N en limite de rivière ? De plus, cette zone appartient a priori à la même parcelle (B118) de la zone N du dessous.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au cas n°4**

Au regard du caractère humide et potentiellement inondable du site, celui-ci a été classé en zone naturelle. À noter que ce classement n'empêche pas l'exploitation agricole.

## **Observation n°019**

---

Date : 14 octobre 2025 - 12:50

Déposant : Nicolas LEFORESTIER, Maire de Criquetot-sur-Longueville

Commune concernée : Criquetot-sur-Longueville

### **Observation**

Le conseil municipal de Criquetot s'est prononcé dans deux délibérations à l'unanimité et défavorablement au projet de PLUi du Terroir de Caux, principalement en raison de la réduction de 9 hectares de la zone d'activité Varenne et Scie.

Le 4 mars 2019, la préfète de la Seine maritime, et par délégation monsieur le secrétaire général Yvan Cordier, a émis des observations positives au PLU de Criquetot, approuvé définitivement le 30 juin 2019. Il est précisé dans ce courrier : ""Un projet de développement économique pouvant être optimisé pour une gestion économe et maîtrisée des espaces agricoles: Le développement des activités artisanales sur le parc existant situé sur Criquetot sur Longueville est stratégique pour le SCOT, évitant une multiplication de petites zones artisanales consommatrices d'espaces agricoles..."" Voir PJ

Le conseil municipal dans sa séance du 21 février 2025 a exprimé sa ferme opposition au projet de diminution de la surface initialement prévue d'extension de zone d'activité, extension rendue plus encore nécessaire depuis l'ouverture du plus grand chantier d'Europe, l'EPR 2 à Penly. Le conseil municipal dans sa motion du 21 février 2025 adressée au PÉTR Dieppe Pays Normand a exprimé son souhait de rétablir le projet dans le SCOT d'une zone potentiellement de 27 hectares.

Lors de l'ouverture de l'enquête publique le lundi 6 Octobre, 4 documents ont été déposés et joints au registre (Le nombre de documents étant limité à un seul à cette observation dématérialisée et empêchant la transmission des délibérations de la commune de Criquetot).

Nicolas Leforestier

Maire de Criquetot sur Longueville.

Pièce jointe : 913\_num19.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La CCTC rappelle que les choix retenus par le projet de PLUI se fondent sur la volonté d'assurer un équilibre territorial dans les possibilités de développement économique. L'équilibre doit aussi être assuré en termes de répartition de capacité de développement entre habitat et activités économiques. Le PLUI se doit d'être compatible avec le SCoT qui identifie la ZA des Vikings comme étant une ZA vitrine sur son territoire et qui est donc à ce titre visée pour un développement significatif. Dans un contexte d'obligation de réduction forte de la consommation foncière par l'urbanisation, la CCTC maintient son choix de réduire la surface ouverte à l'urbanisation pour l'extension de la ZA Varenne & Scie à Criquetot-sur-Longueville, afin d'être en capacité de maintenir notamment une extension significative de la ZA des Vikings. La ZA Varenne & Scie conserve néanmoins une capacité à s'étendre.

### **Observation n°020**

---

Date : 15 octobre 2025 - 14:48

Déposant : Odile AVRIL

Commune concernée : Le Bois-Robert

#### **Observation**

Monsieur,

Suite à un entretien avec un commissaire enquêteur en date du 6 Octobre à Bacqueville en Caux, je viens vous demander si un terrain à bâtir sur la parcelle n° 524 située à Bois Robert pourrait m'être attribué afin que ma fille puisse venir y construire une maison et habiter ainsi sur les terres de ses ancêtres (4ème génération) et qui serait son plus cher souhait.

Je vous joins les résultats que j'ai reçus de la Mairie suite à la demande d'un certificat d'urbanisme en date du 2.06.2025.

Sur le terrain il existe déjà un compteur d'eau et l'arrivée de l'électricité.

Pièce jointe : 913\_num20.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le terrain en question est occupé au sud par un bâtiment agricole soumis au RSD impliquant un périmètre de recul avec les constructions d'habitations. De plus, il est traversé par un axe de ruissellement et n'est pas desservi par les réseaux.

En complément, Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation n°021**

---

Date : 15 octobre 2025 - 18:06

Déposant : Philippe LEMERCIER

Commune concernée : La Chaussée

#### **Observation**

Bonjour Mesdames et Messieurs

Nouvel élément à ajouter à ma première observation ( N°3)

Vous trouverez ci-joint le plan cadastral plus détaillé concernant la parcelle B 0413 où nous demandons 2 parcelles constructibles:

Parcelle A environ 750 m2

Parcelle B environ 1100 m2

Vous constaterez que ce découpage est dans le même esprit à ce qui a été fait en 2007/2008.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande

Pièce jointe : 913\_num21.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°3

### **Observation n°022**

---

Date : 6 octobre 2025 - 11:22

Déposant : Sébastien JUMEL

Organisation : DIEPPE-MARITIME

#### **Observation**

Avis favorable sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes Terroir de Caux.

En pièce jointe la délibération du conseil du 24 septembre 2025.

Pièce jointe : 913\_num22.pdf

## Observation n°023

---

Date : 16 octobre 2025 - 18:34

Déposant : Eric LEROND, Maire de Vassonville

Commune concernée : Vassonville

### **Observation**

Je souhaite apporter une modification sur la parcelle AC 195 qui est actuellement non constructible. Je souhaite que cette parcelle redevienne en zone Ue comme juste avant l'approbation du PLUI. En effet cette parcelle était classée en zone Ue car le SIVOS de la source a le projet de construire un pôle scolaire regroupant les écoles de T Victor, St Maclou, Vassonville et St Denis.

Nous avons eu du mal à trouver une parcelle constructible sur nos 4 communes qui puissent accueillir un pôle scolaire.

Cette parcelle est unanime pour le choix de l'implantation. Les services de l'état après consultation, nous ont donné un accord de principe.

La difficulté était que cette parcelle est en indivision avec une succession conflictuelle entre les deux parties.

Lors de la dernière préparatoire du PLUI, le bureau d'étude m'a demandé si le projet serait finalisé pour 2026, je lui ai répondu que non au vu du délai de faisabilité. Ils ont alors passé la parcelle de Ue en N.

Depuis, la succession de cette parcelle a avancé. La propriétaire a été rencontré avec les 4 maires des communes et elle accepte dans le principe de céder une partie de son terrain pour construire le pôle scolaire.

La commune de Vassonville ne possède pas de terrain complémentaire pour compenser cette parcelle.

Merci de bien vouloir prendre en compte cette demande.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Suite à la proposition émise par la Commune de St-Maclou-de-Folleville de compenser la consommation foncière générée par la zone AUe, celle-ci a été intégrée au PLUI avec une OAP.

À St-Maclou-de-Folleville, les parcelles AE39 et AE205 ont été reclassées en zone naturelle et l'OAP « route de la Gare » modifiée en OAP de renaturation.

## Observation n°024

---

Date : 17 octobre 2025 - 17:30

Déposant : Marie GODARD

Commune concernée : Thil-Manneville

### **Observation**

Madame, Monsieur,

Je prends votre attache dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la COMCOM Terroir-de-Caux et plus précisément dans le cadre de l'enquête publique afin de vous faire part de mon étonnement quant au classement de ma parcelle en Zone Agricole du futur PLUi.

Je suis actuellement propriétaire d'un terrain cadastré section B numéro 1040, sis 25 rue du château, lieu-dit Gennetuit, sur le territoire de la commune de THIL-MANNEVILLE (76370).

D'une manière générale, je m'étonne de ce classement en zone Agricole compte tenu de la densification et des constructions situées aux alentours de ma parcelle.

Historiquement, le lieu-dit GENNETUIT est situé sur le territoire de trois (3) communes : OFFRANVILLE, COLMESNIL-MANNEVILLE et THIL-MANNEVILLE. Ce lieu-dit est urbanisé et la classification de cette zone, en limite du PLUi, devrait prendre en compte les documents d'urbanisme limitrophe et l'urbanisation réelle afin d'apporter le bon classement à la parcelle.

COLMESNIL-MANNEVILLE et OFFRANVILLE sont situées dans la communauté d'agglomération Dieppe Maritime, avec un PLUi également en cours d'élaboration.

Aujourd'hui, ma parcelle souffre d'une inconstructibilité en raison de sa seule situation géographique (en limite communale de THIL-MANNEVILLE) alors que le Hameau, dans son ensemble, situé sur trois communes, est urbanisé. Des constructions ont pourtant été encore récemment été autorisées, à proximité de ma parcelle, sur les autres communes.

Je souhaiterais que la situation urbaine du Hameau soit prise en considération dans le cadre du classement de ma parcelle. Le classement et zonage du PLUi Terroir de Caux devraient être en adéquation, et prendre en considération le document élaboré par la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime, situé à a peine 5 mètres de ma parcelle.

Un ensemble d'éléments me poussent à motiver ma demande de classement en zone U, voir en zone AU au PLUi Terroir de Caux :

- Historiquement, la parcelle abritait plusieurs constructions (cf- cadastre ancien / ancienne grange) ;
- Les parcelles limitrophes sont construites avec une densité significative,
- La parcelle est située en continuité du hameau de GENNETUIT ;
- La simple vue aérienne de la parcelle permet de constater une différence de nature de sol (comparativement aux parcelles cadastrées section 82, 134 et 2 ; qui disposent d'une vocation agricole aujourd'hui)

De plus, la parcelle présente toutes les qualités permettant de la classer en zone urbaine ou à urbaniser :

- L'accès à la parcelle est facilité compte tenu de la limitation de vitesse sur la voie (cet élément a été approuvé par un agent de la DDTM, venu sur place).
- Concernant le raccordement réseau, un transformateur électrique est situé de l'autre côté de la rue (les autres réseaux doivent être confirmés, d'où la proposition de classement en zone AU)

J'ai pu rencontrer les services de la Planification de la COMCOM Terroir de Caux, le 25 septembre 2024. Il m'a bien été confirmé que la parcelle n'avait pas de vocation agricole et qu'il serait possible de solliciter, dans le cadre de l'enquête publique, une modification du zonage.

J'ai également pris l'attache de la Chambre d'Agriculture, qui m'a indiqué que la parcelle, compte tenu de l'état du sol, ne pourrait pas être exploitée à des fins agricoles.

De plus, les élus locaux des deux autres communes composant le hameau m'ont confirmé la desserte en réseaux de la parcelle.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à la présente demande, motivée par le souhait de voir réexaminé le classement de ma parcelle, dont l'inscription en zone agricole ne paraît pas suffisamment motivée et justifiée au regard de sa situation géographique, de son environnement bâti et de ses caractéristiques intrinsèques.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information ou pour convenir d'un échange et d'un rendez-vous à ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées,

Madame Marie GODARD.

Pièce jointe : 913\_num24.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Au regard de l'analyse et de la hiérarchisation des entités bâties réalisées par le diagnostic territorial, le classement en zone constructible du hameau n'est pas justifié, que ce soit un classement en zone U ou en STECAL. Cela serait incohérent par rapport au zonage appliqué sur les secteurs affichant les mêmes caractéristiques. L'application d'un nouveau STECAL ne serait pas conforme au code de l'urbanisme, la CDPENAF s'étant déjà prononcée sur le projet de PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes impliquant la création de nouveaux STECAL.

Aucune élaboration d'un PLUi n'est en cours, ni prévue, sur la CA de Dieppe. La commune voisine de Colmesnil-Manneville est au RNU, avec application donc du principe d'urbanisation limitée. Le PLU de la commune voisine d'Offranville classe en zone UH la partie du hameau de Gennetuit présente sur son territoire. Il s'agit pour autant de la partie bâtie la plus dense et regroupée.

La parcelle B1040 constitue, à l'inverse une coupure d'urbanisation évidente, ce qui isole les quelques habitations existantes côté ouest des autres présentes dans le hameau de Gennetuit.

La mise en zone constructible de la parcelle B1040 viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation n°025**

---

Date : 17 octobre 2025 - 20:19

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

#### **Observation**

Cette observation traite des alignements végétaux et des talus sur la commune de TORCY LE GRAND. Elle vient compléter l'observation n°17 de cette enquête publique.

Sur la seconde page du règlement graphique de TORCY LE GRAND, seulement deux éléments du patrimoine naturel à préserver apparaissent :

- Le premier est situé en bordure de la rivière Varenne (à proximité du parcours de santé) sur une longueur d'environ 600 mètres.
- Le second est situé entre les parcelles A1109 et A1020 sur une longueur d'environ 280 mètres.

Remarque : le second cas est très surprenant, car la vue satellite ne met pas franchement en exergue un alignement d'arbres !

Si l'on s'intéresse réellement aux alignements de végétation présents sur la commune de TORCY LE GRAND (souvent sous la forme de talus), on remarque que ces derniers sont très nombreux. Compte-tenu de leur orientation, ils contribuent à ralentir le phénomène de ruissellement sur des pentes relativement importantes au niveau de notre commune.

J'estime que le règlement graphique prend en compte moins de 10% de la réalité du terrain !

Cette non prise en compte me semble être contraire aux documents de référence du PLUi (PADD, état initial de l'environnement, évaluation environnementale, ...) sachant que TORCY LE GRAND, situé dans la vallée de la Varenne, se trouve :

- En zone Natura 2000,
- En zone ZNIEFF (Zone Naturelle Importante pour l'Environnement, la Faune et la Flore).

En effet, en plus de protéger du ruissellement et du risque d'inondation qui en découle, ces alignements et talus contribuent à une certaine continuité écologique, à créer des refuges pour certaines espèces animales (oiseaux, gibiers, ..).

Le fichier joint présente un état réel de la situation à date.

Pièce jointe : 913\_num25.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Concernant le second élément situé entre les parcelles A1109 et A1020 :

La haie de strate moyenne est bien existante et la Commune souhaite le maintien de la protection de cet élément.

Concernant le bilan des alignements boisés non répertoriés

La Commune a répertorié l'ensemble des haies ou alignements d'arbres stratégiques sur le plan environnemental, écologique, ruissellement et protection du patrimoine.

## **Observation n°026**

---

Date : 18 octobre 2025 - 10:26

Déposant : Caroline DUPUY

Commune concernée : Val-de-Saône

### **Observation**

Bonjour, je mentionne ici l'observation faite le 18/10/2025 en enquête publique aux commissaires enquêteurs à la permanence de Val de Saône. La carte de zonage de Val de Saône mentionne un chemin piétonnier et cyclable dans la parcelle AK42 qui est en domaine

privé. Je demande la correction du tracé en pointillé rouge dans la parcelle AK42. Je joins 2 documents : relevé de propriété de Val de Saane et tracé à corriger

Sincèrement

C. Dupuy

Pièce jointe : 913\_num26.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Ce chemin étant privé et non ouvert au public, il s'agit d'une erreur matérielle. La protection de chemin a donc été retirée.

La protection du chemin privé à Rainfreville a également été retirée.

## **Observation n°027**

---

Date : 19 octobre 2025 - 10:58

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

Cette observation vient compléter l'observation n°17 de cette enquête publique.

Le règlement écrit du PLUI fait apparaître seize (16) bâtis remarquables en annexe (page 230) sur la commune de TORCY LE GRAND :

- Quinze sont des bâtiments historiques construits en pierres, silex, briques ou à colombages.
- Un correspond à une maison contemporaine de moins de quinze ans.

Le tableau présenté dans le document annexé fournit une description sommaire de chacun de ces bâtis ainsi qu'une photographie pour chacun d'entre eux.

Questions :

- Sur quels critères cette liste a-t-elle été établie ?
- Pourquoi d'autres bâtis, tous aussi remarquables, ne figurent pas dans la liste ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement.

Pièce jointe : 913\_num27.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les éléments bâtis retenus comme étant à protéger en application de l'article L.151-19 du CU font suite aux échanges qui ont été menés à plusieurs reprises avec les élus de la commune durant la procédure d'élaboration du PLUI. Une proposition de bâtiments à protéger a pu être faite auprès des élus, tandis que ces derniers ont confirmé ou non le besoin de protéger les bâtiments visés, tout en complétant ponctuellement la liste avec des propositions d'autres bâtiments à protéger.

Ces bâtiments ont été retenus en fonction de leurs caractéristiques extérieures (emploi de matériaux jugés comme étant représentatifs du Pays de Caux) et de leur visibilité depuis

l'espace public, jouant ainsi un rôle dans la qualité des paysages de la CCTC. Les protections retenues s'appliquent ainsi en déclinaison du PADD 'Axe 1, Objectif 2).

La construction numérotée TOR-P-16, parcelle B156, à Torcy-le-Grand ne correspond effectivement pas à un élément du patrimoine à protéger. La protection a été retirée.

## **Observation n°028**

---

Date : 19 octobre 2025 - 11:08

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

"Cette observation vient compléter les observations n°17 et n°27 de cette enquête publique.

Seize (16) bâtis remarquables sont listés en annexe (page 230) du règlement écrit pour la commune de TORCY LE GRAND.

Question : Pourquoi d'autres bâtis, tous aussi remarquables, ne figurent pas dans la liste ?

Le tableau présenté dans le document annexé présente quelques photos de bâtis qui mériteraient de figurer dans cette liste des bâtis remarquables (liste non exhaustive).

Cordialement.

Pièce jointe : 913\_num28.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Au regard des propositions émises, des protections ont été ajoutées : parcelle A730 avec le jardin, parcelle A575 et parcelle A1051.

## **Observation n°029**

---

Date : 19 octobre 2025 - 14:26

Déposant : Alexandre BRENNETOT

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

Commune : TORCY LE GRAND

Observation venant compléter l'observation de l'enquête publique référencée n°17.

À première vue, le règlement graphique de la commune de TORCY LE GRAND présente des zones « atypiques » où le zonage semble incohérent avec les parcelles adjacentes.

Je suis le propriétaire du cas N°1 dans le fichier en annexe repris, je ne comprends pas le découpage et le classement en N de ma parcelle qui est entourée d'habitations et reliée au réseau public.

Je vous demande de m'expliquer les motivations qui ont poussé à ce reclassement, et de le revoir pour une finalité cohérente avec le reste du voisinage.

Cordialement.

Pièce jointe : 913\_num29.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°18 cas n°1

### **Observation n°030**

---

Date : 9 octobre 2025 - 14:29

Déposant : Franck SAMSON

Commune concernée : Torcy-le-Grand

#### **Observation**

Partie 2 page 636, comment peut-on demander la réhabilitation d'un bâtiment agricole et en annexe du règlement écrit page 230 déclarer celui-ci en maison remarquable ?

Merci de m'expliquer svp

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La protection patrimoniale a été retirée, car elle ne se justifie pas au regard du bâtiment concerné. Un permis de construire pour changement de destination du bâtiment, dans le cadre d'une activité agricole, a été accordé en décembre 2025. L'identification du bâtiment comme pouvant changer de destination dans le zonage PLUI n'apparaît donc plus nécessaire.

### **Observation n°031**

---

Date : 19 octobre 2025 - 20:16

Déposant : Franck SAMSON, association Les Amys d'Estouteville

Commune concernée : Torcy-le-Grand

#### **Observation**

Complément sur l'observation n°30 : commune Torcy le grand

Torcy le Grand toujours

En partie 3 page 674, c'est la rubrique salles des fêtes/ salles communales et sur les deux photos nous avons celle de Torcy le grand avec son enseigne.

Enseigne qui n'existe plus depuis 4/5 ans, pourquoi ? car selon qui veut la louer, la salle n'est pas aux normes.

Pourrait-on avoir des précisions?

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cette remarque vise la page 674 de la pièce 1A correspondant au diagnostic du projet de PLUI dans laquelle apparaît une photo de la salle des fêtes. Monsieur Samson est invité à se rapprocher de la Commune de Torcy-le-Grand qui en est le propriétaire.

Dans le diagnostic, la photographie de la salle communale a été remplacée par une autre.

## Observation n°032

---

Date : 20 octobre 2025 - 14:57

Déposant : Rose-Marie LEMAITRE, Agence Normande immobilière BACQUEVILLE EN CAUX

Commune concernée : Auppegard

### Observation

Bonjour,

Je suis en charge de la vente du bien au 372, rue de l'église 76730 Auppegard

En ce qui concerne le terrain de la parcelle 000 AC 320 de 2774 m2, je souhaiterais savoir si ce terrain est actuellement constructible.

Je vous remercie pour votre réponse et de votre compréhension.

En attendant votre retour,

Cordialement,

RM Lemaitre

ANI

### Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux

La parcelle A320 à Auppegard est classée en zone Ub1 dans le projet de PLUi soumis à approbation.

## Observation n°033

---

Date : 20 octobre 2025 - 16:40

Déposant : Floriane LAVIGNE, Groupe OKWIND

### Observation

Auteur : Floriane Lavigne

Organisation : Groupe OKWIND

À l'attention du Président et des membres de la Commission d'Enquête

OKWIND, entreprise bretonne située à Torcé (35), développe des solutions d'autoconsommation autour de deux piliers complémentaires et indissociables : la génération d'énergie renouvelable, grâce à des trackers solaires (générateurs photovoltaïques sur mât) et le management de l'énergie, grâce à des programmes intelligents permettant une gestion optimisée de la consommation en fonction de la production solaire.

Vous trouverez ci-joint notre contribution dans le cadre de l'enquête publique de PLUi.

En vous remerciant pour l'attention que vous accorderez à notre demande.

Groupe OKWIND - LUMIOO

Pièce jointe : 913\_num33.pdf

### Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux

Le PLUi ne règlemente pas les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels que les ombrières, les trackers solaires ou les panneaux photovoltaïques installés au sol.

## Observation n°034

---

Date : 20 octobre 2025 - 17:07

Déposant : Bruno VALET

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

Je vous informe que j'émet un avis très défavorable au classement d'une partie de la parcelle B118 en zone agricole.

Quatre raisons à cela :

- Cette parcelle est traversée par un axe de ruissellement important (voir page 2 du règlement graphique de Torcy le Grand);
- Elle est recensée comme extension de crue et zone humide;
- Elle contient des petits rus et des petits portants où l'eau peut s'infiltrer l'hiver quand la Varenne monte en crue.
- Elle se situe dans le périmètre de protection rapprochée du captage en eau potable alimentant la commune ainsi que les communes voisines (voir plan des SUP, Torcy le Grand).

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°18 cas n°5

## Observation n°035

---

Date : 22 octobre 2025 - 11:18

Déposant : Thierry OUINE

Commune concernée : St-Maclou-de-Folleville

### **Observation**

Je me suis rendu à la mairie de Saint Victor l'Abbaye le 22/10/2025

Je souhaite formuler une remarque concernant le classement de ma parcelle A136-147-149-138-151-139, située Hameau DES SOURCES 76890 ST MACLOU DE FOLLEVILLE, actuellement classée en zone agricole (A) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette parcelle correspond pourtant à une ancienne friche industrielle.

Dans le cadre de notre projet de transfert de l'entreprise ISODEM sur ce site, nous sollicitons un réexamen du zonage afin de permettre l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

Le projet répond avant tout à un enjeu de sécurité publique :

Le site actuel de l'entreprise, situé (préciser le lieu), se trouve dans un périmètre fréquenté quotidiennement par les bus scolaires, ce qui engendre des risques de cohabitation entre véhicules industriels et transports d'enfants.

Le déplacement de l'entreprise sur la friche concernée permettrait de sécuriser durablement ces flux et d'améliorer la sécurité des usagers, conformément aux principes d'aménagement du territoire et de prévention des risques.

Pièce jointe : 913\_num35.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les parties déjà artificialisées ont été classées en zone Uz2 compte tenu de la proximité de la zone urbaine. Ce zonage permettra le retour d'une activité sur le site. À noter que le code de l'urbanisme permet d'autoriser les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes en zones naturelles et agricoles, mais ne le permet pas pour les constructions d'activité économique. Le classement en zone urbaine apparaît donc nécessaire.

### **Observation n°036**

---

Date : 22 octobre 2025 - 14:19

Déposant : Vincent DEMAY

Commune concernée : Longueil

#### **Observation**

Démonstration de l'illégalité du classement d'une partie de la parcelle AC 41, à Longueil, en zone urbaine.

Demande de classement intégral en zone agricole.

Pièce jointe : 913\_num36.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Au regard des autorisations d'urbanisme accordées et du PLU de la Commune de Longueil. Le règlement graphique n'est pas modifié parcelle AC41.

### **Observation n°037**

---

Date : 22 octobre 2025 - 16:35

Déposant : Lison DEMUNCK, Graine d'insolite

Communes concernées : Val-de-Saône et Imbleville

#### **Observation**

Bonjour, je souhaiterais vous faire part de quelques observations concernant les terrains dont je suis propriétaire sur les communes de Val de Saône et Imbleville.

#### **Observation numéro 1**

La parcelle AB485 (Val de Saône) est actuellement classée comme agricole dans le PLU en place. Elle est également en zone inondable selon le PPRI. D'après ce dernier, une bande bleu clair se situe le long de la route du Mont Varin.

Nous souhaitons, dans cette zone bleu claire, pouvoir obtenir la possibilité d'y implanter de petits hébergements insolites (HLL) surélevés de moins de 20m<sup>2</sup> au sol (environ une chambre à coucher). La mise en place d'un petit bloc sanitaire incluant douche et toilette est aussi en projet afin de mettre à disposition le reste de commodité à nos hôtes venant séjourner dans ces petits logements.

Le reste du terrain sera mis à disposition pour du camping à la ferme (moins de 5 emplacements).

D'après les premiers éléments du nouveau PLUI, celle-ci reste en zone naturelle. Nous demandons la possibilité d'obtenir des STECAL le long de la route du Mont Varin, là où le risque inondation est le plus faible.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au numéro 1**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes impliquant la création de nouveaux STECAL.

### **Observation numéro 2**

Les parcelles AB 227 et 125 de la commune de Imbleville abritent 2 bâtiments : une ancienne linerie d'environ 250m<sup>2</sup> et un ancien transformateur électrique d'environ 10m<sup>2</sup>.

Nous souhaitons que les 2 bâtiments présents sur ces parcelles puissent être mis en rose dans le nouveau PLUI. A priori, seul le plus grand bâtiment l'est dans le PLUI.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au numéro 2**

L'ancienne linerie était déjà identifiée comme pouvant changer de destination. L'ancien transformateur électrique a été identifié en complément.

### **Observation numéro 3**

Aujourd'hui la parcelle AB 285 de la commune d'Imbleville a déjà bénéficié d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en place d'une tiny house, en service sur le terrain depuis 2022.

Nous envisageons de mettre en place 3 autres hébergements touristiques de ce type (Hébergements légers de loisir HLL) sur le reste de la parcelle, ainsi qu'un second bloc sanitaire. Le reste du terrain sera mis à disposition pour du camping à la ferme (moins de 5 emplacements). D'après ce que je comprends, la parcelle est classée en NT1. Je voudrais m'assurer que ce genre de logement y soit bien autorisé dans le règlement d'urbanisme.

Merci de votre collaboration, je reste à votre disposition pour plus de détails.

PS : Je vous joins les cartes avec futurs plans d'aménagements

Lison Demunck

Pièce jointe : 913\_num37.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au numéro 3**

La parcelle était déjà classée en zone Nt1 dont le règlement devrait permettre le projet présenté.

### **Observation n°038**

Date : 23 octobre 2025 - 09:16

Déposant : Fabio PASQUALOTTO

Commune concernée : Bacqueville-en-Caux

### **Observation**

Parcelle AD 98 - AD 48 et AD 99

PLU en zone Agricole ne permettant pas le développement des constructions existantes à usage professionnel.

Demande de construction d'un bâtiment type grange pour abriter des alimentations et animaux (chevaux) sur les parcelles AD 48 et AD 99, environ 400m<sup>2</sup>

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

En zone agricole, les constructions nécessaires à l'activité de l'exploitation sont autorisées. En l'absence d'informations plus précises sur le projet ou l'activité, la CCTC n'est pas en mesure d'adapter le zonage.

### **Observation n°039**

---

Date : 23 octobre 2025 - 15:02

Déposant : Isabelle BLED DELAPORTE

Commune concernée : Montreuil-en-Caux

#### **Observation, point n°1**

Bonjour, je n'ai pas tout lu dans ce dossier mais j'ai regardé une carte de Montreuil en Caux et je suis surprise de voir que les zones de ruissellement sont réduites par rapport à la réalité du terrain. Parcelle Zm24, le passage d'eau traverse entièrement la parcelle et se poursuit en amont. Aussi le passage d'eau qui part du chemin du bois aux corneilles vers la D99 et qui la traverse au niveau du bois n'apparaît pas du tout.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Ce secteur est couvert par la PPRLi du bassin versant de la Scie. Conformément à l'avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté, les périmètres d'études des plans de prévention des risques naturels d'inondation présents et approuvés sur le territoire des communes concernées ont été reportés, sous la forme d'un tramage, sur le plan de zonage. L'identification sur le zonage d'axes de ruissellement n'a été maintenue que sur les zones non couvertes par un tel plan.

#### **Observation, point n°2**

Pour ma part je suis d'accord sur le fait qu'il n'est pas recommandé de construire davantage en dehors des bourgs. Il serait bien par ailleurs de définir des conditions acceptables concernant la multiplication des parcs éoliens avec des machines de plus en plus hautes. Ne pouvez-vous pas inclure des distances aux habitations en rapport avec les hauteurs des machines et des hauteurs maximales à respecter pour toute construction y compris les éoliennes. Ces machines qui se construisent en zones naturelles ou agricoles sont une calamité pour les riverains. Aucune limite n'est posée. C'est un problème.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

À ce stade de la procédure, l'intégration de dispositions visant à limiter l'implantation d'éoliennes fragiliserait fortement le PLUi en raison de l'absence de concertation du public et des personnes publiques associées et consultées sur ces dispositions. De plus, les dispositions du PLUi ne devant pas avoir pour effet d'interdire totalement l'implantation des éoliennes, une analyse fine des impacts d'une telle prescription apparaît donc indispensable, mais se révèle incompatible avec une approbation avant les élections.

En revanche, la commission urbanisme et le comité de pilotage du PLUi ont acté la nécessité de modifier le PLUi après son approbation afin d'encadrer l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables (éolien, méthaniseur, champs photovoltaïques...).

## Observation n°040

---

Date : 23 octobre 2025 - 15:24

Déposant : Isabelle Bled Delaporte

Commune concernée : Montreuil-en-Caux

### **Observation, point n°1**

Bonjour, je ne vois pas dans le tableau des OAP la commune de Montreuil en Caux.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'avait été prévue sur la Commune de Montreuil-en-Caux. Cependant, compte tenu de l'abandon du projet initialement prévu parcelle B534, il apparaît désormais nécessaire d'encadrer l'urbanisation de ce site de 2ha. Une OAP a donc été ajoutée en concertation avec la Commune.

### **Observation, point n°2**

J'ajoute que notre maire ne nous a jamais informé de quoi que ce soit sur le sujet.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

« La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLUi. Les élus du territoire ont tenu à associer l'ensemble de la population, ainsi que les personnes publiques associées, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques et de réunions techniques.

Les modalités de concertation prévues par le Conseil communautaire ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer. (Dossier d'information mis à disposition du public, articles de presse, réunions publiques, articles dans le bulletin communautaire (envoyé aux habitants et disponible sur le site internet), publications sur internet et sur les réseaux sociaux, affichage...)

Globalement, il en ressort une participation soutenue de la population, principalement lors des réunions publiques et via les courriers, courriels et échanges verbaux. Les registres de concertation, quant à eux, n'ont recueilli que quelques contributions.

La mise à disposition des différents documents a permis à toute personne qui le souhaitait, habitant ou non le territoire intercommunal, de prendre connaissance de l'évolution et des orientations du futur document d'urbanisme intercommunal de Terroir de Caux.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de PLUi désormais constitué et susceptible d'être arrêté en conseil communautaire. » Source : Bilan de la concertation

Le compte-rendu, notamment, de la réunion du 22/02/2025, au cours de laquelle le Conseil Municipal a émis un avis favorable au projet de PLUI, a été régulièrement affiché. Il n'y a eu aucune demande reçue en mairie, au sujet du PLUI, restée sans réponse.

## Observation n°041

---

Date : 23 octobre 2025 - 18:13

Déposant : Emmanuel DUPUIS

Commune concernée : Auppegard

### **Observation**

Bonjour,

Je ne comprends pas pourquoi mon habitation qui n'est pas une exploitation est désignée en zone agricole. Je peux voir qu'il en est de même sur des parcelles non agricoles mais des habitations particulières de la commune dans le même cas. Cela rendra ses parcelles dans des dispositions complexes en cas de travaux extensions ou construction avec permis de construire et cela de façon arbitraire.

Cordialement

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le classement en zone agricole de la parcelle AC266 est maintenu puisque celle-ci est identifiée par le diagnostic agricole comme un site d'exploitation comprenant une écurie, une habitation et un autre bâtiment.

### **Observation n°042**

---

Date : 24 octobre 2025 - 03:48

Déposant : Thibault GEORGES

#### **Observation**

Objectif 13 : Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale

Anticiper les potentiels projets de méthanisation

Commentaire : non, pas de terres agricoles du territoire mobilisées pour produire de l'énergie via des méthaniseurs

Permettre le développement de l'agrivoltaïque

Commentaire : Non, pas de terres agricoles du territoire mobilisées pour produire de l'énergie via des panneaux solaires en plein champ

Commentaire général : pas de soutien des politiques locales aux agricultures en transition (agriculture biologique en particulier) afin de garantir le maintien des haies, de la qualité des eaux, de l'air

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Ces objectifs retenus à travers le PADD expriment la volonté des élus du territoire d'anticiper les évolutions en cours dans la production d'énergie. Ces orientations s'inscrivent notamment dans la lignée des récentes évolutions législatives qui incitent à l'accélération dans la production d'énergies renouvelables d'une part, comme à la diversification dans la mise en place des dispositifs produisant de l'énergie (mix énergétique).

### **Observation n°043**

---

Date : 24 octobre 2025 - 18:43

Déposant : Hélène GRIESMAR

Commune concernée : Val-de-Saône

## **Observation**

Objet : Demande de reclassement de la parcelle AC 266 en zone AUA dans le cadre de la révision du PLUi-H

Monsieur le Président,

Mes parents sont propriétaires de la parcelle cadastrée AC 266, située au lieu-dit La Côte, sur la commune de Val de Saône.

Cette parcelle, d'une superficie d'environ 2800m<sup>2</sup>, figurait jusqu'en 2013-2014 en zone constructible, avant d'être reclassée en zone Agricole (A) lors d'une précédente révision du PLU.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUi-H) actuellement en cours, nous sollicitons son reclassement en zone AUA.

### 1. Historique et cohérence du classement

Cette parcelle avait été reconnue comme constructible. J'ai demandé un permis de construire environs en 2000, qui m'a été refusé, non pas pour des contraintes agricoles ou environnementales, mais suite à la récente réalisation du chemin d'accès desservant la propriété voisine (AC 264), qu'il aurait fallu percer pour y faire passer les réseaux alors qu'il venait tout juste d'être terminé.

Le terrain n'est pas exploité ni exploitable sur le plan agricole : sa pente marquée, sa surface limitée et son enclavement dans le jardin de mes parents rendent toute mécanisation impossible.

Il est aujourd'hui entretenu par nos lamas, qui assurent un pâturage extensif et écologique.

### 2. Continuité du tissu bâti et cohérence urbaine

La parcelle AC 266 se situe dans la continuité directe du bâti existant, jouxtant la parcelle AC 264, appartenant à Madame Françoise Franc, classée en zone U.

Le reclassement en zone AUA permettrait une extension cohérente du hameau, sans créer d'urbanisation diffuse ni de mitage.

L'accès est assuré par le chemin des Prés.

Nous sommes disposés à prendre à notre charge l'intégralité des frais de branchement et de raccordement nécessaires, y compris en passant par les parcelles AC 69 et 70 de Val de Saône et A 6 et 10 de Belleville en Caux, qui appartiennent également à mes parents.

### 3. Projet d'habitat écologique et sobre

Nous souhaitons y construire notre résidence principale, dans une démarche d'habitat écologique, bioclimatique et à faible empreinte environnementale.

Le projet prévoit :

- une construction en ossature bois, isolée avec des matériaux biosourcés et intégrée dans la pente naturelle du terrain ;
- la valorisation des silex de l'ancienne bergerie en ruines pour le sous-bassement ;
- la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, avec traitement par phytoépuration ;

- la production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques orientés plein sud à 35°) et un chauffage à haute performance énergétique (pompe à chaleur air/eau et chauffe-eau thermodynamique) ;
- une serre bioclimatique et des aménagements paysagers favorisant la biodiversité.

Par ailleurs, la réutilisation des silex maçonnés de l'ancienne bergerie en ruines, située sur la commune de Belleville-en-Caux (parcelle A 6, distante de quelques dizaines de mètres) permettrait la déconstruction complète de la ruine, qui dégrade actuellement le paysage, tout en valorisant ses matériaux dans un nouvel usage pérenne.

Si cette opération ne relève pas strictement du « zéro artificialisation nette », elle contribue néanmoins à réduire l'artificialisation globale et à améliorer l'intégration paysagère du site, en remplaçant un bâtiment en ruine par un habitat sobre, intégré et fonctionnel.

Ce projet illustre notre volonté de réaliser un habitat durable, autonome et intégré au paysage rural, en cohérence avec les orientations environnementales du PLUi-H et la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

#### 4. Intérêt écologique et paysager

Mes parents sont également propriétaires de parcelles voisines situées sur la commune de Belleville-en-Caux, actuellement entretenues par nos lamas. Ces terrains, très pentus et enclavés, ne présentent pas de potentiel agricole exploitable.

Notre installation sur la parcelle AC 266 permettrait de valoriser l'ensemble de cet espace en y développant un verger et un jardin potager, tout en préservant les prairies existantes.

Cette gestion douce, sans retournement de sol ni produits chimiques, contribuerait à la qualité paysagère et écologique du versant, au maintien d'une trame verte locale et à la préservation de la biodiversité.

#### 5. Ancrage familial et enracinement local

Ce projet s'inscrit dans une continuité familiale forte : les parcelles AC 266, 267, 69 et 70 appartenaient à nos grands-parents, qui y ont vécu et reposent dans le cimetière de la commune, tout proche, tout comme notre fils. Mes parents y ont également une concession où ils seront enterrés à leur mort.

Mes parents résident actuellement sur les parcelles voisines AC 69 et 70.

À la suite de l'incendie de notre maison à Belleville-en-Caux, nous avons été relogés temporairement à Val-de-Saône, où nous restons impliqués dans la vie associative.

Notre souhait est de revenir vivre sur les terres familiales, dans une habitation sobre et adaptée à nos besoins, au plus près de nos racines et de nos proches.

Il ne s'agit nullement d'un projet de promotion immobilière, mais d'un projet de résidence principale, personnel et pérenne.

#### 6. Un projet de retraite et de solidarité intergénérationnelle

Notre intention est d'y construire une maison plus modeste, adaptée à notre retraite, et idéalement située pour que nous puissions accéder à pied au bourg et à ses commerces.

Cette implantation favoriserait à la fois une mobilité douce et une participation active à la vie locale.

Elle répond également à un besoin familial immédiat : mes parents, âgés de 90 ans, auront bientôt besoin d'une aide quotidienne, ma mère ayant subi un AVC il y a deux ans.

Notre installation à proximité directe leur permettrait de rester à domicile dans de bonnes conditions, tout en nous offrant un cadre de vie cohérent et durable.

## 7. Conclusion

Le reclassement de la parcelle AC 266 en zone AUA rétablirait sa vocation initiale, sans porter atteinte à l'activité agricole ni à la cohérence du PLUi-H.

Il permettrait la réalisation d'un projet d'habitat écologique, familial et intergénérationnel, répondant pleinement aux objectifs de sobriété foncière, de continuité urbaine et de revitalisation des bourgs.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour une visite sur site avec le service urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Hélène Griesmar (née Lefebvre) et René Griesmar

Fille et gendre des propriétaires de la parcelle AC 266

Pièces jointes :

- Plan cadastral avec repérage de la parcelle concernée par la demande de reclassement (parcelle AC 266 à Val de Saône, périmètre en vert + implantation souhaitée de la maison en rouge)
- Plan cadastral avec repérage des parcelles éventuellement concernées pour les branchements (parcelles A 6 et 10 à Belleville en Caux) et la destruction de la ruine d'une bergerie (parcelle A 6 à Belleville en Caux, cercle rouge)

Pièce jointe : 913\_num43.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La mise en zone constructible de la parcelle AC266 viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Le classement en zone agricole effectué à travers une précédente révision du PLU de Val-de-Saône démontre que ce choix de zonage n'est pas propre à la réflexion menée dans le cadre du PLUi, mais bien celle portée à l'époque déjà par la commune.

### **Observation n°044**

---

Date : 25 octobre 2025 - 09:16

Déposant : Pascal POYER

Commune concernée : St-Germain-d'Étables

### **Observation**

Bonjour Monsieur, je souhaite réaliser l'installation de boxes pour chevaux afin de leur fournir un abri sur une surface de 80m2, ceux-ci seront en bois ajouré et non clos.

Il serait positionné derrière le garage à la limite de la parcelle 314 et de la parcelle 406 dont je suis le propriétaire.

Bien cordialement

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Nous supposons qu'il s'agit des parcelles B314 et B406 à St-Germain d'Étables. La parcelle B314 est classée en zone urbaine Ub1. La parcelle B406 est classée en zone naturelle et identifiée comme zone humide. Le projet devra respecter les dispositions prévues au règlement écrit.

### **Observation n°045**

---

Date : 25 octobre 2025 - 20:58

Déposant : Pascal COUTAND

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

Demande de classement d'un alignement d'arbres, de plus de 30 ans, comme talus et espaces écologiques ou paysagers à conserver ou à créer, repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur la Commune de Torcy le Grand.

Localisation : Limite entre les parcelles 1020 & 0868 et 0082, perpendiculaire à la sente du Val au gras, en sortie de Torcy le Grand direction Muchedent

Je demande à ce que ma requête soit prise en compte concernant le classement de la haie décrite ci-dessus lors de l'étude du nouveau PLUI de la commune de Torcy le Grand. Je souhaite que cette haie soit classée comme talus et espaces écologiques ou paysagers à conserver ou à créer, repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Historique et intérêt : Cet alignement d'arbres présents sur les photographies aériennes depuis au moins 1947, constituait à l'origine la bordure d'un chemin creux entre deux parcelles de pommiers.

Le classement de cette haie entre pour au moins 3 raisons dans les objectifs du PLUI à savoir :

- Protéger les milieux naturels et paysagers
- Prévenir les risques de toute nature (ici, ruissèlement car perpendiculaire à la pente)
- Lutter contre le changement climatique et adapter les territoires à ce changement (en créant notamment des zones d'ombre supplémentaires indispensables et en limitant le lessivage des sols)"

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°25 point n°3

## Observation n°046

---

Date : 26 octobre 2025 - 09:31

Déposant : Sabine LEROY JAY

Commune concernée : St-Mards

### **Observation**

Bonjour,

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée 0-0B-573 située route du Bois de Longueville à Saint Mards, Hameau de Socquentot, d'une surface de 1220 m2. Cette parcelle est mitoyenne avec la zone AH mais classée en zone A.

Je vous adresse donc une demande afin que cette parcelle puisse être classée en zone AH.

Avec mes remerciements. Bien cordialement.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La mise en zone constructible de la parcelle B573 viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Aucune autorisation de droit du sol n'a été délivrée, ni n'est en vigueur sur cette parcelle. En l'état, il est logique et cohérent que la limite de la zone Ah s'arrête en limite de la parcelle B475 étant donné que celle-ci marque la fin de l'urbanisation existante. Par ailleurs, la CDPENAF, dans son avis sur le projet de PLUi arrêté, a demandé que soient redessinés les contours des STECAL de hameau Ah et Nh au plus près du périmètre bâti et ainsi que soient supprimées les parcelles en extension.

## Observation n°047

---

Date : 27 octobre 2025 - 11:18

Déposant : Jean-Marie et Isabelle DÜRR

Commune concernée : Fresnay-le-Long

### **Observation**

Faisant suite à notre déplacement à la permanence de saint Victor L'Abbaye le 22/10.

Nos observations :

Plusieurs bâtiments sur Fresnay le Long classés en bâti et non en bâtiments pouvant changer de destination.

Nous demandons à ce qu'ils soient classés en bâtiment pouvant changer de destination :

Fresnay le Long :

Section ZK0075 : 1 grange

Section AE0164 : 1 grange avec manège et 1 ancienne porcherie.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

## Observation n°048

---

Date : 27 octobre 2025 - 19:05

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### Observation

Commune de TORCY LE GRAND.

Observation venant compléter l'observation de l'enquête publique n°17.

Le lundi 20 octobre 2025, en fin d'après-midi, la municipalité de TORCY LE GRAND a publié sur sa page "Facebook" l'avis d'enquête publique du PLUi Terroir de Caux :

- Soit 2 semaines après le début de l'enquête publique (06 octobre 2025).
- La veille de la permanence du commissaire enquêteur sur la commune de TORCY LE GRAND (21 octobre 2025 de 16H00 à 19H00).

Merci pour cette information tardive qui laisse peu de temps aux habitants de TORCY LE GRAND pour formuler leurs observations.

Cordialement

### Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux

Les mesures de publicité de l'enquête publique ont été respectées, notamment via les parutions, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, dans les annonces légales et l'affichage de l'avis d'enquête dans chacune des Maires en format A2 sur fond jaune. L'information a également été diffusée sur la page Facebook de la CCTC et le site internet.

Le PLUI a fait l'objet d'un dossier spécial du bulletin communautaire de septembre, dans lequel l'enquête publique a été annoncée pour octobre 2025 avec un QR code donnant accès à la page internet de l'enquête publique pour consulter les modalités et notamment les informations sur les permanences.

## Observation n°049

---

Date : 27 octobre 2025 - 19:18

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### Observation

Commune de TORCY LE GRAND.

Observation venant compléter l'observation de l'enquête publique n°17.

Il est relevé une incohérence entre les conclusions du document « ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE » et celles du document « ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE (RNT) ».

Pour l'OAP Route de Paris à TORCY LE GRAND, deux items ont été modifiés :

- L'OAP contribue-t-elle à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ? : La conclusion est passée de rouge à vert.

- L'OAP permet-elle de prévenir et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ? : La conclusion est passée de rouge à orange.

Dans le milieu professionnel où j'exerce (la sûreté nucléaire), cet écart aurait été traité comme une suspicion de CFSI (Counterfeit, Fraudulent and Suspect Items ; que l'on peut traduire en français par suspicion de contrefaçon, de fraude ...).

J'ose à penser que dans le cas présent il ne s'agit que d'une erreur de transcription !

Je demande que les actions suivantes soient menées :

- Remise en cohérence des documents « ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE » et « ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE (RNT) » pour l'OAP Route de Paris à TORCY LE GRAND.
- Annulation du projet OAP Route de Paris à TORCY LE GRAND dans sa version actuelle (projet imposant 22 logements à l'hectare) qui ne tient pas compte des conclusions réelles de l'évaluation environnementale.
- Etude d'un projet plus adapté à la configuration des lieux (zone Natura 2000 et zone ZNIEFF) : Suppression des bâtiments actuels de la friche et construction de quelques maisons individuelles (3 ou 4) ayant peu d'impact sur l'artificialisation des sols.
- Prolongation de l'alignement boisé en bordure de la rivière Varenne (voir règlement graphique page 2) jusqu'à la RD 915 afin de respecter les exigences de l'évaluation environnementale.
- Vérification de la cohérence des conclusions des documents « ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE » et « ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE (RNT) » pour les 78 autres communes de Terroir de Caux avec une remise en cause des projets associés si des écarts devaient être mis en évidence.

Le fichier joint présente un état détaillé du constat réalisé.

Cordialement.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'OAP a été modifiée afin d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux et de réduire les impacts, notamment en réduisant le nombre de logements prévus.

Le rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale et le résumé non technique a été mis à jour.

## **Observation n°050**

---

Date : 27 octobre 2025 - 19:23

Déposant : Thierry CORNIER

Commune concernée : St-Denis-sur-Scie

### **Observation**

Observation dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi du Terroir de Caux.

Cette observation fait suite à ma rencontre avec Madame Pons lors de la réunion de l'enquête publique de ce jour à Val de Scie.

Je soussigné, Thierry CORNIER propriétaire d'une parcelle cadastrée 0000C0437 située à Saint-Denis-sur-Scie, souhaite formuler une observation défavorable concernant le déclassement de mon terrain en zone agricole (A) dans le cadre du projet de PLUi.

1. Sur la situation de la parcelle.

Ma parcelle, acquise il y a 15 ans, était classée constructible sans restriction dans la carte communale en vigueur. Ce classement m'a permis d'envisager un projet d'aménagement progressif, conforme à la réglementation alors applicable.

2. Sur le déclassement en zone agricole.

Le projet de PLUi prévoit de déclasser cette parcelle en zone agricole (A), ce qui m'interdit désormais toute construction à usage d'habitation, sauf nécessité avérée pour une exploitation agricole. Or, mon terrain n'a plus de vocation agricole depuis 15 ans et ne présente pas de potentiel agronomique, biologique ou économique justifiant ce reclassement.

3. Sur l'absence de cohérence et l'atteinte au principe d'égalité.

Je constate que, dans le même temps, certains terrains agricoles sont classés en zones constructibles, sans justification apparente. Cette différence de traitement porte atteinte au principe d'égalité devant les charges publiques et crée un préjudice injustifié à mon égard.

4. Sur le préjudice subi.

Le déclassement de ma parcelle en zone agricole me prive de la possibilité de réaliser mon projet de vie et entraîne une perte de valeur significative de mon bien, constituant ainsi un préjudice moral et financier important.

5. Objet de ma demande.

Au regard de ces éléments, je demande que le déclassement de ma parcelle soit réexaminé et qu'elle soit maintenue en zone urbaine, comme c'est le cas actuellement, afin de préserver mes droits et d'éviter la création d'un préjudice injustifié.

6. Sur les recours.

À défaut d'une réponse favorable à ma demande, je me réserve la possibilité d'exercer les recours nécessaires devant les juridictions compétentes afin de faire valoir mes droits.

Je vous remercie de prendre en compte cette observation dans le cadre de l'enquête publique et reste à disposition pour tout complément d'information.

Fait à Saint-Denis-sur-Scie, le 27 Octobre 2025

Pièce jointe : 913\_num50.pdf

**Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Au regard de l'analyse et de la hiérarchisation des entités bâties réalisées par le diagnostic territorial, le classement en zone constructible du hameau n'est pas justifié, que ce soit un classement en zone U ou en STECAL. Cela serait incohérent par rapport au zonage appliqué sur les secteurs affichant les mêmes caractéristiques. L'application d'un nouveau STECAL ne serait pas conforme au code de l'urbanisme, la CDPENAF s'étant déjà prononcée sur le projet de PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes impliquant la création de nouveaux STECAL.

Le classement en zone A permet l'évolution mesurée des constructions d'habitations existantes.

## Observation n°051

---

Date : 28 octobre 2025 - 09:00

Déposant : Benoist LETELLIER

Commune concernée : St-Denis-sur-Scie

### **Observation**

Nous demandons une évolution du PLUI de la parcelle A455 sur la commune de Saint Denis sur Scie.

L'idée est de proposer toute ou partie un ajout de zone urbanisée, en particulier en privilégiant la dent creuse.

En effet, cette prairie n'a aucune activité agricole, cela fait plus de 40 ans qu'elle n'est pas exploitée et nous demande un entretien de tonte annuelle. La voirie qui la dessert est déjà équipée des réseaux pour viabilisation. Il n'y a pas d'arbre remarquable ni de zones naturelles. Quant à l'axe de ruissellement qui figure sur le plan de préventions des risques, nous habitons depuis plus de 40 ans en voisinage de parcelle (sur A304) et nous n'avons jamais été inondés. Les maisons sur A455 et A304 sont construites au même niveau que la route rue fonds de Saint-Nicolas et l'eau de pluie ruisselle bien via cette route et non notre champ. Nous pensons que la carte PPRI ne reflète pas la réalité.

Nous vous soumettons donc plusieurs options de découpage. Nous aimerions par ordre de priorité :

- passer en zone Ub1 la surface de la dent creuse notée A sur notre plan annexe car surface facilement visualisable. Ce découpage respecte la logique de continuité des parcelles construites. Si malgré toutes nos remarques concernant l'axe de ruissellement vous trouvez toujours impossible de rendre constructible A, nous vous proposons l'alternative de décaler la nouvelle surface Ub1 à 10 mètres de la route (dessin A bis).

En vous remerciant de toute votre compréhension...

PS : nous faisons cette demande au nom des petits enfants de Mme Prieur Édith, récemment décédée. Notre grand-mère était propriétaire du champ et nous en avons hérité.

Pièce jointe : 913\_num51.jpg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La partie de la parcelle A455, en continuité de la parcelle A304 constituant une dent creuse, a été classée en zone urbaine.

## Observation n°052

---

Date : 28 octobre 2025 - 15:52

Déposant : Julien GODARD

Commune concernée : Luneray

### **Observation**

Bonjour

Une zone prévue N au PLUi ne devrait-elle pas plutôt être classée AUb1 ?

Cette zone (délimitée en orange sur le pdf joint, située entre les rues Courbe, de la Pelle, des Siamoisiers et du marquis de Radiolles) se trouve à l'intérieur du périmètre de la commune de Luneray, en continuité de plusieurs zones Ub1 et possède déjà plusieurs constructions depuis plusieurs dizaines d'années.

M. le maire, Guy Auger a été prévenu de cette démarche.

Cordialement

Julien Godard

Pièce jointe : 913\_num52.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La mise en zone constructible de cet ensemble de parcelles viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Le choix des élus s'est porté sur l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs jugés comme étant plus adaptés à l'implantation de nouvelles constructions, tout en veillant à limiter la consommation foncière comme le demande la loi et le Code de l'urbanisme.

### **Observation n°053**

---

Date : 28 octobre 2025 - 18:31

Déposant : Philippe AUBLE

Commune concernée : Ste-Foy

### **Observation**

Dans le cadre de la succession de M. AUBLE Henri mon père décédé le 16 JANVIER 2025, j'ai été informé d'une autorisation d'un terrain à bâtir dans la cour de la ferme en 2031 SECTION CADASTREE 493. Or, sur ce terrain il y a encore une étable, qui possède un charme indéniable, représente un véritable patrimoine pour notre région. Elle bénéficie d'une entrée entre deux piliers en briques sur la route du centre face à l'église ce qui facilite son accès et sa réhabilitation. Nous souhaitons attirer votre attention sur son état actuel qui risque de de détériorer davantage si aucune action n'est entreprise. Nous croyons fermement qu'il est encore possible de redonner vie à cet édifice mais le temps presse.

NOUS VOUS REMERCIONS DE CONSIDERER NOTRE DEMANDE POUR VENDRE CE BIEN AU PLUS VITE.

En cette attente, nous vous remercions d'avance

Je vous adresse une photo de ce bien

Pièce jointe : 913\_num53.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été modifiée pour permettre la réhabilitation de l'étable avant 2031.

### **Observation n°054**

---

Date : 28 octobre 2025 - 18:34

Déposant : Philippe AUBLE

Commune concernée : Ste-Foy

#### **Observation**

Comme convenu ci joint photo de l'étable

Section cadastrée 493

Pièce jointe : 913\_num54.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°53

### **Observation n°055**

---

Date : 29 octobre 2025 - 10:37

Déposant : Ludovic DUFOUR

Commune concernée : Belleville-en-Caux

#### **Observation**

Bonjour

Ci-joint un plan avec des remarques sur le site de Belleville en Caux et concernant la Ferme du Tors et Fertivert.

Je vous joins également des photos

Merci

Ludovic Dufour

#### **Point n°1**

Fertivert est une entreprise de compostage non agricole.

Demande de classement en zone urbaine pour activité économique, commerciale et industrielle avec des constructions inférieures à 12m (hauteur)

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Les parties déjà artificialisées ont été classées en zone Uz2 sans générer de consommation foncière afin de permettre le maintien de l'activité sur site et une évolution mesurée. Ce classement apparaît nécessaire puisque le code de l'urbanisme permet d'autoriser les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes en zones naturelles et agricoles, mais ne le permet pas pour les constructions d'activité économique.

## Point n°2

Dans la parcelle A305 différents bâtiments ne sont plus agricoles (entreprise de recyclage de palettes, bureaux) : demande d'autoriser le changement de destination de ces bâtiments.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

## Observation n°056

---

Date : 29 octobre 2025 - 14:42

Déposant : Yann HOUET

Commune concernée : Quiberville-sur-Mer

### **Observation**

Bonjour,

Suite aux rendez-vous avec le commissaire enquêteur le 24/10/2025 à la mairie de Quiberville sur mer, je vous fais part de mes observations :

La parcelle AE133 où est implantée notre maison principale d'habitation est située en zone UH.

Je suis également propriétaire des parcelles mitoyennes : AE 131-132-444, situées en zone A, qui ne sont plus en activités agricoles depuis des années.

Je souhaiterais construire un garage en bois de 54m<sup>2</sup> (avec, seulement des fondations de 20 cm) sur la parcelle AE 444. Celle-ci est également impactée par des indices de cavités souterraines. Ce projet est uniquement pour stocker des voitures. Il n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni le nombre de personnes soumises au risque. Ce garage ne sera jamais transformé en habitation et en aucun cas ne recevra du public.

Ainsi, nous vous demandons que la parcelle AE 444 soit classée en zone UH.

Espérant que ma demande soit prise en compte,

Bien cordialement.

YANN HOUET

Pièce jointe : 913\_num56.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les annexes et extensions mesurées des constructions d'habitations existantes sont autorisées en zones agricoles et naturelles. La CCTC attire l'attention de M. Houet sur le fait qu'une partie des terrains est impactée par des périmètres de sécurité liés à la présence d'indices de cavités souterraines.

## Observation n°057

---

Date : 29 octobre 2025 - 14:45

Déposant : Alexis MENAGER, SAS FERME DU CHÂTEAU

Commune concernée : Ambrumesnil

### **Observation**

Bonjour, nous avons aménagé en 2020 et 2021 des granges du corps de ferme familial - situé à Ambrumesnil, parcelle cadastrée A N°333 - afin d'y héberger une activité de fabrication et de vente de linge de maison en lin (Après obtention d'un permis de construire bien entendu).

Bien que nous travaillions le lin, notre activité n'est pas considérée comme une activité agricole.

Or, dans le projet de PLUi présenté, l'ensemble du corps de ferme est classé en zone A.

Cela signifie que nous ne pourrions plus modifier ni agrandir nos bâtiments, ni même en construire ou changer leur destination... Quid de la pérennité de notre activité professionnelle sur ce site (effectif actuel 8 personnes) ?

Aussi, nous demandons un classement en zone urbaine de cette parcelle A n°333 afin de ne pas entraver le développement futur de l'entreprise.

Vous remerciant par avance pour votre compréhension.

Cordialement

Alexis MÉNAGER

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les parcelles A53 et A333, ainsi que la partie déjà artificialisée de la parcelle A334 ont été classées en zones urbaines à vocation économique compte tenu de la continuité avec la zone urbaine et de la vocation des constructions. Ce classement apparaît nécessaire pour permettre le maintien de l'activité sur site et une évolution mesurée puisque le code de l'urbanisme permet d'autoriser les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes en zones naturelles et agricoles, mais ne le permet pas pour les constructions d'activité économique.

### **Observation n°058**

---

Date : 29 octobre 2025 - 15:37

Déposant : Perrine TERRIEN, Sarl Terrien

Commune concernée : Ambrumesnil

### **Observation**

Madame, Monsieur,

Faisant suite à mon déplacement à la permanence de Luneray le 25 octobre, et en complément de mon courrier du 9 octobre, je souhaite apporter quelques informations complémentaires concernant mon projet.

Le passage en zone naturelle de mes deux parcelles bloquerait toute amélioration, évolution ou activité au sein de cet ancien corps de ferme, notamment en ce qui concerne le projet initial de transformation d'une grange en salle de réception.

Au vu de l'ensemble des réglementations et restrictions en vigueur, ce classement rendrait le projet particulièrement laborieux, voire irréalisable.

Cependant, titulaire d'un diplôme agricole me permettant de m'installer en tant qu'agricultrice, je sollicite un classement des parcelles n°0203 et n°0128, section OC, en zone

permettant la modification de la destination des bâtiments existants, afin de ne pas entraver le développement futur d'une activité professionnelle et de valoriser le bâti rural déjà présent.

Vous trouverez ci-joint le plan cadastral des deux parcelles concernées, ainsi qu'une photographie de la grange, attestant de l'existence du bâtiment, en réponse à un questionnement évoqué lors de la permanence.

Pièce jointe : 913\_num58.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La parcelle a été classée en zone agricole.

### **Observation n°059**

---

Date : 29 octobre 2025 - 16:47

Déposant : Commune de Tôtes

Commune concernée : Tôtes

#### **Observation**

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête du PLUI, la commune de Tôtes souhaite modifier le zonage d'une parcelle en pièce jointe : ZK21

Située entre une parcelle UR (ZK188) et le bâtiment agricole de la ferme de Moscou (ZK166), la commune considère que dans le prolongement la ZK21 doit être aussi classée en UR. D'autant qu'elle ne peut pas être exploitée en agricole vu sa taille.

Le plan est joint.

Bien à vous

Christophe HARLEAUX

Secrétaire Général

Mairie De Tôtes

Pièce jointe : Parcelle zonage à modifier.PDF

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

En raison de la configuration et de la continuité directe avec la zone urbaine, la parcelle bâtie a été classée en zone Ub1.

### **Observation n°060**

---

Date : 29 octobre 2025 - 17:31

Déposant : Jean-François DUCLOS, Maire de Beautot

Commune concernée : Beautot

Pièce jointe : 913\_num60.pdf

### **Observation, point n°1**

La Commune de Beautot souhaiterait classer en zone Ub1 les parcelles AB133, AB225 déjà bâties et une partie de la parcelle AB226, comme indiqué sur le plan en annexe.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

En raison de leur configuration et de la continuité directe avec la zone urbaine, les parcelles bâties ont été classées en zone Ub1 (AB133, 225 et 226 : partiellement)

### **Observation, point n°2**

Compte tenu des emplois existants et à venir sur la zone d'activités, la Commune de Beautot souhaiterait permettre un développement de l'habitat à proximité, en classant en zone à urbaniser une partie de la parcelle ZA 21 comme indiqué sur le plan en annexe, et créer une OAP encadrant l'aménagement futur du site.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

Concernant le classement en zone AU, Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation, point n°3**

La Commune souhaiterait également :

Ne pas protéger les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan en annexe, car ces arbres sont morts.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Les demandes de suppression de protections du patrimoine naturel sont pertinentes et ont été réalisées.

### **Observation, point n°4**

La Commune souhaiterait également :

Protéger les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan en annexe.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°4**

Les demandes d'ajout de protections du patrimoine naturel sont pertinentes et ont été réalisées.

### **Observation, point n°5**

Concernant le règlement écrit, la Commune souhaiterait que soit intégrée une disposition assurant un éloignement des nouvelles constructions agricoles par rapport aux habitations existantes d'une centaine de mètres, sauf impossibilité technique.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°5**

La CCTC ne souhaite pas intégrer ce type de règles pour le bâti agricole à ce stade de la procédure, en particulier après le passage en CDPENAF et les avis PPA.

### **Observation, point n°6**

La Commune relève une incohérence dans l'OAP des Vikings. Celle-ci prévoit dans les modalités d'aménagement : « L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. » Or, il est prévu dans la partie « programmation » qu'une partie du site ne pourra être aménagée avant le 1er janvier 2031.

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°6**

L'OAP des Vikings a été modifiée pour autoriser plusieurs opérations.

### **Observation n°061**

---

Date : 29 octobre 2025 - 18:16

Déposant : Sabine GUENEGUEZ

Commune concernée : Gruchet-St-Siméon

#### **Observation**

Ma demande concerne la parcelle AC265.

Pour qu'elle soit notée zone agricole car actuellement elle est zone naturelle dans votre dossier.

En effet, comme cela est mis dans les pièces jointes ce terrain est loué en herbage à un agriculteur qui paye la mutualité agricole comme terre agricole et ma taxe foncière est notée comme terre agricole.

D'autre part on peut noter que des terrains similaires sur Gruchet sont notés en zone agricole,

#### **Question 1**

Quels sont vos critères pour choisir les zones agricoles ou les zones naturelles ?

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 1**

Le classement en zone naturelle n'empêche pas l'exploitation agricole du terrain. Le classement en zone naturelle de la parcelle AC265 s'explique par le fait que la Commune ne souhaite pas autoriser la construction de bâtiments agricoles dans cette parcelle.

Cf. la réponse à l'observation 85

#### **Question 2**

D'autre part sur la parcelle en prolongement de celle AC 70 sur le côté sont notés des arbres or il n'y a rien sur 33 m comme le montre la photo (les arbres ont été abattus par les Allemands pendant la guerre de 1940) que je vous ai envoyé.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 2**

L'erreur de localisation a été corrigée. La protection de l'alignement d'arbres côté ouest de la parcelle AC265 a été retirée du plan pour la partie inexistante. Le reste de la protection a été déplacé sur les parcelles AC313 et AC84 où se situe l'alignement existant.

#### **Question 3**

Pourquoi Gruchet à tant de terre de zone naturelle alors que certaines communes dans le PLUi terroir de Caux n'en n'ont pas ?

Ces zones naturelles vont demander un entretien particulier, puisqu'elles sont particulières.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 3**

Les élus de la Commune ont indiqué souhaiter un classement en zone naturelle pour un certain nombre de parcelles afin de préserver le caractère non bâti de ces espaces en pourtours du village et éviter ainsi la création de bâtiments agricoles. Cf. la réponse à l'observation 85

#### **Question 4**

Est-ce qu'une subvention ou un dédommagement fiscal est prévu par ce changement de zone ?

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 4**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » relatives aux changements de zonage.

#### **Question 5**

Est-ce qu'il faut comme on me l'a suggéré lors des réunions de concertation PLUI que je passe faire un constat d'huissier à mes frais pour montrer qu'il n'y a pas d'arbre ?

Je demande une réponse à toutes mes questions.

Cordialement

Sabine Guenneguez

Pièce jointe : 913\_num61.jpg

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 5**

Cela n'est pas nécessaire puisque la modification a été réalisée dans la version qui est soumise à l'approbation du Conseil communautaire.

### **Observation n°062**

---

Date : 30 octobre 2025 - 10:52

Déposant : Stéphane VALLEE, SAS VALLEE CARBURANTS

Commune concernée : Varneville-Bretteville

#### **Observation**

Nous possédons une parcelle de terrain sur la ZA des Vikings à Varneville-Bretteville derrière la station-service.

Celle-ci est enclavée entre la D927 et la A151, cette parcelle de terrain référencée ZH77 a pour superficie 5948 m2.

Nous souhaitons bâtir sur une surface de 1500 m2 en préservant l'espace naturel.

Merci pour l'intérêt que vous porterez à notre projet.

Pièce jointe : 913\_num62.pdf

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Afin de permettre l'évolution de l'activité existante, une zone AUz2 a été créée. L'étude au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme a été mise à jour.

### **Observation n°063**

---

Date : 30 octobre 2025 - 11:26

Déposant : Didier DEFORGES

Communes concernées : Beauval-en-Caux et Heugleville-sur-Scie

### **Observation**

Bonjour, je vous transmets les documents pour le classement des bâtiments sur les emplacements cadastraux :

- Beauval en Caux : C399
- Heugleville sur Scie : E159

Ces bâtiments ne sont pas utilisés pour l'exploitation agricole.

Je vends ma propriété et je souhaite réhabiliter les bâtiments en habitation.

J'ai instruit un CU sur la commune de Heugleville sur Scie, qui est favorable pour la réhabilitation et pour le CU de Beauval en Caux, est en attente de réponse.

Veillez trouver ci-joint les photos des bâtiments / le cadastre avec numéro pour les bâtiments et le CU de Heugleville

Cordialement

Pièce jointe : Batiment N 1.jpeg

Pièce jointe : batiment N 2.jpeg

Pièce jointe : Batiments N 2.0.jpeg

Pièce jointe : batiments N 2.1.jpeg

Pièce jointe : batiments N 3.jpeg

Pièce jointe : batiments N 4.0.jpeg

Pièce jointe : batiments N 4.jpeg

Pièce jointe : batiments N 5.0.jpeg

Pièce jointe : batiments N 5.jpeg

Pièce jointe : Cadastre BEAUVAL.png

Pièce jointe : Cadastre heugleville.png

Pièce jointe : CU HEUGLEVILLE.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse aux observations n°9 à 14

### **Observation n°064**

---

Date : 30 octobre 2025 - 11:35

Déposant : Alexandre LE DOUARON

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

#### **Observation, point n°1**

Madame, Monsieur,

Pour faire suite aux échanges passés avec Mme Gaillon, et ne pouvant me déplacer lors des permanences, je me permets de vous adresser quelques commentaires sur le document du PLUI en cours de révision (Version pour arrêt – mai 2025).

Tout d'abord, je tiens à signaler que nous sommes propriétaires avec mon épouse, sur Saint Ouen du Breuil, des parcelles AD199 (notre résidence principale), AD198 (dépendance de notre résidence principale acquise via une donation-partage) et que nous disposons d'un usage exclusif de la parcelle AD201 qui appartient à mes beaux-parents.

Comme il est indiqué sur le document actuel du PLUI de mai 2025, ces parcelles sont considérées en zone A.

Mes observations et propositions sont les suivantes :

Le bâtiment de la parcelle AD 201 n'existe plus. Il a fait l'objet d'un permis de démolir PD 76628 24 B0001.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Concernant le bâtiment de la parcelle AD201, Cf. les « réponses générales de la CCTC » relatives aux demandes de modification du cadastre.

### **Observation, point n°2**

La parcelle AD 198 a reçu un CU positif (CU 76628 23 B0002), qui autorise la transformation d'un bâtiment agricole en surface habitable et son extension (350m<sup>2</sup> max). Dans ce contexte, un changement de destination en habitation a été réalisé (DP 76628 23 B0006 avec DAACT déposé). Dans la dernière version du PLUI, ce bâtiment n'est plus marqué comme « pouvant changer de destination » comme c'était le cas dans une ancienne version du PLUI. Nous comprenons donc que le changement de destination en habitation a bien déjà été pris en compte dans le document du PLUI de mai 2025, et que c'est cela qui justifie ce changement dans la version actuelle du PLUI.

Si ce n'est pas le cas, il convient de modifier la version du PLUI de mai 2025.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

Le bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination.

### **Observation, point n°3**

Dans le règlement du PLUI, zone A

Page 129 : Il pourrait être laissé une autorisation aux propriétaires ou aux occupants des parcelles, de pouvoir installer un nombre limité de structures légères et démontables (maisons mobiles par exemple). L'objectif est de favoriser le tourisme rural. Cette possibilité n'a pas d'impact sur l'artificialisation des sols.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Cette demande ne me semble pas applicable à ce stade de la procédure car elle viendrait à revoir les règles d'annexes et de constructions légères alors que celles-ci ont déjà fait l'objet de l'avis de la CDPENAF prévue aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

### **Observation, point n°4**

Page 130 - tableau : Il convient de ne pas limiter la capacité à réaliser des gîtes / locations saisonnières dans les habitations existantes. Si ma compréhension est la bonne, cela semble interdit par la ligne « Autres hébergements touristiques ». Dans le cas où cela serait autorisé, pourriez-vous m'indiquer dans quelle case rentre cette autorisation de gîte.

À noter que cette activité existe déjà sur des parcelles qui seront demain en zone A.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°4**

Les gîtes rentrent dans la sous-destination "logement", comme cela est présenté en page 38 du règlement (version arrêtée le 13 mai 2025). Un gîte est considéré comme un "meublé de tourisme". Le logement est bien autorisé sous conditions en zone A.

#### **Observation, point n°5**

Page 140 – Il est fait 2 fois référence aux annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d’emprise au sol et aux installations collectifs/service publics (règles générales et cas particuliers). De ce fait, les règles applicables pour ces natures de constructions ne sont pas claires à mon sens et semblent soumises à interprétation et sources de conflits.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°5**

Le règlement écrit a été rectifié pour les zones agricoles et naturelles.

#### **Observation, point n°6**

Page 140 – Le recul de 3m des limites séparatives pour les constructions à vocation d’habitat est contraignant dans le cas où le « terrain » est composé de plusieurs parcelles (exemple pour nous AD198 / AD 199 et accessoirement AD201 que nous pensons acquérir in-fine). La parcelle ne représente pas toujours la réalité de la limitation. Il pourrait être utile de rajouter un cas particulier pour permettre une construction en limite de parcelle dans ce cadre.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°6**

Le recul de 3 m s'applique par rapport aux limites séparatives de propriété, et non par rapport à chaque limite de parcelle.

#### **Observation, point n°7**

Page 143 – La limitation d’extension des surfaces est trop limitante au regard de la typologie des bâtiments existants et au regard des autorisations précédentes. Une approche plus adaptée me semble de caper ces nouvelles surfaces par un pourcentage de l’existant en privilégiant la surface de plancher plus que l’emprise au sol. À titre d’exemple, le bâtiment de la zone AD198 fait presque 20m de long. Son emplacement par rapport aux limites de parcelles n’autorise un agrandissement que par le nord. Sur sa longueur totale, 50m<sup>2</sup> de surface au sol ne serait pas adaptée aux usages, limiterait son extension et la rendrait moins intégrée à l’existant. À noter que pour la majorité des bâtiments en zone A, ils ne se trouvent plus dans une zone où une activité agricole existe encore. Ce sont, pour la majorité, des anciennes capacités de stockage ou d’habitation d’anciennes zones agricoles. Le regroupement/ concentration des fermes a rendu ces bâtiments peu utiles à l’activité agricole. Favoriser la transformation en surface habitable offre à la fois des intérêts de valorisation de surfaces existantes (réduction de l’artificialisation) et de valorisation du patrimoine.

À noter que des contraintes existantes trop fortes, nous ont conduit à faire démolir un bâtiment, de type ancienne charreterie, car ses coûts de remise en état et d’entretien dans la durée étaient incompatibles avec une valeur de revente potentielle (sans même parler de bénéfice).

Page 143 – Pour la création d’annexes, il serait utile de préciser que ces créations peuvent être réalisées sur des parcelles contiguës au bâtiment d’habitation (exemple pour nous si nous souhaitions établir un garage sur la parcelle AD201, au plus proche de la route, alors que le bâtiment d’habitation serait sur la parcelle AD 198 limitrophe. Le découpage parcellaire historique aurait un impact défavorable sans qu’il se justifie. La distance par rapport à l’habitation restreint les abus. Cela n’a pas non plus d’impact sur l’artificialisation des sols.

En vous remerciant pour la prise en compte de ces éléments, je suis à votre disposition si nécessaire.

Cdt

Alexandre LE DOUARON

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°7**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes relatives aux extensions et annexes des habitations existantes en zones agricoles et naturelles.

### **Observation n°065**

---

Date : 30 octobre 2025 - 12:47

Déposant : Karine ESPINASSE

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

#### **Observation, point n°1**

En tant qu'habitante de la commune et élue, je souhaite exprimer quelques remarques concernant le PLUI tel qu'il a été défini.

- Les élus n'ont pas été concertés sur la projection de l'aménagement de la commune traduit dans le PLUI et encore moins les habitants. Le PLUI impacte l'affectation des zones constructibles ou non et dessine ainsi le dynamisme de notre village. Il a été suivi par le maire uniquement,
- Aucune réserve foncière n'est conservée pour permettre à la commune de développer une activité, agrandir l'école, des locaux pour les associations qui sont dynamiques ou autre,
- L'absence de possibilité d'agrandir notre village de façon raisonnée et de l'inscrire dans une stratégie d'accroissement pour les années à venir,
- La perte de souveraineté de la commune sur son développement,

Même s'il est nécessaire de maîtriser l'emprise des bâtis sur les terres agricoles pour conserver un équilibre durable, il faut permettre à toutes les communes de se développer et pas seulement aux communes ""pôles d'attraction"" de la communauté de communes.

J'ai deux interrogations.

Le PLUI semble concentrer le développement sur les pôles principaux de la communauté de communes. Quelle est la logique de répartition retenue et comment s'assure-t-on que les villages plus petits ne soient pas condamnés à la stagnation démographique et économique?

De plus, comment la commune peut-elle faire valoir ses besoins spécifiques de développement (réserve foncière, équipements publics, logements) alors que le PLUI actuel ne semble pas les prendre en compte et limite fortement son potentiel d'évolution ?

Pièce jointe : 913\_num65.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

L'agrandissement de l'école n'apparaît pas nécessaire étant donné qu'une classe est actuellement vide.

Des locaux pour les associations sont prévus dans la réfection de la salle communale (le chalet).

Concernant les équipements publics, le zonage comprend une grande zone Ue au centre du village (local foot, stade, terrain de tennis, 2 bouledromes, City Park).

Les choix retenus pour les zones à urbaniser et le développement de l'urbanisation ont à la fois découlé de la polarisation et de l'armature territoriale retenue par le PADD, en déclinaison du SCoT, mais se sont aussi basés sur l'analyse du développement récent des communes. Sur ce point, Saint-Ouen-du-Breuil fait partie des communes ayant connu le développement le plus important ces dernières années, permettant notamment de construire 75 logements entre 2014 et 2024 (source : SDES).

La commune de Saint-Ouen-du-Breuil fait aussi partie de celles ayant consommé le plus de foncier ces dernières années, avec une consommation de 5 ha d'ENAF depuis 2014 (source : données ADS CCTC).

Dans le contexte de réduction forte de la consommation foncière et de priorisation à donner par le PLUI pour le développement urbain, le choix de ne pas appliquer de zone à urbaniser (AU) sur la commune de Saint-Ouen-du-Breuil se justifie donc au regard des développements récents de la commune.

### **Observation, point n°2**

Je souhaite apporter deux rectifications sur une parcelle du PLUI.

En effet, sur la parcelle de mon habitation AD235, il a été formalisé deux haies, définies comme « éléments du patrimoine naturel à protéger »

- en limite de la parcelle AD146,
- en limite de la parcelle A120.

Ces arbres ne sont pas à classer. Ce sont des arbres/arbustes d'ornement et certains ont été abattus, menaçant la maison du voisin.

Je demande que ces deux haies ne soient pas mentionnées au PLUI. Elles ont été classées au regard de la vue « Google Map ». (cf. vue fichier joint) mais cela n'est pas légitime.

Pièce jointe : 913\_num65.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

Les protections des éléments naturels ont été retirées.

## **Observation n°066**

---

Date : 30 octobre 2025 - 16:10

Déposant : Olivier MOTTE

Commune concernée : St-Denis-d'Aclon

### **Observation**

Nous avons récemment visité une ancienne grange sur la commune de Saint Denis d'Aclon (en limite avec la commune d'Avremesnil) à l'angle de la route de la mer (RD n°2) et du

chemin rural n°6 dit des baigneurs. (Parcelle anciennement cadastrée A394, nouvellement divisées et cadastrées A413 et A414)

Cette grange fait partie d'un ensemble de plusieurs bâtiments agricoles en brique entourés d'habitations dans une zone « urbanisée ». Cette grange est aujourd'hui inoccupée depuis plus de 15 ans et donc n'a donc plus d'usage agricole effectif.

Nous souhaitons pouvoir l'acquérir afin d'en changer la destination et la transformer en habitation. Cette grange semble aujourd'hui éligible aux réseaux puisque entourée d'autres maisons.

Nous constatons que sur la carte graphique n°3B règlement graphique n°1 de St Denis d'Acion, cette grange n'est pas repérée sur la légende « 3.Prescriptions réglementaires » comme bâtiment pouvant changer de destination (L151-11, 2° CU).

Nous demandons à ce qu'elle puisse évoluer afin de permettre l'évolution de son usage en habitation."

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination.

## **Observation n°067**

---

Date : 30 octobre 2025 - 17:05

Déposant : Raynald HAUTOT, GROUPE RJP BIENS IMMO

Commune concernée : Quiberville-sur-Mer

### **Observation**

Nous souhaitons formuler une observation concernant le recul de 15 mètres prévu sur l'ensemble du pourtour de l'opération, soit sur les 4 côtés du périmètre concerné. S'il apparaît cohérent de maintenir ce recul de 15 mètres sur le côté arboré soit le long de la rue du vieux puits afin de préserver la trame végétale, en revanche, cette contrainte ne se justifie pas sur les autres limites du projet. En particulier :

- sur les deux côtés bordés par des voies publiques : rue des Champs et rue des Cents Acres
- sur la limite nouvellement créée

Il n'existe pas d'enjeu paysager particulier qui justifierait un tel retrait.

Le maintien de cette disposition sur ces 3 côtés réduirait de manière disproportionnée la surface aménageable et compromettrait la cohérence du projet urbain.

Nous demandons donc que le recul de 15 mètres soit limité au seul côté le long de la rue du vieux puits et un recul plus adapté de 8 mètres sur les autres côtés prenant en compte les caractéristiques réelles paysagères du site.

Pièce jointe : 913\_num67.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'OAP « ancienne ferme du bourg » a été modifiée et les protections des éléments naturels supprimées puisque celle-ci génèrent un recul de 15 m également.

## Observation n°068

---

Date : 30 octobre 2025 - 17:29

Déposant : Jean-Claude LAFRASSE, SCI DE LA COLIERE

Commune concernée : St-Denis-d'Aclon

### **Observation**

Nous sommes propriétaires depuis 2007 d'une ancienne grange sur la commune de Saint Denis d'Aclon (en limite avec la commune d'Avremesnil) à l'angle de la route de la mer (RD n°2) et du chemin rural n°6 dit des baigneurs. (Parcelle anciennement cadastrée A394, nouvellement divisées et cadastrées A413 et A414)

Cette grange fait partie d'un ensemble de plusieurs bâtiments agricoles en brique entourés d'habitations dans une zone « urbanisée ». Cette grange est aujourd'hui inoccupée depuis 18 ans et n'a donc plus du tout d'usage agricole.

Nous souhaitons pouvoir la vendre à un nouveau propriétaire projetant d'en changer la destination et la transformer en habitation. Cette grange semble aujourd'hui éligible aux réseaux puisque entourée d'autres maisons.

Or, sur la carte graphique n°3B règlement graphique n°1 de St Denis d'Aclon, cette grange n'est pas repérée sur la légende « 3.Prescriptions réglementaires » comme bâtiment pouvant changer de destination (L151-11, 2° CU).

Nous demandons donc à ce qu'elle puisse évoluer afin de permettre l'évolution de son usage en habitation.

SCI de la Colière

Jean Claude et Nicole Lafrasse

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination.

## Observation n°069

---

Date : 31 octobre 2025 - 15:17

Déposant : Alain LEGRAS

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

### **Observation**

Défavorable pour les raisons évoquées ci-dessous et surpris que le plan présenté en mairie ne soit pas celui dernièrement arrêté et qui ne tient pas compte des dernières modifications.

SAINT OUEN DU BREUIL, le 27 Octobre 2025

Objet : Avis et remarques relatives au projet PLUi Terroir de Caux pour la commune de SAINT OUEN DU BREUIL

En tant qu'habitant de la commune, je souhaite exprimer mes fortes réserves quant à certaines orientations du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), notamment la requalification de plusieurs zones constructibles en terres agricoles ou naturelles.

Notre commune a su attirer de nouveaux habitants ces dernières décennies, notamment des familles et des actifs. Ce dynamisme est précieux et mérite d'être soutenu, pas entravé.

- En limitant drastiquement les possibilités de construction, le PLUi risque de provoquer un ralentissement, voire un déclin démographique impliquant un vieillissement de la population.
- Ce recul aurait des conséquences directes sur les effectifs scolaires, menaçant la pérennité de l'école locale et des services associés, d'autant que la commune s'emploie à investir lourdement (près de 1 million d'Euros) dans ces structures. Les effectifs de notre Sivos sont réputés stables dans le rapport de présentation - diagnostic général (page 681) face au Sivos de Val de Saône et celui de Tôtes, pôles de proximité favorisés à plusieurs titres.
- Une baisse du nombre d'enfants scolarisés peut entraîner des fermetures de classes, voire de l'établissement, ce qui affaiblirait encore l'attractivité de notre territoire au profit de ces pôles favorisés par le PLUi.
- Le tissu associatif risque de souffrir. Il se hisse actuellement au 7ème rang des communes constituant Terroir de Caux selon le même rapport de présentation - diagnostic général, page 689.

Je suis particulièrement préoccupé par la disparition de plusieurs zones historiquement constructibles, désormais reclassées en terres agricoles : Parcelle cadastrale 782, et parcelles possiblement aménageables : 227, 775 et 171.

- Ces terrains sont souvent bien situés, déjà desservis, intégrés au tissu urbain existant et d'une productivité agricole semblant relative.
- Leur déclassement prive la commune de toute capacité à accueillir de nouveaux logements, commerces ou équipements publics.
- Cela entraîne une perte de valeur foncière pour les propriétaires et un risque de rupture de confiance entre les citoyens et les institutions.
- L'absence de terrains constructibles disponibles (hors dents creuses) est incohérente au regard d'autres communes telle que Belleville en Caux, par exemple, qui a connu une évolution démographique supérieure à celle de St Ouen du Breuil.
- La présentation de certaines zones densifiables interroge sur les critères retenus.

Sans zones constructibles disponibles, il devient impossible de porter des projets essentiels pour notre avenir :

- Création de logements adaptés aux besoins locaux parfois bien entravée déjà par les multiples suspensions de cavités.
- Implantation d'activités tertiaires, indispensables au dynamisme local.

Je m'interroge sur la perte de souveraineté des communes dans ce processus intercommunal:

- Les spécificités locales semblent diluées au profit d'une vision trop uniforme du territoire en favorisant des pôles.
- Les élus communaux, pourtant les plus proches des réalités du terrain, voient leur pouvoir de décision réduit.

- Il est essentiel que les besoins réels des habitants soient pris en compte dans les choix d'aménagement, avec la plus grande proximité possible.

Si la préservation des terres agricoles est légitime, elle ne doit pas se faire au détriment du bon sens :

- Certaines requalifications semblent arbitraires, sans justification solide.
- Le principe de « zéro artificialisation nette » doit être appliqué avec discernement, en tenant compte des réalités locales.

Je constate également des éléments du patrimoine naturel à préserver parmi lesquels des haies communes de thuyas ou de lauriers mais pas de protection en ce qui concerne les cours plantées de pommiers par exemple. Je signale également l'absence d'une lignée brise vent au long de la parcelle ZE13.

Le règlement de la résidence des Pommiers prévoit des plantations sur toute la longueur de la limite séparative Est mais absente des éléments à préserver.

La possibilité de créer des espaces boisés à proximité immédiate des riverains pouvant être impactés par un projet éolien actuellement en réflexion aurait été judicieuse à mon avis.

Je souhaite que le PLUi :

- Intègre une marge d'adaptabilité pour les communes dynamiques comme l'est St Ouen du Breuil.
- Ne fige pas le territoire dans une logique de sanctuarisation excessive.
- S'appuie sur une concertation sincère avec les habitants. L'absence de débat, d'explication suffisante à l'échelle communale est fortement regrettable.

Je ne demande pas une urbanisation massive, mais simplement que notre commune puisse, sans être dépouillée de ses atouts, croître de manière maîtrisée, en cohérence avec son identité rurale et ses besoins. Le PLUi doit être un outil de développement raisonné, pas un frein à l'avenir de Saint Ouen du Breuil.

J'émetts en conséquence un avis défavorable.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les réponses apportées à l'observation n°65.

### **Observation n°070**

---

Date : 1 novembre 2025 - 12:02

*Cette observation a été classée comme doublon par le commissaire enquêteur.*

### **Observation n°071**

---

Date : 1 novembre 2025 - 16:11

Déposant : Hervé BONHOMME

Commune concernée : Torcy-le-Petit

### **Observation**

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter concernant la parcelle n°733, située sur la commune de Torcy-le-Petit, dont je suis propriétaire.

Une partie de cette parcelle a été divisée et vendue en tant que terrains constructibles il y a quelques années, permettant la réalisation de trois habitations.

Aujourd'hui, la partie restante est classée en « zone naturelle » dans le PLU, classification qui nous semble peu justifiée au regard de son environnement immédiat.

En effet, cette parcelle est enclavée entre des habitations existantes, certaines récentes, ce qui rend sa qualification actuelle incohérente avec le tissu urbain environnant.

Nous souhaiterions donc que la classification de cette parcelle, ou au moins d'une partie de celle-ci, soit réexaminée en vue d'une requalification en zone constructible.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute question et pour échanger sur ce sujet.

Bonne réception,

Cordialement.

Pièce jointe : 913\_num71.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La mise en zone constructible de cette parcelle A733 viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi, Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation n°072**

---

Date : 1 novembre 2025 - 19:51

Déposant : Antoine JOURDAIN

Commune concernée : Gonneville-sur-Scie

### **Observation**

Bonjour,

Je sollicite un changement d'affectation, d'un bâtiment agricole en bâtiment pouvant changer de destination (L.151-11,2° CU). En vue d'un futur projet de réhabilitation.

Ce bâtiment est situé sur la commune de Gonneville sur Scie, sur une parcelle m'appartenant cadastrée section B n° 485.

Ci-joint plan et photos du bâtiment.

Comptant sur votre compréhension,

Antoine Jourdain

Pièce jointe : 913\_num72.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination.

### **Observation n°073**

---

Date : 2 novembre 2025 - 09:45

Déposant : Marie-Thérèse LASNEL

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

#### **Observation**

Monsieur Madame

Cette demande vient annuler ma demande Numéro 70 déposée le 1er novembre 2025 afin d'apporter une correction.

Je suis domiciliée 217 rue Alexandre Dumas à Saint Ouen du Breuil.

Parcelle concernée AB 496.

En consultant le projet de PLUI, j'ai constaté que la haie de thuyas, bordant la parcelle AB 496 et donnant sur la Parcelle 644, était classée comme faisant partie du patrimoine naturel de la commune.

Je suis surprise par cette décision car sauf erreur de ma part, les thuyas ne sont pas des arbres classés.

Je vous joins une photo de cette haie prise depuis la parcelle AB 496.

Merci d'étudier ma demande.

Cordialement

Pièce jointe : 913\_num73.jpg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La protection de l'élément naturel a été retirée.

### **Observation n°074**

---

Date : 2 novembre 2025 - 09:50

Déposant : Marie-Thérèse LASNEL

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

#### **Observation**

Monsieur Madame,

J'habite la commune de St Ouen du Breuil, 217 rue Alexandre Dumas.

Je suis propriétaire des parcelles cadastrales suivantes : 495, 496, 501,343, 644, 204 et 205.

Ces parcelles font l'objet d'un indice de cavité souterraine portant le N° 76628-094 d'après une déclaration de M. Michel JULES en 1900 (archive associée AD-A), page 3/99 du RICS.

Cette déclaration concerne une parcelle Napoléonienne cadastrée A 434p.

La localisation précise de cette exploitation de marne n'est pas connue, je dois en conséquence engager des frais très importants si je dois vendre les maisons situées sur les parcelles 495 et 496. La zone de protection relative à l'indice de cavité N° 76628-094 couvre une large surface sur laquelle apparaissent d'autres indices numérotés 76628-118 et 76628-119.

Je m'étonne de devoir rechercher une hypothétique cavité dans mes parcelles alors que deux indices ont été identifiés sur des parcelles éloignées de chez moi et situées dans la zone des parcelles 792, 793, 794 et 553. Ne serait-il pas cohérent de lever ces indices avant de contraindre les riverains à engager des dépenses considérables puisqu'une seule marnière est identifiée d'après la déclaration de 1900, d'autant que certains de ces terrains ont été vendus ces dernières années ?

Je souhaite que la zone de protection se limite à ces indices 118 et 119 et connaître les mesures envisagées pour lever ces indices pénalisant les riverains.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Rappel de la réponse apportée à la Commission d'enquête : « Le Recensement des Indices de Cavités Souterraines (RICS) a été réalisé sur les bases du cahier des charges établi par la préfecture de Seine-Maritime et identique pour toutes les communes du Département. Dans le cas présent les 3 indices identifiés présentent des sources différentes.

ICS074 : information issue des archives départementales de Seine-Maritime (déclaration d'ouverture de carrière). Toutefois, en l'absence de plan de localisation, conformément à la doctrine départementale, c'est l'ensemble de la parcelle précisée dans la déclaration qui est retenue comme indice.

ICS118 et 119 : anomalies indéterminées observées sur des clichés aériens anciens

Toutefois, il n'existe à ce jour aucun élément permettant de relier la nature des anomalies observées sur clichés aériens avec la présence d'une carrière souterraine. Les 3 indices sont donc bien distincts, chacun étant associé à un périmètre de sécurité de 60m de rayon, conforme aux prescriptions de la doctrine départementale. Pour rappel, l'objet des Recensements est d'établir un « inventaire » des informations mais n'a pas pour objectif l'expertise détaillée de chaque indice. D'autre part, les investigations sont du ressort des propriétaires et doivent s'inscrire dans le cadre des prescriptions de la doctrine – se référer aux prestataires spécialisés ou au service Risques et Nuisances de la DDTM76. »

### **Observation n°075**

---

Date : 2 novembre 2025 - 11:17

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

#### **Observation**

Cette observation traite des sentiers piétonniers et cyclables à protéger. Elle vient compléter l'observation n°17 de cette enquête publique.

Trois (3) chemins ou sentiers piétonniers sont répertoriés dans le règlement graphique pour la commune de TORCY LE GRAND :

- Chemin du val Bachelet

- Chemin du Val Gras
- Chemin du Mallassis

Questions :

- Sur quels critères cette liste a-t-elle été établie ?
- Pourquoi d'autres chemins présents sur la commune de TORCY LE GRAND ne figurent pas dans cette liste ?

Le fichier en pièce jointe présente les trois (3) chemins retenus ainsi que ceux qui mériteraient d'être répertoriés sur le règlement graphique.

Une proposition de ce qui pourrait être réalisé en termes de parcours de randonnée sur la commune de TORCY LE GRAND est également présentée dans ce fichier (liste non exhaustive).

Demandes :

- Intégrer dans le règlement graphique de TORCY LE GRAND l'ensemble des sentiers et chemins répertoriés dans le fichier en pièce jointe.
- Répertorier la boucle de randonnée proposée en pièce jointe (et ses variantes) sur l'intercommunalité Terroir de Caux.

Cordialement.

Pièce jointe : 913\_num75.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le repérage des chemins à protéger s'est fait à partir des indications fournies par les élus communaux. Le choix de la Commune a été de privilégier les chemins ruraux qui contribuent à l'élaboration d'une boucle pouvant s'inscrire au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). La Commune ne souhaite pas répertorier tous les chemins sans issue ou représentant un intérêt moindre.

## **Observation n°076**

---

Date : 2 novembre 2025 - 14:09

Déposants : Anita et Valentin, Raphael TOUTAIN

Commune concernée : Val-de-Scie

### **Observation**

Complément de demande de Madame Toutain Anita et ses fils, Valentin et Raphaël Toutain.

Objet: Demande de reclassement du terrain agricole en terrain constructible.

Motif de notre demande: Projet familial mûri depuis plus de 30 ans, constructions d'habitations pour nous-mêmes ainsi que pour d'autres personnes.

Nous résidons actuellement sur la commune d'Auffay Val-De-Scie au 46 rue de Verdun.

Nous sommes propriétaires de la parcelle AR 160 sur laquelle une zone a été classée, contre le magasin carrefour, dans le projet PLUI en zone réservée pour la création de voie nouvelle afin de relier la zone urbanisable OAP au lotissement Bordeau-Verel.

Nous souhaitons que le terrain situé au nord de cette zone sur une profondeur de 60 mètres soit classé en zone constructible (sur le schéma hachuré en orange).

Nous avons un accord avec Carrefour Contact pour relier la voie existante menant au parking du personnel de l'entreprise jusqu'à la voie future établie sur nos terres.

De nombreuses personnes recherchent des terrains constructibles dans le but de s'installer dans notre commune car ce projet offre différents avantages grâce à sa situation géographique :

- service santé et paramédical
- établissements scolaires
- commerces de proximité
- grand axe routier
- proximité avec la voie ferrée ...

Nous souhaiterions nous installer sur nos propres terrains.

Nous espérons que, en échange de l'acceptation de la route sur nos terres menant à l'AOP, vous accepterez que notre parcelle AR160 puisse passer en terrain à bâtir pour que tous les différents protagonistes puissent bénéficier de cette situation. Nous nous sentirions lésés si la route était acceptée sans que nous en tirions profit.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part,

Cordialement,

Toutain Anita, Valentin et Raphaël

Pièce jointe : 913\_num76.jpg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain viendrait accroître la consommation d'ENAF : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

## **Observation n°077**

---

Date : 2 novembre 2025 - 14:47

Déposant : Hervé DUMONTIER

Commune concernée : La Chaussée

### **Observation**

Bonjour,

Nous avons construit une maison sur la parcelle n° 402 EN 2010 sur la commune de La Chaussée pour laquelle nous avons obtenu un permis de construire.

Notre voisin a construit également en 2020.

J'ai besoin de comprendre pourquoi il y a 5 ans il n'était pas question de marnières puisque nous avons pu construire.

Aujourd'hui on se retrouve avec une maison difficile à vendre ou, alors avec une baisse de prix.

Il s'agit de l'indice napoléonien n°75.

En attendant une réponse de votre part.

Cordialement

Hervé Dumontier

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Rappel de la réponse apportée à la Commission d'enquête : « Un Recensement des Indices de Cavités Souterraines (RICS) est un document de « porté à connaissance » qui peut être qualifié d'ouvert. Ce n'est pas un document figé mais un document qui doit être mis à jour en fonction de tout nouvel élément découvert. Dans le cas présent, comme il est précisé dans la fiche de renseignement, lors de l'inventaire initial (Ingetec 2005) le document d'archives n'avait pas été identifié par le BET. Lors de la mise à jour, la vérification de la complétude de l'analyse des archives ayant mis en exergue cet écart, il était normal de compléter la cartographie de 2005 en conséquence. »

### **Observation n°078**

---

Date : 2 novembre 2025 - 15:40

Déposant : Pierre JOURDAIN

Commune concernée : Beauval-en-Caux

#### **Observation**

Bonjour,

Je sollicite un changement d'affectation, d'un bâtiment agricole en bâtiment pouvant changer de destination (L.151-11,2° CU). En vue d'un futur projet de réhabilitation.

Ce bâtiment est situé sur la commune de Beauval en Caux, sur une parcelle cadastrée section C numéro 394.

Ci-joint plan et photo du bâtiment.

Comptant sur votre compréhension,

Je vous en remercie par avance,

Pierre Jourdain

Pièce jointe : 913\_num78.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination.

Observation n°079

Date : 2 novembre 2025 - 15:50

Déposant : Pierre JOURDAIN

Commune concernée : Beauval-en-Caux

#### **Observation**

Bonjour,

Je tiens à vous informer que l'alignement d'arbres route de Gonneville à Beauval en Caux, sur la parcelle cadastrée section ZP n° 4, N'EXISTE PLUS, comme indiqué sur le plan joint.

Je vous souhaite bonne réception de cette information.

Pierre Jourdain

Plèce jointe : 913\_num79.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La protection de l'élément naturel inexistant a été retirée.

## **Observation n°080**

---

Date : 2 novembre 2025 - 15:57

Déposant : Les consorts LEFEBVRE

Commune concernée : Calleville-les-Deux-Eglises

### **Observation**

Objet : Demande de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Commune de Calleville-les-Deux-Églises

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur la situation foncière concernant une propriété appartenant aux consorts LEFEBVRE, sise sur le territoire de la commune de Calleville-les-Deux-Églises, et cadastrée section AB n°10 et ZA n°22.

Après examen du Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en vigueur, il apparaît que la configuration du lot E justifierait un réexamen du zonage applicable. En effet, la parcelle restante, issue de la découpe initiale, ne permet pas une exploitation agricole viable, du fait de sa surface réduite et de son enclavement.

La révision du zonage sur le lot E permettrait, par ailleurs, de libérer des terres situées au cœur du village, contribuant ainsi à une gestion plus cohérente et équilibrée du foncier communal, tout en respectant les orientations d'aménagement du territoire.

Dans cette perspective, nous sollicitons respectueusement l'engagement d'une procédure de révision du PLUi, ou toute autre démarche que vous jugeriez appropriée, afin d'étudier la faisabilité d'une évolution de ce secteur.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information ou pour participer à toute réunion de concertation relative à ce dossier.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Les consorts LEFEBVRE

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'extension de la zone constructible sur cette parcelle ZA22 viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

## Observation n°081

---

Date : 2 novembre 2025 - 16:04

Déposant : Antoine JOURDAIN

Commune concernée : Beauval-en-Caux

### **Observation**

Bonjour,

Je sollicite un changement d'affectation, de deux bâtiments agricole en bâtiments pouvant changer de destination (L.151-11,2° CU). En vue d'un futur projet de réhabilitation de ceux-ci.

Ces deux bâtiments sont situés sur la commune de Beauval en Caux, sur la parcelle cadastrée section A numéro 221, et identifiés sous les lettres A et B sur le plan et les photos ci-jointes.

Comptant sur votre compréhension,

Je vous en remercie par avance,

Antoine Jourdain

Pièce jointe : 913\_num81.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

## Observation n°082

---

Date : 2 novembre 2025 - 21:41

Déposant : Agnès LEVASSEUR

Commune concernée : St-Mards

### **Observation**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée section B numéro 514 comprenant mon habitation et 2 bâtiments agricoles.

Je sollicite un changement d'affectation de ces deux bâtiments agricoles en bâtiments pouvant changer de destination en vue d'un futur projet de réhabilitation. Ils sont identifiés sous les lettres A et B sur le plan et les photos ci-jointes.

Comptant sur votre compréhension,

Je vous en remercie par avance,

Agnès Levasseur

Pièce jointe : 913\_num82.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

## Observation n°083

---

Date : 3 novembre 2025 - 11:01

Déposant : Alexis MENAGER

Commune concernée : Ambrumesnil

### **Observation, point n°1**

Bonjour,

en complément de mon observation n°57, j'ajoute ici 2 observations concernant la commune d'AMBRUMESNIL :

Nous demandons également le classement en zone urbaine de la parcelle A n°53 - pour la même raison que notre dernière demande (développement potentiel de l'activité professionnelle qui pourrait se faire aussi par l'arrière du bâti actuel)

Pièce jointe : 913\_num83.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Cf. la réponse à l'observation n°57

### **Observation, point n°2**

Nous comprenons tout à fait le classement en ""élément du patrimoine naturel à conserver"" de l'ensemble de la hêtraie au bout du corps de ferme (chemin de la longue haie).

Par contre, nous souhaitons que la haie de charmilles plantée sur un talus le long de notre entrée ne soit pas classée ainsi. En effet, celle-ci est plantée à 10 mètres de notre limite de propriété Est. Le maintien de cette haie nous empêche de profiter de la bande d'herbage qui est derrière. Nous souhaitons pouvoir décaler la haie à 2 mètres de la limite de propriété (haie en jaune sur le plan ci joint).

Merci par avance pour la prise en compte de ces observations.

Bien cordialement.

Pièce jointe : 913\_num83.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

La protection de l'élément naturel a été retirée.

## Observation n°084

---

Date : 3 novembre 2025 - 12:12

Déposant : Blandine DAS, Mairie de Lammerville

Commune concernée : Lammerville

### **Observation**

Blandine DAS, Maire de la commune de Lammerville, demande, à ce que les espaces boisés classés (EBC, L.130-1) figurant dans l'actuel PLU de Lammerville restent maintenus à ce niveau de protection.

Cordialement

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

En cohérence avec l'objectif 2 de l'axe 1 du PADD qui prévoit de porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne (site inscrit), les boisements du site inscrit ont été identifiés comme Espaces Boisés Classés. À noter que sur la Commune de Lammerville, l'ensemble des EBC du PLU ont été repris.

### **Observation n°085**

---

Date : 3 novembre 2025 - 12:40

Déposant : Hervé GUENNEGUEZ

Commune concernée : Gruchet-St-Siméon

#### **Observation**

Pourquoi la parcelle AC 265 qui est louée depuis 1982 à Jean-Charles Siour, est-elle considérée comme zone naturelle ?

Quels sont nos droits et nos devoirs si cette zone est en zone naturelle ?

Comment avez-vous pu mettre des arbres sur cette zone qui n'existent pas, sur les 30 premiers mètres côté chemin des Ruyats il n'y en a pas. Serons-nous obligés d'en replanter ?

Comment se fait-il que la zone, qui a été créée dans le cadre de la lutte contre l'inondation du collège en avant de l'avenue verte (parcelle AC328) n'est pas considérée comme une zone naturelle mais comme une zone agricole ?

De l'autre côté de la route la parcelle AC16, est nommée zone naturelle or ce terrain était un endroit où l'entreprise Haugel mettait ses vieux engins agricoles (tracteur moissonneuse...) pour la casse (donc des véhicules qui avaient des fuites d'huile) et cette parcelle actuellement est un dépôt de terre, cailloux et gravats, comment justifiez-vous ce choix ?

Avec la parcelle AC 70 j'ai acquis une maison récemment, je présume que si vous considérez que le terrain de devant qui est la parcelle AC 265 (puisque'elle n'avait pas de terrain avant) est une zone naturelle il me sera impossible de faire un assainissement aux normes ? la parcelle de la maison ne le permet pas étant donné sa superficie.

La parcelle AC262, la parcelle AB779 ont exactement le même profil que nous et elles sont en zone agricole, pourquoi ces différences ?

La parcelle AC284 est coupée en deux une partie agricole une partie zone naturelle comment expliquez-vous cela ?

Comment se fait-il qu'il y est dans la comcom des communes qui n'ont pas de zone naturelle qui décide du pourcentage de zone naturelle dans une commune ? et sur quelle loi vous basez vous ?

J'espère que vous répondrez à toutes mes questions de façon précise et de façon unitaire pour avoir une réponse à chaque question, je crois que c'est le but de l'enquête publique ou du moins ce qu'on m'avait dit à la ComCom

JE DEMANDE QUE LA PARCELLE AC 2695 SOIT UNE ZONE AGRICOLE COMME LE SONT LES PARCELLES SEMBLABLES DU QUARTIER,

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les réponses apportées à l'observation n°61 concernant l'alignement d'arbres et le classement en zone agricole.

Premièrement, il convient de rappeler que le PLUi réglemente le droit du sol (constructible ou non et si oui, sous quelles conditions) et non son usage (agriculture, élevage, plantations de légumes, etc.). Ce point a son importance pour répondre à plusieurs des questions posées.

La parcelle AC 265 est classée en zone naturelle sur demande des élus de la commune qui ne souhaitent pas qu'il soit possible de créer de bâtiment agricole à cet endroit situé dans l'enveloppe "interne" du village de Gruchet. En lien avec la première partie de la réponse ci-dessus, un classement en zone naturelle interdit les nouvelles constructions, y compris agricoles. Mais cela n'empêche pas de pouvoir exploiter le sol sur le plan agricole. En revanche, le document d'urbanisme ne fixe pas de devoirs particuliers, si ce n'est celui (implicite) de conserver le caractère naturel du secteur à travers l'absence de constructions nouvelles.

La parcelle AC16 mérite d'être maintenue en zone naturelle pour y empêcher justement toute possibilité de construction. Le passif de cette parcelle n'a rien à voir avec son classement en zone N et ne peut le remettre en cause.

La parcelle AC262 étant située à l'extérieur de l'enveloppe bâtie du village de Gruchet (côté espace agricole), les élus de la commune n'ont pas souhaité la classer en zone agricole. "Seuls" sont protégés les arbres constituant le clos masure, de façon à protéger l'aspect paysager. Pour autant, il a été considéré qu'en cas de nouvelle construction agricole à cet endroit, cela n'aurait pas d'impact regrettable sur le paysage, ni le voisinage.

Concernant la parcelle AC 284, il a été considéré ici qu'il était préférable de ne pas autoriser de construction nouvelle dans la partie nord du terrain étant donné que celui-ci se trouve dans « l'intérieur » du village. Une construction agricole à cet endroit pourrait donc avoir des conséquences sur le paysage des lieux et le voisinage résidentiel. En revanche, la partie sud étant déjà occupée par du bâti ancien correspondant à un corps de ferme, il a été décidé d'y autoriser la possibilité de créer éventuellement de nouvelles constructions agricoles.

La parcelle AC238 est déclarée à la PAC et n'est pas concernée par une sensibilité écologique particulière, d'où son classement en zone A. Le fait d'être à la jonction de deux axes de ruissellement n'est pas suffisant pour justifier un classement en N. Les règles relatives aux ruissellements sont là pour encadrer la constructibilité dans les zones à risques (talweg et abords).

Concernant la part de zone naturelle par commune, sur propositions des équipes techniques accompagnant la CCTC dans l'élaboration du PLUi, les élus du territoire ont fait le choix d'appliquer dans des proportions variables un classement en zone naturelle. Cela peut relever à la fois de la nécessité de protéger des zones sensibles sur le plan écologique et/ou paysager, comme sur la volonté d'encadrer plus strictement la constructibilité à certains endroits pour des questions d'intérêt général.

Concernant la réalisation de l'assainissement sur les parcelles AC 70 et AC265, de nombreuses habitations existantes sont situées en zones agricoles et naturelles, il apparaît donc nécessaire de permettre la mise aux normes des installations d'assainissement non collectifs. Ainsi, des dispositions ont été intégrées au règlement écrit pour autoriser l'installation de système d'assainissement non collectif.

## Observation n°086

---

Date : 3 novembre 2025 - 13:12

Déposant : Jean-Philippe BECK

Commune concernée : Val-de-Scie

### **Observation**

Bonjour,

Je vous transmets en pièce jointe la note argumentaire (5 pages) relative à une demande de changement de destination d'une grange du 19ième siècle représentative du Terroir de Caux.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma demande.

Bien cordialement.

JP BECK

Pièce jointe : 913\_num86.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination.

## Observation n°087

---

Date : 3 novembre 2025 - 15:53

Déposant : Mickael QUIBEL, Maire de Ambrumesnil

Commune concernée : Ambrumesnil

### **Observation**

Parcelle A0418

L'avis de la chambre d'agriculture est :

Ambrumesnil : Une parcelle est classée en zone Ub1, alors qu'elle correspond en réalité à une zone agricole.

Avis envisagés :

La partie de la parcelle A418 classée en zone urbaine sera classée en zone agricole, car il s'agit effectivement d'une surface exploitée et aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le site

L'avis de la CDPNAF est :

À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole.

Avis envisagés :

La partie de la parcelle A0418 classée en zone urbaine sera classée en zone agricole, car il s'agit effectivement d'une surface exploitée et aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le site

Je conteste votre interprétation pour la parcelle A0418, selon laquelle c'est une zone Agricole exploitée. Elle n'est plus exploitée depuis plus de 15 ans, comme le dit l'exploitant dans la délibération motivée de février 2020 (voir pièce jointe)

Votre argumentaire d'avis défavorable de la CDPNAF est une interprétation partielle vous arrangeant.

Effectivement un avis défavorable a été émis par la CDPENAF en 2020 car il voulait un projet qui avait une vue globale de la parcelle. Ce qui a été fait en 2021 et pour celui-ci l'avis défavorable de la DDTM a été émis pour une zone de protection de 100m inexistante par rapport à la ferme qui est à côté. Un projet est en attente depuis, à cause de la création du PLUI. La DDTM est en attente de validation de cette parcelle en AU comme sur le projet.

De plus ce bout de parcelle, comme je vous le dis depuis 3 ans, nous permettrait de protéger notre rue de l'église des vents du nord, nord/est tout en restant cohérent avec la densification de notre centre bourg. Tous les réseaux sont accessibles. (Eau, assainissement, gaz...)

Lors de notre zonage, le bureau d'études avait validé notre choix vu les antécédents de cette parcelle. Vous nous avez demandé de nombreux efforts, notamment à la réunion de Saint pierre Bénouville du 12 décembre 2023, afin de pouvoir garder cette parcelle. (OAP encore plus restrictive, décaler notre OAP à 2031 pour le bien du PLUI)

Et maintenant vous envisagez de l'enlever après tous ces efforts et notamment une fois que notre OAP est actée !!!!! Je ne trouve pas ça correct de votre part et une nouvelle fois la notion de confiance est mise à mal avec notre communauté de communes.

J'espère que vous prendrez en compte ma requête et que ce bout de parcelle ne sera pas mis en Zone Agricole et restera en Zone AU comme prévu dans notre zonage pour le bien de notre village.

Cordialement.

Mickaël QUIBEL

Maire d'AMBRUMESNIL

Pièce jointe : 913\_num87.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

En concertation avec la Commune, la partie de la parcelle A418 classée en zone urbaine a été classée en zone à urbaniser. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été créée pour encadrer l'urbanisation future.

## **Observation n°088**

---

Date : 3 novembre 2025 - 16:18

Déposant : Rémy CHEVAL

Commune concernée : St-Denis-sur-Scie

### **Observation**

Bonjour,

Je suis propriétaire de mon habitation principale à l'adresse renseignée ci-dessous. Je possède également un terrain mitoyen (entre mon habitation principale et celle de mon fils) de 10000

mètres 2, qui auparavant était constructible mais dans le projet de PLUI, ce terrain devient agricole. C'est un gros manque à gagner (CF sur le document 1, la parcelle B)

Je possède également trois autres parcelles mitoyennes à cheval sur les communes de Vassonville et Saint Denis sur scie. Mon père de son vivant avait vendu un terrain sur ces parcelles dans lequel a été implantée une maison d'habitation. (cf. Document2) Je souhaite vendre trois parcelles à la suite de cette habitation pour cela je sollicite un changement de zonage pour que ce terrain devienne constructible. (CF document 3)

Je prends conscience de l'orientation que prend cette réflexion collective mais j'espère que vous comprendrez que je ne souhaite pas être lésé à 100%. En vendant ces terrains, je souhaite aider financièrement mes quatre enfants.

Souhaitant que ma requête retiendra votre attention.

Cordialement.

Rémy Cheval

Pièce jointe : 913\_num88.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation n°089**

---

Date : 3 novembre 2025 - 18:30

Déposant : Simon GUENNEGUEZ

Commune concernée : Luneray

#### **Observation**

Bonjour.

Je me permets de vous contacter car je suis propriétaire de la parcelle AC 867 à Luneray et je m'étonne de constater que dans le projet de PLUi cette parcelle n'est pas constructible alors que l'ensemble des parcelles à proximité le sont.

Pouvez-vous m'indiquer en réponse à ce mail les justifications qui expliquent ces différences?

N'hésitez pas à revenir vers moi si vous avez besoin d'informations complémentaires.

Merci

Bien cordialement

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La loi et le code de l'urbanisme demandent aujourd'hui que les documents de planification tels que le PLUi participent activement à la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Dans ce contexte, la CCTC n'a eu d'autre choix que de travailler activement à encadrer les possibilités d'urbanisation nouvelle, ce qui a impliqué des choix à faire pour déterminer des terrains urbanisables ou non. Ces choix faits par les élus se sont fondés sur des arguments techniques (sensibilité écologique et paysagère des terrains, présence d'un risque naturel ou industriel, proximité avec l'activité agricole, présence des réseaux d'eau, assainissement, électricité...) apportés par l'équipe de bureaux d'études accompagnant la

collectivité dans l'élaboration du document. Les élus ont ainsi dû décider des priorités à retenir, de façon à être dans le cadre fixé par la loi et les documents supérieurs, dont principalement le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux.

La parcelle évoquée (AC867) présente une superficie relativement importante (un peu plus d'un hectare) et se situe dans un secteur assez éloigné du centre-bourg de Luneray et des commerces-services-équipements qui s'y trouvent. Par ailleurs, l'enveloppe (maximum) de consommation foncière étant déjà atteinte, le choix a été fait de ne pas classer en zone constructible cette parcelle et de la classer en zone agricole.

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers » »

## **Observation n°090**

---

Date : 3 novembre 2025 - 20:51

Déposant : Commune de Tôtes

Commune concernée : Tôtes

### **Observation**

Monsieur,

Vous voudrez bien tenir compte de la demande suivante de la part de la commune de Tôtes dans le cadre de l'enquête sur le PLUI.

Sur la zone ZK182, la commune demande :

1/ que les constructions sur la zone ZK182 soit permises R+2+combles

2/la commune de Tôtes demande à ce qu'il soit possible de construire des parkings dans la zone des 100m autour de l'autoroute.

Comptant sur ceci.

Bien à vous

Christophe HARLEAUX

Secrétaire Général

Mairie De Tôtes

Pièce jointe : image001.jpg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

#### **Demande n°1**

La parcelle est classée en zone AUa. Le règlement écrit prévoit les mêmes règles de hauteur de pour la zone Ua (page 126) dans laquelle il autorise les constructions en R+2+combles (page 78 de la version arrêtée).

#### **Demande n°2**

La CCTC décide le maintien en l'état du zonage et des règles prévues par le projet de PLUI.

La commune peut entreprendre la création d'un parking perméable avec des aménagements réversibles en zone N. Tout projet de parking « en dur » devra se faire en zone

AU. Il est rappelé que le projet de PLUI a ici repris le zonage du PLU approuvé récemment en accord avec la Commune.

## **Observation n°091**

---

Date : 3 novembre 2025 - 20:52

Déposant : Thomas GUENNEGUEZ

Commune concernée : Luneray

### **Observation**

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter en tant que propriétaire de la parcelle AC 867, située à Luneray, afin d'obtenir des précisions sur son classement au plan local d'urbanisme (PLU).

En effet, j'ai constaté que cette parcelle n'est pas classée en zone constructible, alors que les terrains voisins situés dans le même quartier semblent bénéficier d'un classement permettant la construction.

Je souhaiterais comprendre les motifs de ce zonage particulier, ainsi que savoir s'il est envisagé une évolution de cette situation dans le cadre d'une prochaine révision du PLU ou d'une modification du plan d'urbanisme.

Je vous remercie par avance pour les informations que vous pourrez m'apporter et reste à votre disposition pour tout complément utile.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Thomas Guenneguez

Propriétaire de la parcelle AC 867

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°89

## **Observation n°092**

---

Date : 3 novembre 2025 - 21:07

Déposant : Anne MAUDUIT

Commune concernée : Luneray

### **Observation**

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLUI, je souhaiterais que les parcelles (dont je suis propriétaire) référencées ZE 29 30 31 32 33, rue du chêne Riolo à Luneray soient classées en zone constructible.

Cette rue est en partie classée en zone constructible car l'autre côté de la rue est bordé de plusieurs habitations

Anne Mauduit

Pièce jointe : 913\_num92.pd

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation n°093**

---

Date : 3 novembre 2025 - 22:27

Déposant : Anonyme

Commune concernée : Val-de-Scie

#### **Observation**

Je suis surpris des choix qui ont été faits quant à la possibilité de changement de destination des bâtiments sur le hameau du Mesnil Sauval à Auffay.

Le bâtiment situé sur la parcelle AO 123 le long de la rue du Fresnes, bien qu'en triste état mais qui a été épargné par l'incendie de ce printemps, pourrait encore être sauvé et transformé en habitation. Y a-t-il la possibilité que celui-ci soit requalifié en "rose"?

Par contre, celui situé sur la parcelle AO 125 se trouve en limite directe avec une parcelle agricole en culture. Si celui-ci devient une habitation, il obligera l'agriculteur à respecter des contraintes de distance qui ne s'appliquent pas aujourd'hui....

Voir descriptif sur document joint.

Pièce jointe : 913\_num93.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La Commune souhaite maintenir l'identification du bâtiment parcelle AO 125 comme pouvant changer de destination. Compte tenu de l'état du bâtiment parcelle AO123 en ruine, celui-ci n'est pas identifié comme pouvant changer de destination.

### **Observation n°094**

---

Date : 4 novembre 2025 - 11:20

Déposants : Anne et Vincent GIRARDIN

Commune concernée : Varneville-Bretteville

#### **Observation**

Bonjour

Nous sommes propriétaires des parcelles ZD0073 et ZD0041 sur le hameau du bout de bas à Varneville-Bretteville. Nous souhaitons agrandir notre maison, les précédentes règles sont restrictives et injustes puisqu'elles ne permettent qu'un agrandissement de 30% de la surface au sol existante. Notre projet ne génère aucune nuisance, d'où notre souhait de voir le nouveau PLUI, permettre aux habitants de Varneville de pouvoir agrandir leur maison, dans des conditions aussi favorables que dans d'autres communes. Car là nous avons réellement un sentiment d'injustice et d'être considérés comme ayant moins d'intérêt et d'importance que les habitants de communes plus grandes. D'autre part nous avons un bâtiment d'environ 90m2

au sol, à usage de stockage, nous souhaitons modifier sa destination. Nous espérons très sincèrement que les décisions qui seront prises, le seront dans l'intérêt de chacun avec la vision de rendre la qualité de vie des habitants de Varneville-Bretteville meilleure.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La CCTC a été informée de l'abandon du projet.

## **Observation n°095**

---

Date : 4 novembre 2025 - 13:45

Déposants : Marie et José ROBADEY – OUVRY

Commune concernée : Val-de-Scie

### **Observation**

Bonjour Madame, Bonjour Monsieur,

Nous souhaitons acquérir une maison dans le clos mesure de Brennetuit, classé en zone N. En page 1 du pdf, la vue satellite où la maison est entourée en bleu et l'annexe objet de la question en rouge.

Au vu du PLUi, est-ce qu'il nous sera possible d'agrandir cette annexe afin de créer un garage double. Sur la page 2, 2 photos pour présenter l'existant.

L'idée d'agrandissement est présentée en page 3. Elle consiste en :

- 1) la fermeture de la partie carport actuelle avec une porte et une fenêtre
- 2) la construction d'un double garage dans la continuité, fermé avec 2 portes séquentielles, de 60m<sup>2</sup> environ ? Si pas possible, que pourrions-nous faire qui serait accepté ?

Nous vous remercions par avance pour votre réponse et vous souhaitons une bonne journée.

Pièce jointe : 913\_num95.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La protection des éléments naturels a été adaptée pour faciliter le projet et pour mieux prendre en compte la végétation existante.

Les annexes et extensions mesurées des constructions d'habitation existantes sont autorisées en zones agricoles et naturelles.

## **Observation n°096**

---

Date : 4 novembre 2025 - 13:45

Déposant : Clément DELATTRE

### **Observation**

Je me permets de signaler le fort mécontentement que je ressens face à nombre de constructions récentes dans notre village typique.

Les finitions de façade devraient respecter le style normand des maisons locales, de la même manière qu'on protège les constructions anciennes.

L'autorisation systématique de construire en limite de parcelle n'est pas adaptée au village. Pour ce faire, une conciliation devrait être obligatoire avec le voisinage pour s'assurer des intérêts de chacun concernant la mitoyenneté.

Les niveaux de terrain devraient être pris en compte (surtout quand la construction neuve est dans l'axe du soleil et que l'urbanisme impose une réhausse de toiture).

Proposer une taxe en faveur de la biodiversité (plus le terrain est grand, plus il doit abriter d'espèces, sinon : taxe)

Mieux limiter la taille des constructions neuves en fonction de la parcelle. Les grandes maisons récentes s'intègrent mal dans leurs quartiers.

Favoriser le renouvellement des générations locales et protéger l'école à tout prix.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Il a été proposé aux élus de rédiger un règlement visant à faire en sorte que les futures constructions respectent davantage l'aspect et l'architecture caractéristique du Pays de Caux. Néanmoins, le PLUI se doit de répondre à un certain nombre d'enjeux qui peuvent souvent se poser en contradiction les uns par rapport aux autres. Ainsi, au-delà de la nécessaire préservation de l'architecture locale (comme le rappelle le PADD dans son premier Axe), le document d'urbanisme doit également permettre de favoriser la création de nouveaux logements sur le territoire, tout en veillant à préserver du mieux possible les espaces naturels et agricoles, ce qui implique donc désormais de soutenir le renforcement de la densification urbaine.

Ceci explique les choix retenus par les élus, soucieux de trouver un certain équilibre entre soutien à la constructibilité (devant se faire avant tout en densification urbaine) et préservation du cadre bâti et architectural.

L'application de nouvelle taxe n'est pas du ressort du PLUI.

## **Observation n°097**

---

Date : 4 novembre 2025 - 14:27

Déposant : Philippe PATE

Commune concernée : Ambrumesnil

### **Observation**

Requête sur projet PLUI - Commune Ambrumesnil

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Par cette présente, j'ai l'honneur de vous informer qu'en date du 15 octobre 2025, nous nous sommes rendus à la Communauté de Communes de Bacqueville en Caux où nous avons été reçus par deux commissaires enquêteurs qui nous ont confirmé que notre terrain situé sur la Commune d'Ambrumesnil cadastré section A 418 était retenu en zone constructible dans le cadre du PLUI en cours d'élaboration et que rien ne s'opposait à la construction. Effectivement, à la consultation du plan nous avons pu constater que ladite parcelle était bien indiquée constructible. Or, à ce jour, Monsieur le Maire d'Ambrumesnil vient de porter à notre connaissance que la Chambre d'Agriculture et la CDPNAF auraient émis des réserves qui mettraient en cause la possibilité de construction. Nous sommes très étonnés de ces

observations sachant que ce projet a été longuement réfléchi avec Monsieur le Maire de la Commune d'Ambrumesnil et son conseil Municipal. (Cf. délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2023 jointe). Aussi, nous tenons à vous informer que ce projet ne concerne qu'une petite partie de la parcelle A 418 située en bordure de la rue de l'Église urbanisée. Tous les réseaux sont présents dans cette rue. Ce projet a été réfléchi dans le but de garder un niveau de population afin que ce village garde sa ruralité. Cette parcelle est en état de prairie laquelle est fauchée annuellement afin de l'entretenir et qu'en aucun cas n'est pas destinée à la culture du fait de sa situation géographique urbanisée à proximité du centre du village. Par ailleurs, nous n'avons pas récemment sollicité de certificat d'urbanisme car les services de l'état nous ont conseillé d'attendre l'élaboration du PLUI. Par conséquent, nous réitérons notre souhait que soit classée en zone constructible pour partie la parcelle A 418 nous appartenant. Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande et en l'attente de votre décision, nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, en l'expression de nos meilleurs sentiments. Philippe et Brigitte PATE

Pièce jointe : 913\_num97.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°87

### **Observation n°098**

---

Date : 4 novembre 2025 - 15:02

Déposant : Pascal CARPENTIER

#### **Observation**

Bonjour,

J'ai un avis défavorable sur l'interdiction générale d'implanter des clôtures en panneaux rigides préfabriqués (du style de la photo jointe si je comprends bien) alors que l'aspect est plutôt esthétique et propre avec plusieurs coloris proposés.

Le passage de la petite faune est tout à fait possible à accommoder (avec ou sans plaque).

Pièce jointe : 913\_num98.jpg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Ces panneaux sont autorisés. Le règlement a été reformulé.

### **Observation n°099**

---

Date : 4 novembre 2025 - 15:08

Déposant : Henri DUPUIS, Maire de St-Denis-sur-Scie

Commune concernée : St-Denis-sur-Scie

#### **Observation**

J'émet un avis défavorable concernant le classement des terrains des habitations en zone agricole A.

Je comprends la volonté de préserver les espaces agricoles, mais il ne faut pas assimiler les jardins privés attenants à des habitations à des terres agricoles. Ces espaces font partie

intégrante du tissu urbain, sont raccordés aux réseaux et contribuent à la qualité du cadre de vie. Quand des jardins ou pelouses attenants à des habitations sont reclassés en zone A cela signifie :

- Qu'ils ne sont plus constructibles,
- Que toute extension ou aménagement est restreint,
- Que la valeur foncière du bien peut diminuer.

Je demande donc la reclassification de ces parcelles en Zone U.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le zonage appliqué sur les différentes parcelles qui maillent le territoire se justifie par la dominante existante et constatée. Ainsi, un cœur de village sera logiquement classé en zone U étant donné que l'urbanisation est dominante. A l'inverse, des habitations plus ou moins isolées en zones agricoles ou naturelles pourront être classées respectivement en zones A ou N. Le travail de hiérarchisation des entités bâties réalisé en phase de diagnostic a permis de dresser une cartographie précise du statut de chaque village, hameau et lieu-dit, de façon à déterminer ensuite dans le zonage le classement à appliquer pour chacune des entités bâties existantes. C'est ainsi que des parcelles abritant des habitations se retrouvent classées en zones agricoles ou naturelles, étant donné leur isolement ou leur distance d'implantation vis-à-vis des principaux hameaux et villages, mais aussi en fonction de leur implantation au sein de milieux avant tout occupés et dédiés à l'activité agricole ou des milieux naturels sensibles.

Un reclassement en zone U de chaque habitation du territoire reviendrait à procéder à du "pastillage" et à autoriser de possibles divisions de terrains et densification pour de l'urbanisation en zones agricoles ou naturelles, ce qui reviendrait à autoriser le mitage progressif de ces espaces. Si le PLUi venait à procéder ainsi, il serait à coup sûr fragilisé aux yeux de la loi.

## **Observation n° 100**

---

Date : 4 novembre 2025 - 16:00

Déposant : Anonyme

Commune concernée : Luneray

### **Observation**

Bonjour,

À la lecture du PLUi, je constate que la parcelle AC 867 dont je suis propriétaire sera classée en non constructible.

Or, le secteur concerné est déjà urbanisé et toutes les parcelles avoisinantes sont destinées à accueillir des constructions ou déjà construites.

La desserte du terrain par les réseaux publics, tels que l'eau potable, l'électricité, l'assainissement ou encore les voiries, tout du moins en ses abords est tout à fait possible puisque ces réseaux passent dans les 2 rues jouxtant le terrain. D'autant plus que l'accessibilité à cette parcelle peut se faire en amont et en aval puisque 2 rues jouxtent la parcelle.

Aucune servitude ne concerne ce terrain. La nature du sol dans ce secteur n'empêche pas de construire (plan en pj). Une partie non significative de la parcelle se situe dans un périmètre de sécurité associé aux indices, ce qui ne peut rendre la parcelle inconstructible en totalité.

En vertu du principe d'égalité de traitement, notre parcelle ayant les mêmes caractéristiques que les voisines, une erreur manifeste d'appréciation semble avoir été faite et je vous remercie de nous confirmer le classement de notre parcelle en parcelle constructible.

Le RICS, plan en pj confirme bien que c'est bâti tout autour de notre parcelle. Les parcelles voisines ont les mêmes contraintes. Le principe de continuité urbaine devrait vous conduire à réviser cette classification.

Enfin, la parcelle n'est pas en zone couverte par le PPRI ni une zone humide, ni potentiellement inondable ni même un axe de ruissellement.

Ainsi, je demande un reclassement de cette parcelle AC 867 en zone urbanisée.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées

Pièce jointe : 913\_num100.jpeg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°89

## **Observation n°101**

---

Date : 4 novembre 2025 - 17:33

Déposant : Anonyme

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

J'habite Torcy le Grand depuis quelques années, entre la Sente du Ponthieu et la sente du Trousson. zone EST UB1

Lors de l'acquisition de notre habitation dans le cadre des enquêtes obligatoires et nécessaires il est fait mention, concernant la parcelle voisine de ma propriété que cette dernière présente un risque d'inondation, chose confirmée par le règlement graphique car traversée par un axe de ruissellement. Malgré le besoin de développement de l'urbanisme local, il serait malvenu de permettre la construction d'habitations dans cette zone et ainsi vouer ces habitats au risque inondation.

J'ajoute que dans cette zone transite une canalisation de décharge de la Varenne d'un diamètre de l'ordre de 400 à 500 mm qui en cas de pluviométrie importante est sollicitée. L'exutoire de cette dernière est localisée Rue du Moulin. Il est regrettable que cette canalisation connue localement ainsi que de la mairie ne soit pas représentée dans les documents de l'enquête, cette dernière argumentant le fait que la construction dans cette zone est plus que risquée.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Ce secteur est déjà soumis aux règles du PLUi qui restreignent les possibilités de constructions nouvelles : l'axe de ruissellement et son périmètre de 25 m y interdisent toute construction nouvelle ou extension, et les espaces potentiellement inondables y imposent des prescriptions strictes pour ne pas aggraver l'écoulement des eaux.

## **Observation n°102**

---

Date : 4 novembre 2025 - 18:45

Déposant : Dominique VASSEUR

### **Observation, point n°1**

Commune concernée : Quiberville-sur-Mer

Mesdames, Messieurs

Je suis Quibervillais de naissance et propriétaire de ce terrain à Quiberville sur mer 2800 m2 (Voir observation et situation mentionnées par M. le rapporteur; Il est situé route de vergers, il y a l'eau, bouche d'incendie à proximité et un chemin d'accès.)

J'ai hérité de ce terrain de mes parents.

Il était à bâtir et ce jour il ne l'est plus. Je suis surpris car il est situé entre le lotissement des vergers et une autre maison. Il est dans l'enceinte des maisons.

Le projet était de bâtir ce terrain pour faire 2 maisons pour mes 2 enfants qui veulent se rapprocher de leur village d'origine.

Je sollicite de votre part la remise en terrain à bâtir de cette parcelle, pour que je puisse réaliser mon projet de fin de vie.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Il est supposé qu'il s'agit de la parcelle AE 443, celle-ci est classée en zone A au PLU en vigueur approuvé en 2020. Cette parcelle, ainsi que la AE442, sont considérées comme étant extérieures au village littoral de Quiberville-sur-Mer. Rendre constructible la AE443 constituerait une extension de l'urbanisation sans continuité directe avec le village littoral, ce qui est contraire à la loi.

Cette extension viendrait par ailleurs accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLU : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation, point n°2**

Commune concernée : Longueil

J'habite à Longueil 266 route de la Hayette 76860. Il y a une maison avec 1 ha de terrain et celui-ci était en totalité à bâtir mais avec le PPR, il ne l'est plus. Est-il possible de reclasser la parcelle de bord de route ou au moins une grande partie en terrain à bâtir pour construire 2 maisons à côté de la mienne. Bien sûr je comprends le PPR mais ce morceau n'a jamais été inondé. Il suffirait de m'octroyer la superficie nécessaire pour ce projet familial.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Il est supposé qu'il s'agit des parcelles AH 332 et AH246.

La CCTC n'a pas la compétence de modifier le PPRI.

## Observation n°103

---

Date : 4 novembre 2025 - 18:56

Déposant : Amélie GUENEGUEZ LINANT

Commune concernée : Luneray

### Observation

Bonjour,

A la lecture du PLUi, je constate que la parcelle AC 867 dont je suis propriétaire avec mes frères sera classée en non constructible.

Or, le secteur concerné est déjà urbanisé et toutes les parcelles avoisinantes sont destinées à accueillir des constructions ou déjà construites.

La desserte du terrain par les réseaux publics, tels que l'eau potable, l'électricité, l'assainissement ou encore les voiries, tout du moins en ses abords est tout à fait possible puisque ces réseaux passent dans les 2 rues jouxtant le terrain. D'autant plus que l'accessibilité à cette parcelle peut se faire en amont et en aval puisque 2 rues jouxtent la parcelle.

Aucune servitude ne concerne ce terrain. La nature du sol dans ce secteur n'empêche pas de construire (plan du PLUi). Une partie non significative de la parcelle se situe dans un périmètre de sécurité associé aux indices, ce qui ne peut rendre la parcelle inconstructible en totalité.

En vertu du principe d'égalité de traitement, notre parcelle ayant les mêmes caractéristiques que les voisines, une erreur manifeste d'appréciation semble avoir été faite et je vous remercie de nous confirmer le classement de notre parcelle en parcelle constructible.

Le RICS, plan du PLUi confirme bien que c'est bâti tout autour de notre parcelle. Les parcelles voisines ont les mêmes contraintes. Le principe de continuité urbaine devrait vous conduire à réviser cette classification.

Enfin, la parcelle n'est pas en zone couverte par le PPRI ni une zone humide, ni potentiellement inondable ni même un axe de ruissellement.

Ainsi, je demande un reclassement de cette parcelle AC 867 en zone urbanisée.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées

Amélie Guenneguez Linant

Pièce jointe : 913\_num103.jpeg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°89

## Observation n°104

---

Date : 4 novembre 2025 - 19:54

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

Observation venant compléter l'observation n°17 de cette enquête publique.

La commune de TORCY LE GRAND a été confrontée à de nombreuses reprises à des inondations par débordement de la rivière Varenne.

La plus remarquable fut celle de décembre 1999 qui fut considérée comme la crue centennale pour notre village. Il est à noter qu'en 1996, une inondation sensiblement équivalente avait eu lieu (environ 10 cm plus basse) et qu'en janvier 2025 notre village a été inondé à deux reprises.

### **Question 1**

Pourquoi notre commune ou plus précisément notre vallée ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ?

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 1**

L'élaboration des PPRI ne relève pas de la compétence de la Communauté de communes Terroir de Caux ou de celle des Communes. L'élaboration d'un PPRI est prescrite par le Préfet. Les services de l'État apportent les informations suivantes.

La commune de Torcy-le-Grand est concernée par le risque inondation lié au débordement de la Varenne et au ruissellement en provenance des plateaux. Les inondations les plus marquantes sont celles de décembre 1993, janvier 1995 et décembre 1999, ainsi que juillet 1997 et juin 1999 dans une moindre mesure.

Les débordements de la Varenne en 1999 ont fortement marqué les esprits, un événement d'une telle ampleur n'ayant pas eu lieu depuis de nombreuses années. Cependant, il n'a pas été démontré que cet événement avait une occurrence centennale.

Un atlas des zones inondées (AZI) de la vallée de la Varenne a été réalisé en août 2005 par la direction départementale de l'Équipement de la Seine-Maritime. Dans le cadre de cette étude, ont été élaborées des cartes de zones inondées par les crues historiques de la Varenne sur l'ensemble de son cours.

Dans cet AZI, les phénomènes d'inondation recensés sur la vallée correspondent à :

- des inondations par débordement de la rivière en lit majeur : lors d'une crue, la rivière dépasse ses berges et vient inonder son lit majeur sur une largeur qui dépend essentiellement de la topographie. Les hauteurs de submersion sont variables, et les vitesses d'écoulement faibles ;
- des inondations par ruissellement dans le fond des vallées sèches : ces inondations sont générées par la concentration des écoulements dans le fond des vallées sèches qui drainent un bassin versant suffisamment important pour induire des écoulements significatifs en période orageuse. Les hauteurs d'eau sont modiques, mais les vitesses d'écoulement peuvent être très importantes.

Afin d'étudier la pertinence de prescrire l'élaboration d'un PPRI, deux critères ont été pris en compte sur le secteur concerné :

- les aléas (intensité, fréquence...);
- les enjeux urbanistiques et l'aménagement du territoire.

Compte tenu de ce second point, il n'a pas été jugé pertinent de réaliser un PPRI sur la vallée de la Varenne.

L'utilisation de l'AZI, avec l'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, était suffisante pour gérer le risque inondation aux regards des enjeux du territoire.

Aujourd'hui, le PLUi, servitude d'utilité publique, reprend les zones inondables recensées sur le territoire, avec une réglementation adaptée en fonction du risque et des secteurs à préserver. L'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme peut toujours être utilisée en complément, le cas échéant.

Par ailleurs, un PPRI n'a pas vocation à programmer la construction d'ouvrages de protection, de type bassin de rétention d'eau ou talus par exemple.

### **Question n°2**

Pour la vallée de la Varenne, le règlement écrit (page 34) indique qu'il faut prendre en compte les niveaux d'aléas présentés à travers le règlement graphique du PLUi.

En consultant le règlement graphique pour la zone où j'habite, je constate que les zones potentiellement inondables ne sont pas du tout représentatives de la réalité du terrain.

En pièce jointe, et uniquement pour la zone où j'habite, vous trouverez des photographies de l'inondation de 1999 qui mettent en exergue la non représentativité des zones inondables.

L'objectif n'est pas d'interdire toute construction dans cette zone mais plutôt d'avoir des données d'entrée fiables pour les prises de décision à l'avenir.

Demandes :

- Intégrer sur le règlement graphique les limites réelles des zones potentiellement inondables pour la zone étudiée en pièce jointe mais également pour le reste de la commune (travail d'analyse à réaliser).

Pièce jointe : 913\_num104.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 2**

Les dispositions et prescriptions relatives aux risques ont été revues conformément aux avis des Personnes Publiques Associées et en intégrant les dernières données transmises.

### **Question n°3**

Intégrer les réalisations faites au niveau de la commune pour protéger ses habitants (ex : talus).

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 3**

La protection du talus n'a pas été retenue puisque d'autres talus similaires n'ont pas été protégés.

### **Question n°4**

Intégrer sur le règlement graphique les aménagements réalisés pour limiter les effets des résurgences de la nappe phréatique pour la zone étudiée en pièce jointe mais également pour le reste de la commune.

(Mise en place dans les années 1960 d'un réseau de tuyauterie (en pointillés de couleur rouge) permettant d'évacuer les résurgences de la nappe phréatique.)

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux à la question 4**

Le PLUi ne peut pas protéger les canalisations.

## Observation n°105

---

Date : 4 novembre 2025 - 20:01

Déposant : Marie GODARD

Commune concernée : Thil-Manneville

### **Observation**

Madame, Monsieur,

Je prends votre attache dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la COMCOM Terroir-de-Caux et plus précisément de l'enquête publique, afin de vous faire part de mon étonnement quant au classement de ma parcelle en Zone Agricole du futur PLUi.

Je suis propriétaire d'un terrain cadastré section B numéro 1040, sis 25 rue du château, hameau de Gennetuit, sur le territoire de la commune de THIL-MANNEVILLE (76370).

Par la présente, j'ai regroupé les éléments justifiant à mon sens d'un classement de mon terrain en zone AU : la prise en compte de la situation du terrain dans une zone urbanisée (1), la destination non-agricole ou naturelle de la parcelle (2), les raccordements aux différents réseaux (3) et la qualification de dent creuse (4).

#### 1. La situation du terrain dans une zone urbanisée

D'une manière générale, il apparaît surprenant que ma parcelle ait été classée en zone agricole au regard de la densité du bâti et du nombre de constructions existantes aux abords immédiats. En effet, la parcelle concernée par le PLUi est située au sein du hameau de Gennetuit, à la jonction de trois communes (fig. 1 à 5). Il convient dès lors de replacer le terrain dans son contexte réel : à l'échelle du hameau, la densité de l'habitat y est particulièrement marquée, comme le confirme le site Géoportail (fig. 16 et 16 bis).

Dans ces conditions, une reclassification du terrain en zone U ou AU apparaîtrait plus cohérente et conforme à la réalité du terrain, car elle permettrait de combler une dent creuse située au cœur du hameau, participant ainsi à une urbanisation logique du secteur. Cette demande est d'autant plus fondée que plusieurs constructions ont récemment été autorisées à proximité immédiate de ma parcelle.

Par ailleurs, la signalétique routière du hameau de Gennetuit atteste également de ce caractère urbanisé : la présence d'un panneau d'entrée d'agglomération, de ralentisseurs, d'écluses, ainsi que d'abris-bus destinés au ramassage scolaire (fig. 6 à 15), témoignent d'une zone déjà dense en habitat.

#### 2. La destination non agricole ou naturelle de la parcelle

La parcelle concernée faisait initialement partie d'une même propriété familiale s'étendant d'EST en OUEST sur les communes de COLMESNIL-MANNEVILLE et THIL-MANNEVILLE. Située au cœur du hameau, la parcelle centrale dont j'ai hérité présente les mêmes caractéristiques que ses voisines désormais bâties : accès direct à la D70, raccordement à tous les réseaux, présence d'une réserve d'eau incendie et traces visibles d'anciennes constructions (fig. 1 et fig. 4). Dans une logique de continuité du bâti, elle constitue le maillon naturel reliant les parties déjà loties (fig. 1 à 5).

Cette parcelle ne peut être assimilée à un terrain agricole : le remembrement ne saurait l'inclure, la Chambre d'Agriculture a confirmé son inaptitude à toute exploitation du fait de la

nature du sol, et les vues aériennes révèlent une composition distincte des terrains véritablement agricoles environnants (sections 82, 134 et 2).

Les services de la Planification de la COMCOM Terroir-de-Caux rencontrés le 25 septembre 2024, m'ont par ailleurs confirmé que la parcelle n'avait pas de vocation agricole et qu'il serait possible de solliciter, dans le cadre de l'enquête publique, une modification du zonage.

La destination naturelle de cette parcelle doit elle aussi être écartée, étant construite depuis longtemps construite (fig. 17 et 18) et les fondements de construction étant toujours visibles, ainsi qu'une construction en l'état (fig. 1 à 5).

### 3. Les raccordements aux différents réseaux

La parcelle présente toutes les qualités permettant de la classer en zone urbaine ou à urbaniser:

- l'accès à la parcelle est favorisé compte tenu de la limitation de vitesse sur la voie (cet élément a été approuvé par un agent de la DDTM venu sur place)
- un transformateur électrique est situé de l'autre côté de la rue

De plus, les élus locaux des deux autres communes composant le hameau m'ont confirmé la desserte en réseaux de la parcelle (fig. 20 et 21)

### 4. La qualification de dent creuse

De plus à la lecture du Schéma de Cohérence Territoriale apparaît la programmation de logements et d'espaces d'activités avec des objectifs à 20 ans dans le but d'« accueillir environ 13 000 nouveaux logements dans le tissu urbain existant et dans les urbanisations en extension... » et de « favoriser la création de 7000 emplois » (fig. 19 : Axes du Document d'Orientations et Objectifs).

Il s'agit du seul emplacement vacant apte à accueillir de nouveaux logements tout en respectant les exigences légales, la parcelle étant située au cœur du hameau, au sein d'une propriété déjà construite, et bordée d'habitations de part et d'autre (fig. 5). Son classement en zone AU permettrait de combler cette dent creuse, contribuant, ce faisant, aux objectifs de densification.

Je subis ainsi une situation préjudiciable liée à la division administrative entre plusieurs communes (fig. 1 à 5), alors même qu'il est possible de construire à seulement cinq mètres de ma parcelle, au cœur du même hameau et sur la même propriété, ce qui révèle une différence de traitement difficilement justifiable. Son inscription en zone agricole ne paraît pas suffisamment motivée et justifiée au regard de sa situation géographique, de son environnement bâti et de ses caractéristiques intrinsèques.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ma requête, motivée par le souhait de voir réexaminé le classement de ma parcelle.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information ou pour convenir d'un échange ou d'un rendez-vous à ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame Marie GODARD.

Pièce jointe : 913\_num105.pdf

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°24

### **Observation n°106**

---

Date : 5 novembre 2025 - 08:18

Déposant : Christophe VAN ELSLANDE

Commune concernée : St-Denis-sur-Scie

#### **Observation**

Bonjour,

Après consultation de la carte de Saint Denis sur Scie, je m 'aperçois que les 4 terrains constructibles en haut de la rue de la ferme ont totalement disparu.

Ces terrains portaient du bord de la rue de la ferme et longeaient le chemin communal vers la plaine.

Je souhaite en connaître la raison, ceci constitue une perte majeure pour mes enfants dans la succession à venir.

Cordialement

Christophe VAN ELSLANDE

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les terrains évoqués se situent à l'écart du village de Saint-Denis-sur-Scie, dans un secteur isolé en zone agricole, ce qui justifie leur classement en zone A.

Ce secteur n'a pas été identifié comme étant un hameau au moment du travail de hiérarchisation des entités bâties du territoire (diagnostic territorial). D'où là encore le classement retenu en zone A.

Rendre ces terrains constructibles viendrait par ailleurs accroître la consommation d'ENAF Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation n°107**

---

Date : 5 novembre 2025 - 10:15

Déposant : Jean-Pierre BOUTILLIER

Commune concernée : Calleville-les-Deux-Eglises

#### **Observation**

Monsieur, Madame le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite formuler la présente observation dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Terroir de Caux.

Je suis propriétaire des parcelles AC34 et AC35 situées sur la commune de Calleville les-deux-Eglises et ma parcelle cadastrée AC35 considérée comme "dent creuse", et concernée par

cette observation est actuellement classée dans la carte communale comme un secteur où les constructions sont autorisées (constructible). Dans le projet de PLUi, elle est proposée pour un reclassement en zone agricole (zone A). Ce changement met en cause mes droits à construire ou valoriser ce terrain alors que je considère que ma situation ne diffère pas de celle des parcelles voisines et soulève par conséquent une interrogation quant à l'égalité de traitement. De plus que nous nous projetons de réaliser un projet similaire à celui réalisé sur la parcelle voisine et faire un nouveau découpage parcellaire en créant un accès à la parcelle depuis notre parcelle AC34 en propriété.

Ce changement de zonage soulève plusieurs interrogations :

1. Traitement différencié par rapport aux parcelles voisines :

Les parcelles voisines, situées dans des conditions similaires (proximité du bâti, topographie comparable, accès), restent constructibles. Ainsi, le reclassement isolé de ma parcelle sans justification objective apparente peut constituer une différence de traitement et/ou une erreur manifeste d'appréciation au regard des exigences du droit de l'urbanisme.

2. Aléa de ruissellement faible :

Selon le PPRI de la Saône et de la Vienne, ma parcelle est concernée uniquement par un aléa faible et est classée dans la zone bleu ciel, ce qui ne constitue pas un obstacle à la constructibilité, mais peut donner lieu à des prescriptions spécifiques de construction et à ma connaissance ne constituerait pas une raison suffisante pour l'ériger en zone agricole au seul motif du risque.

3. Continuité du tissu bâti :

La parcelle AC35 est située en prolongement immédiat du tissu urbain existant. Son reclassement isolé en zone agricole, alors que les parcelles voisines restent constructibles, semble difficilement justifiable au regard de la cohérence urbanistique.

Au regard de ces éléments, je sollicite que :

- La situation de la parcelle AC35 soit réexaminée dans le cadre de l'approbation du PLUi.
- Les motifs précis justifiant son reclassement soient clairement explicités dans le dossier.
- Une révision du zonage soit envisagée pour garantir une égalité de traitement entre parcelles voisines et la cohérence du projet urbain.

Je joins à cette observation en annexe :

- la carte de zonage PLUi avec la parcelle AC35 identifiée
- la carte des aléas, enjeux et du zonage règlementaire du PPRI de la Saône et de la Vienne (zone bleu ciel, aléa faible)
- l'image aérienne montrant la continuité urbaine et les parcelles voisines.
- le plan cadastral montrant la continuité urbaine et le projet de division parcellaire
- la carte communale avec la parcelle AC35 identifiée constructible.

Je vous remercie de l'attention portée à cette observation et reste à disposition pour tout complément d'information ou visite sur site.

Veillez agréer, Monsieur, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

JP & C Boutillier

Pièce jointe : 913\_num107.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le classement de ce terrain a fait l'objet de nombreux échanges avec la Commune avant le premier arrêt du PLUI.

Le choix de la Commune a été de privilégier le principe de précaution, en tenant compte du caractère potentiellement inondable de ce secteur. La maison située sur la parcelle voisine AC34 aurait déjà connu des passages d'eau.

Par ailleurs, le zonage réglementaire du PPRi de la Saône classe ce terrain en zone bleu clair, reconnaissant le caractère inondable du terrain.

### **Observation n°108**

---

Date : 5 novembre 2025 - 10:27

Déposant : Xavier DENIS, Parc Canadien

Commune concernée : Muchedent

#### **Observation**

Messieurs Dame bonjour,

Voici l'une de nos doléances dans le cadre du PLUI - Parc Canadien.1/5

Dans le cadre du projet, refuge des castors, réhabilitation de l'ancienne ferme équestre de Muchedent sur les parcelles 309 et 312 la zone NT2, qui nous a d'ores et déjà attribuer et malheureusement bien trop petite pour subvenir au projet réel. Nous souhaitons une surface globale de 25 000 m<sup>2</sup> en NT2 étant donné que la surface constructible sur une telle zone n'est que 10 % de la surface globale, la surface demandée, permettrait la réhabilitation complète des bâtiments existant ainsi que certains aménagements indispensables à la cohérence de l'ensemble du projet. Nous souhaiterions que le reste de la parcelle 309 soit considérée en zone naturelle de loisirs NL. ainsi que La parcelle adjacente une parcelle numéro 314.

CF zone encadré en vert NL et zone encadré en rouge NT2.

Restant à votre disposition

Cordialement

Pièce jointe : 913\_num108.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes impliquant la création de nouveaux STECAL

Lors de la séance du 24 juillet 2025, la CDPENAF a demandé que les STECAL restent de taille limitée. Les surfaces demandées ne correspondent pas à ce qu'autorise le code de l'urbanisme.

En compatibilité avec l'avis de la CDPENAF et le code de l'urbanisme, la zone Nt2 a été étendue pour intégrer les constructions existantes à proximité pour permettre la réhabilitation complète des bâtiments existants ainsi que certains aménagements.

## **Observation n°109**

---

Date : 5 novembre 2025 - 10:30

Déposant : Xavier DENIS, Parc Canadien

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Messieurs Dame bonjour,

Voici l'une de nos doléances dans le cadre du PLU - Parc Canadien. 2/5

Dans le cadre du PLU, la zone a urbanisé de loisirs parcelle 0131 de la commune de Muchedent adjacent à la route de Dieppe, ne convient absolument pas à nos besoins en terme d'emplacement. En effet, cette dernière se trouve dans une zone d'épandage, récupérant l'intégralité des eaux usées du restaurant et des blocs sanitaires du parc, ce positionnement ne rend pas la parcelle exploitable en l'état, nous demandons qu'elle soit transférée dans une zone bien plus cohérente, matérialiser sur la photo jointe, en parcelle 109 de la commune de Muchedent toujours placé route de Dieppe. Cette zone bien plus plate, permettant une insertion parfaite dans le paysage et ne détériorant en aucun cas les qualités paysagère et bien plus logique en terme d'accessibilité aux réseaux. Après avoir discuté plus longuement de ce projet avec Géostudio lors d'échange précédent, ils avaient déterminé l'emplacement comme idéal à la fois intérêt touristique et de respect de l'environnement.

CF en rouge zone initial, en bleu zone demandée.

Restant à votre disposition

Cordialement

Pièce jointe : 913\_num109.png

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La zone AUI avait été définie en concertation avec le Sous-préfet, la Communauté de communes Terroir de Caux, la Commune de Muchedent et la société du Parc Canadien Rêve de Bisons début 2024. Cette localisation répond :

- aux enjeux économiques/touristiques de développement du parc,
- aux enjeux environnementaux et paysagers de sauvegarde de la vallée,
- aux contraintes réglementaires (prise en compte des risques naturels, respect du ZAN et des objectifs de sobriété foncière...).

De plus, la zone souhaitée est en discontinuité urbaine, éloignée des structures existantes et borde un axe de ruissellement.

La zone AUI ne sera pas déplacée.

## Observation n°110

---

Date : 5 novembre 2025 - 10:35

Déposant : Maxime DENIS, Parc Canadien

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Messieurs Dame bonjour,

Voici l'une de nos doléances dans le cadre du PLUI - Parc Canadien.

Dans le cadre du PLUI les zones adjacentes à la parcelle urbanisée de loisirs numéro 170 de la commune de Muchedent à savoir les parcelles numéro 030, 031 ainsi qu'une partie de la parcelle 109 sont classés à la fois en zone naturelle et en zone naturelle protégée. Or il s'agit de zones déjà urbanisées que le site utilise. À savoir des zones de parking imperméabilisées et des zones d'hébergement touristiques. Nous souhaiterions que ces zones soit également considérées comme des zones urbanisées de loisirs, étant donné leur forte imperméabilisation des sols et leurs forts degrés d'urbanisation déjà existant ainsi que leur proximité du cœur de village.

CF encadre rouge la zone urbanisée de loisirs actuel et en zone bleue, l'extension demandée.

Restant à votre disposition

Cordialement

Pièce jointe : 913\_num110.jpg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Seule la zone aménagée ayant fait l'objet d'autorisations accordées peut être intégrée en zone Ul. À ce jour, les parcelles A30 et A31 n'ont pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme accordée. Une procédure est en cours à la suite des aménagements réalisés sans autorisation. Rendre constructibles ces parcelles légitimerait ces aménagements et ces façons de procéder.

## Observation n°111

---

Date : 5 novembre 2025 - 10:41

Déposant : Maxime Denis, Parc Canadien

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Messieurs Dame bonjour,

Voici l'une de nos doléances dans le cadre du PLUI - Parc Canadien. 4/5

Dans le cadre du PLU, un certain nombre de surfaces de notre structure ont été classées en zones naturelles protégées, ou alors en zones naturelles simple ce qui met en difficulté notre entreprise dans le cadre de l'exploitation de son activité touristique et dans le cadre de son évolution, nous empêchant de pouvoir développer tout parcours pédestre permettant de limiter la pollution des camions (utilisé pour les visites actuelles). permettant d'augmenter la sécurité en construisant un nouveau quai d'embarquement et nous permettant tout

simplement de réaliser de nouvelles infrastructures pour accueillir de nouveaux animaux. Nous souhaiterions que ces espaces désignés soient convertis en zones naturelles de loisirs, nous permettant de réaliser les aménagements nécessaires à la sécurisation de notre entreprise et des activités existantes et développement de différents parcours, respectueux de l'environnement. Ce qui permettrait la reconnaissance de notre activité comme étant une activité de parc de loisirs et de parc animalier, ce que nous sommes aujourd'hui et pourtant non reconnu par la DDTM.

Restant à votre disposition

Cordialement

CF nous avons encadré en bleu les surfaces classées en zone naturelle protégées ou zone naturelle que nous souhaiterions voir placer en zone naturelle de loisirs.

Pièce jointe : 913\_num111.png

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La CCTC rappelle que le zonage retenu est issu des discussions menées entre la CCTC, le propriétaire du parc et le Sous-préfet.

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes impliquant la création de nouveaux STECAL

## **Observation n°112**

---

Date : 5 novembre 2025 - 10:52

Déposant : Xavier DENIS, Parc Canadien

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Messieurs Dame bonjour,

Voici l'une de nos doléances dans le cadre du PLUI - Parc Canadien. 5/5

Dans le cadre du PLUI nous souhaiterions faire la demande suivante.

Nous souhaiterions que la parcelle 0206 de la commune de Muchedent soit catégorisé NT1. Nous souhaitons de longue date en faire une aire d'accueil de camping-car. Cependant, la limitation de Vitesse de la route de l'église à 70km rendais les entrées et sorties de la parcelle impossible.

Par arrêté communal la Limitation de vitesse est maintenant ramené à 50km réactualisant le projet.

Nous vous transmettons en pièce jointe la confirmation par la police de l'eau qu'il ne s'agit pas d'une zone humide.

Restant à votre disposition

Cordialement

CF Carte encadrement bleu

Pièce jointe : 913\_num112.jpgme

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes impliquant la création de nouveaux STECAL

À noter que la pièce jointe transmise est un plan de localisation et non la confirmation par la police de l'eau qu'il ne s'agit pas d'une zone humide.

De plus, la zone se situe :

- En zone inondable, zone humide
- En zone Natura 2000 (sic) du Bassin de l'Arques FR2300132 : cours d'eau
- Dans le périmètre ABF.

### **Observation n°113**

---

Date : 5 novembre 2025 - 11:39

Déposant : Philippe PAON

Commune concernée : Torcy-le-Grand

#### **Observation**

La partie de la parcelle 34 classé en Ub1 présente peut d'intérêt agronomique car entouré d'arbres et d'habitations soumis au contrainte environnemental phytosanitaire, la vente de ce terrain permettrait un apport pour un projet sur l'exploitation classée bas carbone.

Le terrain est viabilisé.

Pièce jointe : 913\_num113.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La partie sud de la parcelle A34 est reclassée en zone agricole, comme indiqué en réponse aux avis des PPA. Il s'agit d'une extension urbaine dans un secteur peu adapté à accueillir de nouvelles habitations.

### **Observation n°114**

---

Date : 5 novembre 2025 - 11:40

Déposant : Denise SÉNÉCAL

Commune concernée : Tôtes

#### **Observation**

Bonjour, le plan de zonage prévoit un "linéaire de diversité commerciale à conserver" rue Guy de Maupassant à Tôtes.

Cela interdirait la transformation de l'ancien local commercial, situé au n°21, en logement. Or, ce local est entièrement dépendant du logement n°19 et ne dispose pas de sanitaires, eau et électricité individuels, ceux-ci étant dans le logement. L'activité existante familiale ayant cessée, la configuration du local et du logement ne permet pas l'accueil d'un nouveau commerce.

Nous demandons donc que cette prescription soit retirée pour le n°19, parcelle AE 116.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les linéaires ont été revus en cohérence avec les commerces existants dans les rues concernées. À noter également, que l'ancienne représentation n'était pas adaptée et a également été modifiée.

### **Observation n°115**

---

Date : 5 novembre 2025 - 11:54

Déposant : Consort KOLLER

Commune concernée : Torcy-le-Petit

#### **Observation**

Bonjour,

Nous demandons que la partie de la parcelle 0520 à Torcy le petit qui est enclavé dans les habitation existante soit classé Ub1.

Ci-joint voir le plan en pièce jointe.

Cordialement.

Pièce jointe : 913\_num115.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La loi et le code de l'urbanisme demandent aujourd'hui que les documents de planification tels que le PLUi participent activement à la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les élus ont ainsi dû décider des priorités à retenir, de façon à être dans le cadre fixé par la loi et les documents supérieurs, dont principalement le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux.

La parcelle évoquée (A520) présente une superficie relativement importante (1,5 ha) et se situe dans un secteur situé en "second rideau", qui plus est dans un milieu écologiquement sensible (ZNIEFF de type II "Les forêts d'Eawy et d'Arques et la vallée de la Varenne", ainsi qu'en zone potentiellement inondable.

Rendre cet espace constructible viendrait par ailleurs accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation n°116**

---

Date : 5 novembre 2025 - 12:14

Déposant : EARL du Canche

Commune concernée : Torcy-le-Petit

#### **Observation**

Madame, Monsieur

J'ai pu constater que mon exploitation EARL du Canche n'était répertorié comme exploitation d'élevages laitier classé ICPE, Et que les parcelles B19, B20 et B21 étaient classé Ub1 c'est à dire dans le périmètre des 100m non constructible concernant l'installation des élevages classées.

Pour la mise aux normes en 2004 un bâtiment de production laitière a été construit a plus de 120m de toute habitation pour paré a d'éventuelle nuisance.

L'exploitation a été classé le 11 Juin 2009 en ICPE, une extension a été réalisé en 2011 et l'exploitation a GAEC le 04/2012 avec transformations de l'air paillé en logettes et lisier vu l'accroissement de production laitière.

Je demande donc que la réciprocité concernant les installations classé article 2.1.1 de l'arrêté du 7 Novembre 2006 et que les parcelles B19, B20 et B21 soient classé définitivement inconstructible.

Ci-joint les documents explicatifs.

Cordialement EARL du Canche.

Pièce jointe : 913\_num116.png

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le classement en zone Ub1 ne se justifie par aucun projet en cours valide compte tenu du périmètre de recul lié aux bâtiments de l'exploitation agricole ICPE. Ce terrain a donc été classé en zone agricole.

## **Observation n°117**

---

Date : 5 novembre 2025 - 12:32

Déposant : Isabelle LEFEBVRE épouse LECLERC

Commune concernée : Calleville-les-Deux-Eglises

Observation

Bonjour,

Cette observation est un complément de renseignement à l'observation #80 envoyée précédemment ""Propriété des Consorts Lefebvre cadastrée section AB n°10 et ZA n°22""

Pour rappelle la parcelle concernée est Lot E parcelle ZA n°51.

D'avance merci de l'étude de notre dossier.

Bien à vous,

Pièce jointe : 913\_num117.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. réponse à l'observation n°80

## **Observation n°118**

---

Date : 5 novembre 2025 - 13:11

Déposant : Steven LAVENU

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Bonjour

Je me permets de venir vers vous car je suis propriétaire des parcelles 0191;0192 et 0193 a Muchedent et je suis tout à fait d'accord pour que ma parcelle 0193 soit classée en zone NP mais j'aimerais, s'il est possible, remettre l'intégralité de la parcelle 0192 en zone UE.

Cordialement

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le classement en zone Np du fond de parcelle se justifie au contraire par la volonté de la Commune de ne pas autoriser de division parcellaire et de construction en "3ème rideau" à cet endroit.

Le classement en zone Ub2 de la première partie du terrain permet malgré tout d'envisager des évolutions aisées pour l'habitation existante.

## **Observation n°119**

---

Date : 5 novembre 2025 - 15:44

Déposant : Raphaël SENECAI

Commune concernée : Val-de-Saône

### **Observation**

Madame, Monsieur

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI de la COMCOM Terroir-de-Caux, je souhaite formuler l'observation suivante :

Propriétaire, à Val De Saône, hameau de Renieville, des parcelles cadastrées 81/82/83/112/134/138/313/315, j'ai pu constater que la totalité de ma propriété, y compris le bâti était désormais classée en zone naturelle. Sur le PLU communal les parcelles le long de la route ainsi que le bâti étaient jusqu'à maintenant classés en zone UA.

Ce changement de destination empêche toute construction sur mon terrain. J'ai fait l'acquisition de cette propriété en raison notamment de la présence de terrains constructibles pour mes enfants, cette nouvelle classification ne me permet plus de le faire.

Du strict point de vue de l'urbanisme il me semble qu'il n'y a pas de justification à déclasser ces terrains, situés en bordure de route, à proximité immédiate des réseaux, raccordés au tout à l'égout et faisant partie intégrante du centre de Renieville avec du bâti avant et après.

En espérant que vous prendrez en considération mes observations, je vous prie d'accepter mes salutations respectueuses.

Pièce jointe : 913\_num119.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les parties déjà bâties ont été rattachées à la zone Ub1 et la protection des éléments naturels réduite pour mieux correspondre à la végétation existante.

## Observation n°120

---

Date : 5 novembre 2025 - 15:47

Déposants : Stéphanie et Bryan POQUET

Commune concernée : St-Vaast-du-Val

### Observation

Bonjour,

Nous avons plusieurs remarques relatives aux possibles évolutions des bâtiments et aménagements sur notre parcelle quant à l'élargissement de notre activité au Manoir de Fumechon. Notre terrain se situe sur la commune de St Vaast du Val au 1, route de Yerville, cadastré 000 C n°177 et 176 (32 775 m<sup>2</sup> + 7 603 m<sup>2</sup>).

Pour résumer un peu notre activité actuelle et à venir, nous proposons actuellement au public des chambres d'hôtes et de l'événementiel en extérieur (concerts, festivals, restauration, expositions, vente artisanale, conférences, privatisation pour mariage anniversaire ou séminaire) avec l'installation d'un chapiteau de mai à septembre. Nous projetons d'étendre notre activité à l'accueil d'associations et de classes pour sensibiliser les plus jeunes au patrimoine naturel et bâti qui les entourent autour de programmes ludiques. À l'intérieur du manoir, nous souhaiterions développer un accueil bar et restauration, un salon de tatouage bien être pour maximum 4 pers./j. Côté dépendance, nous envisageons d'y aménager une chambre d'hôte accessible tout public avec des logements de fonction.

Notre activité se limite à 22h00 en été (mai à septembre) et 00h00 en hiver (novembre à avril).

Nous avons plusieurs observations par rapport au PLUI en cours d'élaboration, notamment par rapport aux zones N et Nt dans lesquelles se trouve notre terrain. Nous souhaiterions pouvoir :

- Changer la destination du manoir + dépendances pour permettre l'évolution de l'activité et ainsi conserver les lieux en les faisant vivre et les donnant à voir > Bâtiments répertoriés en rose sur le règlement graphique n°1 (voir PJ n°1 et 2)
- Installer un chapiteau (installation légère, démontable) dans la clairière en zone N > Passer la clairière en zone Nt2 (Voir PJ n°3)
- Installation de façon saisonnière des sanitaires extérieurs en zone Nt2
- Aménager une zone de stationnement en zone N, sans abattre d'arbre et en mettant en place un revêtement perméable du type graviers > Passer la zone « stationnement possible » indiquée sur le plan en PJ n°3 en zone Nt2
- Installer des jeux pour enfants en zone N (exemple : tyrolienne, jeux en bois au sol) au niveau de la zone indiquée « éléments du patrimoine naturel à préserver » dans le règlement graphique n°2 (Voir PJ n°3)

Nous souhaiterions pouvoir réaliser ces projets dans un avenir proche. Les installations légères et/ou provisoires et de nouvelles activités à proposer au public nous permettront de faire perdurer notre activité dans le but de profiter et de faire profiter au maximum de ce lieu exceptionnel, de l'entretenir afin de conserver son histoire et son patrimoine. Pour cela, nous vous prions de bien vouloir adapter le PLUI de cette zone pour permettre ces évolutions dans la mesure du possible.

Nous vous remercions de votre compréhension et vous prions de croire, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Cordialement,

M. et Mme POQUET

Pièce jointe : 913\_num120.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le règlement a été précisé pour indiquer que les changements de destination des constructions sont bien autorisés dans les STECAL (Am, Ah, Nh, Ni, Nt1 et Nt2)

La zone Nt2 a été étendue au niveau de la clairière, car le projet envisagé ne viendrait pas modifier significativement l'état des lieux.

La protection des éléments naturels a été adaptée pour permettre le projet de stationnement, aire de jeux...

## **Observation n°121**

---

Date : 5 novembre 2025 - 17:30

Déposant : Anonyme

### **Observation**

Bonjour,

Je suis surpris que toutes les communes n'aient pas d'OAP, notamment sur des zones urbaines relativement importantes qui ne sont pas encore construites."

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Certains grands terrains non construits et classés en zone urbaine font l'objet d'un projet en cours avec une autorisation d'urbanisme accordée et valide, comme un permis d'aménager. L'OAP n'est donc pas nécessaire.

Cependant, suite à une vérification, plusieurs modifications ont été effectuées.

Une OAP a été ajoutée sur une grande parcelle à Montreuil-en-Caux (B534), car le projet qui était autorisé a été abandonné.

En cohérence avec les avis PPA, certains terrains n'abritant aucune construction significative ou présentant une densité très faible et/ou qui ne font l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme en cours de validité, ont été reclassés en zone naturelle ou agricole, telle que la parcelle AB25 à Vénestanville. Le maintien de cette zone urbaine n'est pas possible puisqu'il impliquerait une extension de l'urbanisation de plus de 1,6ha sans OAP dans le secteur concerné par la problématique d'alimentation en eau potable du captage de St-Ouen-sous-Brachy. Cf. avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté.

## **Observation n°122**

---

Date : 5 novembre 2025 - 17:42

Déposant : Conseil Municipal de Greuville

Commune concernée : Greuville

## **Observation**

Extrait du procès-verbal de la réunion du conseil municipal de Greuville en date du 24 octobre 2025 :

Après en avoir délibéré, le conseil municipal a décidé, à l'unanimité, de faire figurer dans le registre d'enquête publique, au nom du conseil municipal, les points suivants :

- Inscription du terrain situé 47 rue de la Croix de Beauvais, cadastré AC 534, au titre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Inscription d'un bâtiment agricole en zone urbanisable sur la parcelle cadastrée AC 535.
- Inscription des axes de ruissellement suivants :
  - Cavée aux loups puis rue des châteaux d'eau, rue de la Briquetterie et rue des Forières.
  - Rue d'Ecaquelon (RD 270) puis rue de l'Arbre de la Victoire et rue de la Grande Mare.

Pièce jointe : 913\_num122.pdf

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Après échange avec la Commune au sujet de la parcelle AC 534 en procédure d'abandon manifeste, la création d'une OAP n'apparaît pas nécessaire.

La parcelle AC535 a été classée en zone urbaine.

La prise en compte du risque d'inondation dans le PLUi a été adaptée en réponse aux avis des PPA sur le projet de PLUi arrêté le 13 mai 2025.

## **Observation n°123**

---

Date : 5 novembre 2025 - 18:41

Déposant : Aurélien LARCHER

Commune concernée : St-Maclou-de-Folleville

### **Observation**

Objet : Motivation supplémentaire suite au refus d'une demande de terrain constructible.

J'ai effectué une demande de certificat d'urbanisme le 14 septembre 2023. Celle-ci porte sur la modification du PLUi pour la parcelle AM 0245 présente sur la commune de Saint Maclou de Folleville au Hameau Epinay. Aujourd'hui, elle est classée en zone non constructible partiellement et je souhaiterais le reclassement de celle-ci en zone constructible pour son entièreté.

Cette demande s'appuie sur le fait que l'ensemble des parcelles avoisinantes sont classées en zone constructible et déjà bâties ou partiellement, ce qui confère à ce secteur une caractéristique de continuité urbaine évidente sans impacter les activités agricoles avoisinantes. Ma parcelle AM 0245 est enclavée entre les parcelles constructibles AM 156 et AM 162 (Voir pj). À savoir que la parcelle AM 162, maintenant construite faisait partie il y a quelques dizaine d'année avant sa vente de la parcelle AM 0245.

La localisation de ce terrain est ancrée dans son environnement avec la présence d'un arrêt de car contiguë à la parcelle, un réseau de protection incendie présent de l'autre côté de la route. Un réseau électrique et d'eau courante longeant le terrain sur sa totalité ainsi qu'une entrée du terrain déjà présente et stabilisée qui n'apporterai aucune nuances visuel ou écologique pour les riverains et les écosystèmes.

De plus, la présence d'une exploitation agricole derrière le terrain n'impacte en rien la faisabilité du projet car les distances entre ma limite de propriété et les gouttières du bâtiment le plus proche ne dépassent pas la réglementation en vigueur.

Une zone de sécurité de marnière est partiellement présente sur le terrain, elle sera levé sans encombre une fois le terrain placé en zone constructible. J'appuie cette certitude par les récentes levée de zone a risque présente autour de ce terrain qui ont permis la construction de maison neuve ainsi que d'autre à venir.

Pour conclure, je pense que la mise en zone constructible de la parcelle AM 0245 est en complète corrélation avec le dynamisme urbain du Hameau d'Epinay, sa localisation est un atout par rapport à la proximité des tous les différents réseaux et services. Aucune activité agricole ne sera impactée par cette modification de zonage et aucun écosystème ne sera également impacté.

Je reste disponible pour toutes discussion à ce sujet.

Cordialement

LARCHER Aurélien

Pièce jointe : 913\_num123.jpg

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La loi et le code de l'urbanisme demandent aujourd'hui que les documents de planification tels que le PLUi participent activement à la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les élus ont ainsi dû décider des priorités à retenir, de façon à être dans le cadre fixé par la loi et les documents supérieurs, dont principalement le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux.

La parcelle évoquée (AM245) présente une superficie relativement importante (0,55 ha) et se situe dans un secteur considéré comme étant en extension du hameau d'Epinay.

Rendre cet espace constructible viendrait ainsi accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Notons également le fait que la partie nord du terrain est couverte par un périmètre RSD généré par l'exploitation agricole voisine.

## **Observation n°124**

Date : 5 novembre 2025 - 18:42

Déposant : Laurence ROUSSEL, EARL ROUSSEL

### **Observation**

Le recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives pour une nouvelle construction à vocation agricole nous paraît trop élevé. Cela nuit au développement de notre exploitation agricole.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La CCTC considère que la règle de distance appliquée est cohérente et justifiée.

## **Observation n°125**

---

Date : 5 novembre 2025 - 19:26

Déposant : François DUBOS

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

Commune de TORCY LE GRAND.

Observation venant compléter l'observation n°17 de cette enquête publique ainsi que celle déposée le 19/10/25 sous la référence n°30 par un autre intervenant.

Cinq (5) bâtis réhabilitables sont listés dans les documents de référence (règlement graphique).

Parmi ces cinq (5) bâtis réhabilitables:

- Quatre (4) sont des bâtiments historiques construits en briques ou à colombages.
- Un (1) correspond à une maison contemporaine de moins de quinze ans (voir pages suivantes).

Nota :

Cette même construction contemporaine apparaît dans la liste des bâtis remarquables de la commune de TORCY LE GRAND (déjà traité dans le cadre de l'observation n°27 de cette enquête publique). Si dans le cadre des bâtis remarquables, il pouvait s'agir d'une erreur sur la dénomination de la parcelle (erreur de transcription), dans ce cas nous sommes sur une intégration délibérée puisqu'elle figure clairement dans le document « Rapport de présentation - Diagnostic » en page 636. Sommes-nous en présence d'un bâtiment contemporain dessiné par un architecte célèbre (Le Corbusier ?, Jean Nouvel ?, Auguste Perret ? ....) ?

Questions :

- Sur quels critères cette liste des bâtis réhabilitables a-t-elle été établie ?
- Pourquoi d'autres bâtis potentiellement réhabilitables ne figurent pas dans la liste ?

Le fichier en annexe de cette observation présente :

- Une description sommaire de chacun de ces bâtis.
- Une photographie pour chacun d'entre eux.
- Un commentaire si nécessaire sur le choix réalisé.

Cordialement.

Pièce jointe : 913\_num125.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les réponses aux observations n°27 et n°30

### **Observation n°126**

---

Date : 5 novembre 2025 - 19:46

Déposant : Antoine PETIT

Commune concernée : Bracquetuit

#### **Observation**

Bonjour,

Sur la commune de Bracquetuit, une demande de changement de destination.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les trois bâtiments cadastrés ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

### **Observation n°127**

---

Date : 5 novembre 2025 - 21:14

Déposant : Anonyme

Commune concernée : Lestanville

#### **Observation**

Pièce jointe : 913\_num127.pdf

AXES DE RUISSELLEMENT PARCELLES ZA 93 ET ZA 31

Ayant pris connaissance des tracés des axes de ruissellement sur la commune de Lestanville, j'ai remarqué que le tracé qui passe devant les bâtiments sur la parcelle ZA93 ne correspond pas à la réalité sur le terrain.

En effet, des aménagements ont été réalisés il y a quelques années avec création d'un fossé ainsi que d'une butte de terre plantée d'arbres afin de contenir l'eau entre les 2 parcelles (ZA93 et ZA31), visualisés par le tracé bleu.

En tant que futur propriétaire de ces parcelles, je souhaiterais que ces remarques soient étudiées afin d'être prises en compte dans la phase finale du PLUI.

Je suis disposé à ce qu'une visite sur le terrain soit organisée afin de tenir compte de ces modifications.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le PPRI est un document supérieur au PLUI, ayant valeur de servitude d'utilité publique. La CCTC ne dispose pas de la compétence pour apporter une quelconque modification au PPRI.

## Observation n°128

---

Date : 5 novembre 2025 - 21:20

Déposant : Arnaud MARUITE

### **Observation**

Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs,

Vous trouverez ci-dessous mes principales remarques sur ce document;

- Il n'existe pas ou je n'en ai pas trouvé d'espace boisé classé ou à créer, malgré l'intérêt paysager, pour la préservation de la biodiversité et la qualité des eaux sur le territoire très impacté par ces phénomènes
- Le patrimoine bâti ainsi que les éléments du patrimoine naturel et paysager ne semble pas avoir été inventorié ou du moins de manière complètement disparate entre les différentes communes. Il eut été opportun et nécessaire à minima d'identifier le patrimoine naturel et bâti sur les communes du site Inscrit de la Vallée de la Vienne qui l'a été par Arrêté Interministériel pour la qualité architecturale de nombreuses constructions. Pour illustrer je pense notamment à des longères de caractère des corps de ferme, une ancienne tannerie, des pigeonniers, talus cauchois, vergers, fours à pains et bâtiments qui font le caractère de cette vallée et le fait que j'ai décidé d'y habiter.

Espérant que ces éléments permettront d'alimenter votre avis sur ce document qui est un projet important de territoire sur une décennie

Je vous prie de croire Madame, Messieurs à mes sentiments les plus respectueux.

Arnaud MARUITE

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°84

## Observation n°129

---

Date : 5 novembre 2025 - 21:57

Déposant : Dominique MANNEVILLE, SARL DES FORRIERES

Commune concernée : Torcy-le-Petit

### **Observation**

Commune de Torcy le Petit, lieu-dit la Garenne, parcelle A763 incluant A284, plan ci joint, demande de retrouver en UB1 une zone de 500 à 800m2 en forme de triangle rectangle de manière à rejoindre la parcelle constructible jusqu'au chemin qui est en zone constructible pour donner un sens à cette zone non agricole depuis de longue date et déjà en cours d'empierrement sur 4 m de large pour y stabiliser un accès à la construction présente et de manière à faire passer les conduites TAE, eau et EDF en zone constructible. Cette petite zone est hors risque de ruissellement, le talweg étant mal positionné sur le plan et suis le tracé proposé pour rester en lien avec le risque. Restant à votre disposition pour en échanger et progresser sur ces points important à ce stade. Bien cordialement

Pièce jointe : 913\_num129.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Ce terrain était déjà classé en zone non constructible par l'actuelle carte communale. La déclivité sur le secteur est importante (plus de 20% de pente en moyenne). Le terrain est couvert par le périmètre de 25 m de rayon qui accompagne l'axe de ruissellement.

Le maintien en zone Ap est justifié.

### **Observation n°130**

---

Date : 5 novembre 2025 - 22:40

Déposant : Vincent CORDEIR, SCI de Greuville

Commune concernée : Greuville

#### **Observation**

Bonjour

Je viens vers vous en tant que propriétaire via la SCI de Greuville de la parcelle AC n°535 d'une surface de 9288 m2 sur la commune de Greuville.

Le PLUI a classé ce terrain en zone agricole, or ce n'est absolument pas le cas car on y trouve une maison d'habitation dans laquelle je réside ainsi qu'un bâtiment annexe de type longère.

Nous avons pour projet d'aménager ce bâtiment pour en faire un gîte, sans en modifier la surface au sol.

Je demande donc de reconsidérer le zonage de ma parcelle afin qu'elle ne soit pas considérée en zone agricole.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Au regard de la situation en continuité de la zone urbaine, la zone a été classée en zone urbaine sans que cela ne génère de consommation foncière supplémentaire puisque les espaces libres sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

### **Observation n°131**

---

Date : 5 novembre 2025 - 23:09

Déposant : Monique CAPRON

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

#### **Observation**

Je suis domiciliée 609 Route de Saint-Ouen à Saint Ouen du Breuil et suis propriétaire des parcelles AE 155 et 131.

En consultant le projet de PLUI, j'ai constaté que la haie (constituée essentiellement d'épines et de houx), bordant la limite « sud » des parcelles AE 155 et 131 (donnant sur les parcelles 148 et 147) et la limite « est » de la parcelle AE 155 (donnant sur la parcelle 154) était classée comme faisant partie du patrimoine naturel de la commune.

Je ne vois pas l'intérêt de classer cette haie dans le patrimoine naturel communal.

La parcelle AE 131 est bordée par un talus cauchois à l'ouest et au nord et les hêtres de ce talus étant déjà classés dans l'ancien POS, je connais les contraintes qu'impose un tel classement pour les propriétaires.

Par ailleurs, comme signalé dans la déclaration n° 69, je confirme que la carte de zonage présentée en mairie ne tient pas compte des dernières mises à jour.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La protection de l'élément naturel a été retirée.

## **Observation n°132**

---

Date : 6 novembre 2025 - 01:01

Déposant : Pascal PETIT

Commune concernée : St-Maclou-de-Folleville

### **Observation**

Objet : Demande de modification dans le cadre de l'enquête publique du PLUi Terroir de Caux

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), nous souhaiterions formuler des observations concernant le projet actuellement soumis à consultation.

Après avoir pris connaissance des documents mis à disposition, nous souhaiterions attirer votre attention sur les absences de bâtisses et sur les zonages.

Nous proposons des modifications sur certains zonages réels, sur les bâtisses présentes qui sont absentes sur les cartes du PLUi et les risques sur certaines zones naturelles à préserver.

Vous trouverez en pièces jointes les documents nécessaires pour justifier nos demandes de modifications.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte ces observations dans le cadre de l'élaboration finale du PLUi.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement

Mr et Mme PETIT Pascal et Sylvie

1325 rue du Bornier

76850 BRACQUETUIT

Pièce jointe : 913\_num132.pdf

### **Point n°1**

Commune concernée : St-Maclou-de-Folleville

Nous souhaiterions que les surfaces « N » ci-dessous des parcelles AN60, AN61 et ZE26 soient modifiées pour être au plus proche de la réalité. Pour cela nous vous transmettons une photo avec le tracé dessiné en orange et les parties 1 et 2 ont une densité très faible.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Les zones N et protections des éléments naturels ont été adaptées afin de correspondre à l'existant.

#### **Point n°2**

Commune concernée : St-Maclou-de-Folleville

Parcelles AI 52, AI 46 et AI 8

Nous souhaiterions que les arbres entourés ci-dessous soient retirés des « éléments de patrimoine à préserver » car ils sont vieillissants, malades parfois avec des champignons et ne sont pas à une distance réglementaire par rapport aux parcelles cadastrales voisines, sources de dangers et de conflits (entre propriétaires, locataires, assurances, ...) – situation déjà vécue par la perte d'une vache écrasée sous un arbre.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

La protection de l'élément naturel a été retirée.

#### **Point n°3**

Communes concernées : Bracquetuit et Montreuil-en-Caux

Parcelles OA 184, ZM 4 et ZM 3

Nous souhaiterions que les arbres entourés ci-dessous soient retirés des « éléments de patrimoine à préserver » car ils sont vieillissants, malades parfois avec des champignons et ne sont pas à une distance réglementaire par rapport aux parcelles cadastrales voisines, sources de dangers et de conflits (entre propriétaires, locataires, assurances, ...) – situation déjà vécue par la perte d'une vache écrasée sous un arbre.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Les protections des éléments naturels ont été retirées.

#### **Point n°4**

/Nous avons remarqué que des constructions n'apparaissent pas sur le plan du PLUi. Nous vous transmettons des plans de cadastre et plan de géomètre pour justifier leurs présences sur le terrain et pris en compte dans le calcul des taxes foncières. Sachant qu'ils sont toujours aujourd'hui présentés, nous souhaiterions que ces bâtisses apparaissent sur le plan du PLUi.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°4**

Les modifications du cadastre ne relèvent pas d'une compétence communautaire, elles sont à demander au service de publicité foncière dont dépend la parcelle.

En revanche, la dernière version du cadastre disponible (version du 1er décembre 2025), lors de l'intégration des modifications du projet de PLUi, a été utilisée pour mettre à jour le règlement graphique 3B et 3C.

Ainsi, les zones urbaines ont été légèrement adaptées pour intégrer les constructions n'apparaissant pas dans la précédente version cadastrale utilisée :

- à Bracquetuit, parcelles C351 et C352,
- à Quiberville parcelle AE185,
- à Brachy parcelles AC166 et AC464,
- à Gruchet-St-Siméon parcelle AC287,

- à Val-de-Saône parcelle B232,
- à Varneville-Bretteville parcelle ZI41,
- à Lamberville parcelle A293,
- à Thil-Manneville parcelle ZC135,
- à Luneray parcelle AE91.

## Observation n°133

---

Date : 6 novembre 2025 - 02:48

Déposant : Virginie MAURY-DELEU

Commune concernée : Auzouville-sur-Saône

### **Observation**

J'ai formulé dans le document joint des observations et propositions de modifications concernant notamment le zonage d'une parcelle m'appartenant ainsi que la protection appliquée à un élément de patrimoine naturel identifier mais qu'il faut réduire afin d'être au plus près de la réalité (absence de haie à cet endroit).

Vous trouverez en pièces jointes mon courrier plus détaillé et illustré afin de justifier mes demandes de modifications.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement

Pièce jointe : 913\_num133.pdf

Je suis propriétaire d'une habitation à Auzouville sur Saône, acquise en décembre 2024, et qui appartenait à mes parents (parcelles AB n°1 et 302, ZA n° 17 et 62). Je tiens à vous faire part de plusieurs observations concernant ces parcelles.

### **Point 1**

Parcelle AB 302 : zonage N

Dans la précédente version du zonage, une OAP avec une densité de 15 logt/Ha avait été posée sur le verger. En janvier 2024, j'ai informé les élus que je n'avais pas l'intention d'urbaniser cette parcelle dans les années à venir, et que je souhaitais au contraire maintenir le verger. D'ailleurs, une clause d'inconstructibilité pour vingt ans a été insérée dans l'acte de vente sur cette parcelle. Le choix de revenir dans la maison de mon enfance a été fortement motivé par le cadre paysager et naturel existant, construit progressivement par mes parents depuis près de 50 ans. Mon souhait est bien de le maintenir, de valoriser les composantes végétales et de restaurer les éléments bâtis (longère à colombage, ancienne charretterie). N'ayant pas été consultée en amont pour ce projet d'urbanisation future (OAP) par les élus, j'ai souhaité les informer afin que les droits à construire de la commune ne soient pas geler pendant 20 ans.

Dans la version actuelle du règlement graphique, l'OAP a été supprimée et la parcelle a été classée en zone naturelle. Ce revirement d'intention est surprenant. Comme la parcelle se trouve dans le périmètre « des limites urbanisées du village », et entourée sur trois côtés de parcelles déjà construites, je pense que la logique urbaine et paysagère peut justifier de l'intégrer dans l'enveloppe bâtie du village, par un classement en Ub1. La protection du verger

peut être assurée par une identification au titre de l'article L151-23 du CU, en cohérence avec la haie qui borde ce verger, elle-même identifiée comme un élément du patrimoine naturel à protéger.

Le classement en zone N, qui interdit toute construction, conduit à figer définitivement l'occupation du sol de cette parcelle. Par exemple, l'entretien de ce verger en pâturage extensif (ovins, oies...) peut m'amener à envisager la construction d'une petite annexe pour abriter des animaux, que le classement en N rend impossible. De même, à moyen terme, un projet d'accueil touristique avec installation d'un petit logement de type HLL ou Tiny house s'insérant entre les arbres fruitiers me permettrait de valoriser le site sans le dénaturer (accès et stationnement sur la parcelle bâtie attenante). Toutefois, le zonage N rendrait impossible ce type de projet.

Par ailleurs, le verger n'est ni un milieu naturel ni un milieu forestier, il est une structure arborée participant de l'identité du paysage. Le zonage N semble d'autant moins se justifier que la superficie de 4000m<sup>2</sup> de la parcelle et l'environnement urbain alentour n'en font ni un « réservoir de biodiversité », ni un « corridor ». Ce zonage contribue à une fragmentation des milieux naturels et forestiers. Il ne reflète pas, ici, la réalité de l'intérêt écologique du verger, qui est « un élément de patrimoine nature l»

Pour toutes ces raisons, je demande que le zonage N soit supprimé, remplacé par une zone Ub1 et une trame « élément de patrimoine naturel à préserver» au titre du L151-23 du CU."

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

La parcelle AB302 a été classée en zone Ub1 avec l'application d'une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ce qui garantit la protection du terrain et ce qui peut aussi faciliter d'éventuelles évolutions futures.

### **Point n°2**

Parcelles AB 302 et ZA 17

Un élément de patrimoine naturel de type haie a été repéré en limite de propriété mais il se prolonge par erreur trop loin sur la parcelle ZA 17, non arborée. Il conviendrait de supprimer la protection sur ce petit tronçon non arboré.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

La protection de l'élément naturel a été modifiée.

### **Point 3**

Périmètre et indices de cavité

La cartographie RICS (secteur 4) fait état d'un indice sur la parcelle AB 302 (indice n°11) qui engendre un recul de sécurité de 15 m.

L'indice n°11 est issu d'une source écrite des Archives départementales de Seine-maritime : une déclaration de travaux pour empierrer la route n°2 de Brachy à Rouen.

Pour la section 2 de cette route, deux sites d'extraction sont indiqués, localisés par leurs références cadastrales (cadastre napoléonien). Celui qui concerne ma parcelle est SB Pb n°21-22.

Je m'interroge sur la pertinence de cet indice car il est précisé sur le document de référence que les parcelles des lieux d'extraction sont en labour.

Or, sur les matrices cadastrales consultées aux Archives de Seine-Maritime à Rouen ( ADSM FRAD076\_3P2\_280), les numéros de parcelles correspondent à une cour bâtie avec une maison, deux jardins, un talus planté et un bois.

La parcelle n° 21 est en bois et non en labour.

La parcelle voisine, n°22, elle est bâtie, rattachée à une maison, donc rien à voir avec une occupation en labour.

Je suis en contact avec le Bureau d'étude Explor-e qui doit faire des vérifications. Dans l'attente de la confirmation de sa position, j'émetts des réserves sur la pertinence du périmètre d'inconstructibilité qui grève la parcelle n°AB 302" Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Nous invitons le public à se rapprocher du service urbanisme de la Communauté de communes Terroir de Caux pour toute question relative au RICS.

## **Observation n°134**

---

Date : 6 novembre 2025 - 05:56

Déposant : Sébastien LEVASSEUR, agriculteur

Commune concernée : Avremesnil

### **Observation**

Bonjour, Madame et Messieurs les commissaires enquêteurs.

Objet: Erreur sur bâtiment agricole

Je suis agriculteur sur la commune d'Avremesnil en EARL du Pigeonnier. J'ai constaté une erreur sur le document qui concerne un bâtiment sur mon corps de ferme situé au 840 grande rue à AVREMESNIL. En effet le bâtiment situé au centre du corps de ferme référence cadastral AE 168 à Avremesnil est considéré comme bâtiment de stockage alors qu'il fait partie également des bâtiments d'élevage de l'exploitation depuis sa construction il y à plus de 40 ans.

Je vous demande donc de corriger et de la requalifier comme bâtiment d'élevage et de stockage.

Cordialement

Sébastien Levasseur

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le diagnostic ne constitue pas une pièce opposable du PLUI. La mise à jour du diagnostic agricole pourra être réalisée dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme. Néanmoins, cette information sera prise en compte par les services lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## **Observation n°135**

---

Date : 6 novembre 2025 - 09:26

Déposant : François LEHOUCQ

Commune concernée : Beauval-en-Caux

### **Observation**

Les 2 bâtiments concernés par le changement de destination sont situés dans le corps de ferme au 53 layon du Teillage à Beauval en Caux, hameau de Beaunay.

Je vous laisse prendre connaissance des éléments en pièce jointe.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement

François Lehoucq

Pièce jointe : 913\_num135.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

### **Observation n°136**

---

Date : 6 novembre 2025 - 10:21

Déposant : Antoine PETIT

Commune concernée : Bracquetuit

Pièce jointe : 913\_num136.jpg

### **Observation, point n°1**

Bonjour,

J'ai divers points à suggérer sur la commune de Bracquetuit.

Une demande de changement de destination de bâtiments agricoles (A35) avait été réalisée auprès de la mairie qui a subi un piratage.

Cinq bâtiments étaient suggérés et entourés sur le plan (pj).

Nous désirons pouvoir laisser la possibilité à un enfant de se loger comme d'autre voisin ont fait.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Les 3 bâtiments cadastrés ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

### **Observation, point n°2**

Des arbres ont été classés en zone de patrimoine à préserver sur le corps de ferme (A34).

Nous souhaitons préserver cette entité, toutefois nous demandons de supprimer ce classement pour un potentiel développement des constructions agricoles, pour sécuriser les proches constructions (maisons), et une convention de réserve incendie a été signé avec la mairie(pj).

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

La protection des éléments naturels est maintenue, car le règlement autorise les coupes et abattages pour des raisons de sécurité et sanitaires, avec l'obligation dans tous les cas de conserver un aspect boisé (sauf contrainte avérée liée à la sécurité ou pour des raisons sanitaires) et prévoit des mesures de compensation.

### **Observation, point n°3**

J'aimerais une harmonisation des décisions concernant les zones non constructibles pour marnières ou suspicion.

Pour exemple sur la parcelle napoléonienne ZL 12 des déclarations d'ouverture de marnières avaient été effectués.

Cependant une zone constructible est prévue contigu (PJ).

Certaines marnières déclarées ne figurent pas et a contrario des zones sèches sur une photo aérienne sont indiquées, indice 200 et 201.

Veillez recevoir mes sentiments distingués.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Rappel de la réponse apportée à la Commission d'enquête : « Le Recensement des Indices de Cavités Souterraines (RICS) a été réalisé sur les bases du cahier des charges établi par la préfecture de Seine-Maritime et identique pour toutes les communes du Département (archives anciennes / archives récentes / consultation du public / clichés aériens / terrain). C'est un document de « porté à connaissance » qui peut être qualifié d'ouvert. Ce n'est pas un document figé mais un document qui doit être mis à jour en fonction de tout nouvel élément découvert. Ce n'est pas non plus un document exhaustif mais un document qui recense à un instant donné l'ensemble des éléments connus en relation potentielle avec une cavité souterraine. Il est donc totalement envisageable qu'il puisse exister des éléments non reportés car jamais portés à connaissance. Si vous avez connaissance d'informations non reportées au PICS, il convient d'établir une déclaration en bonne et due forme à la mairie. En effet pour les cavités, le principe de participation repose sur une obligation de tout un chacun de révéler l'existence de toute cavité souterraine connue ( article L563-6-II du code de l'environnement) : « Toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique, sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du Conseil Départemental les éléments dont il dispose à ce sujet » »

### **Observation n°137**

Date : 6 novembre 2025 - 10:41

Déposant : Mickael QUIBEL, Maire d'Ambrumesnil

Commune concernée : Ambrumesnil

#### **Observation**

Complément d'information pour l'observation n°87 du 3 novembre

Commune d'AMBRUMESNIL parcelle A0418

Bonjour,

Pour compléter l'observation 87 que j'ai qualifié « défavorable » concernant la modification envisagée pour la parcelle A0418, je vous transfère 2 documents datés du mois d'avril 2023 de la DDTM et de la CDPNAF.

Le document de la DDTM atteste que nous ne pouvons pas déposer de demande d'urbanisme sans l'avis CDPNAF.

Et le document de la CDPNAF est le deuxième avis donné suite à une nouvelle demande en avril 2023. Vous pourrez constater que l'avis défavorable est motivé pour deux raisons :

- La première raison est que la délibération n'explique pas assez le projet : localisation, surface...
- La deuxième raison est que le PLUI est en cours et que l'autorité compétente pour cette analyse de projet est la communauté de communes.

Je renouvelle mon argumentaire sur le fait que depuis le début de la création de ce PLUI, nous avons inscrit ce projet qui a été analysé (historique, importance pour le village...) avec le bureau d'étude ainsi qu'avec la Communauté de communes.

Comme déjà dit dans l'observation 87, de nombreux efforts irréversibles ont été fait par notre commune pour le bien de ce PLUI.

Je trouve peut correct et peu fondé la modification envisagée.

J'espère que tous ces éléments prouvent notre cohérence et que cette parcelle restera urbanisable pour le bien de notre village.

Cordialement.

Mickaël QUIBEL

Maire d'AMBRUMESNIL

Pièce jointe : 913\_num137.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation n°87

## **Observation n°138**

---

Date : 6 novembre 2025 - 10:55

Déposants : Christophe et Catherine BARON

Commune concernée : Longueil

### **Observation**

Bonjour

Nous sommes satisfaits de la validation par le nouveau PLU de Longueil qui officialise la reconnaissance en zone UB à nouveau de la parcelle 40 et d'une petite partie de la parcelle 41. Nous pouvons ainsi réactiver notre projet de construction initié en 2020.

Cordialement,

C Baron

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Au regard des autorisations d'urbanisme accordées et du PLU de la Commune de Longueil. Le règlement graphique n'est pas modifié parcelle AC41.

## Observation n°139

---

Date : 6 novembre 2025 - 11:11

Déposant : Guillaume VAN ELSLANDE, EARL DES HETRES

Commune concernée : Brachy

### **Observation**

Bonjour, je vous joins un courrier de demande de modifications sur le projet du PLUI Terroir de Caux sur les parcelles dont je suis propriétaire à Brachy.

Pièce jointe : 913\_num139.pdf

### **Point n°1**

Pour la parcelle AC433

La zone humide (L121-23 et R121-4, 5°CU) sur cette parcelle le long de la rive droite de la rivière n'a pas lieu d'être."

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Nous n'avons pas la possibilité de modifier le périmètre de la zone humide établi par la DREAL.

### **Point n°2**

Pour la parcelle AC433

La hêtraie est un élément du patrimoine naturel à préserver mais ne pourra pas être un élément à reconstituer au vu de la topologie en ligne de crête avec une pente très forte en aval et du fait de l'espèce hêtre qui ne pourra être conservée face au changement climatique et en raison du type de sol.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

La protection des éléments naturels est maintenue, car le règlement autorise les coupes et abattages pour des raisons de sécurité et sanitaires, avec l'obligation dans tous les cas de conserver un aspect boisé (sauf contrainte avérée liée à la sécurité ou pour des raisons sanitaires) et prévoit des mesures de compensation.

### **Point n°3**

Pour la parcelle AC433

Bâti agricole : un bâti agricole (l'ancien four) n'existe plus depuis 25 ans. Nous demandons que deux bâtiments existants soient classés comme bâtiments pouvant changer d'affectation dans le cadre d'une diversification d'activité agricole touristique. Ils sont dans un bâti traditionnel pan de bois colombages qui présente un intérêt architectural et patrimonial. Ils n'ont plus d'utilité agricole aujourd'hui mais restent dans le corps de ferme.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

### **Point n°4**

Pour la parcelle AC086

Cette parcelle est classée en zone N. Nous demandons à ce qu'elle soit classée en zone A car il n'y a qu'une petite partie de cette parcelle qui soit en petite zone boisée à flanc de coteau calcaire classée en éléments du patrimoine naturel à préserver.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°4**

La partie de la parcelle non concernée par la protection des éléments naturels (L151-23) a été classée en zone agricole.

#### **Point n°5**

Pour la parcelle AB90

La présence d'une zone N n'a pas lieu d'être. C'est un petit bosquet pâturé.

Donc la zone N doit s'arrêter à la limite de la parcelle AB91.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°5**

Compte tenu de la végétation existante, le classement en zone naturelle et la protection des éléments naturels sont maintenus.

#### **Point n°6**

Pour les parcelles AD113, AD117 et AD121

La zone N « zone naturelle » n'a pas lieu d'être. Les parcelles doivent être classées en zone agricole en totalité.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°6**

Les parcelles AD113, AD117 et A121 ont été classées en zone agricole.

#### **Point n°7**

Pour la parcelle AD66

La zone N « zone naturelle » n'a pas lieu d'être. Elle doit être classée en zone agricole.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°7**

Le classement en zone naturelle de la parcelle AD66 est maintenu en raison de la proximité avec la zone humide côté ouest.

#### **Point n°8**

Pour la parcelle AB087

Elle est classée en totalité en zone N alors qu'il n'y a qu'une petite partie à classer en zone N, sur la partie boisée en pente. Le reste de la parcelle est à classer en zone agricole.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°8**

La partie de la parcelle non concernée par la protection des éléments naturels (L151-23) a été classée en zone agricole.

### **Observation n°140**

---

Date : 6 novembre 2025 - 11:49

Déposant : Antoine PETIT

Commune concernée : Bertrimont

#### **Observation**

Bonjour,

Je souhaite changer de destination trois bâtiments agricoles d'un corps de ferme(A300) situé 826 impasse du bois guignon à Bertrimont.

Ces bâtiments sont situés dans un hameau avec plusieurs maisons, l'adduction en eau, électricité et téléphone sont réalisés.

Leur transformation pourrait valoriser ce patrimoine, au lieu de la voir tomber en ruine.

L'activité agricole est limitée au stockage de quelques matériels sous un hangar depuis plus de 20 ans, et au pâturage de quelques animaux.

L'enceinte de ce corps de ferme est délimitée par la présence d'arbre autour de celui-ci.

Veuillez recevoir mes salutations distinguées.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La Commune souhaitant maintenir l'usage agricole du site, aucune modification n'a été faite.

## **Observation n°141**

---

Date : 6 novembre 2025 - 12:15

Déposant : Patrick CAUCHOIS

Commune concernée : St-Maclou-de-Folleville

### **Observation**

Madame, Monsieur

Je viens vous solliciter suite au décès de ma mère, dont je suis le seul héritier de la parcelle n° AM 218 au Hameau d 'Epinay sur la commune de Saint Maclou de Folleville.

Ma mère vivait dans la maison qui était vétuste et il y a environ 100 000 euros de travaux plus assainissement pour la remettre en état (le prix d'une Maison neuve).

Ma demande, je souhaiterais que la partie de la parcelle 218, ou il y avait une maison qui a été démolie, mais les fondations sont restées soit constructible afin de refaire une maison neuve sur ces fondations, derrière la parcelle 179.

Pour information il n'y a plus de vaches laitières dans le bâtiment agricole proche de ma parcelle (232)

Je vous souhaite bonne réception de ma demande et dans l'attente de vous lire

Bien Cordialement

Patrick Cauchois

Pièce jointe : 913\_num141.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le classement en zone agricole de la parcelle AM218 se justifie par le fait qu'une exploitation agricole située côté nord entraîne une rupture évidente de zone urbaine avec le reste du hameau au nord. Les habitations voisines côté sud sont ainsi considérées comme étant isolées en zone agricole.

De plus, la partie nord du terrain est couverte par un périmètre de recul généré par l'exploitation agricole voisine soumise au RSD, ce qui interdit de fait toute possibilité de construction sur la partie impactée par le périmètre.

De plus, la superficie de la parcelle AM218 (8000 m<sup>2</sup>) est assez importante et entraînerait la comptabilisation d'une consommation induite d'ENAF en cas de classement en zone constructible : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

## Observation n°142

---

Date : 6 novembre 2025 - 12:20

Déposant : Chantal COTTEREAU, Maire de Le Bois-Robert

Commune concernée : Le Bois-Robert

### **Observation**

Concernant l'OAP "rue verte" sur la commune de Bois-Robert, merci de modifier la phrase suivante : "l'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone" par : "l'aménagement et l'équipement du site feront l'objet d'opérations multiples".

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'OAP a été modifiée

## Observation n°143

---

Date : 6 novembre 2025 - 13:49

Déposant : Aurélien BENARD

Commune concernée : St-Mards

### **Observation**

Trouvez en pièce jointe mes observations et interrogations concernant l'élaboration du PLUi de Terroir-de-Caux.

Pièce jointe : 913\_num143.pdf

### **Point n°1**

Parcelle section OB n° 0264 en zone Ue

À la lecture des documents graphiques mis à disposition, je constate qu'il est prévu de classer la parcelle section OB n° 0264, située à l'angle de l'impasse des Cornailles et de la route de Saint-Médard, en zone Ue, c'est-à-dire en zone urbaine à vocation d'équipements.

Cette parcelle, qui borde la rivière La Vienne (simplement séparée par la route), se trouve à l'aval d'une cavée servant à l'évacuation naturelle des eaux de ruissellement et de drainage vers la rivière. Cette cavée débouche d'ailleurs directement sur ce terrain. Ce dernier est aussi dans la continuité de parcelles situées en contre-bas de la route départementale (route Saint-Médard) qui est classée, selon le PPRLI, Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'inondation du bassin versant de la Saône et de la Vienne, en axe de ruissellement aléa fort.

Selon le PPRLI, ce terrain prévu en zone Ue est situé au cœur d'un secteur classé comme zone à risque moyen à très fort.

Ces éléments m'amènent à m'interroger sur la pertinence du classement proposé : comment une parcelle identifiée par les services de l'État comme exposée aux risques d'inondation, de remontées de nappes, de ruissellement et, complètement entourée en rouge sur le PPLRI, peut-elle être inscrite en zone constructible ?

Le PPLRI ayant valeur de servitude d'utilité publique, il s'impose à tous, y compris au PLU/PLUi.

De plus, cette zone accueille une végétation qui semble caractéristique des zones humides, il est nécessaire de les préserver. Il me semble donc judicieux de reclasser cette parcelle en zone N, afin de préserver son rôle d'évacuation naturelle des eaux et de préservation de la biodiversité, conformément au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Je note par ailleurs que, sur plusieurs documents présentés dans le cadre de l'étude de l'élaboration du PLUi de Terroir-de-Caux, les zones de ruissellement semblent réduites ou minimisées par rapport à la réalité du terrain.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Les dispositions du PPRI du Bassin Versant de la Saône et de la Vienne s'appliquent en tant que Servitude d'Utilité Publique.

### **Point n°2**

Les panneaux d'agglomération au droit de la parcelle section OB n° 0264

J'ai constaté que, dans le courant de la dernière semaine d'octobre 2025, les panneaux matérialisant l'entrée et la sortie d'agglomération sur la route départementale dite route de Saint-Médard ont été déplacés d'environ 300 mètres en dehors des limites initiales. Or, la limite d'agglomération, telle que définie par ces panneaux, doit correspondre à une réalité physique et à un tissu bâti continu. Leur position doit donc rester cohérente avec la zone effectivement urbanisée.

J'attire l'attention de l'autorité organisatrice de la présente enquête sur le fait que ces panneaux étaient auparavant implantés au droit de la parcelle section OB n° 0264, terrain concerné par la présente procédure et classé en zone Ue dans le Plan local d'Urbanisme intercommunal de Terroir-de-Caux (lire 1re partie de mes observations)

Je souhaite qu'il me soit précisé quelles conséquences le déplacement de ces panneaux peut avoir sur la délimitation effective de l'agglomération au regard du PLUi ; les conditions d'instruction des autorisations d'urbanisme susceptibles d'être délivrées sur ce secteur; et, plus généralement, la cohérence entre la signalisation routière et le périmètre de la zone urbanisée tel qu'il figure au document d'urbanisme.

Ce déplacement de panneaux d'agglomération, s'il ne s'accompagne d'aucune modification du PLUi, pourrait en effet créer une confusion sur la nature urbaine du secteur et sur les règles applicables en matière d'urbanisme, de publicité et de sécurité routière.

En conséquence, je demande que ces éléments soient vérifiés et que le Département, la Commune ou la Communauté de communes apporte les clarifications nécessaires sur le lien entre la position actuelle des panneaux et la limite de l'agglomération telle qu'elle doit être entendue pour l'application du PLUi.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

Cette question ne relève pas du PLUi.

### **Point n°3**

Bâtiment : changement de destination

Je voudrais m'assurer que mon bâtiment implanté sur la parcelle section OB n° 0644 et à proximité de mon habitation classée en Ub 1 puisse être inscrit parmi ceux qui peuvent changer de destination. En effet, celui-ci n'est pas concerné par un risque et n'a plus de vocation agricole depuis de nombreuses années.

J'observe qu'il n'est pas mentionné dans les documents graphiques comme bâtiment pouvant changer de destination. Je demande de bien vouloir inscrire cette ancienne étable comme bâtiment pouvant changer de destination.

Telles sont les observations et interrogations que je tiens à vous faire part dans le cadre de l'enquête publique concernant d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Terroir-de-Caux.

Je vous remercie de votre attention.

Je vous prie de croire, Madame et Messieurs les membres de la commission d'enquête, à l'assurance de ma considération distinguée.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Le classement en zone urbaine permet l'évolution des bâtiments existants sous réserve d'autres contraintes telles que les servitudes d'utilité publiques ou les risques.

## **Observation n°144**

---

Date : 6 novembre 2025 - 14:39

Déposant : Anonyme

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Bonjour,

La parcelle 314 à Muchedent est susceptible de passer en aménagement d'un parc de loisirs au naturel.

Ceci va engendrer beaucoup de bruit, de vis-à-vis, de construction et dénaturer le paysage pour moi voisin de cette parcelle.

Je m'oppose donc à ce changement.

Merci de votre compréhension.

Cordialement.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les réponses aux diverses observations émises pour la commune de Muchedent

## **Observation n°145**

---

Date : 6 novembre 2025 - 15:03

Déposant : Sandrine BUISSON

### **Observation**

Il me semble trop tôt pour approuver un tel document : - L'échelle du PLUi est trop importante pour que le territoire disparate de la CC Terroir de Caux (littoral, vallée, plateau, villes pôles, villages) soit convenablement pris en considération. - Les communes rurales semblent reléguées au statut de "hameau" des villes pôles. - La concertation n'a pas été suffisante pour que les habitants puissent s'approprier le projet et bien comprendre les règles du PLUi lorsqu'il sera opposable aux tiers.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La CCTC a prescrit l'élaboration d'un document d'urbanisme unique (PLU intercommunal) en 2018. Par la suite, un total de 6 années aura été consacré à la procédure d'élaboration du document, soit un temps assez conséquent qui aura permis de réunir à maintes reprises les différentes parties prenantes.

La concertation menée durant la procédure, que ce soit auprès des personnes publiques associées comme auprès du public, a respecté les modalités définies par la délibération de prescription du 12 décembre 2018. À chaque étape de la procédure technique (diagnostic, PADD, phase réglementaire), des réunions publiques ont été organisées pour permettre aux habitants du territoire de s'informer et de s'exprimer quant au projet travaillé. À chaque fois, ces réunions ont fait l'objet d'annonces publiques via différents supports (journaux locaux, affichages publics, internet, réseaux sociaux).

Le statut des communes tel qu'il est affiché par le PLUi découle d'une armature territoriale qui est déjà préalablement définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Dieppois Terroir de Caux. Le PLUi est donc tenu d'afficher une déclinaison territoriale compatible avec ce document supérieur qui considère donc que certaines communes sont des pôles de proximité, d'autres des pôles d'appui et d'autres enfin des villages ruraux. Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de décliner les capacités de développement et d'urbanisation en cohérence avec cette armature. Chose que reprend donc le PADD, tout en y apportant des précisions utiles et en lien avec le projet de territoire porté par l'intercommunalité.

La CCTC rappelle l'importance pour le territoire que représente le fait de disposer d'un nouveau document d'urbanisme commun et à jour par rapport aux récentes évolutions de lois. Reporter encore davantage son entrée en application aurait des conséquences majeures et regrettables pour le territoire, les communes et les acteurs qui les font vivre.

### **Observation n°146**

---

Date : 6 novembre 2025 - 15:04

Déposant : Laurent DELAUNAY, SARL Au Temps des Buis – Gîte

Commune concernée : Gonneville-sur-Scie

### **Observation**

Madame, Monsieur,

Suite à nos échanges, ainsi qu'aux entretiens avec Monsieur le Maire, Madame Gaillon-Tondreau et avec Madame Martel ce jour, je vous confirme mon souhait de voir ma parcelle OA 641 située à Gonneville-sur-Scie, d'une superficie de 7 518 m<sup>2</sup>, classée en zone NT2.

Cette parcelle comporte déjà deux constructions existantes. Le bâtiment principal est actuellement exploité en gîte classé "4 épis Gîtes de France", activité en cours depuis 2010.

Mon projet vise à diversifier l'offre touristique sur le site en y implantant 4 studios de jardin à ossature bois, dans le respect de l'environnement et du cadre paysager.

Ce projet pourrait voir le jour courant 2026.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information ou tout document que vous jugerez utile à l'étude de ma demande.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Laurent Delaunay

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le STECAL N°2 a été étendu pour comprendre le gîte existant.

### **Observation n°147**

---

Date : 6 novembre 2025 - 15:40

Déposant : Yohann SANNIER, Organisation : SCI YHNV

Commune concernée : Auppegard

#### **Observation**

Objet : Demande d'intégration de notre terrain au zonage constructible du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme actuellement à l'étude, nous souhaitons attirer votre attention sur notre terrain situé 226 Rue du Clos 76730 AUPPEGARD, section : AH ; numéros : 134, actuellement classé en zone agricole.

Nous souhaiterions que ce terrain puisse être intégré au zonage constructible, afin de nous permettre d'y édifier notre maison à proximité immédiate de notre entreprise qui se trouve sur la parcelle juste à côté (section AH ; numéros : 133).(Plan Cadastral ci-joint)

Ce projet revêt une importance particulière pour nous : il nous offrirait la possibilité de concilier plus facilement notre vie professionnelle et familiale. De plus, nous trouvons déjà des zones bâties autour du terrain, cela pourra s'inclure dans une zone existante.

Conscients des enjeux liés à la planification du territoire, nous formulons cette demande avec respect et dans l'espoir que notre situation puisse être étudiée favorablement.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre requête et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Yohann et Hélène Sannier

Pièce jointe : 913\_num147.pdf

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

### **Observation n°148**

---

Date : 6 novembre 2025 - 15:43

Déposant : Christelle ZANIBELLI

Commune concernée : Etainpuis

#### **Observation, point n°1**

Bonjour,

Je suis propriétaire et j'habite la maison située sur la parcelle ZR 128 d'Etainpuis et où il est indiqué la présence d' "éléments du patrimoine bâti" (L.151-19).

Je ne comprends pas l'attribution de ce caractère patrimonial à ma maison (?) alors que la Chapelle Saint Martin (datée de 1763) située sur la parcelle mitoyenne n'est même pas identifiée dans ce PLUi ? (Chapelle Élevée à l'emplacement d'une chapelle plus ancienne attestée dès le XIe siècle. A l'intérieur, se trouve une statue de groupe en pierre polychrome du XVème siècle «Charité Saint—Martin» (Classement aux Monuments Historiques.) et une Sainte-Anne en bois. fin de la même époque). Chapelle que je n'ai pas trouvé mentionnée dans la liste MH et sans périmètre sur la carte des servitudes MH.

Les champs d'éoliennes prévus au Nord sur la commune de Bracquetuit et au Nord sur la commune de St Victor l'Abbaye vont directement impacter cette qualité paysagère du plateau, à quoi bon inscrire une pauvre petite maison en tant qu'élément du patrimoine ?

Ma maison n'est par ailleurs pas la seule en brique et silex sur la commune. Pourquoi les habitations des parcelles suivantes placées elles aussi en zone agricole et elles aussi en brique et silex (parfois avec encore de belles dépendances) ne sont pas également considérées ""éléments du patrimoine bâti"" : ZR 127, 129, 130 et AL 199 ?"

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

La protection du patrimoine bâti retenue par le PLUi émane des choix des élus suite aux propositions des techniciens accompagnant la collectivité.

La protection patrimoniale de la maison a été retirée.

A l'inverse, la chapelle Saint-Martin est désormais protégée au titre de l'article L.151-19 du CU.

#### **Observation, point n°2**

Pourquoi les parcelles ZR 128, 129, 130 disposant d'habitations existantes (et plus anciennes que les ZR101, 102, 142, etc. qui elles ont les pieds dans l'eau) et donc déjà plus ou moins urbanisées ne sont-elles pas en zone Ah ?

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

Les parcelles évoquées correspondent à de grandes propriétés, détachées du reste du hameau. Leur classement en zone Ah ouvrirait un droit à bâtir conséquent dans un secteur de hameau, sans réelle maîtrise de l'urbanisation en raison de l'absence d'OAP à cet endroit, en plus que ce type de zonage serait incompatible avec le principe de taille et de capacité d'accueil limitées qui doivent obligatoirement caractériser un STECAL tel que la zone Ah.

Par ailleurs, une telle extension de STECAL n'est pas possible à ce stade de la procédure car cela ne serait pas visé par la CDPENAF.

**Observation, point n°3**

Les haies situées en bordure de parcelles ZR91, 128, 129, 130, 33 etc ne sont pas patrimoniales?

**Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

En l'absence d'informations plus précises sur leur localisation, les haies n'ont pas pu être protégées.

**Observation, point n°4**

La zone humide de la parcelle située au Sud du Chasse fétu et à l'Est de la voie ferrée n'est pas une zone naturelle à protéger (elle est bien identifiée en servitude zone inondable)?

**Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°4**

Aucune zone humide n'a été identifiée dans ce secteur.

**Observation, point n°5**

Le centre équestre poney club les Écuries de Nuit à Etainpuis n'a pas reçu le questionnaire agricole, je doute qu'il n'y ait que 6 établissements concernés sur le territoire de la communauté de commune sachant que nous sommes déjà 3 sur Etainpuis et Bracquetuit.

**Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°5**

Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il ne constitue pas une pièce opposable du PLUI. La mise à jour du diagnostic agricole pourra être réalisée dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme. Néanmoins, nous invitons les exploitants et centres équestres à transmettre au service urbanisme de la Communauté de communes Terroir de Caux toute information qui pourrait être utile lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

**Observation, point n°6**

À noter que la vue du calvaire (à l'Est de la rampe St martin sur la rue des Fauvette) est situé à un point culminant du plateau et sera prochainement gâchée par un 360° d'éoliennes : Bien qu'éloignées les champs de Tôtes, la Houssaye Beranger, Saint Martin d'Osmonville et bientôt Braquetuit et St Victor l'abbaye sont parfaitement visibles en journée et leurs clignotants rouges sont de vrai sapin de Noël la nuit.

Le PLUI n'a t-il pas vocation à fixé des zones où les installations classées pour la protection de l'environnement autre que pour l'élevage pourraient et devraient être interdites ?

Bien cordialement

**Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse apportée au point n°2 de l'observation n°039.

**Observation n°149**

Date : 6 novembre 2025 - 16:02

Déposant : Anonyme

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Mesdames et Messieurs, Ceci concerne la commune de Muchedent classée elle-même en ZNIEFF type 2 1/ La parcelle 206 situé rue de l'église à Muchedent est une parcelle recenser comme parcelle d'extension de crue et a été remblayée malgré cela il y a une dizaine d'année. Elle ne me semble d'onc pas adaptée à la mise en place d'une aire d'accueil pour camping-car. 2/ Les parcelles situé le long de la route de Dieppe classées Np n° 121, 173 ainsi que les parcelles classées NT2 N°309, 036, 169 sont des lieux d'hivernage de migration et de reproduction des amphibiens dans la vallée. Il faut maintenir la tranquillité dans ces espaces afin de soutenir le maintien de la biodiversité dans cet endroit. Les amphibiens subissent énormément l'incidence de la route et faut les protéger en amont et en aval de celle-ci pour favoriser le retour de ces espèces qui sont toutes protéger en France. 3/ L'urbanisation de la parcelle 109 ne me parait pas très judicieux sachant qu'il existe d'autres espaces proches de ce qui existe déjà qui ne dénaturerait pas plus ce secteur ou même dans la grande clairière du "Pubel" que l'on peut voir lors des visites en camion. De plus cette parcelle ne se trouverait elle pas dans le périmètre des bâtiments de France de l'église ce qui interdit certains travaux

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. Les réponses aux diverses observations émises pour la commune de Muchedent

### **Observation n°150**

---

Date : 6 novembre 2025 - 16:05

Déposant : Séverine LEMOINE, Maire de La Chaussée

Commune concernée : La Chaussée

### **Observation**

Bonjour

Nous avons jusqu'à aujourd'hui une carte communale qui a été réalisée en 2008 et révisée en 2012 , cette carte avait une zone U qui nous convenait.

On nous a demandé de réduire celle-ci et je pense au détriment des 5 villes pôles qui vont se partager quasi la moitié de la nouvelle zone U intercommunautaire ce qui n'est pas tolérable pour le reste des communes de l'intercommunalité dont nous faisons partie.

Comment va t on l'expliquer aux propriétaires?

De plus la nouvelle carte des cavités nous imposent des nouveaux indices qui n'avaient pas été indiqués en 2005 lors de l'établissement de notre carte des cavités souterraines par Ingetec et signé à cette époque par Mr Servy qui n'est autre que la personne qui a établie la carte pour terroir de Caux!!!! chercher l'erreur de plus ce monsieur est juge et partie au vue des activités de son entreprise.

Cela implique que nombre de personnes et de biens sont impactés à cause de cette nouvelle carte.

Nous avons des terrains avec des OAP ce qui entraine des délais longs pour faire un projet communal dans notre cas 2031.

Comment va se passer l'abrogation de notre carte communale ?

En vous remerciant d'avoir pris le temps de me lire

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Rappel de la réponse apportée dans le rapport de la Commission d'enquête :

« Le statut des communes tel qu'il est affiché par le PLUi découle d'une armature territoriale qui est déjà préalablement définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Dieppois Terroir de Caux. Le PLUi est donc tenu d'afficher une déclinaison territoriale compatible avec ce document supérieur qui considère donc que certaines communes sont des pôles de proximité, d'autres des pôles d'appui et d'autres enfin des villages ruraux. Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de décliner les capacités de développement et d'urbanisation en cohérence avec cette armature. Chose que reprend donc le PADD, tout en y apportant des précisions utiles et en lien avec le projet de territoire porté par l'intercommunalité.

Le report de l'ouverture à l'urbanisation décidé par une partie des OAP vise à répondre aux obligations de loi auxquelles le PLUi doit s'astreindre. La CCTC n'a d'autre choix, à travers son document d'urbanisme, de différer dans le temps une partie des ouvertures à l'urbanisation permises par le PLUi afin de limiter la consommation d'ENAF potentielle et respecter ainsi le cadre dressé par la loi Climat et Résilience, puis en déclinaison de celle-ci par le SRADDET de Normandie (puis bientôt par le SCoT actuellement en cours de révision). Sans quoi, le PLUi de la CCTC sera jugé illégal.

L'élaboration d'un PLUi impose la mise à jour des cavités souterraines, de ce fait un appel d'offres a été réalisé en 2021 et le BE EXPLOR-e a répondu en novembre 2021 et a été retenu.

L'OS n°1 a été signé le 14/06/2022 afin de démarrer les prestations du marché lié au RICS. Ce recensement des indices de cavités souterraines (RICS) a été réalisé sur les bases établies par la préfecture de Seine-Maritime et identiques pour toutes les communes du Département. Un RICS est un document de « porté à connaissance » qui peut être qualifié d'ouvert. Ce n'est pas un document figé mais un document qui doit être mis à jour en fonction de tout nouvel élément découvert. Les nouveaux éléments qui sont reportés sur le plan sont aussi expliqués dans les fiches indices.

Comme précisé dans l'avis d'enquête publique affiché dans toutes les mairies de Terroir de Caux, à l'issue de l'enquête publique, seront soumis au Conseil communautaire :

- l'abrogation des cartes communales en vigueur,
- l'approbation du projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis réglementaires recueillis, des observations du public, du rapport, de l'avis et des conclusions motivées de la commission d'enquête. »

### **Observation n°151**

---

Date : 6 novembre 2025 - 16:15

Déposant : François LEHOUCQ

Commune concernée : Beauval-en-Caux

#### **Observation**

Un cours d'eau situé sur la commune de Beauval en Caux sur la parcelle cadastrale B104 n'existe pas sur le terrain.

Vous trouverez en pièce jointe les éléments concernant ce point.

Cordialement

François Lehoucq

Pièce jointe : 13\_num151.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Il ne s'agit pas d'un cours d'eau mais d'un axe de ruissellement identifié par le PPRi

## **Observation n°152**

---

Date : 6 novembre 2025 - 16:41

Déposants : Lise et Pascal GUESDON,

Commune concernée : Belmesnil

### **Observation**

Bonjour,

Notre observation porte sur la parcelle A598 à Belmesnil à l'intersection de l'impasse de la cavée et de la rue du vide bouteilles ; Deux bâtiments sont présents impasse de la Cavée sur cette parcelle (suivant plan ci-joint).

Nos projets étant de les réhabiliter en gîtes ruraux, nous maintenons notre demande de classement en bâtiments pouvant changer de destination.

Merci de bien vouloir prendre notre demande en considération.

Cordialement.

Pièce jointe : 13\_num152.png

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

## **Observation n°153**

---

Date : 6 novembre 2025 - 16:43

Déposant : Christine CRESSANT, Maire de Muchedent

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Bonjour, Madame, Messieurs,

Mme CRESSANT, Maire de Muchedent : je me suis toujours engagée avec le Conseil Municipal pour préserver l'enjeu paysager et la biodiversité sur la commune. Celle-ci est couverte par la zone ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2. J'ai eu plusieurs entretiens et échanges avec les services de l'État, ceux de la CC Terroir de Caux et du bureau d'études pour établir un PLUi le plus cohérent possible pour notre commune avec la réglementation. Même si certaines zones sont déjà urbanisées et artificialisées (au niveau du centre bourg) avec ou sans autorisation d'urbanisme (constructions édifiées sans attendre les

arrêtés d'autorisation d'urbanisme ou sans aucune autorisation d'urbanisme). Cela ne me paraît pas recevable de continuer à urbaniser ces zones pour protéger notre vallée.

Certains aménagements peuvent être étudiés voire autorisés dans le respect des lois des services de l'État et au niveau environnemental. Cela a déjà été fait pour certains projets (PV du Conseil Municipal). Restant à votre disposition. Cordialement, Mme CRESSANT."

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. Les réponses aux diverses observations émises pour la commune de Muchedent

## **Observation n°154**

---

Date : 6 novembre 2025 - 16:58

Déposant : Didier DEFORGES

Communes concernées : Beauval-en-Caux et Heugleville-sur-Scie

### **Observation**

Monsieur le Président,

Messieurs les Maires,

Je me permets de vous adresser la présente afin d'attirer votre attention sur la situation du clos-masure dont je suis propriétaire, situé à la limite des communes de Beauval-en-Caux et Heugleville-en-Caux, correspondant aux parcelles cadastrées C254 et C399 sur Beauval-en-Caux, et E159 sur Heugleville-en-Caux.

Cet ensemble comprend plusieurs bâtiments agricoles anciens (cinq au total), dont plusieurs présentent un potentiel de réhabilitation en habitation, dont la demande a été effectuée avec un CU positif pour Heugleville-en-Caux et en cours pour Beauval-en-Caux, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Le terrain, clos d'arbres et historiquement bâti, constitue un clos-masure typique du patrimoine cauchois, et participe pleinement à l'identité paysagère du territoire.

Actuellement classé en zone agricole (A), ce site se situe pourtant au contact immédiat de zones constructibles et au sein d'un environnement déjà urbanisé, comportant plusieurs habitations et desservi par les réseaux publics (voirie, eau, électricité).

Ce classement agricole apparaît ainsi temporaire et peu cohérent avec le tissu bâti existant.

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), je sollicite respectueusement le reclassement de ce clos-masure en secteur constructible (zone U ou AU), ou, à défaut, son inscription en secteur de réhabilitation identifié afin de permettre la mise en valeur et la sauvegarde de ce patrimoine rural par une réhabilitation respectueuse et encadrée.

Je reste naturellement à votre disposition pour toute visite sur site ou tout renseignement complémentaire, et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Messieurs les Maires, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement

Deforges Didier

**Pièce jointe : 13\_num154.png**

Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux

Cf. la réponse aux observations n°9 à 14

## **Observation n°155**

---

Date : 6 novembre 2025 - 17:01

Déposants : François et Stéphane LEVESQUE pour Josette VAN-ELSLANDE

Commune concernée : St-Victor-l'Abbaye

### **Observation**

À Mr le Président de la commission d'enquête,

Nous faisons suite au message envoyé par notre Maman, Mme Josette Van Elslande, propriétaire des terrains et du corps de ferme ayant été sélectionnés dans le cadre du PLUi sur la commune de Saint Victor l'Abbaye (OAP Route de la Vallée, St Victor l'Abbaye).

Voici quelques éléments succincts que nous aimerions mettre en avant par rapport à cet AOP:

#### **Point n°1**

Sur les 2,98 Ha en Zonage AUb1-Ub1 du projet, la partie la plus au nord est aujourd'hui classée en verger. Comme l'a souligné notre mère dans sa requête, il est possible de transformer cette partie en zone également constructible tout en conservant, quand cela sera possible, les arbres existants.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

La protection des éléments naturels de la parcelle AL214 a été réduite et l'OAP modifiée afin de rendre urbanisable une superficie plus importante, tout en indiquant que l'aspect boisé doit être maintenu au maximum.

#### **Point n°2**

Il existe également un autre terrain au sud de cet zone (AL212 pour 1Ha4599, à proximité immédiate de la salle des fêtes) en indivision entre notre mère et ses frères et soeurs. Aujourd'hui ce terrain est encore classé en zone agricole.

Du fait de son enclavement et de la présence de constructions (essentiellement des habitations) sur une grande partie du périmètre de cette parcelle, celle-ci ne pourra plus être utilisée pour un usage agricole économiquement viable.

Nous proposons donc, qu'il soit également considéré dans le cadre du PLUi soit pour une extension future des infrastructures existantes ou pour de nouvelles installations collectives.

Nous restons à disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

François et Stéphane Levesque.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

Concernant la parcelle AL212, la commune n'a pas souhaité envisager son classement en zone constructible étant donné d'une part qu'il fallait réduire la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi et que d'autre part aucun projet concret ne semble actuellement se dessiner à cet endroit pour la municipalité ou pour l'intercommunalité. De plus, la superficie de

cette parcelle est assez importante (1,4 ha) et entraînerait la comptabilisation d'une consommation induite d'ENAF en cas de classement en zone constructible, alors qu'il est demandé par les PPA et notamment les services de l'État de réduire à nouveau cette consommation. Toute consommation d'ENAF supplémentaire n'est donc pas envisageable à ce stade de la procédure. Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

## **Observation n°156**

---

Date : 6 novembre 2025 - 17:10

Déposant : Lise GUESDON, EARL DU GOHOREL

Commune concernée : Gonnevill-sur-Scie

### **Observation**

Bonjour,

Mon observation porte sur la parcelle B445 332 impasse du Mesnil à Gonnevill-sur-Scie (76590).

Dans le cadre de mon activité agricole j'ai pour projet de réhabiliter en gites ruraux la grange et l'étable situées sur cette parcelle (suivant plan ci-joint).

Merci de classer ces bâtiments en bâtiments pouvant changer de destination.

Cordialement.

Pièce jointe : 13\_num156.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

## **Observations n°157 et 158**

---

Date : 6 novembre 2025 - 17:12

Déposant : Josette VAN-ELSLANDE

Commune concernée : St-Victor-l'Abbaye

### **Observations en complément de l'observation n°156**

Voici la photo de ma maison sur AL 136, de l'auvent et hangar dans le corps de ferme sur AL 136, dont accès depuis 6 rte du roncier 76 St Victor l'abbaye

## **Observation n°159**

---

Date : 6 novembre 2025 - 17:16

Déposant : Josette VAN-ELSLANDE

Commune concernée : St-Victor-l'Abbaye

### **Observation**

À Mr le Président de la commission d'enquête,

Voici les informations à vous communiquer concernant le PLUi terroir de Caux, sur la commune de Saint Victor l'Abbaye dont le descriptif des parcelles cadastrales concernées, suite à notre rencontre lors de votre permanence du Mercredi 22/10 à St Victor l'Abbaye au sujet de l'enquête publique.

Avec l'expression de mes meilleurs sentiments.

Stéphane Levesque P/O : Mme Van Elslande Josette, 6 Route du Roncier 76890 St Victor l'Abbaye.

Pièce jointe : Commentaires Mme Josette Van Elslande\_02112025.pdf

Pièce jointe : Documents pour enquêtempublic\_03112025.pdf

Pièce jointe : Photos 03-11-2025.pdf

### **Point n°1**

Annuler le verger, pour laisser la surface d'herbage à l'intérieur de la AL214 entre AL201 et AL136, sauf entre Route du Roncier AL 136, en enlevant seulement quelques pommiers, comme indiqués par une croix sur vue du ciel de Google earth.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Cf. la réponse au point n°1 de l'observation n°155.

### **Point n°2**

Alors, il peut y avoir 8 lots, soit 8 habitations côté gauche, et 7 lots, soit 7 habitations du côté droit vers Bourg, soit  $15 + 15 = 30$  logements.

Selon le modèle d'habitation, vue dans le quartier de la Breteque à 76 Boisguillaume, pour y mettre des maisons à étages, voire 2 logements, avec bon contexte architectural, avec briques, bois et couleur ton pastel, avec un terrain autour, donc moins de maison au m2, en laissant les pommiers et biodiversité existants autour, sachant que l'agro-foresterie comestible est intégrée dans les états d'esprit.

Quant à la densité bâtie de préférence, comme pouvant recevoir la construction de nouvelles habitations, suivre les notifications notées ci-dessus et non 22 logements / ha.

Pas de lotissements.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

La densité respecte les dispositions du SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux.

### **Point n°3**

Ne pas y mettre de logements sociaux au sein des bâtiments devant être réhabilités.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

La précision disant que les logements locatifs sociaux doivent être réalisés dans les bâtiments à réhabiliter a été retirée.

### **Point n°4**

N.B: L'entrée voiture de 6 m, à 7 route de la vallée, accès unique à créer, talus plat à cet endroit largeur 6 m pour accès depuis la R.D 3 vers parcelle 201 et puis vers AL 214 pour passage voiture qui fait l'angle d' AL 192 mon voisin et la parcelle AL 201 + facile d'accès pour protéger la maison à étages (bati ancien) de l'autre côté de la route de le vallée. A savoir, qu'après cette largeur de 6 m de talus plat, ensuite le talus est très haut sur lequel sont plantés les arbres du» Clos Masure«

et son extension (biodiversité) pour protéger le corps de ferme bâti et paysager . N.B: contourner le noyer, le puits, le prunier existant.

N.B: Que cette entrée voiture, route de la vallée, accède vers la route du roncier RD 57, dans la parcelle AL 206 limitrophe à AL 205 ( Local de mon voisin ), prévoir accès largeur 6 m passage voiture ou camion, entre pilone électrique moyenne tension et hangar de mon voisin sur AL 205. Ceci, en passant par AL 214 tout en protégeant les pommiers et biodiversité.

N.B: sur R.D 57, juste avant 1er bâtiment en venant du bourg de 76 St Victor l'abbaye, la largeur d'accès est de 5,40 m, près parcelle Alexandre Houalard; 13tnc plutôt passage piéton vers AL 214 pour accéder en face à droite des 3 pommiers et puis à gauche dans le prolongement de la rangée des 7 pommiers qui conduit au chemin piéton existant qui va du corps de ferme vers AL207 .

Y mettre des voitures en dessous des habitations afin de mettre moins de béton autour.

Le bâtiment en colombages près de la route du roncier doit rester pour contexte architectural, servira de stockage ou garage. Ne pas être transformé en habitation près parcelle AL 214 .Y mettre une toiture avec une seule pente juste sur un côté . il se trouve entre le 1 er bâtiment vers le bourg et long bâtiment en briques de 788 m2.

L'auvent sur parcelle AL 136 peut servir de garage voiture ou véhicule.

Quant au bâtiment en agloos, il sera démoli sur parcelle AL 214, entre la maison sur parcelle AL 136 et bâtiment en colombages près route du roncier .

Préserver le « Clos Masure » existant à savoir brise vent et son extension entre la R D 3 et R D 57 et parcelle AL 214 et 212 ainsi que sur parcelle AL 201- 206 -136- 214 et la biodiversité existante agro foresterie comestible.

N.B: comme indiqué sur la vue google earth, dans le bâtiment en colombage, route du roncier, vers AL 214, enlever une partie, à savoir 6 m, près du bâtiment qui est vers le bourg, pour faire une entrée voiture de 6 m, pour accès vers AL 214 .

Il y a aussi 1 entrée accès voitures ou véhicules 6 route du roncier, avec barrière existante, suffisamment large, face à la Route de l'épine, pour accéder aux batlments du corps de ferme à réhabiliter en logements.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°4**

Il n'est pas souhaitable d'intégrer des dispositions d'une telle précision, d'une part parce que les OAP s'appliquent en termes de compatibilité, et d'autre part, car cela peut s'avérer trop contraignant pour la réalisation de l'opération future.

### **Observations n°160, n°161 et n°162**

---

Date : 6 novembre 2025

Déposant : Josette VAN-ELSLANDE

Commune concernée : St-Victor-l'Abbaye

#### **Observations en complément aux observations n°156 et n°159**

voici en P.J encore 2 photos, pour le PLUi 76890 st victor l'abbaye, 1 des pommier en fleurs et la biodiversité extension de mon "Clos Masure"

Pièce jointe : IMG\_20251104\_220100.jpg

parmi les photos que je vous ai envoyé pour le PLUi de terroir de caux, dans ma commune de st victor l'abbaye, voici celle de ma maison sur AL136 et celle de l'auvent et du hangar sur AL 136, 6 route de la vallée.

Avec l'expression de mes meilleurs sentiments.

### **Observation n°163**

---

Date : 6 novembre 2025 - 17:19

Déposant : Marc DEPESTELE, LINIERE DE BOSC NOUVEL SAS

Communes concernées : Beautot et Varneville-Bretteville

#### **Observation**

Bonjour, notre entreprise est spécialisée dans la production de fibres de lin dont la Normandie est premier producteur mondial.

Nous avons un compromis pour une superficie de 10ha sur les parcelles mentionnées ci-dessous (lot B sur le plan en PJ. Nous avons besoin de construire un bâtiment d'environ 20.000 m<sup>2</sup> sur cette parcelle, le long de l'autoroute, afin de répondre aux besoins de développement du groupe Depestele.

L'ensemble de 10 ha se compose d'une parcelle sur VARNEVILLE 7ha 88a 44ca, et d'une autre sur BEAUTOT 2ha 11a 56ca. Ces 10 ha proviennent de la division de deux parcelles d'une plus grand surface figurant ainsi au cadastre :

- A BEAUTOT (SEINE-MARITIME) 76890 Le Haut Verdret,

Section N° Lieudit Surface

ZB 11 Le Haut Verdret 10 ha 97 a 00 ca

- Et par extension sur la commune de VARNEVILLE-BRETTEVILLE (SEINE-MARITIME):

Section N° Lieudit Surface

ZH 86 VERS L'AUBERGE 12 ha 67 a 69 ca

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Sans augmenter la consommation d'ENAF, le projet de PLUI (zonage, OAP, étude L111-8 du CU) a été revu pour s'adapter au mieux aux besoins des futures entreprises et pour éviter la zone de ruissellement identifiée au PPRN.

### **Observation n°164**

---

Date : 6 novembre 2025 - 17:26

Déposant : Pascal GUESDON, SCEA GUESDON

Commune concernée : Criquetot-sur-Longueville

#### **Observation**

Bonjour,

Comme évoqué avec le maire de la commune concernée, et dans le cadre de notre activité agricole, la partie indiquée sur le plan ci joint (parcelle ZT38) est destinée à l'extension du corps de ferme.

Merci d'en prendre bonne note.

Cordialement.

Pièce jointe : 13\_num164.pdf

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La parcelle est classée en zone agricole, le zonage est donc adapté.

## **Observation n°165**

---

Date : 6 novembre 2025 - 17:28

Déposant : Virginie MAURY-DELEU

Commune concernée : Auzouville-sur-Saône

### **Observation**

Voir remarques et observation ci-jointes.

Cordialement

Pièce jointe : 13\_num165.pdf

Bien que professionnel de l'aménagement, j'interviens dans la démarche d'enquête publique autant qu'habitant du territoire. Je tiens à porter à votre connaissance des remarques, propositions ou erreurs manifestes (non exhaustives) que j'ai repérées à la lecture des documents. Mes remarques portent en partie sur la commune d'Auzouville sur Saône que j'habite et en partie sur le document en général.

### **Point n°A1a**

A-Remarques et observations sur Auzouville sur Saône

Point n°1 : Observations sur le règlement graphique de Auzouville-sur-Saône

Rue du moulin, Zone Ub1, Parcelles AB 146 / 147 / 148 / 148 / 150 / 151 / 207 /208 / 209.

Pourquoi les parcelles bâties et non bâties sont-elles en Ub1, alors qu'elles se trouvent au centre d'une vaste zone naturelle N, constituée de boisements et de prairies de fond de vallée, la rivière pouvant constituer une limite physique au périmètre urbanisé du village ? Cela d'autant que parallèlement plusieurs de ces parcelles sont situées dans une zone de risque inondation fort à modéré \_zone rouge et bleu foncé\_ (4 parcelles + 1 en partie).

Par ailleurs, dans l'analyse du potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe bâtie existante, la parcelle repérée au nord, comme parcelle mutable pour 2 logements potentiels, se situe dans le périmètre du PPRI (zones rouge et bleu foncé). Elle entre dans le décompte global alors qu'elle aurait dû en être exclue.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°A1a**

Les parcelles AB146, 147, 149, 150, 151, 207, 208 et 209 ont été classées en zone Ub1, car il a été considéré que ce secteur fait pleinement partie du village d'Auzouville-sur-Saône dont il constitue un prolongement manifeste. La coupure qui apparaît sur le règlement graphique au niveau des parcelles AB74, 213, 214 et 233 affiche un classement en zone naturelle en raison du passage de la Saône à cet endroit, avec la volonté de ne pas autoriser de constructibilité sur ce secteur sensible. Pour autant, les parcelles citées dans la contribution émise durant l'enquête publique forment une continuité bâtie avec le reste du village et ont donc été à ce

titre perçues comme faisant partie de l'enveloppe urbaine constituée sur Auzouville, ce qui justifie leur classement en zone urbaine. Les sensibilités environnementales des abords (prédispositions de zone humide, espace boisé...) sont protégées à travers l'application par le règlement du PLUi de prescriptions supplémentaires visant à assurer leur préservation.

#### **Point n°A1b**

Zone A, Parcelles ZB 41 et ZB 32 et 18

Les parcelles citées ci-dessus sont classées en zone A, alors qu'elles sont boisées comme les parcelles attenantes, classées en N. Pourquoi ne pas les classer en N aussi? Parcelles 41, 40 pour partie et 55 pour partie : parcelles déboisées et replantées."

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°A1b**

Les parcelles ZB32, ZA41 à Auzouville-sur-Saône et AE55 à Saône-St-Just ont été classées en zone naturelle.

#### **Point n°A2a**

Les règles formulées dans les OAP sont très généralistes. Elles se retrouvent bien souvent in extenso d'une OAP à l'autre. Les caractéristiques des parcelles AU et des contextes bâtis et paysagers environnants semblent insuffisamment pris en compte.

OAP La Gripière

La parcelle située à l'est de la future opération, en coeur d'ilôt, est aujourd'hui enclavée (AB 293). Ne pourrait-elle pas être intégrée au secteur AU de l'OAP? C'est une opportunité de densifier le tissu existant et de la désenclaver.

Aucune prescription n'est donnée par rapport à l'église qui borde la parcelle, en terme de vues à préserver, de traitement des abords... Intégrer un maillage piéton semble indispensable pour créer une liaison entre la rue du Moulin (Auberge de la Saône) vers la place du village.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°A2a**

L'orientation d'Aménagement et de Programmation a été modifiée.

#### **Point n°A2b**

OAP Rue des Chaumières

Cette OAP se situe en proximité directe du Manoir, classé MH, et sur la même unité foncière, classée Agricole. Or, aucune prescription ne fait référence à cet enjeu très fort, et n'a été formulée pour que l'opération d'urbanisation future prenne en considération le manoir et ses abords protégés ; hormis les aménagements périphériques végétaux à créer et à conserver que l'on retrouve dans toutes les OAP mais qui ne suffisent pas à qualifier un nouveau quartier. La vue sur le manoir depuis la route mériterait d'être conservée, d'autant que l'axe de perspective est marqué par un chemin, aujourd'hui bordé d'un jeune alignement d'arbres (partie non bâtie, ouverte et paysagée...). Cette OAP par sa situation en entrée de village revêt un enjeu paysager d'autant plus fort, identifié dans le rapport de présentation. Le choix du site même questionne....

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°A2b**

L'orientation d'Aménagement et de Programmation a été modifiée.

#### **Point n°A3a**

Erreurs manifestes à corriger

Le manoir, classé MH, parcelle AB 265, n'est pas identifié par une étoile. Seule son périmètre de protection est indiqué

Le manoir, classé MH, parcelle AB 265, est identifié comme pouvant changer de destination, alors qu'il est à usage d'habitat.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°A3a**

Le manoir est protégé par la Servitude d'Utilité Publique AC1. Il n'est pas nécessaire d'ajouter une protection. À noter que les Servitudes d'Utilité Publiques ont été mises à jour conformément à la liste prévue par le code de l'urbanisme.

### **Point n°A3b**

L'ancien four à pain dans cette même parcelle a été identifié comme bâtiment pouvant changer de destination, alors qu'il a complètement disparu.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°A3b**

L'identification du four à pain comme pouvant changer de destination a été retirée.

### **Point n°B1**

B-Remarques et observations plus générales

Point n°1 : Rapport de présentation

À travers les trois exemples ci-dessous, il semble que l'analyse du potentiel foncier mobilisable dans la partie actuellement urbanisée des communes, ne soit pas exhaustive. Certaines parcelles libres de construction et classées en U n'ont pas été prises en compte dans le calcul des potentialités de densification du bâti existant, en proportion variable selon les communes.

Ci-dessous, illustration par des cas concrets : les parcelles repérées en pointillés bleus ne sont pas prises en compte dans l'analyse globale alors qu'elles sont classées en Ub1, donc constructibles au plan de zonage. Il ne semble pas y avoir de RICS ou autres contrainte justifiant de ne pas les retenir. Attention, j'en profite pour signaler une erreur manifeste sur le zonage de Bracquetuit ! Les exemples visent à illustrer la, problématique mais en aucun cas à stigmatiser les communes citées.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°B1**

Le recensement du foncier potentiellement densifiable a été réalisé en plusieurs étapes. Les bureaux d'études ont d'abord réalisé un travail exhaustif de repérage des parcelles qui présentaient alors les caractéristiques de terrains pouvant être mobilisés pour de l'urbanisation au sein des enveloppes bâties constituées. Après quoi, un travail de croisement a été fait avec les élus des communes, connaissant le terrain et leurs caractéristiques "opérationnelles". Cet échange s'est fait sur table, lors de réunions individuelles avec chaque commune du territoire. Il a permis d'aboutir à un résultat affiné qui est ainsi affiché dans le diagnostic du PLUi.

### **Point n°B2**

Point n°2 : Préservation du patrimoine bâti et paysager

L'article 6 du règlement écrit partie VI. (cité ci-contre) concernant les plantations, imposent le recours aux essences locales quelque soit la situation des plantations. Cette disposition, si elle se justifie dans les milieux naturels et les espaces agricoles, est trop restrictive notamment pour les zones urbaines, où les palettes végétales se sont élargies au cours des siècles.

Les parcs paysagers de maisons bourgeoises ou de châteaux, les jardins des habitants accueillent des espèces ornementales non indigènes qui contribuent à la richesse paysagère

et écologique de nos territoires (aspect culturel des jardins) et dont il convient de préserver la diversité spécifique.

En revanche, il convient d'être vigilant à interdire toutes espèces exotiques envahissantes.

NB : la listes des essences locales du CAUE 76 et de ses partenaires a été actualisée en 2025 pour intégrer quelques essences adaptées aux changement climatique et de proposée une liste d'espèces utilisable dans les lieux urbains. Il conviendrait d'actualiser l'annexe 2 du règlement écrit.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°B2**

La liste des essences locales a été mise à jour.

### **Point n°B3**

Identification et protection des éléments de patrimoine naturel et bâti

L'annexe 4 du RE, présente par commune la liste de éléments de patrimoine bâti protégé. Cet objectif affiché dans le rapport de présentation et le PADD, se traduit dans le règlement graphique par des recensements très disparates d'une commune à l'autre. Bien que ce soit un objectif du PADD, le patrimoine bâti au sein des clos-masures est très peu protégé.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°B3**

La protection du patrimoine bâti retenue par le PLUI émane des choix des élus suite aux propositions des techniciens accompagnant la collectivité.

### **Point n°B4**

Replantations après abattage

Les dispositions relatives à l'OAP thématique «OBJECTIF 1»Renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire» imposent en cas d'abattage de replanter 1 arbre pour 1 arbre abattu.

Pour des raisons écologiques, paysagères, d'adaptation au changement climatique (...)La replantation après abattage d'alignements d'arbres nécessite souvent de changer la typologie de la haie, pour introduire une diversité d'espèces et de strates, avec des densité arborées moindre au profit d'autres strates végétales plus basses.. Dans ce cas la disposition ci-dessus ne pourra pas permettre . Cette disposition ne semble pas adaptée aux objectif de préservation et de renforcement de la trame verte et de son efficacité biologique

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°B4**

Les dispositions du règlement écrit ont été revues.

Dans ce cas, une compensation devra être réalisée de la manière suivante :

- pour les éléments ponctuels : replanter 1 sujet pour 1 sujet,
- pour les éléments linéaires : replanter environ 1m linéaire pour 1m linéaire (exemple : haies ou de talus planté),
- pour les éléments surfaciques : replanter environ 1m<sup>2</sup> pour 1m<sup>2</sup>.

# Réponses de la CCTC aux observations des registres papiers

---

## Registre en mairie de Auppegard

---

### **Observation n°76036\_001**

---

Date : 14 octobre 2025

Déposant : Daniel VIARD

Commune concernée : Auppegard

#### **Observation**

Étant propriétaire de la parcelle ZD 113, d'une superficie de 9166 m<sup>2</sup>, en consultant le projet de PLUi, je m'aperçois que cette parcelle est partiellement constructible et sur quelle superficie ? AUB 1. Alors que cette parcelle a un CU ; comment est classé le reste de la parcelle et que puis-je en faire ? Est-il possible de l'intégrer à la partie de la parcelle constructible ? D'autre part, j'envisage de céder à titre gracieux à la Commune d'Auppegard la parcelle ZD p de 403 m<sup>2</sup> afin d'élargir la route de Thil-Manneville (VC n2)

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La parcelle ZD113 est classée en partie en zone AUB1 dans le projet de PLUi arrêté (environ 0,7ha). Le reste de la parcelle est classée en zone agricole. Le règlement écrit les dispositions qui y sont applicables. Son intégration en zone constructible constituerait une extension urbaine supplémentaire. Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers ».

### **Observation n°76036\_002**

---

Date : 14 octobre 2025

Déposant : Fabio PASQUALOTTO

Commune concernée : Bacqueville-en-Caux

#### **Observation**

Je ferai une déposition sur le registre électronique.

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°38

### **Observation n°76036\_003**

---

Date : 14 octobre 2025

Déposant : Anonyme

Commune concernée : Torcy-le-Grand

### **Observation**

Devenir des parcelles 0129 / 0130 à Torcy-le-Grand actuellement dans le domaine agricole et qui resteraient dans le domaine agricole pour le projet de PLUi. Ne souhaite pas figurer sur le registre dématérialisé.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La section cadastrale n'étant pas précisée. Nous supposons que la question concerne les parcelles B129 et B130. Le projet de PLUi prévoit un classement en zone agricole A et agricole protégée Ap.

## **Observation n°76036\_004**

---

Date : 06 novembre 2025

Déposant : Anonyme

Commune concernée : Auppegard

### **Observation**

Nous avons remarqué que la parcelle AH 97 située à Colmesnil d'Auppegard n'a pas été considérée comme dans creuse, au moins sur la partie entourée d'habitations.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le règlement graphique du PLUi a été modifié afin de classer en zone Ub2 la partie de la parcelle AH97 située le long de la rue, considérant que cet espace d'une superficie d'environ 2800 m<sup>2</sup> peut être considéré en tant qu'espace densifiable ("dent creuse").

# Registre au siège de l'enquête publique : hôtel communautaire de Bacqueville-en-Caux

---

## **Observation n°76051\_001**

---

Date : 06 octobre 2025

Déposant : Nicolas LEFORESTIER, Maire de Criquetot-sur-Longueville

Commune concernée : Criquetot-sur-Longueville

### **Observation**

Dépôt de délibérations déjà transmises

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°19.

## **Observation n°76051\_002**

---

Date : 30 octobre 2025

Déposant : Mme Lemaistre-Jourdain

Commune concernée : Montreuil-en-Caux

### **Observation**

Je constate que les parcelles ZH 28 et ZH 30 sur le plan de zonage à Montreuil-En-Caux sont en zone de patrimoine protégé alors que ces 2 parcelles correspondent à un champ nu et entièrement cultivable sans arbre ni talus. Je demande donc le retrait de ces protections.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le projet de PLUi arrêté ne prévoit pas de zone de patrimoine protégé sur les parcelles ZH28 et ZH30. Des « éléments du patrimoine naturel à préserver » sont identifiés sur les parcelles voisines, notamment ZH29, AH31 et B516.

## **Observation n°76051\_003**

---

Date : 06 novembre 2025

Déposant : Mme Cressent, Maire de Muchedent

Commune concernée : Muchedent

### **Observation**

Cf. observation dématérialisée n°153 du registre électronique

Cf. Les réponses aux diverses observations émises pour la commune de Muchedent

## **Observation n°76051\_004**

---

Date : 06 novembre 2025

Déposant : Olivier LEROUX

Commune concernée : Bacqueville-en-Caux

### **Observation**

Nous avons acheté le 05/06/2020 avec ma femme, une propriété de famille comprenant une maison d'habitation. Et une surface totale de. 1,7413 ha au Château Morel, section AI, n°109 – 110-111 à Bacqueville-En-Caux, route de Dieppe. Ce terrain est dans le PLU à demi constructible. Le prix d'acquisition tenait compte de cette constructibilité. Aujourd'hui, dans le PLUi, on nous retire ces surfaces constructibles, pourquoi ? Nous avons demandé à Terroir de Caux que les terrains constructibles du fonds de cours soient reportés en bord de route à surface égale. C'est donc une injustice. Cette demande étant écrite. Je joins à cette remarque en pièces jointes : les plans du PLU et du PLUi,

Zone doublement hachurée : zone devenue non constructible,

Zone simplement hachurée : zone sollicitée à la construction.

Cf. pièces jointes dans le registre papier

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

En 2020, l'élaboration du PLUi débutait avec la phase de diagnostic. Afin d'informer le public de la procédure d'élaboration du PLUi, une concertation a été mise en œuvre conformément aux modalités définies dans la délibération du 12 décembre 2018. Par exemple, des articles ont été régulièrement publiés à travers le bulletin communautaire depuis 2017 et le transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme - Document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la CCTC. Ces publications ont notamment eu lieu aux périodes suivantes : juin 2017, septembre 2018, décembre 2018, décembre 2019, juin 2020.

Cf. le bilan de la concertation

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les changements de zonages prévus par le projet de PLUi

### **Observation n°76051\_005**

---

Date : 06 novembre 2025

Déposant : M. Guesdon

### **Observation**

Cf. les observations dématérialisées n°152 et 164

### **Observation n°76051\_006**

---

Date : 06 novembre 2025

Déposant : Madame Mallet de Chauny

Commune concernée : Tocqueville-en-Caux

### **Observation**

Observation relative au terrain AB 292 à Tocqueville-en-Caux classé en zone agricole. (voir registre papier)

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le terrain en question se trouve dans un secteur isolé en zone agricole, à distance significative du village de Tocqueville (environ 200 m). L'analyse des entités bâties constituées menée à travers le diagnostic territorial du PLUi n'a pas permis de considérer ce secteur comme faisant partie d'un hameau suffisamment dense et habité pour pouvoir être classé ensuite en zone urbaine ou en STECAL. Il est question d'un secteur d'habitat diffus pour lequel le PLUi arrête un principe de non renforcement de l'habitat. Ce traitement a été appliqué pour l'ensemble des secteurs qui affichent des caractéristiques semblables. Pour une question d'équité de traitement, le classement en zone constructible de la parcelle AB292 ne sera pas réalisé. La parcelle sera maintenue en zone agricole de façon à ne pas accroître la consommation foncière induite par l'application du PLUi, ni à mettre la collectivité ou l'EPCI dans une situation de devoir les réseaux au droit de cette parcelle si elle était constructible.

# Registre en mairie de Beauval-en-Caux

---

## **Observation n°76063\_001**

---

Date : 10 octobre 2025

Déposant : LEHOUCQ Père et fils

Communes concernées : Beauval-en-Caux et Heugleville-sur-Scie

### **Observation**

Nous sommes passés à la mairie de Beauval-en-Caux pour rencontrer les commissaires enquêteurs, dans le but de changer de destination des bâtiments agricoles, afin de réaliser des travaux, bureaux, sanitaires, salle de repos... Cette transformation ne sera qu'à des fins agricoles (pas de gîte, ni de location). Nous déposerons notre demande sur le site dématérialisé du PLUI.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. les réponses aux observations dématérialisées n°135 et n° 151.

## **Observation n°76063\_002**

---

Date : 10 octobre 2025

Déposant : M. et Mme BECK

Commune concernée : Val-de-Scie

### **Observation**

Monsieur et Madame Beck sommes venus à la mairie de Beauval-en-Caux rencontrer les commissaires enquêteurs afin de leur présenter notre projet de changement de destination d'un bâtiment en zone A, non répertorié par le PLUI, situé sur la commune de Sévis (Val-de-Scie). Ce bâtiment en brique de St-Jean et base en silex date du milieu du 19ème et nous souhaitons le réhabiliter afin de faire perdurer cet élément caractéristique du paysage de Terroir de Caux. (Parcelle AI 148). Nous déposerons notre dossier sur le site dans les prochains jours.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°86

## **Observation n°76063\_003**

---

Date : 10 octobre 2025

Déposant : Didier DEFORGES

Communes concernées : Beauval-en-Caux et Heugleville-sur-Scie

### **Observation**

Monsieur Deforges Didier suis venu à la mairie de Beauval-en-Caux pour renseignements de réhabilitation des bâtiments.

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse aux observations dématérialisées n°9 à 14

### **Observation n°76063\_004**

---

Date : 17 octobre 2025

Déposant : Ludovic GASNOT

Commune concernée : Beauval-en-Caux

#### **Observation**

Observations relatives au changement de destination de 2 bâtiments parcelles B335 et B336.  
voir registre papier

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le projet de PLUi arrêté identifie déjà ces 2 bâtiments comme pouvant changer de destination.

## Registre en mairie de Gonnetot

---

Aucune observation.

## Registre en mairie de Longueville-sur-Scie

---

### **Observation n°76397\_001**

---

Date : 07 octobre 2025

Déposant : Chantal PELTIER

Commune concernée : Ste-Foy

#### **Observation**

Nous souhaiterions que le zonage du verger, parcelle C409 appartenant à Mme Bazile Ginette soit retiré ou réduit afin de permettre la construction d'une habitation sur cette parcelle. En effet, le verger n'a pas de propriétés particulières, ni de récolte, ni d'usage professionnel.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le règlement graphique a été modifié afin de retirer la protection appliquée sur le verger.

### **Observation n°76397\_002**

---

Déposant : Anonyme

Commune concernée : St-Pierre-Bénouville

#### **Observation**

Se présente une personne désirant garder l'anonymat pour demander le zonage des parcelles cadastrées 191 et 192 (36 et 41) sur la Commune de St-Pierre-Bénouville

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Concernant la partie classée en zone Ub1 pour la parcelle ZC191, la CCTC informe le requérant qu'étant donné qu'aucune construction ni autorisation d'urbanisme en cours de validité ne se situe à cet endroit, la parcelle ZC191 a été entièrement reclassée en zone agricole.

L'ouverture à l'urbanisation sur ces deux parcelles viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi, alors qu'il est demandé par les PPA et notamment les services de l'État de réduire à nouveau cette consommation.

Toute consommation d'ENAF supplémentaire n'est pas envisageable à ce stade de la procédure.

## Observation n°76397\_003

---

Déposant : Antoine LEROY

Commune concernée : Longueville-sur-Scie

### **Observation**

Se présente M. Antoine Leroy domicilié 12 rue de Creppeville à Longueville. À sa demande, je rédige ses observations : « Je demande l'autorisation de construire sur les parcelles 246 / 454 (2 parties sur le plan) ainsi que la grange de la parcelle 423. Je précise que ces parcelles ne seront jamais inondables.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'ouverture à l'urbanisation sur ces deux parcelles viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi, Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Les parcelles B246 et B454 sont maintenues en zone naturelle.

## Observation n°76397\_004

---

Déposant : M. BRUNEVAL

Commune concernée : Ste-Foy

### **Observation**

M. Brunneval, je suis venu me renseigner sur la destination de mon terrain de Ste-Foy.

## Observations n°76397\_005 et n°76397\_007

---

Date : 10 octobre 2025

Déposant : Chantal PELTIER

Commune concernée : Ste-Foy

### **Observation**

Madame Chantal Peltier.

Nous souhaiterions sur le plan cadastral de Ste Foy la parcelle n°31 de 9815 m2 et la parcelle n°79 savoir s'il y a des marnières, terrain de Mme Bazile Ginette.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les parcelles ZA31 et ZE 79 sont concernées par un périmètre de sécurité lié à un indice de cavités souterraines : <https://www.terroirdecaux.fr/vivre-ici/votre-habitation/demarches-durbanisme/recensement-des-indices-de-cavites-souterraines-rics/>

## Registre en mairie de Luneray

---

### **Observation n°76400\_001**

---

Date : 09 octobre 2025

Déposant : Alain CHIGNARD

Commune concernée : Luneray

#### **Observation**

Rencontre avec le commissaire enquêteur suite à CU refusés. Un courrier postal confirmera ma demande et sera envoyé à la Commission d'enquête à Bacqueville.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse au courrier de M. et Mme CHIGNARD

### **Observation n°76400\_002**

---

Déposant : Anne-Françoise PONS, commissaire enquêteur

#### **Observation**

Réception de 9 personnes qui déposeront leurs observations sur le registre dématérialisé « démocratie active ».

## Registre en mairie de Quiberville-sur-Mer

---

### Observation n°76515\_001

---

Date : 24 octobre 2025

Déposant : Mme HOUET

#### **Observation**

Je suis passée voir le commissaire enquêteur afin de me renseigner sur mon futur permis de construire et j'irai donc sur le site démocratie active afin d'argumenter mon projet.

Cf. l'observation dématérialisée n°56

### Observation n°76515\_002

---

Date : 24 octobre 2025

Déposant : Vincent DEMAY

#### **Observation**

Je suis passé ce jour pour voir le commissaire enquêteur pour avoir des renseignements sur l'enquête publique. J'ai émis mes observations sur le registre électronique sous le numéro 36 en date du 22 octobre. J'ai donc envoyé mes observations concernant la parcelle AC41 à Longueil avec Monsieur Bogaert.

Je laisse un exemplaire de mes observations ainsi que 4 clichés de la parcelle AC41.

Cf. l'observation dématérialisée n°36

### Observation n°76515\_003

---

Déposant : C. DELATTRE

#### **Observation**

Je suis passé me renseigner et je déposerai mes remarques sur le site dédié. Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux

Cf. l'observation dématérialisée n°96

### Observation n°76515\_004

---

Déposant : François DUBOS

#### **Observation**

Je me suis déplacé pour rencontrer le commissaire enquêteur afin de discuter des observations déposées sur le registre dématérialisé.

Cf. les observations dématérialisées de M. Dubos

## **Observation n°76515\_005**

---

Déposant : GROUPE RJP BIENS IMMO

### **Observation**

Monsieur Renald Hautot s'est présenté le 24/ 10 /2025 auprès du commissaire enquêteur afin de discuter sur le projet d'aménagement d'une zone AU et demander un recul de 8 mètres au lieu de 15 mètres sur 3 côtés.

Des observations seront déposées sur le site internet en version dématérialisée.

Cf. l'observation dématérialisée n°67

## **Observation n°76515\_006**

---

Déposant : Josette VAN ELSLANDE

### **Observation**

2ème visite de Mme Van Elslande Josette (...) aux fins de renseignements pour dépôt sur le registre électronique.

Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux

Cf. les observations dématérialisées de Mme Van Elslande

## **Observation n°76515\_007**

---

Date : 24 octobre 2025

Observation

Mention du dépôt d'une observation sur le registre électronique.

# Registre en mairie de Saint-Ouen-du-Breuil

---

## **Observation n°76628\_001**

---

Date : 17 octobre 2025

Déposants : M. et Mme BRUMENT

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

### **Observation**

Propriétaires des parcelles cadastrées section. AE171, demandons qu'une correction soit apportée au projet de PLUi concernant le zonage de nos terrains. Un certificat d'urbanisme opérationnel nous a été délivré le 12 mai 2023 confirmant le caractère réalisable d'une opération de détachement de lot à bâtir en vue de la construction de maisons individuelles.

À la suite de ce certificat, les travaux de viabilisation ont été réalisés par Veolia. (Branchement des EAUX, et EDF, branchement électrique.)

Nous avons par ailleurs déposé un nouveau certificat d'urbanisme CU 076 628 25 B00 24 le 19 septembre 2025 pour cette même parcelle.

Nous avons pris connaissance :

- de la délibération du Conseil communautaire du 17 décembre 2024 clôturant la concertation et arrêtant le projet de PL lui
- ainsi que de la délibération du 13 mai 2025 arrêtant le projet de Plui modifié.

Compte tenu du caractère réalisable du projet confirmé par le certificat d'urbanisme et des travaux déjà effectués, nous demandons que le zonage de nos 2 parcelles soit corrigé afin de maintenir leur constructibilité conformément à l'ancien POS.

Nous sollicitons donc expressément que la modification du PLUi H intègre cette correction de zonage.

Ces terrains ont toujours été constructibles suite à une succession.

On en a racheté 2 parcelles et on les a fait viabiliser en attente de faire construire. De plus, ces parcelles sont « une dent creuse » située en bord de route attenante à notre propriété.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Dans le contexte de réduction forte de la consommation foncière et de priorisation à donner par le PLUi pour le développement urbain, le choix de ne pas appliquer de zone à urbaniser (AU) sur la commune de Saint-Ouen-du-Breuil se justifie donc au regard des développements récents de la commune.

L'analyse des entités bâties constituées menée à travers le diagnostic territorial du PLUi n'a pas permis de considérer ce secteur comme faisant partie d'un hameau suffisamment dense et habité pour pouvoir être classé ensuite en zone urbaine ou en STECAL. Il est question d'un secteur d'habitat diffus pour lequel le PLUi arrête un principe de non renforcement de l'habitat. Ce traitement a été appliqué pour l'ensemble des secteurs qui affichent des caractéristiques semblables. Pour une question d'équité de traitement, le classement en zone constructible de la parcelle AB292 ne sera pas réalisé. La parcelle sera maintenue en zone agricole de façon à ne pas accroître la consommation foncière induite par l'application du PLUi

### **Observation n°76628\_002**

---

Date : 30 octobre 2025

Déposants : M. et Mme Didier BEAUCAMP

#### **Observation**

Ce jour, nous sommes rendus à la permanence de la commission d'enquête pour renseignements. Nous ferons une déposition sur le registre électronique.

### **Observation n°76628\_003**

---

Date : 30 octobre 2025

#### **Observation**

Je suis passée ce jour pour consulter la carte de Saint-Ouen-de-Breuil. Je déposerai mes observations sur le registre électronique.

### **Observation n°76628\_004**

---

Date : 30 octobre 2025

Déposant : Marie-Thérèse LASNEL

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

#### **Observation**

Je suis passée ce jour pour consulter la carte de Saint-Ouen-de-Breuil. Je vais également déposer 2 demandes sur le registre d'enquête dématérialisé.

1 pour les suspicions de manière,

1 pour 1 haie de thuyas classée en élément du patrimoine naturel à préserver.

Cf. les observations dématérialisées n°73 et n° 74

### **Observation n°76628\_005**

---

Date : Déposant : Alain LEGRAS

Commune concernée : St-Ouen-du-Breuil

#### **Observation**

Doublon avec l'observation dématérialisée n°69

# Registre en mairie de Saint-Victor-l'Abbaye

---

## **Observation n°76656\_001**

---

Date : 22 octobre 2025

Déposant : Thierry OUINE

Commune concernée : St-Maclou-de-Folleville

### **Observation**

Je me suis rendu à l'enquête publique le 22/10/2025 à Saint-Victor-l'Abbaye pour le sujet d'un terrain à Saint-Maclou-de-Folleville. Je vais apporter mon observation sur le site dématérialisé. Cf. l'observation dématérialisée n°35

## **Observation n°76656\_002**

---

Date : 22 octobre 2025

Déposant : Aurélien LARCHER

Commune concernée : St-Maclou-de-Folleville

### **Observation**

Je suis venu me renseigner, car je ne comprends pas la décision appliquée à ma demande de modification de PLUI sur ma parcelle AM 245. Comme convenu avec les personnes présentes sur place, je vais remplir le formulaire informatique, registre dématérialisé, démocratie active.

Cf. l'observation dématérialisée n°123

## **Observation n°76656\_003**

---

Date : 22 octobre 2025

Déposant : Lison DEMUNCK

Communes concernées : Val-de-Saône et Imbleville

### **Observation**

Je suis passée en mairie afin de partager mon projet de développement de logement insolite (HLL) sur mes parcelles (AB485 - AB227 - AB125 - AB285). Je voudrais avoir une évolution avec mise en place de STECAL sur la parcelle AB485. Comme convenu avec les personnes présentes, vous trouverez mes observations sur le registre numérique.

Cf. l'observation dématérialisée n°37

### **Observation n°76656\_004**

---

Date : 22 octobre 2025

Déposant : Jean-Marie DÜRR

Commune concernée : Fresnay-le-Long

#### **Observation**

Je suis passé ce jour prendre connaissance du dossier, je vais faire mes réclamations sur le registre dématérialisé.

Cf. l'observation dématérialisée n°47

### **Observation n°76656\_005**

---

Date : 22 octobre 2025

Déposants : M. et Mme Nicolas ROUARD

Commune concernée : Vassonville

Observation

Nous sommes passés ce jour en mairie de St-Victor pour notre parcelle au Bois du Fil sur la commune de Vassonville. Nous porterons nos observations sur le site internet.

### **Observation n°76656\_006**

---

Date : 22 octobre 2025

Déposant : Josette VAN ELSLANDE

Commune concernée : St-Victor-l'Abbaye

#### **Observation**

Van Elslande Josette (...) suis venue voir le commissaire enquêteur ce mercredi 22/10/2025 pour le PLUI de ma commune St-Victor-l'Abbaye / Terroir de Caux puisque je suis à St-Victor-l'Abbaye.

Cf. les observations dématérialisées de Mme Van Elslande.

# Registre en mairie de Torcy-le-Grand

---

## Observation n°76697\_001

---

Date : 21 octobre 2025

Déposant : M. DUMONTIER

Commune concernée : La Chaussée

### Observation

Je suis passé pour vous aviser que je ferai une déposition dans le registre électronique au sujet d'une marnière qui serait déclarée sur la parcelle 402 à La Chaussée. Je voudrais connaître la situation réelle.

Cf. l'observation dématérialisée n°77

## Observation n°76697\_002

---

Date : 21 octobre 2025

Déposant : Sylvie PAON

Commune concernée : Torcy-le-Petit

### Observation

Mme PAON Sylvie, EARL du Canche à Torcy-le-Petit faire une réclamation que je vais notifier de façon dématérialisée concernant la proximité de terrains à bâtir ne respectant pas la distance avec mon exploitation agricole.

De même, une partie de la parcelle A520 sur Torcy-le-Petit était constructible devient inconstructible. Pourquoi ?

Cf. les observations dématérialisées n°116 et n° 115.

## Observation n°76697\_003

---

Date : 21 octobre 2025

Déposant : M. David CHANDELIER pour Mme BAZILE

Commune concernée : Ste-Foy

### Observation

M. David CHANDELIER pour Mme BAZILE

Pourrait-on revoir le zonage de la parcelle C409 appartenant à Madame Bazile Linette.

Le zonage fait apparaître un verger à l'arrière de la maison, mais celui-ci n'a plus vocation à la (...) Il serait donc souhaitable de passer la zone verger en zone Ub1 permettant ainsi de densifier plus le centre-bourg. Si la totalité du changement de zonage ne peut se faire sur la totalité, pourrait-on bénéficier d'environ 50% en zone Ub1 ?

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation émise par Mme Peltier dans le registre papier de Longueville-sur-Scie n°76397\_01

### **Observation n°76697\_004**

---

Date : 21 octobre 2025

Déposant : Marc BENARD

Commune concernée : Torcy-le-Grand

#### **Observation**

Je suis passé pour consulter la liste des habitations remarquables de Torcy-le-Grand. Une question sera formulée à ce sujet. A262 TOR P 10

### **Observation n°76697\_005**

---

Date : 21 octobre 2025

Déposant : Hervé BONHOMME

Commune concernée : Torcy-le-Petit

#### **Observation**

Ce jour, le 21 octobre 2025, je suis passé pour consulter le PLU afin de connaître le classement de ma parcelle. Suite à cela, je vais réaliser une demande sur le formulaire en ligne afin de rendre constructible ma parcelle. Parcelle 000A733 Torcy-le-Petit.

Cf. l'observation dématérialisée n°71

# Registre en mairie de Tôtes

---

## Observation n°76700\_001

---

Date : 11 octobre 2025

Déposant : Agnès RUETTE

Commune concernée : Gueutteville

### **Observation**

Je soussignée Agnès Ruette apporte ce jour 10 octobre 2025 un courrier de réclamation dans le cadre de l'enquête publique du PLUI Terroir de Caux et dépose 1 feuille annexée. Objet : Opposition au classement d'une partie de ma propriété en élément du patrimoine naturel à préserver.

### **Courrier :**

Propriétaire et exploitante agricole domiciliée à Gueutteville,

Il apparaît que le projet en cours prévoit de classer une partie de ma propriété foncière ainsi qu'un linéaire d'arbres en espace boisé classé au titre de « patrimoine naturel à préserver ». Je m'oppose formellement à ce classement pour les raisons suivantes :

1 - Mon activité agricole nécessite de la flexibilité d'aménagement. J'envisage d'aménager l'espace visé situé sur la parcelle ZA0022 pour la construction d'un bâtiment à usage agricole (stockage fourrage et matériel en lien avec l'activité professionnelle agricole). Ce classement rendrait toute construction impossible, portant ainsi atteinte à la pérennité de mon activité.

2 - Caractère utilitaire et non patrimonial des arbres concernés.

Le linéaire d'arbres de la parcelle OA274 contribue au bien-être de mes animaux.

Les arbres situés sur la parcelle ZA0022 n'ont pas, à ma connaissance, de valeur patrimoniale particulière justifiant un classement. En effet, la population est composée majoritairement de pruniers, noisetiers. On dénombre un très faible pourcentage de chêne, de hêtre et de châtaigner. Aucun arbre remarquable n'est présent !! Il s'agit d'espaces que j'entretiens dans un cadre lié à l'exploitation agricole et non d'espaces naturels à conserver à tout prix.

3 - Absence de concertation préalable

Je n'ai pas été informé en amont du projet de ce classement qui impacte directement l'usage de mes terres. Une telle décision devrait faire l'objet d'un dialogue et d'échanges transparents avec les exploitants concernés.

En conséquence, je demande expressément que ces portions de ma propriété ne soient pas classées en « espace boisé protégé », afin de préserver mes droits à construire et à adapter les installations agricoles aux besoins de mon exploitation.

Rappelons, l'environnement existant déjà contraint : présence de l'autoroute en proximité, mais aussi de cavités souterraines répertoriées dans le corps de ferme.

L'activité et le développement de notre entreprise ne doivent pas être limités et contraints par ce type de document. La mention de terrain agricole doit être retenue !

La pérennité de l'outil de travail est, et, sera assurée par un jeune agriculteur copropriétaire et motivé.

Contribuons au développement et à la réussite de son activité professionnelle !!!

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Le classement en zone N de la parcelle ZA22, ainsi que l'application d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se justifient en raison du positionnement du boisement le long de l'autoroute A29 qui constitue un espace de dysfonctionnement pour la Trame Verte et Bleue locale. Ce boisement représente ainsi un espace refuge important pour la biodiversité et mérite, à ce titre, d'être préservé. Il en va de même sur le plan paysager dans un secteur déjà impacté par le passage de l'autoroute.

La CCTC considère, par ailleurs, que la propriété classée en zone agricole affiche une superficie significative permettant d'envisager la construction de nouveau bâtiment agricole sans avoir à s'étendre sur la zone naturelle.

Le règlement graphique ne sera pas modifié sur ce point.

### **Observation n°76700\_002**

---

Déposant : Huguette DEPESTELE

#### **Observation**

Je soussignée Huguette Depestele m'être rendue ce jour à la permanence des commissaires enquêteurs à Tôtes. Je noterai mes observations sur le registre électronique.

Cf. l'observation dématérialisée n°163

### **Observation n°76700\_003**

---

Date : 03 novembre 2025

Déposant : Marie-Louise CARON

Commune concernée : Le Bois-Robert

#### **Observation**

Je soussignée Marie-Louise CARON m'être rendue ce jour à la permanence de la commission d'enquête de Tôtes. En 1996, un talus a été édifié pour détourner l'eau dans le chemin d'exploitation n°3 jusqu'à un puisard fait en 2000. Lors d'orages et fortes pluies, le puisard déborde et inonde la rue des fleurs qui se trouve dans une cuvette sans exutoire. Lettre jointe et plan pour ancien écoulement naturel de l'eau.

#### **Lettre :**

En 1996, M. Deu a édifié un talus en bordure de sa prairie inondable n°43 empêchant un écoulement naturel des eaux.

En 1997, la police de l'eau a reconnu qu'il s'agissait d'un ruissellement. Le code civil, dans son article 640, dispose que : les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

En 1999, le 26 décembre, la ferme était inondée. Il était impossible de rentrer par le portail. Les bâtiments à gauche et à droite étaient inondés. Toutes les caves de la maison d'habitation, la rue des fleurs étaient également inondées et impraticables. L'eau arrivait par le chemin situé

en face de l'entrée de la ferme qui remonte vers le carrefour à 4 voies dont le chemin d'exploitation n°3 de la plaine. Le lendemain de l'orage, l'eau de la plaine s'écoulait encore.

Le Maire n'a pas fait respecter la loi à M. Deu l'article 640 du code civil, il n'a pas fait sa police, il nous a envoyés au tribunal.

Résultat du tribunal : M. Deu devra, dans les deux mois de la signification du présent arrêté, supprimer le talus édifié en bordure de la parcelle 43 à Bois-Robert afin de laisser s'écouler l'eau sur son fond à moins qu'il puisse dans le même délai donner pente au chemin.

Le Maire, en donnant la possibilité à M. Deu de garder son talus en bordure de la prairie inondable, de le laisser remblayer le chemin d'exploitation sur 75 mètres de long et combler la cuvette, le point bas est complètement remblayé pour que l'eau puisse s'écouler jusqu'au puisard que le maire a laissé faire lors de la réfection de la RD107 en octobre 2000 sans autorisation de la DISE ainsi qu'un autre puisard chez M. et Mme Bachelet, c'est la décision du Maire.

En 2011, lors de la réfection de la rue des fleurs, ils ont rehaussé la rue du côté de l'écoulement de l'eau au lieu de la creuser comme elle était avant, ils ont fait un dos d'âne. Lors de la pose de l'électricité en souterrain, ils ont dirigé l'eau dans la rue des fleurs qui se trouve dans une cuvette. Est-ce qu'ils ont le droit d'aggraver la situation de cette rue ? Ils ont creusé une mare que l'eau stagne sans exutoire dans un ancien fossé cauchois.

Le 18 juin 2023, la rue des fleurs était inondée par l'eau provenant de la plaine, eau qui allait naturellement dans la bétoire (rivière souterraine) avant que Madame Cottereau, maire de Bois-Robert, détourne et dirige l'eau dans le fossé cauchois qui déborde dans la rue aux fleurs qui se trouve dans une cuvette.

La mairie aurait dû faire respecter la loi de l'article 640.

D'après quelle étude et autorisation Madame Cottereau, Maire de Bois-Robert, a fait des puisards (dénommés bétoires) et une mare sans exutoire dans une cuvette qui déborde et inonde la rue aux fleurs. Des puisards et une mare ne peuvent pas absorber l'eau qui allait dans une prairie inondable jusqu'à la bétoire (rivière souterraine).

Mme Cottereau, Maire de Bois-Robert, ne peut pas prévoir de faire une mare, les terrains sont hauts et entourés de talus, et la cour de ferme est dans une cuvette.

Quand Madame Cottereau, Maire de Bois-Robert, va réhabiliter l'écoulement naturel de l'eau dans les prairies n°43 et 45, la ligne de talweg qui traverse la propriété de M. et Mme Bachelet et la bétoire. Où est passée la bétoire ? De quel droit Mme Cottereau, Maire de Bois-Robert, en détournant l'eau de l'écoulement naturel défavorise les habitants et dévalorise les propriétés de la rue des fleurs pour avantager les habitants et valoriser les propriétés de la ligne de talweg projet de maisons et (...) en prairie inondable 45.

Cf. plan joint au registre papier.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La CCTC n'est pas en capacité de répondre à cette observation dans le cadre de la procédure PLUI. Il s'agit plutôt d'une question qui concerne la police de l'eau.

## **Observation n°76700\_004**

---

Déposant : Commune de Tôtes

### **Observation**

Cf. observation dématérialisée n°90

## **Observation n°76700\_005**

---

Déposant : Commune de Tôtes

### **Observation**

Cf. observation dématérialisée n°59

## **Observation n°76700\_006**

---

Déposant : Marie-France BEAUCAMP, Maire de Gueutteville

Commune concernée : Gueutteville

### **Observation**

Pour faire suite aux échanges avec les services en charge de l'urbanisme et de l'élaboration du PLUI, merci de prendre connaissance de mon courrier ci-dessous.

J'ai reçu en mairie une demande orale de changement de destination d'une parcelle cadastrée ZA0022, classée "espace boisé" sur la carte communale réalisée en 2013 et inscrite dans le projet de PLUI en cours,

Vu :

- le projet de construction d'un bâtiment agricole de Mme Ruelle, représentante de la Ferme de Gueutteville, envisagé à proximité de son corps de ferme,
- le nombre important d'indices de cavités souterraines répertoriés sur la parcelle OA274 constituant le corps de ferme et rendant difficile de nouvelles constructions adaptées à l'élevage,
- l'exposition de leur projet dans un endroit éloigné de toute habitation,
- leur besoin de construction afin d'assurer le bien-être animal et les conditions de travail des éleveurs,
- les alignements d'arbres entretenus à proximité de ce terrain et les surfaces boisées,
- les plantations actuelles de cette parcelle, non considérées en grande majorité comme des essences reconnues de patrimoine naturel,
- le courrier argumenté et de réclamation joint à l'enquête publique de Mme Ruelle,

Je ne peux pas formuler d'objection à ce que cette parcelle change de destination pour qu'elle soit affectée en parcelle agricole et non plus en parcelle à préserver afin de permettre cette construction agricole.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation émise par Mme Ruelle

# Registre en mairie de Val-de-Saône

---

## **Observation n°76018\_001**

---

Déposant : Mme DUPUY

Commune concernée : Val-de-Saône

### **Observation**

À la lecture du cadastre plan de zonage présenté dans le PLUI par la Commune de Val-de-Saône, je constate qu'un chemin cyclable et piétonnier figure dans la parcelle AK42 qui est une propriété privée. Je demande de corriger cette erreur matérielle. Je vais saisir cette information sur le registre dématérialisé. Je joins à cette demande 2 documents.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°26

## **Observation n°76018\_002**

---

Date : 18 octobre 2025

Déposant : René GRIESMAR

### **Observation**

Rencontre avec le commissaire enquêteur. Je déposerai ma requête sur le site dématérialisé le 6 novembre au plus tard.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°43

## **Observation n°76018\_003**

---

Date : 18 octobre 2025

Déposant : Louis ROUSSEL

### **Observation**

Passé à la mairie de Val-de-Saône le 18/10, une demande sera déposée sur le site internet.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°124 du registre

## **Observation n°76018\_004**

---

Date : 18 octobre 2025

Déposant : Jacques THELU

Commune concernée : Ouville-la-Rivière

### **Observation**

Je vais déposer mon observation par courrier à l'adresse indiquée à la Communauté de communes.

## Registre en mairie de Val-de-Scie

---

### **Observation n°76034\_001**

---

Date : 07 octobre 2025

Déposant : Jean-Pierre BOUTILLIER

Commune concernée : Calleville-les-Deux-Eglises

#### **Observation**

Calleville-les-Deux-Eglises, parcelle AC 35. Nos questions vont être déposées sur le registre numérique.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°107

### **Observation n°76034\_002**

---

Date : 07 octobre 2025

Déposants : M. et Mme Didier MASSERON

Commune concernée : St-Denis-Sur-Scie

#### **Observation**

1415 route d'Ordemare

76890 Saint-Denis-sur-Scie

Parcelle 223 - 229

à déposer sur le registre numérique

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse au courrier de M. et Mme Masseron

### **Observation n°76034\_003**

---

Date : 14 octobre 2025

Déposant : M. TRUFFIER

Commune concernée : Val-de-Scie

#### **Observation**

Propriétaire de la parcelle AC 265 à Sévis + parcelles 264 et 278. Je souhaiterais que la zone constructible s'étende sur l'ensemble du terrain afin de pouvoir reconstruire à l'emplacement de l'ancien bâtiment. De plus, cela reviendrait à revenir au zonage de la carte communale, merci de rétablir la carte du zonage, pièce jointe, extrait du plan cadastral et plan de zonage de la carte communale.

#### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La parcelle AC265 a été classée en zone Ub1.

En revanche, les parcelles AC264 et AC278, si elles étaient elles aussi classées en zone Ub1, représenteraient une extension de l'urbanisation, en consommation d'espace agricole. L'ouverture à l'urbanisation sur ces deux parcelles viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

## **Observation n°76034\_004**

---

Date : 23 octobre 2025

Déposant : Christian SURONNE, Maire de Val-de-Scie

Commune concernée : Val-de-Scie

### **Observation, point n°1**

Demande de classement en zone U

1 - Commune Auffay 76720 Val-de-Scie

Partie de la parcelle AR N°160. Plaine du Mesnil-Sauval, Rue de Verdun. Demande le classement en zone U sur une bande de terrain (50 m x 170 m), contre une zone réservée et une voie future. Extrait de plan cadastral joint.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°76

### **Observation, point n°2**

Parcelle 674 AB N°264. Demande le classement en U dans le prolongement de la parcelle 674 AB n°263, afin de ne pas laisser une dent creuse. Extrait de plan cadastral joint.

La commune de Val-de-Scie est ouverte à toute proposition d'échange de terrains constructibles.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

Le classement en zone constructible de l'extrémité de la parcelle AB264, bien qu'étant située sur une faible superficie, constituerait une extension de l'urbanisation qui ne serait pas liée à la présence d'une construction ni d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité, ce qui serait donc contraire au code de l'urbanisme et viendrait fragiliser le PLUi. Ce terrain est par ailleurs toujours déclaré à la PAC, ce qui reviendrait à augmenter de nouveau la consommation de terres agricoles (bien que cela reste dans des proportions très mesurées). Pour une question d'équité de traitement vis-à-vis d'autres terrains présentant des caractéristiques semblables, le règlement graphique n'est donc pas modifié sur ce point.

### **Observation, point n°3**

Demande de classement en zone protégée. Commune de Cressy, 76720 Val-de-Scie.

Parcelle 191 AD N°165. Demande de classer en zone protégée le bâtiment de l'ancienne école de Cressy, 76720 Val-de-Scie. Extrait de plan cadastral joint.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Le projet de PLUi a été modifié pour protéger le bâtiment.

## **Observation n°76034\_005**

---

Date : 23 octobre 2025

Déposant : Anita TOUTAIN

Commune concernée : Val-de-Scie

### **Observation**

Je suis propriétaire de la parcelle AR 160 sur AUFFAY

Dans cette parcelle, une zone a été classée contre le magasin CARREFOUR dans le projet de PLUI en zone réservée pour la création d'une voie nouvelle afin de relier la zone urbanisable à la zone déjà construite de la résidence BORDEAU-VEREL et ainsi aboutir sur la rue de Verdun

Je souhaiterais que le terrain situé au nord de cette zone sur une profondeur de 50m soit classé en zone constructible et ainsi bénéficier de cette nouvelle desserte mais aussi de rattacher les 2 zones bâties et à bâtir

Plan joint

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°76

## **Observation n°76034\_006**

---

Déposant : Thierry CORNIER

Observation M. Cornier a inscrit ses coordonnées sur le registre

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°50

## **Observation n°76034\_007**

---

Date : 27 octobre 2025

Déposant : M. OUVRY et Mme ROBADEY

### **Observation**

M. OUVRY et Mme ROBADEY

Prise de connaissance du dossier ce jour.

Question à venir sur le registre dématérialisé à propos du Clos Masure du Pantoux, Brennetuit, Val-de-Scie

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Cf. la réponse à l'observation dématérialisée n°95

# Réponses de la CCTC aux courriers

---

## Courrier n°001

---

Date : 15 octobre 2025

Déposant : M. et Mme Didier et Liliane MASSERON

Commune concernée : St-Denis-sur-Scie

### **Observation**

Suite à notre entretien du 07/10/2025 d'enquête publique. Je viens vous préciser que les parcelles 203 et 209 sur le cadastre étaient constructibles en 2004, par acte signé chez le notaire, Maître Moreau. Elles nous ont été retirées et deviennent constructibles en 2031. Pourquoi ?

Vu notre âge, cette vente nous permettrait de rénover la propriété datant de 1803, notre patrimoine commun.

Pièces justificatives jointes.

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

La CCTC rappelle que le cadre législatif demande de réduire par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2030 en comparaison de la consommation relevée durant la décennie précédente (2011-2020). Un cadre qui oblige le PLUi à reporter un certain nombre d'ouvertures à l'urbanisation à la prochaine décennie, soit à partir de 2031, afin de différer la consommation foncière potentielle et répondre ainsi à la loi.

C'est pourquoi, à partir de critères multiples, le document d'urbanisme prévoit de reporter l'urbanisation d'un certain nombre de secteurs couverts par une OAP.

Le PLUi ne sera pas modifié sur ce point, car il en va de l'équilibre d'un projet qui doit répondre aux obligations légales issues du code de l'urbanisme.

## Courrier n°002

---

Date : 20 octobre 2025

Déposant : Jacques THELU

Commune concernée : Ouille-la-Rivière

### **Observation**

J'ai consulté la carte du PLUi à l'occasion de l'enquête publique diligentée à cette occasion. Permettez-moi de m'étonner de certaines modifications par rapport au PLU de la commune d'Ouille qui est entré en application quelques années avant la fin de mon mandat.

Mes remarques porteront sur 2 endroits qui avaient été classés en terrains à bâtir, et qui aujourd'hui ont disparu, et une zone qui est devenue constructible malgré son classement en zone sportive !

### **Point n°1**

Pour la parcelle cadastrée B 426 indiquée au stabilo jaune figurant sur le plan ci-joint ! Cette parcelle ressortait au PLU comme bâtissable pour une résidence de personnes âgées (genre MARPA) et serait classée au PLU en zone naturelle ? Cette parcelle est desservie en eau, électricité, tout-à-l'égout et voirie !

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°1**

L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLU : Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Il est par ailleurs indiqué que le terrain en question est classé en ZNIEFF de type 2, ce qui démontre une certaine sensibilité sur le plan écologique et ce qui vient là aussi justifier de la nécessité d'un maintien en zone N.

### **Point n°2**

Par contre, la parcelle juste à côté au Sud elle deviendrait constructible malgré le fait que ce soit un TERRAIN SPORTIF acquis par la commune par voie d'expropriation avec réserve de destination de TERRAIN SPORTIF!

Aujourd'hui, si cette parcelle devait être construite, il faudrait envisager d'aménager un autre terrain sportif, en sachant que la parcelle est frappée d'une suspicion de cavité souterraine dans la parcelle voisine ! Donc un écartement de 60 m de la limite de la parcelle !

Ce terrain actuellement répond très bien comme terrain sportif, l'un des meilleurs de la région! Quel coût à supporter par la collectivité pour recréer un pareil terrain ? Et à quel endroit ?

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°2**

Ce choix relève de la municipalité en place, soutenu par la CCTC dans sa volonté de ne pas entraîner de consommation foncière nouvelle et de réduire l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et agricoles.

L'évolution des effectifs dans le milieu du football amateur laisse par ailleurs penser que l'offre en terrains n'a pas nécessairement besoin d'être aussi importante dans le secteur de Dieppe.

Le contexte d'obligation de réduire la consommation d'espaces NAF pour le PLU amène donc la CCTC à soutenir le choix de privilégier un renouvellement urbain sur le terrain de sport.

### **Point n°3**

Pour les parcelles B 692 - B 609 - et la parcelle à l'est de ces deux parcelles (je n'ai pu retrouver le n° de parcelles le plan marqué au stabilio vous permettra de l'identifier). Ces parcelles d'un ensemble de 5 hectares ont été classées en terre agricole pour 4 ha et 1 ha en zone naturelle! Elles avaient fait l'objet d'une étude de lotissement de 48 maisons dont le promoteur avait reçu l'autorisation de lotir de la part de la commune. La direction des routes avait demandé pour parfaire ce lotissement deux plans pour aménager la sortie sur la 925, et choisirait l'un des projets. Malheureusement, les projets ont pris du retard, en cause le Covid !

La nouvelle municipalité a cru bon en accord avec la Direction des routes, malgré le feu vert du département, de supprimer ce projet pourtant vital pour le devenir de la commune, une vingtaine de parcelles avaient fait l'objet d'une réservation d'achat! (D'ailleurs la commune se trouve en procès avec le promoteur qui avait engagé de gros frais d'étude ; procès en cours!).

Je demande à la commission d'étude du PLUI de bien vouloir regarder avec beaucoup d'attention ces ensembles de terrains afin de pouvoir concrétiser ces projets. L'ancienne municipalité a mis 10 ans à réaliser un PLU pour un coût de

70.000 euros si tout ça devait rester en l'état ! Quel gaspillage !

La commune a besoin de nouvelles constructions pour subvenir aux besoins des 600 emplois dans la commune. Un chiffre ! 550 habitants en 2015 ! 420 en 2025 !!!!!. Pourtant la commune peut recenser un nombre de commerces ! Boulanger - Épicerie - Épicerie fine - Boucher - 2 salons de coiffure - Cabinet Médical à 3 médecins - Pharmacie à 3 diplômés - Kinésithérapeute - Cabinet d'infirmières - Notariat - Artisan menuisier - Ferronnier - Paysagiste.

Les structures d'accueil de la commune ont la capacité d'accueillir un nombre important de nouveaux foyers : Écoles en RPI - Cantine - Garderie - etc etc ....

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux au point n°3**

Ce choix relève de la municipalité en place, soutenu par la CCTC dans sa volonté de ne pas entraîner de consommation foncière nouvelle et de réduire l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et agricoles. Or, l'ouverture à l'urbanisation de ce terrain viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi, alors qu'il est demandé par les PPA et notamment les services de l'État de réduire à nouveau cette consommation.

Toute consommation d'ENAF supplémentaire n'est donc, dans tous les cas, pas envisageable à ce stade de la procédure.

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Par ailleurs, il est considéré que cette zone n'est pas adaptée au développement de l'urbanisation (sortie sur RD très empruntée, dans un secteur dangereux (courbe), dénivelé important).

Le règlement graphique ne sera pas modifié sur ce point.

## **Courrier n°003**

---

Date : 22 octobre 2025

Déposant : M. et Mme Alain CHIGNARD

Commune concernée : Luneray

### **Observation**

Suite à un entretien avec le commissaire enquêteur en mairie de Luneray le 09 octobre, nous venons par la présente vous demander la possibilité d'un changement de zone de quelques mètres.

Vous trouverez ci-joint la copie d'un dossier de 2022 de demande de 2 CU, refusés pour 2 terrains restants d'une parcelle d'environ 7000m<sup>2</sup>, pour laquelle nous avons eu l'accord de 3 constructions.

Cette bande de terrain restante ne nous sert à rien, mais nous avons l'obligation de l'entretenir, étant mitoyenne avec 3 propriétés.

Pièce jointe : CU opération non réalisable pour la parcelle 0-AC-1219 à Luneray

## **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi, alors qu'il est demandé par les PPA et notamment les services de l'État de réduire à nouveau cette consommation.

Toute consommation d'ENAF supplémentaire n'est donc, dans tous les cas, pas envisageable à ce stade de la procédure.

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Le règlement graphique ne sera pas modifié sur ce point, pour les mêmes arguments que ceux affichés par monsieur le Maire de Luneray le 11 juillet 2022 en réponse au certificat d'urbanisme qui avait été déposé.

## **Courrier n°004**

---

Date : 30 octobre 2025

Déposant : Béatrice LEMAISTRE-JOURDAIN

Commune concernée : Montreuil-en-Caux

### **Observation**

Je viens de prendre connaissance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Terroir de Caux par un mail de la Chambre d'Agriculture. Je constate que tous mes alignements ne sont pas référencés. À cet effet, je souhaiterais y voir figurer l'alignement (2) sur talus napoléonien et l'alignement (4) à plat composé d'arbres de haut-jet de chênes afin de protéger l'identité du clos.

Ce dernier comprend également une mare récemment restaurée par les bassins versants et aussi par sa situation : voie romaine et mare aux chevaux qui m'a valu des ennuis auprès du procureur de La République. J'avais fait intervenir la DRAC, service archéologie représenté par Monsieur Philippe Fajou, qui m'a suggéré de ne faire aucun aménagement en dur afin d'y réaliser des fouilles si nécessaires. Elle joue un rôle essentiel, car elle est en aval du village et est aussi un point fort de conservation d'éléments de clos-masure.

Concernant les deux vergers référencés sur le plan annexe n°3 déclarés PAC agricole avec une superficie de quatorze ares chacun, j'aimerais qu'ils soient protégés aussi. Ce clos à vocation agricole et orienté vers l'agritourisme a fait l'objet d'une visite par le CAUE, Mme Maury-Deleu architecte paysagiste et a réalisé un descriptif de cette cour de ferme et de conseils pour le restaurer en 2017. Ce document m'a permis de présenter mon bâtiment « le volailler » et d'obtenir une subvention Feader pour le projet « Valorisation touristique de Clos-Masure ». En premier lieu, j'avais obtenu une subvention du Département, Aides Clos-Masure. Pour l'obtenir devait figurer au moins deux talus et que le bâtiment ait du caractère et s'engager à ne pas y subir de transformation qui le défigureraient. Mme Maury-Deleu (CAUE) le décrit ainsi : « Petit bâtiment intéressant et peu courant dans son architecture à colombages » (n°2 sur le plan annexe). J'aimerais donc qu'il puisse être aussi protégé, pouvant y réaliser un changement de destination ainsi que la mare.

Je souhaiterais que vous protégiez la laiterie – buanderie devenue gîte et labellisée Fondation du Patrimoine ainsi que la maison normande, le puits du milieu du 18e siècle (photo) et visible de la route ainsi que le jour à pain (courrier Fondation du Patrimoine) qui sera remis à sa

première fonction et la pièce contiguë servira à y accueillir une collection de faïences de Forges qui pourra être visitée occasionnellement (office de tourisme). Cette pièce était la chambre des « Aoûteurs », c'est-dire logement du personnel pour la moisson.

Documents fournis :

1) Plan et descriptions

2) CAUE

2 bis) Convention de labellisation Fondation du Patrimoine pour la laiterie, le gîte et le pignon de la maison normande

3) Photo puits, gîte et maison normande (eau de source, prof. 55m)

4) Convention subvention volailler, Feader

5) Courrier Fondation du Patrimoine pour le four à pain

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

Les demandes de modification faites concernant le patrimoine naturel protégé au titre du L.151-23 du CU ont été appliquées dans le projet de PLUi en vue de son approbation.

Il en va de même concernant les demandes de protection du bâti et de changement de destination.

## **Courrier n°005**

---

Date : 04 novembre 2025

Déposant : Ronald TANNAI

Commune concernée : Etainpuis

### **Observation**

La parcelle 000 AD 0320 située rue des Rossignols à 400 mètres de la mairie, de l'école, de l'église, entourée de maisons et équipée des réseaux "EAUX - EDF - EGOUTS" et d'une bouche incendie, fait donc partie intégrante du village de Biennais Etainpuis.

Nous désirons que ce terrain reste constructible (...)

### **Réponse de la Communauté de communes Terroir de Caux**

L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain viendrait accroître la consommation d'ENAF induite par l'application du PLUi étant donné qu'il se trouve du côté de la rue qui est le moins urbanisé et qu'il se compose d'une certaine végétation bien que celle-ci ne présente pas de caractéristiques exceptionnelles particulières. La CCTC rappelle qu'en parallèle il lui est demandé par les PPA et notamment les services de l'État de réduire à nouveau cette consommation foncière induite par le projet de PLUi.

Toute consommation d'ENAF supplémentaire n'est donc, dans tous les cas, pas envisageable à ce stade de la procédure.

Cf. les « réponses générales de la CCTC » concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

La parcelle AD320 sera maintenue en zone agricole.