

DÉLIBÉRATION CONSEIL MUNICIPAL

Le mardi 16 septembre deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle des mariages de la Mairie de Rives-en-Seine, sous la présidence de Monsieur Bastien CORITON, Maire, Conseiller Départemental.

Date de convocation,

10 septembre 2025

Étaient présents :

Mme Hélène AUBRY, M. Didier BOQUET, M. Christian CAPRON, Mme Sylvie CHRISTIAENS, Mme Céline CIVES, M. Bastien CORITON, Mme Annic DESSAUX, M. Lionel DURAMÉ, Mme Chantal DUTOT, M. Dominique GALLIER, Mme Fanny GENET-LACAILLE, M. Christophe GIRARD, M. Paul GONCALVES, Mme Steffie HAMEL, M. Sylvain HEMARD, M. Louis Marie LE GAFFRIC, Mme Dominique LEPEME, Mme Brigitte MALOT, M. André RIC, Mme Carol TARAVEL-CONDAT, M. Jacques TERRIAL, M. Alexandre VOIMENT.

Date de signature,

26 septembre 2025

Excusés - Ont donné procuration :

Mme Mireille BAUDRY à Mme Céline CIVES, M. Éric BLONDEL à M. Bastien CORITON, M. Thierry DUPRAY à Mme Sylvie CHRISTIAENS, Mme Émilie DUTOT à Mme Chantal DUTOT, M. Luc HITTNER à M. Didier BOQUET, Mme Patricia SOUDAIS-MESSAGER à Mme Annic DESSAUX.

Excusé :

M. Simon SAINT-MARTIN.

Monsieur Didier BOQUET a été désigné secrétaire de séance.

| | |
|------------|---|
| DL2025-055 | PLUi – Observations à verser au registre d'enquête publique |
|------------|---|

Monsieur le Maire expose :

Dans le cadre de l'aménagement du territoire de l'agglomération, Caux Seine Agglo met en œuvre les outils de programmation liés à l'urbanisme, notamment le PLUi – Plan local d'urbanisme intercommunal.

Le travail collaboratif avec l'ensemble des communes du territoire a été organisé par les services de l'agglomération pour rendre un projet d'aménagement et d'urbanisme qui permet de préserver les atouts du territoire et limiter les impacts sur l'environnement.

La commune de RIVES-EN-SEINE, par sa situation et sa topographie, entre la Seine et les coteaux boisés, présente une forte attractivité résidentielle mais offre peu de foncier autour des centres agglomérés des trois communes déléguées.

Depuis la décision du conseil communautaire de l'agglomération du 14 novembre 2017 de mettre en œuvre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs sujets se sont posés sur la constructibilité de certaines parcelles de la commune, notamment sur des biens enclavés entre plusieurs parcelles construites et dont la desserte en réseaux nécessiterait peu de travaux.

Quelques-unes lors de la concertation du futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ont trouvé une issue favorable en étant classées en « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités » (STECAL) ou en zone U, d'autres aujourd'hui resteront ou deviendront inconstructibles au PLUi.

Pour information, les STECAL sont des secteurs dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Une enquête publique est actuellement en cours afin que chacun puisse disposer des éléments nécessaires à son information et recueillir l'avis des personnes concernées afin de finaliser le PLUi. La présente délibération est proposée afin d'appuyer les observations qui seront déposées auprès du commissaire dans le cadre de cette enquête publique. Ces remarques seront reprises dans un procès-verbal de synthèse, lequel sera remis à Caux Seine agglo qui analysera les avis des communes, des personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions de la commissions d'enquête afin d'arrêter définitivement le PLUi avant la fin d'année 2025.

La commune de Rives-en-Seine considère atteindre les objectifs globaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec une maîtrise de son développement urbain qui est effective depuis de nombreuses années. L'objectif national « zéro artificialisation nette » (ZAN) est respecté à l'échelle communale, la commune ayant rendu à la nature un peu plus d'un hectare de terres ces dernières années notamment lors de la destruction de logements exposés à un risque fort d'éboulement de falaises à Villequier via un première opération de déconstruction de 14 maisons qui se poursuit par une seconde phase de 5 maisons (1,6 hectares potentiels) en cours d'instruction auprès des services de l'Etat et une troisième qui pourrait suivre.

Autrement dit, la commune de Rives-en-Seine confirme sa volonté d'harmoniser les règles d'urbanisme tel que cela a été travaillé collégialement et délibéré au niveau de l'agglomération et de la commune, cependant elle sollicite une nouvelle étude de cas particuliers représentant quelques milliers de mètres carrés à urbaniser, en échange des nombreux hectares rendus à la nature ces dernières années et à rendre à court terme.

Les terrains suivants font appel à des remarques :

Les Yaux : 154 rue de la cavée du Moulin

659 AE 12 – 2 812 m²

PLU Saint Wandrille Rançon – zone AH

Zone au PLUi : A

Demande de la commune : Stecal logement (Al) 1 200 m²

Rue à l'Eau

659 AO 93 – 7 212 m²

PLU Saint Wandrille Rançon – zone A

Zone au PLUi : A

Demande de la commune : Stecal logement (Al) 1 000 m²

432 Route de Rançon

659 AO51 – 2 975 m²

PLU Saint Wandrille Rançon – zone A

Zone au PLUi : A

Demande de la commune : Stecal logement (Al) 1 000 m²

370 Route de Rançon

659 AP 59 – 2 170 m²

PLU Saint Wandrille Rançon – zone A

Zone au PLUi : A

Demande de la commune : Stecal logement (Al) 1 000 m²

Route de la Mare à Bâche742 AO 110 – 1 781m²

PLU Villequier – zone A

Zone au PLUi : A

Demande de la commune : Stecal logement (Al) 1 000 m²115 route de la Mare à bâche742 AO 71 – 3 211 m²

PLU Villequier – zone A

Zone au PLUi : A

Demande de la commune : Stecal logement (Al) 1 000 m²Rue Naguet de Saint Vulfran742 AH 23 – 1 505 m²PLU Villequier – zone N 1000 m² - Zone UA 505 m²

Zone au PLUi : N

Demande de la commune : conserver la zone U, donc zone URb 505 m²200 Route des Châteaux742 AL 154 – 7 264 m²

PLU Villequier – zone A

Zone au PLUi : A

Demande de la commune : suppression des bâtiments remarquables à conserver ou à réhabiliter

325 route de Rançon-Le Perroy659 AP 204 – 23 093 m²

PLU Saint Wandrille Rançon – Zone AH

Zone PLUi : zone A

Demande de la commune : permettre le changement de destination des bâtiments sur la parcelle. Afin de créer des gites ou chambre d'hôtes

Impasse de La Martinière742 AD 50 – 8 550 m²

PLU Villequier – zone N

Zone au PLUi : Nrb

Demande de la commune : zone N ou A à la place de Nrb pour permettre l'exploitation de la zone en verger. Le Bâtiment au fond de la parcelle devra être classé dans la liste des bâtiments remarquables afin qu'ils puissent être réhabilités

Rue Saint Amand

Suite à la construction de plusieurs maisons d'habitation entre les parcelles 659 AL 293 et 659 AL 330, les Hameaux de Gauville bas et Gauville Haut ne feront qu'une seule unité, il est donc nécessaire d'avoir une seule zone pour une harmonie des règles d'urbanisme, soit la zone Ura

Parcelle RevimaAK 108 – 53 012 m²

PLU Caudebec en Caux – Zone Ua

Zone PLUi : Ula

Demande de la commune : revoir le coefficient de surface perméable, trop contraignant pour l'activité de l'entreprise. Ce coefficient ne doit pas s'appliquer sur cette parcelle.

47b rue de la République – projet réhabilitation FiducialAH 203 – 4910 m²

PLU de Caudebec en Caux : UD

Zone PLUi : Uvr

Demande de la commune : s'assurer que les règles d'urbanisme de la zone Uvr sont compatibles avec le permis de construire déposé en juin 2025, actuellement en cours d'instruction.

Linéaire commercial Villequier et Saint Wandrille Rançon

Afin de préserver les commerces des centres bourg de Villequier et Saint Wandrille, il est demandé de créer un linéaire commercial, où les commerces ou locaux dédiés à l'artisanat ne pourront être supprimés.

Saint Wandrille Rançon : Crêperie de la Caillouville – Restaurant le Skali – Epicerie

Villequier : La Maison des Pilotes – le restaurant « Magnolia » - la pizzeria « Pizz'a Toto »

Route de Norville - Peupleraie

742 Al 163

PLU de Villequier : zone N

Zone PLUi : Nrb

Demande de la commune : conserver la parcelle en zone N au lieu de Nrb, pour permettre d'exploiter la zone en site naturel de compensation de restauration et de renaturation

Après avoir exposé ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2131-1, L2131-2,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L134-7, L153-15 et R153-5,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Caux vallée de Seine en date du 14 novembre 2017 portant prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Caux seine Agglo en date du 3 décembre 2024 portant sur le Débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Caux seine Agglo en date du 1^{er}avril 2025 portant sur le Bilan de la concertation et l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu les plans locaux d'urbanisme des communes de Caudebec-en-Caux, Saint Wandrille Rançon et Villequier,

Considérant que lors de la création du PLU de Caudebec en Caux approuvé le 19 décembre 2017, la commune de Caudebec-en-Caux a modifié le zonage de plusieurs parcelles situées en zone U pour être versées en zone N. (parcelles AD 160 et AD 3) route du Havre, soit 1,7 ha et la création de la zone naturelle de marais représentant 6,5 ha,

Considérant que la commune de Villequier a dû démolir, en 2021, 14 maisons d'habitation situées en zone UB, dû à un risque d'éboulement fort, représentant un peu plus 1 ha et que ce secteur passera en zone N au PLUi,

Considérant qu'une procédure faisant appel au fonds Barnier est en cours pour procéder à la démolition de 4 maisons individuelles situées en zone UB au PLU représentant une surface de 1,6 ha, que la zone deviendra non constructible du fait de sa situation en pied de falaise et passera en zone N au PLUi,

Considérant que la commune de Rives-en-Seine a proposé de classer au PLUi, plusieurs parcelles en STECAL logement du fait de leurs situations qui les rend inexploitables, de l'antériorité du zonage, ou de la régularisation des biens construits et que le projet de PLUi arrêté n'a pas donné une suite favorable à cette proposition,

Considérant que 2 bâtiments 200 route des châteaux sont classés sur la liste des bâtiments remarquables à réhabiliter ou à conserver, dont la démolition est interdite. Au vu de leur implantation et de leur vétusté, il semble impossible de réaménager la cour de ferme pour la continuité d'une bonne exploitation,

Considérant le faible nombre de hameaux conservés en zone constructible au projet de PLUi sur la commune de Rives-en-Seine, rendant le foncier mobilisable presque nul,

Considérant qu'au vu des caractéristiques du hameau des Yaux et des dents creuses en bordures de voie, il pourrait être demandé de densifier ce hameau,

Considérant qu'il semble nécessaire de conserver un foncier disponible sur la commune de Rives-en Seine,

Considérant que l'enquête publique est ouverte du 25 août au 1^{er} octobre 2025, et que les observations doivent être versées au registre pendant cette période,

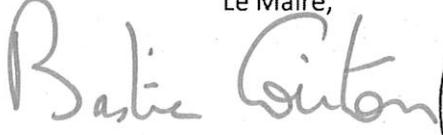
Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- De joindre cette délibération au registre d'enquête publique,
- De demander une nouvelle étude des parcelles sus mentionnées en vue de leur classement en stecal logement ou en zone U,
- De revoir le découpage du Hameau des Yaux afin de pouvoir densifier le secteur,
- De retirer de la liste des bâtiments remarquables, les 2 bâtiments situés sur la parcelle 200 route des châteaux,
- D'ajouter à la liste des bâtiments remarquables les bâtiments situés sur la parcelle 325 route de Rançon,
- De demander à modifier la zone impactant la parcelle 742 AD 50, pour qu'elle passe en zone N au lieu de Nrb,
- De demander à modifier la zone des parcelles se trouvant sur les Hameaux de Gauville bas et Gauville Haut, pour qu'elles soient toutes en zone Ura,
- De demander la révision du coefficient de surface perméable sur la zone Ula,
- De s'assurer que les règles de la zone Uvr ne seront pas contraignantes pour le PC déposé sur la parcelle AH 203, pour la réhabilitation des anciens locaux « Fiducial »,
- De demander la création de 2 linaires de commerces sur les communes de Saint Wandrille Rançon et Villequier,
- De demander à modifier la zone impactant la parcelle 742 Al 163 pour passer en zone N au lieu de Nrb.

A l'unanimité, le Conseil municipal approuve ces propositions.

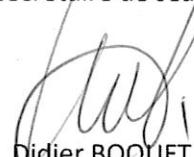
Pour extrait conforme,

Le Maire,


Bastien CORITON



Le secrétaire de séance,


Didier BOQUET