

# Plan d'urbanisme

Commune de  
**La Rue-Saint-Pierre**



**Inter  
Caux  
Vexin**

Révision allégée du PLU

Rapport de présentation – tome 1

Diagnostic et justifications

Mars 2025

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJECTIF DE LA REVISION ALLEGEE</b>	<b>3</b>
<b>2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE</b>	<b>4</b>
2.1. Articles du code de l'urbanisme concernés	4
2.2. Choix de la procédure de révision	4
2.3. Choix de la procédure de révision allégée	4
<b>3. DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE</b>	<b>5</b>
3.1. Présentation du territoire	5
3.1.1. La commune de la Rue-Saint-Pierre	5
3.1.2. La Communauté de Communes Inter-Caux-Vexin	7
3.2. Le projet de complexe hôtelier du domaine du château du Mesnil-Godefroy	8
3.2.1. Les acteurs du projet	8
3.2.2. Présentation du château du Mesnil-Geoffroy	8
3.2.3. Description détaillée du site	10
3.2.4. Description du projet	16
3.2.5. Intérêt du projet pour le territoire	22
3.2.6. Compatibilité avec le PLU	23
<b>4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMPLEMENTAIRE</b>	<b>23</b>
<b>5. ÉVOLUTIONS APORTEES AU PLU</b>	<b>24</b>
5.1. Règlement graphique (plan de zonage)	24
5.1.1. Découpage en zones	24
5.1.2. Trame de protection patrimoniale du château et de l'allée monumentale	25
5.1.3. Protection et développement des haies et alignements d'arbres	26
5.1.4. Protection des mares	27
5.2. Règlement écrit	30
5.3. Orientation d'aménagement et de programmation	33
5.4. Constructibilité de la zone 3AU	35
5.5. Articulation avec le PADD	37
5.5.1. Recherche d'un développement raisonnable	37
5.5.2. Pérennisation des activités et services	37
5.5.3. Préservation du cadre de vie	37
5.5.4. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	39
5.6. Tableau des surfaces	42
<b>6. MODIFICATION DES PIECES DU PLU</b>	<b>42</b>

## 1. OBJECTIF DE LA REVISION ALLEGEE

Le 7 octobre 2024, le conseil communautaire de la **Communauté de Communes Inter-Caux-Vexin** a prescrit la présente **révision allégée**, afin de « *permettre la **réhabilitation du Domaine du château du Mesnil-Godefroy**, dont les activités de tourisme, d'évènementiel et de restauration, liées à la mise en valeur du patrimoine historique et paysager du site, participeront à accroître l'attractivité de l'ensemble du territoire* ».

Le projet consiste en la création d'un **complexe hôtelier sur le domaine du château du Mesnil-Godefroy**, sur la commune de la Rue-Saint-Pierre.

Il s'agit d'un **projet d'initiative privée**, qui présente un **intérêt général** tant à l'échelle communale qu'intercommunale, par la cohérence de son programme avec les besoins touristiques du territoire ou grâce à ses ambitions en matière de préservation du patrimoine et de mise en valeur des paysages locaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Rue-Saint-Pierre approuvé le 6 décembre 2022 n'est pas compatible avec ce projet, du fait du classement en zone agricole stricte (A). Il est donc nécessaire de l'adapter :

- Modification du plan de zonage et du règlement écrit ;
- Ajout d'une orientation d'aménagement.

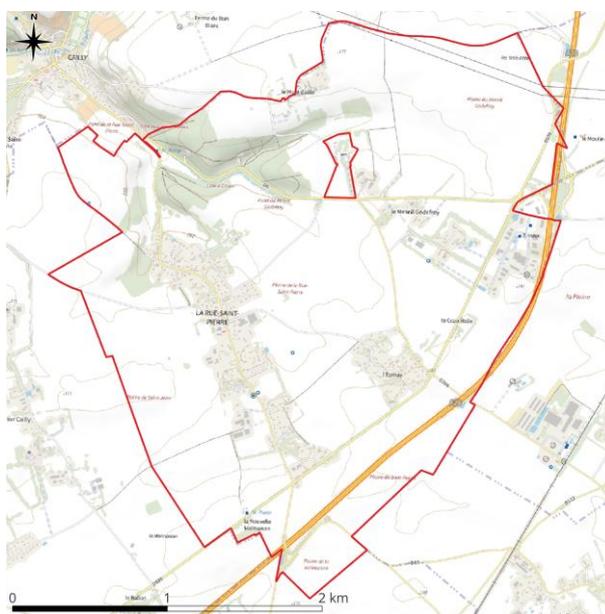
Remarque : la Communauté de Communes Inter Caux Vexin (CCICV), à laquelle adhère La Rue-Saint-Pierre, a la compétence « PLU, documents en tenant lieu et Carte Communale » depuis 2017.

**C'est donc la CCICV qui diligente la procédure de révision allégée du PLU de la Rue-Saint-Pierre.**

*La commune de la Rue-Saint-Pierre à l'échelle régionale  
(source IGN)*

*Le terrain au sein de la commune de la Rue-Saint-Pierre  
(source IGN)*

*Le domaine du Château du Mesnil-Godefroy (source IGN)*



## 2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

### 2.1. Articles du code de l'urbanisme concernés

La révision des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme.

### 2.2. Choix de la procédure de révision

D'après l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision lorsque « *la commune décide [...] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

L'objectif de la présente révision étant de classer en zone constructible le domaine du château du Mesnil-Godefroy (zone 3AU), auparavant classé en zone agricole (zone A), il est nécessaire de recourir à une procédure de révision.

### 2.3. Choix de la procédure de révision allégée

Toutefois, l'article L153-34 prévoit une procédure allégée lorsqu'il n'est pas « *porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables* » et que « *la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

C'est bien le cas de la présente révision, qui peut donc être entreprise selon les modalités simplifiées fixées par l'article L153-34, que nous nommerons par commodité « **révision allégée** ».

En effet, le projet est en phase avec les objectifs affichés par la commune dans son PADD, et ne porte pas atteinte à ces orientations (cf. chapitre « 5.5. Articulation avec le PADD »).

## 3. DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

Le diagnostic du PLU de la Rue-Saint-Pierre est récent et demeure pertinent, puisque le document a été approuvé le 6 décembre 2022. En conséquence, seuls quelques rappels et des compléments liés au projet du domaine du château du Mesnil-Godefroy sont donnés dans ce chapitre.

### 3.1. Présentation du territoire

#### 3.1.1. La commune de la Rue-Saint-Pierre

Source : Rapport de présentation du PLU approuvé le 6 décembre 2022 (Espac'urba / Alise Environnement)

La commune de la Rue-Saint-Pierre est située dans le département de la Seine-Maritime, au nord-est de la ville de Rouen. Elle adhère à la **Communauté de Communes Inter-Caux-Vexin** et dépend du **Pays Entre Seine et Bray**, qui s'est récemment doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

La Rue-Saint-Pierre est une commune périurbaine du pôle urbain de Rouen (pôle administratif, économique et touristique attractif). Elle est située à 27 km de Rouen, 51 km de Dieppe, 76 km de Beauvais 100 km d'Amiens et 157 km de Paris.

Par l'intermédiaire du réseau routier départemental, la commune est connectée à de grands pôles administratifs, attractifs et touristiques, mais également de bassins d'emplois et de vie.

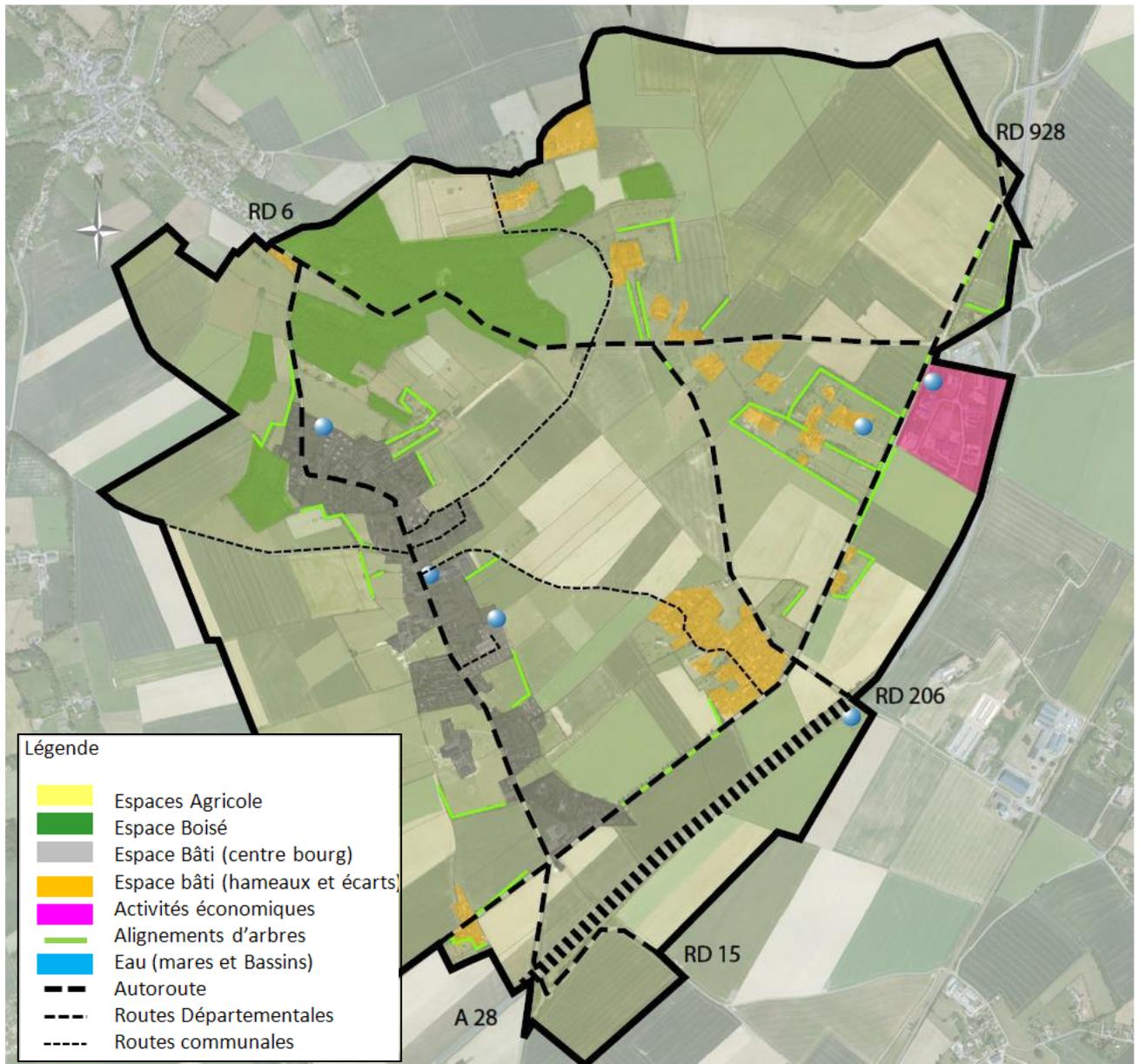


Position de la Rue-Saint-Pierre (source Atelier Frédérique Petit)

La commune de la Rue-Saint-Pierre, d'une superficie d'environ **768 hectares**, possède un relief de plateau, entaillé par la vallée du Cailly. Elle comprend un centre bourg, un hameau constitué « L'Epinay » et des écarts bâtis diffus « Le Mesnil-Godefroy » et « Le Mont-Gaille ».

## DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

Plusieurs voies marquent le territoire communal. La Rue-Saint-Pierre est traversée par les routes départementales n°928, 206, 6 et 15, ainsi qu'un maillage de voiries communales. L'autoroute A28 traverse et dessert le territoire communal, lui ouvrant les portes vers le territoire national.



Carte des occupations des sols (source Espac'urba)

## 3.1.2. La Communauté de Communes Inter-Caux-Vexin

Source : <https://www.intercauxvexin.fr>

### 3.1.2.1. Présentation de la CCICV

Définie sur un territoire mi-rural, mi-périurbain, située au carrefour du Pays de Caux, du Pays de Bray et de la Métropole Rouen-Normandie, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin (CCICV) est venue consacrer la collaboration établie de longue date entre les élus locaux.

La Communauté de Communes Inter Caux Vexin est née le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion des collectivités suivantes :

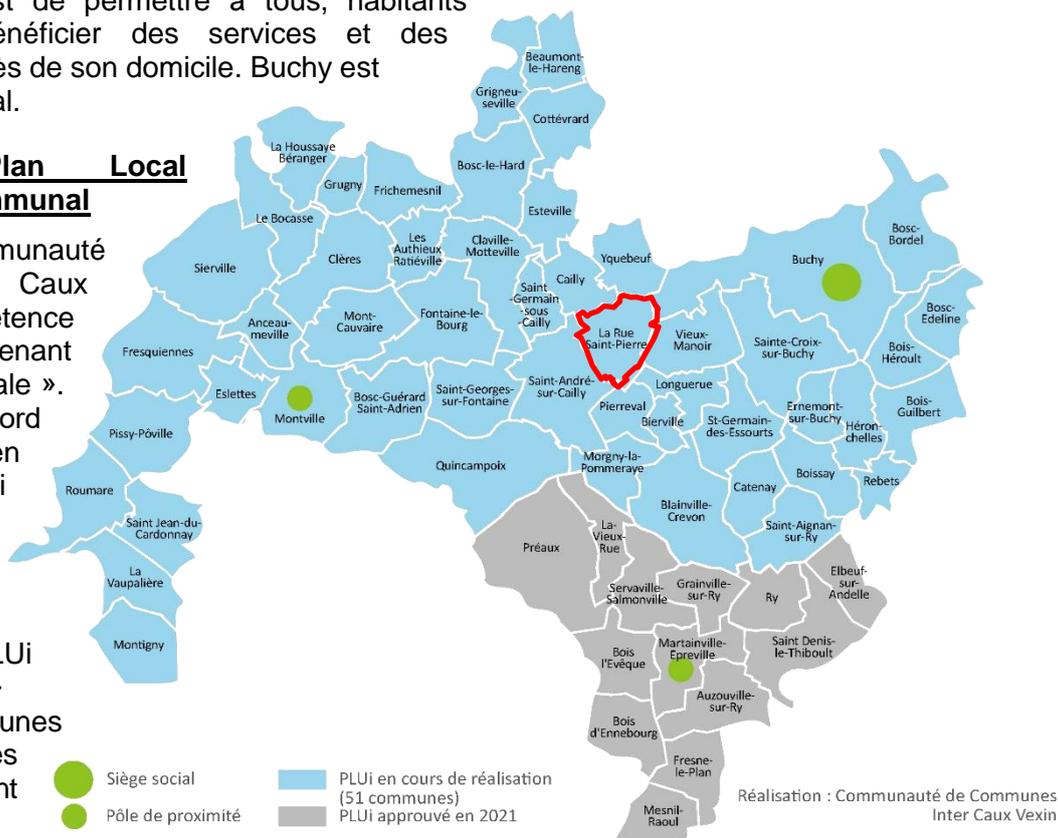
- La Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen ;
- La Communauté de Communes du Moulin d'Écalles ;
- La Communauté de Communes du Plateau de Martainville ;
- Les 4 communes de Bosc le Hard, Grigneuseville, Beaumont le Hareng, Cottevrard, appartenant précédemment à la Communauté de Communes du Bosc d'Eawy ;
- Le Syndicat Mixte du Pays entre Seine et Bray.

Elle représente dorénavant **64 communes** et plus de **53 000 habitants**.

Pour un fonctionnement efficient et assurer la continuité du service public, chaque ancien siège (Montville, Buchy, Martainville-Épreville) des trois Communautés de Communes est devenu un pôle de proximité. L'objectif est de permettre à tous, habitants comme élus, de bénéficier des services et des informations au plus près de son domicile. Buchy est de surcroît le siège légal.

### 3.1.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Depuis 2017, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin a la compétence « PLU, documents en tenant lieu et Carte Communale ». Elle a tout d'abord poursuivi et finalisé en 2021 un premier PLU sectoriel sur la partie sud-est du territoire. Elle a prescrit l'élaboration d'un deuxième PLU « infracommunautaire » englobant les 51 communes encore non couvertes par un document intercommunal, dont La Rue-Saint-Pierre.



### 3.2. Le projet de complexe hôtelier du domaine du château du Mesnil-Godefroy

#### 3.2.1. Les acteurs du projet

Le **porteur de projet**, en son nom propre<sup>1</sup>, est associé au **groupe Agon**, groupe normand spécialisé dans le domaine de l'hébergement résidentiel et hôtelier.

Le groupement est accompagné par l'équipe de l'**atelier d'architectes Frédérique Petit**, qui a réalisé les études préalables de faisabilité / programmation, ainsi que par le bureau d'études **In Extenso TCH**, spécialisé dans les domaines du tourisme, de la culture et de l'hôtellerie. Une bonne partie des informations figurant dans les pages suivantes sont tirées de leurs études.



FREDERIQUE PETIT  
ARCHITECTURE  
ARCHITECTE DU PATRIMOINE  
D.P.L.G.

**In Extenso**  
TOURISME, CULTURE & HÔTELLERIE

#### 3.2.2. Présentation du château du Mesnil-Geoffroy

Source : *Parcours numériques Histoire et Patrimoine de la Rue-Saint-Pierre*



Le fief du Mesnil Godefroy est cité vers l'an 1200 et dépend du fief à perpétuité (fief ferme<sup>2</sup>) de Cailly.

<sup>1</sup> Le nom du porteur de projet a été anonymisé pour les besoins de ce dossier. Il s'agit d'une personnalité locale, native du Pays de Bray, résidant à proximité et investie dans divers projets sur le territoire.

<sup>2</sup> Concession d'héritage faite à perpétuité (opposée à fief muable).

## DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

Ce n'est qu'au début du 17<sup>ème</sup> siècle, lors de la vente de la baronnie de Cailly, en 1618, qu'Antoine Bourgeoise est mentionné comme sieur du Mesnil Godefroy.

Pierre de Fernel, lieutenant de la grande fauconnerie du roi, fait l'acquisition en 1629 du domaine et son fils, Jacques, **construit le château vers 1660**. Son petit-fils y adjoint une chapelle en 1686.

Le château est un édifice classique, formé d'un **corps principal divisé en 7 travées régulières**, et **flanqué de deux tourelles latérales**. Ses dimensions relativement réduites (emprise au sol de 230 m<sup>2</sup>) lui confèrent l'allure d'une **gentilhommière**.

Ses **façades en brique de Saint-Jean** sont rythmées par les ouvertures, avec leur linteau et appui en calcaire blanc. Le **toit en ardoise** est percé par 3 lucarnes, et l'une des tourelles est couronnée d'un petit clocheton abritant une clochette.

La chapelle, dûment autorisée par l'archevêque, est placée sous l'invocation de Notre-Dame-de-Consolation. Elle est réédifiée, en 1747, par Jean de Béthencourt, héritiers des précédents, sous le nom de Saint-Cyr et Sainte-Juliette.

Dissimulée derrière la splendide **allée de tilleuls** menant au château, c'est un édifice sobre, de petite dimension (6,6m de longueur, 5m de largeur et 6,5m de hauteur). Les murs sont en briques et silex. La voûte supprimée laisse voir la charpente en bois et ses assemblages. Le toit à deux pans, en ardoises, est surmonté d'un petit clocheton abritant une clochette.

Le château est acquis en 1904, de Louise de Fernel, par Julie Delamare-Deboutteville, veuve d'Édouard Delamare-Deboutteville (1856 - 1901), considéré comme l'inventeur de l'automobile.



*La façade principale, tournée vers le sud  
La façade nord  
La chapelle*

D'autres constructions intéressantes, dans un état de conservation variable, complètent le domaine : un four à pain, un pressoir, une cidrerie, une charretterie, une grange-étable. Sont également présentes

## DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

sur le site quelques constructions plus récentes, sans intérêt particulier : une longère, une grange de stockage, une maison annexe accolée au château sur son flanc ouest.

### 3.2.3. Description détaillée du site

Source : Dossier de faisabilité / programmation de décembre 2023 (atelier d'architectes Frédérique Petit)

Dans sa globalité, le site couvre une surface de 10,26 hectares. Seule une partie (**5,94 hectares**) est directement concernée par le projet d'aménagement.

Le dossier réalisé par l'atelier d'architectes Frédérique Petit décrit le domaine en distinguant plusieurs zones :



# DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

## Zone « Patrimoine & Histoire »



A - Portail donnant sur la rue de Buchy

B - Allée paysagère monumentale

C - Cidrerie

*État très dégradé, emprise au sol ≈ 40 m<sup>2</sup>*

D - Chapelle (encore sacralisée)

*État correct, emprise au sol ≈ 25 m<sup>2</sup>*

E - Château

*État correct, emprise au sol ≈ 230 m<sup>2</sup>*

F - Extension / annexe château

*Ajout tardif n'ayant aucune valeur historique ou patrimoniale*



# DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

## Zone « Services au public »



A - Four à pain

État dégradé, emprise au sol  $\approx 30 \text{ m}^2$

B - Charreterie

État dégradé, emprise au sol  $\approx 165 \text{ m}^2$

C - Grange / étables

État correct, emprise au sol  $\approx 257 \text{ m}^2$

D - Grange / pressoir

État dégradé, emprise au sol  $\approx 215 \text{ m}^2$



# DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

## Zone « Évènement »



A - Façade nord du château et son extension

B - Mare

C - Jardin nord clos d'arbres matures dans la continuité de l'allée paysagère monumentale au sud



# DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

## Zone « Logements touristiques »



A - Longère utilisée comme logement -  
façade sud

État correct, emprise au sol  $\approx 228 \text{ m}^2$

B - Façade arrière nord



# DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

## Zone « Activités agricoles ou d'élevages »



A - Pâturage (parcelle est)

*Seule parcelle relativement plane, cette prairie est propice aux activités d'élevages ou d'équitation.*

B - Pâturage / vallon - vue vers l'est

C - Pâturage / vallon - vue vers le nord / ouest

D - Pâturage / vallon - vue vers l'ouest

*La déclivité des pâturages dans le vallon rend ces terres peu propices aux cultures. De plus, le labour de ces terres augmenterait les risques de ruissellement vers la vallée du Cailly, déjà repérés au plan de zonage du PLU.*

E - Angle sud / ouest (parcelle labourée)

*Le labour de cette partie du site augmente les ruissellements vers la route départementale et les aléas déjà mentionnés au plan de zonage du PLU.*



# DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

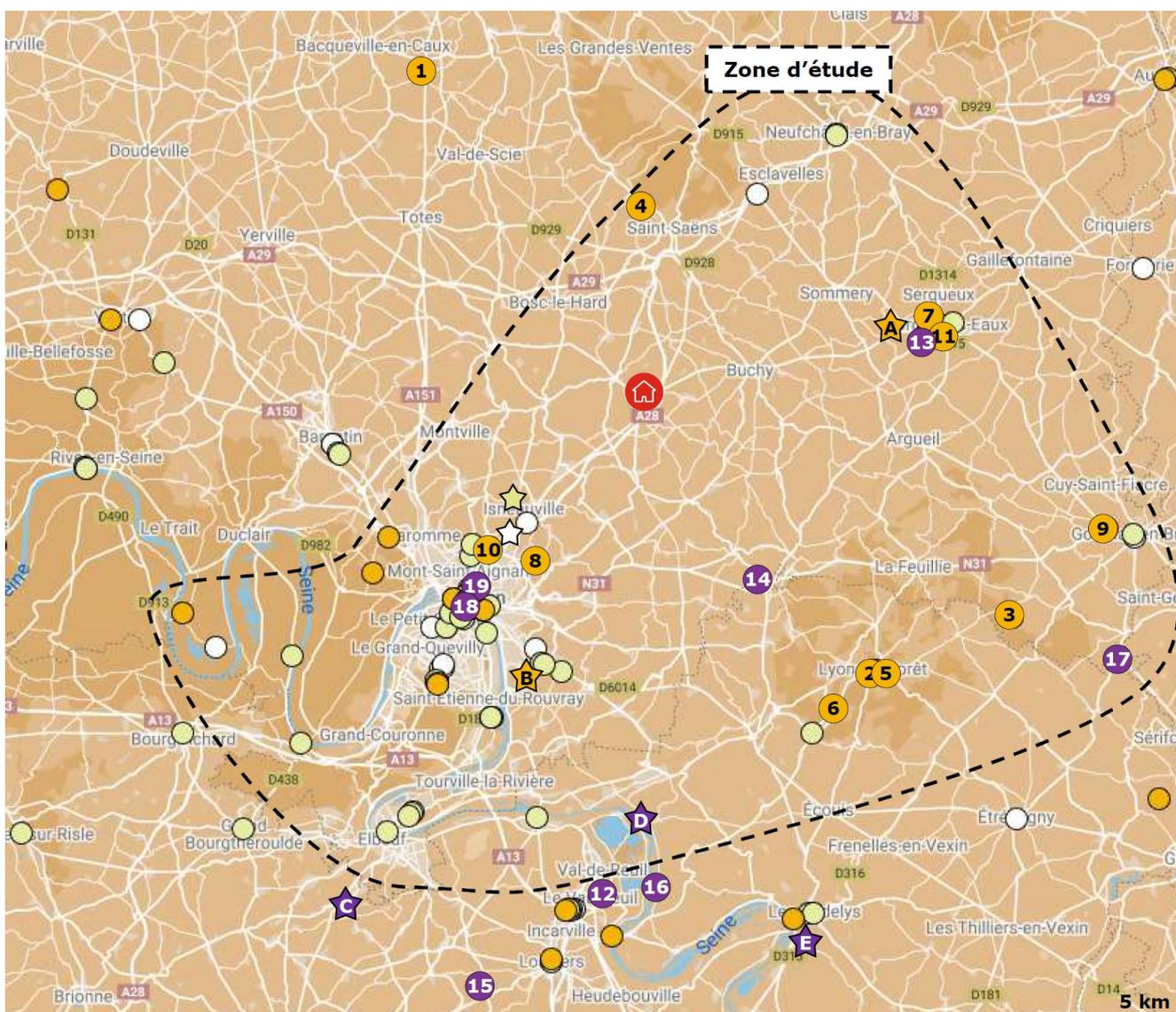
## 3.2.4. Description du projet

### 3.2.4.1. Positionnement stratégique du projet

Le projet de complexe hôtelier sur le domaine du château du Mesnil-Godefroy présente de **multiples facettes**. Il a pour ambition d'**impulser de nouveaux usages** dans le château du Mesnil-Godefroy et ses bâtiments annexes (pour certains, dans un état de dégradation prononcé), dans le cadre d'une **restauration patrimoniale et paysagère** du domaine.

#### 1. Hébergement touristique

La composante principale du projet est l'**hébergement touristique**, puisque le domaine a vocation à devenir un maillon essentiel du réseau touristique local. En effet, le secteur nord-est de Rouen et le Pays de Bray sont peu dotés en équipements hôteliers « haut de gamme », segment sur lequel le domaine du château du Mesnil-Godefroy a vocation à se positionner.



Répartition géographique de l'offre hôtelière locale + offre Haut de gamme à proximité (source Google Maps, In Extensio TCH)

## DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

Le domaine du château du Mesnil-Godefroy viendra **conforter une offre locale de petite capacité** et positionnée comme produits de charme : Château Hôtel de Belmesnil à Saint-Denis-le-Thiboult<sup>3</sup>, Hôtel La Folie à Forges-les-Eaux<sup>4</sup> et Manoir des Brumes<sup>5</sup>. Un peu plus loin, au sud de Rouen dans l'Eure, trois hôtels « haut de gamme » sont également présents : Grand Slam Hôtel du Golf<sup>6</sup>, Manoir de Surville<sup>7</sup> et Moulin de Connelles<sup>8</sup> (*source In Extenso TCH*).

À ces hôtels, se rajoutent les deux établissements « haut de gamme » du centre de Rouen : Hôtel de Bourgtheroulde Autograph Collection by Marriott<sup>9</sup> et Radisson Blu Rouen Centre<sup>10</sup>. Ces établissements sont positionnés comme hôtels « haut de gamme » urbains, avec une enseigne internationale, une offre de services relativement complète (*source In Extenso TCH*).

En complément de cette offre « haut de gamme », une offre « milieu de gamme » regroupe plusieurs établissements : Le Forges Hôtel<sup>11</sup> et Le Continental<sup>12</sup> à Forges-les-Eaux, Le Grand Cerf & Spa<sup>13</sup> et l'Hotel de La Licorne & Spa<sup>14</sup> à Lyons-la-Forêt. Cette offre « milieu de gamme » inclut six autres hôtels, répartis de manière diffuse sur le territoire : Châteauform<sup>15</sup>, Golf Hôtel<sup>16</sup> de Saint-Saëns, Hôtel La Bertelière Rouen The Originals Relais<sup>17</sup>, Best Western Plus Le Conquérant Rouen Nord<sup>18</sup>, Clos Masure - Hôtel de Campagne<sup>19</sup> et Le Saint Aubin<sup>20</sup> (*source In Extenso TCH*).

Ce portrait de l'offre hôtelière, dressé par le bureau d'études « In Extenso TCH » montre que **l'offre hôtelière à proximité de la Rue Saint-Pierre est limitée**. Avec une offre d'une cinquantaine de chambres et d'une quinzaine de gîtes / écolodges, le **domaine du château du Mesnil-Godefroy se positionnera parmi les établissements moteurs de l'attractivité touristique seino-marine**.

Parce que la Normandie ne jouit pas d'un climat ensoleillé toute l'année, le porteur de projet a prévu une diversification des cibles touristiques. Le projet s'adresse à un **mix clientèle affaire et agrément** :

- **Clientèle de séminaires d'affaires** pour laquelle le projet pourra capitaliser sur les atouts du site : proximité de la sortie d'autoroute, proximité de deux bassins d'emplois structurants (Rouen

---

<sup>3</sup> 10 chambres + tiny houses, gîte et tente saharienne

<sup>4</sup> 10 chambres, propriété du groupe Partouche, ouvert seulement en saison estivale

<sup>5</sup> 38 chambres

<sup>6</sup> 8 clés

<sup>7</sup> 11 chambres

<sup>8</sup> 12 chambres

<sup>9</sup> 78 clés

<sup>10</sup> 93 clés

<sup>11</sup> Hôtel 4\* propriété du groupe Partouche avec une capacité élevée de 89 chambres, restaurant / bar, spa, casino et espaces événementiels : c'est l'établissement qui ressort le plus dans cet environnement concurrentiel au regard de son positionnement de marché et de sa capacité structurante

<sup>12</sup> Hôtel 3\* propriété du groupe Partouche avec une capacité de 42 clés

<sup>13</sup> 15 clés

<sup>14</sup> 21 clés

<sup>15</sup> Concept spécifique, à destination de la clientèle séminaires exclusivement

<sup>16</sup> 20 clés

<sup>17</sup> 44 clés

<sup>18</sup> 70 clés

<sup>19</sup> 13 chambres

<sup>20</sup> 57 chambres

## DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

et Ile-de-France), qualité du domaine un beau patrimoine bâti et des espaces verts paysagers. Le domaine du château du Mesnil-Godefroy pourra notamment répondre à la tendance actuelle d'organisation d'évènements de proximité pour des entreprises proches (Rouen et Ile-de-France), soucieuses de maîtriser leur coût et leur empreinte environnementale (limitation des déplacements). Cette clientèle de séminaires est présente essentiellement en semaine et sur certaines périodes de l'année.

Par contre, le potentiel est plus limité sur le segment d'affaires « individuel » (par exemple, nuitée pour un collaborateur se rendant sur un site annexe d'une entreprise), car le tissu économique local est limité et que le projet est éloigné des pôles économiques structurants.

- **Clientèle d'agrément**, qui trouvera sur le domaine des activités sur place et des espaces paysagers attractifs. La proximité de l'agglomération rouennaise, voire du bassin francilien situé à environ 2h (hors saturation du trafic), pourrait stimuler un concept de « staycation » (venue sur les périodes de week-end). Par ailleurs, la bonne desserte du site facilitera le captage de clientèle du Benelux également, avec l'accès de l'A28.

Des petits groupes loisirs pourront constituer un complément de clientèle. S'ils ne sont pas prioritaires au regard du positionnement du projet, ils permettront toutefois de combler certaines périodes de plus faible activité.

- Enfin, le projet pourra se positionner sur la **clientèle d'évènements** privés de type anniversaires, évènements religieux, réunions de famille, etc. Le cadre, les espaces verts, l'hébergement sur site seront autant d'atouts pour capter cette clientèle.

### 2. Restauration

Parce que le site est isolé et qu'il n'existe pas d'offre de restauration à proximité, il est nécessaire d'en intégrer une dans le projet. L'objectif est d'**aménager un restaurant** assurant les services petit déjeuner, déjeuner et diner, en l'ouvrant également à la clientèle extérieure. L'offre de restauration devra être de qualité, sans pour autant viser un positionnement gastronomique nettement plus contraignant en terme de gestion et pas nécessairement en phase avec les attentes de la clientèle locale.

En outre, le restaurant favorisera une meilleure répartition de la fréquentation de l'établissement tout au long de l'année (le restaurant pouvant fonctionner même en l'absence de touristes hébergés sur place, en attirant une clientèle de la région rouennaise – avec par exemple une formule brunch le dimanche).

### 3. Activités

L'espace piscine et Spa est indispensable pour proposer un produit attractif sur le segment d'hôtellerie « haut de gamme ». De plus, cette offre contribuera à désaisonnaliser l'activité (piscine et Spa couverts, fonctionnant toute l'année).

Au regard des caractéristiques du site, un espace séminaire polyvalent est cohérent et pourrait être intégré dans un des bâtiments à réhabiliter (à confirmer).

# DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

## 3.2.4.2. Détail des composantes du projet

Le projet conçu à la demande du porteur de projet par l'atelier d'architectes Frédérique Petit est présenté dans les tableaux suivants, avec le détail de la répartition du programme de travaux selon les composantes « Hébergement », « Restauration » et « Activités touristiques / évènementielles ».

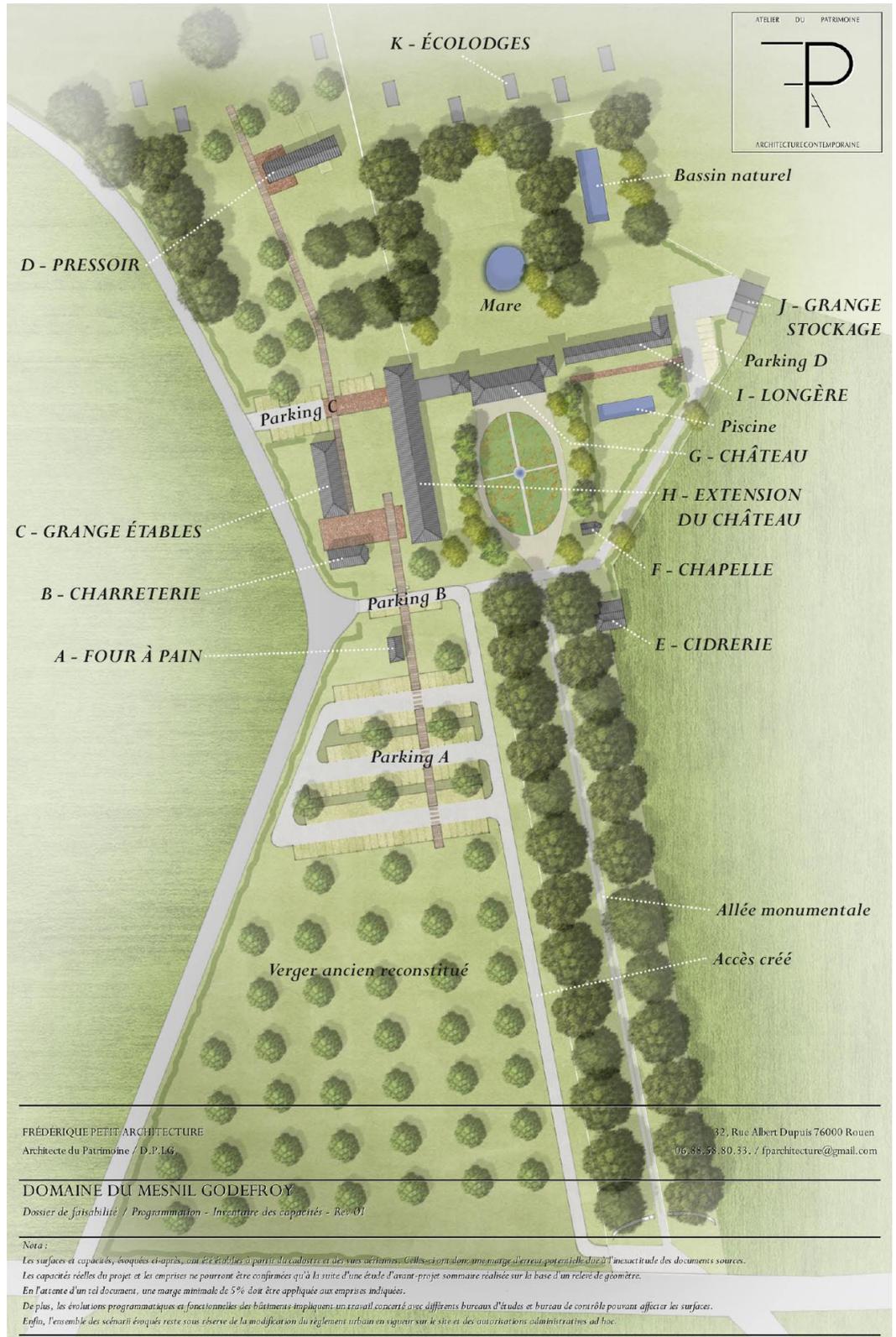


Schéma de principe d'aménagement du domaine du château du Mesnil-Godefroy (source atelier d'architectes Frédérique Petit)

# DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

## 1. Hébergement

Repère sur le plan	Bâtiment	Type de travaux	Programmation	Emprise au sol (avant)	Emprise au sol (après)
G	Château	Restauration	7 chambres d'hôtel	230 m <sup>2</sup>	
H	Extension du château	Construction nouvelle, après démolition maison existante	38 chambres d'hôtel	100 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
D	Pressoir	Restauration	3 gîtes de 3 ou 4 chambres (ou 3 salles de séminaires, selon les arbitrages à opérer ultérieurement)	215 m <sup>2</sup>	
I	Longère	Restauration	4 chambres d'hôtel + 2 gîtes de 70 et 110 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>
	Écolodges	Constructions nouvelles	10 écolodges de 2 à 3 couchages (équipés d'une salle de bains et terrasse)	-	400 m <sup>2</sup>

## 2. Restauration

Repère sur le plan	Bâtiment	Type de travaux	Programmation	Emprise au sol (avant)	Emprise au sol (après)
C	Grange étable	Restauration	Restaurant et bar (100 couverts en intérieur)	257 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>
B	Charreterie	Restauration, avec suppression des ajouts latéraux	Terrasse couverte de 50 couverts + terrasse extérieure de 70 couverts	165 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

## DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE

### 3. Activités touristiques / évènementielles

Repère sur le plan	Bâtiment	Type de travaux	Programmation	Emprise au sol (avant)	Emprise au sol (après)
A	<b>Four à pain</b>	Restauration	Activités touristiques ponctuelles et évènementielles	30 m <sup>2</sup>	
D	<b>Pressoir</b>	Restauration	3 salles de séminaires (ou 3 gîtes, selon les arbitrages à opérer ultérieurement)	215 m <sup>2</sup>	
E	<b>Cidrerie</b>	Restauration	Activités touristiques ponctuelles et évènementielles	40 m <sup>2</sup>	
F	<b>Chapelle</b>	Restauration	Activités touristiques ponctuelles et évènementielles	25 m <sup>2</sup>	
G	<b>Château</b>	Restauration	Salon en rez-de-chaussée	230 m <sup>2</sup>	
H	<b>Extension du château</b>	Construction nouvelle, après démolition maison existante	Piscine et Spa couverts	100 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
I	<b>Longère</b>	Restauration	Piscine extérieure	-	120 m <sup>2</sup>

### 4. Autres

Repère sur le plan	Bâtiment	Type de travaux	Programmation	Emprise au sol (avant)	Emprise au sol (après)
J	<b>Grange stockage</b>	Agrandissement	Stockage de matériel pour l'établissement	132 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>
<b>Parkings</b>		Aménagement	120 places + 20 places + 8 places (engazonnées) + 5 places en arrêt minute	-	



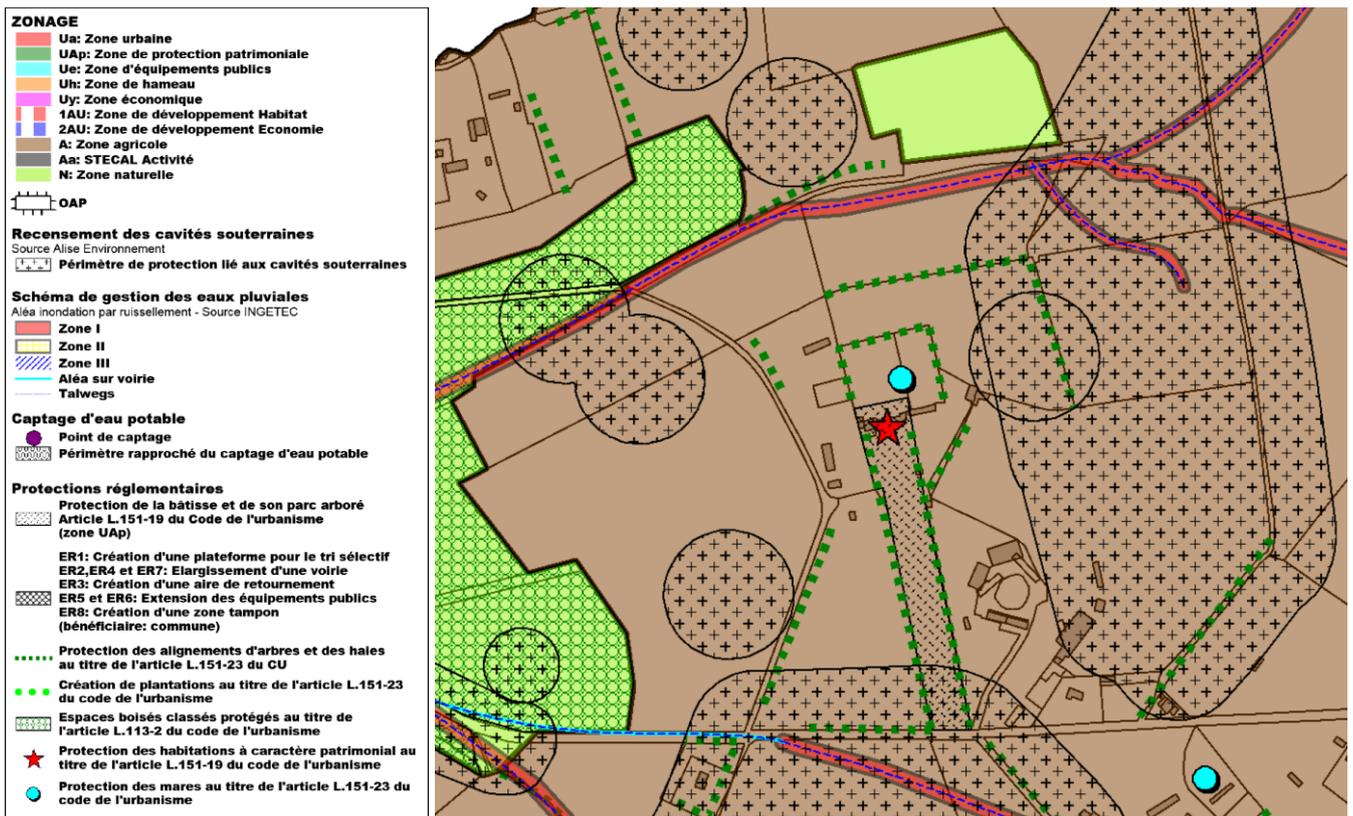
## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMPLEMENTAIRE

exemple : boulangerie de Cailly, cavistes locaux, Jump'in76<sup>21</sup>, fermes productrices de viandes et de fromages, etc.).

Le site du Mesnil-Godefroy bénéficie d'une **situation isolée permettant de limiter les risques de nuisances** (cf. chapitre « 6. Justification et prise en compte de l'environnement »), tout en étant particulièrement **facile d'accès grâce à la proximité de l'A13**.

### 3.2.6. Compatibilité avec le PLU

Le domaine du château du Mesnil-Godefroy est intégralement classé en **zone agricole stricte (A)**, où les constructions à vocation d'hébergement ou d'accueil touristique, ainsi que de restauration, sont strictement interdites, y compris dans le cadre de changements de destination de constructions existantes.



Plan de zonage du PLU approuvé le 6 décembre 2022

Il est donc **nécessaire d'adapter le PLU** pour modifier le **plan de zonage** et le **règlement écrit** afin de permettre la réalisation du projet. Compte tenu de son importance, et parce qu'il sera classé en zone à urbaniser, les élus ont choisi d'élaborer une nouvelle **orientation d'aménagement** pour encadrer l'évolution de ce site.

## 4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMPLEMENTAIRE

Voir tome 2 – évaluation environnementale.

<sup>21</sup> Location de châteaux gonflables, jeux en bois, etc. localisé à Cailly

## 5. ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

### 5.1. Règlement graphique (plan de zonage)

#### 5.1.1. Découpage en zones

Afin de permettre la réalisation du projet de complexe hôtelier sur le domaine du château du Mesnil-Godefroy, le site est reclassé en zone à urbaniser (7,32 hectares) :

- La **partie centrale est classée en zone 3AU (3,10 hectares)** où sont autorisées les constructions nouvelles destinées à l'hébergement touristique ou aux activités de loisirs, d'évènementiel et de restauration, ainsi que le changement de destination des constructions existantes vers ces mêmes usages ;
- Les **parties nord et sud sont classées en secteur 3AUn** dédié aux espaces naturels d'accompagnement (deux secteurs de 1,72 et 2,50 hectares).

Le secteur 3AUn au sud englobe l'allée monumentale jusqu'à la cidrerie, ainsi qu'une vaste emprise où la plantation d'un vaste verger est prévue (cf. OAP : juste au-dessous du parking principal, qui lui est dans le secteur 3AU strict). Au nord, le secteur 3AUn marque la limite d'implantation des bâtiments touristiques. En particulier, les écolodges seront obligatoirement implantés dans le secteur 3AU strict, en recul à l'intérieur du terrain du domaine.

**L'ensemble des constructions restaurées, des constructions nouvelles, des piscines, des terrasses, des aires de stationnement, etc. seront réalisées sur le secteur 3AU strict.**



*Le secteur 3AU strict englobe les constructions existantes : le château et la maison accolée, la grange étable et la longère*



*Le secteur 3AU strict englobe les constructions existantes : la chapelle et le château*

## ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU



*Le secteur 3AU strict englobe les constructions existantes : la grange étable et la grange de stockage*



*Les secteurs 3AUn correspondent à des secteurs ayant vocation à conserver un caractère d'espaces naturels d'accompagnement (à gauche, l'emprise sur laquelle un grand verger sera replanté)*

### **5.1.2. Trame de protection patrimoniale du château et de l'allée monumentale**

Le PLU initial avait superposé au plan de zonage une trame de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur le château et l'allée monumentale.

Dans le cadre de la révision allégée, cette trame a été réduite afin d'écartier la tourelle ouest et la maison accolée. Ces ajouts tardifs n'apportent aucune valeur historique ou fonctionnelle au château. Leur implantation relève plus de l'opportuniste que d'une organisation pensée ou d'une composition esthétique.

Ainsi, **la protection L151-19 est recentrée sur la partie « authentique » du château** (corps principal et tourelle est) **et sur l'allée monumentale.**

## ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU



*La tourelle ouest et la maison accolée, écartées de la protection L151-19*



*Les parties « authentiques » du château et l'allée monumentale, confirmées dans la protection L151-19*

### 5.1.3. Protection et développement des haies et alignements d'arbres

Le PLU initial avait classé 1 543 mètres de haies et alignements d'arbres du domaine du château du Mesnil-Godefroy au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces protections sont recalées de manière précise dans le cadre de la révision allégée, pour un linéaire de 1 417 mètres.

La réduction de linéaire protégé est essentiellement liée au nouveau dessin de l'allée monumentale :

- Suppression de la protection L151-23 qui avait été positionnée sur un tronçon inexistant de l'alignement, au niveau de l'entrée sud du château sur la route de Buchy / D6 (sur cette emprise, une aire de décélération des véhicules sera aménagée, afin de sécuriser l'accès au site) ;
- Suppression de la protection L151-23 sur la partie située entre la cidrerie et le château. Cette partie ne présente pas la qualité esthétique et environnementale du tronçon principal planté de tilleuls majestueux, mais est constituée de plantations hétéroclites (conifères, sujets en cèpée).

La suppression de cette protection permettra la remise en valeur de la perspective paysagère du château, avec comme point d'orgue, un jardin à la française réaménagé au pied de celui-ci (cf. OAP), complété par la chapelle et la cidrerie.

En parallèle de ces corrections de tracé, les élus ont souhaité marquer l'obligation de recomposer une ceinture végétale complète autour du domaine, sous la forme d'alignements d'arbres et de haies. 250 mètres linéaires ont été désignés au titre de l'article L151-23 pour de nouvelles plantations en complément de celles déjà présentes (voir aussi l'OAP).

**Le cumul des linéaires existants et à planter d'alignements d'arbres et de haies porte la protection L151-23 à 1 667 mètres après révision allégée.**

## ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU



*La portion « authentique » de l'allée monumentale, entre la route de Buchy / D6 et la cidrerie, est plantée de tilleuls majestueux*



*Les prolongements de l'allée entre la cidrerie et le château sont des plantations hétéroclites (conifères, sujets en cépée)*

### 5.1.4. Protection des mares

La **mare au nord du château** était protégée par le PLU initial. Cette mare, actuellement envahie par la végétation, sera restaurée et mise en valeur dans le cadre du projet. La **protection au titre de l'article L151-23 est conservée**, mais en la relocalisant de manière précise.

Une **seconde mare** est présente au nord-est du château, mais n'était pas protégée par le PLU approuvé le 6 décembre 2022. Étant donné sa valeur paysagère et environnementale, ainsi que son intérêt pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle d'une telle opération, sa **protection au titre de l'article L151-23 a été ajoutée** dans le cadre de la révision allégée.

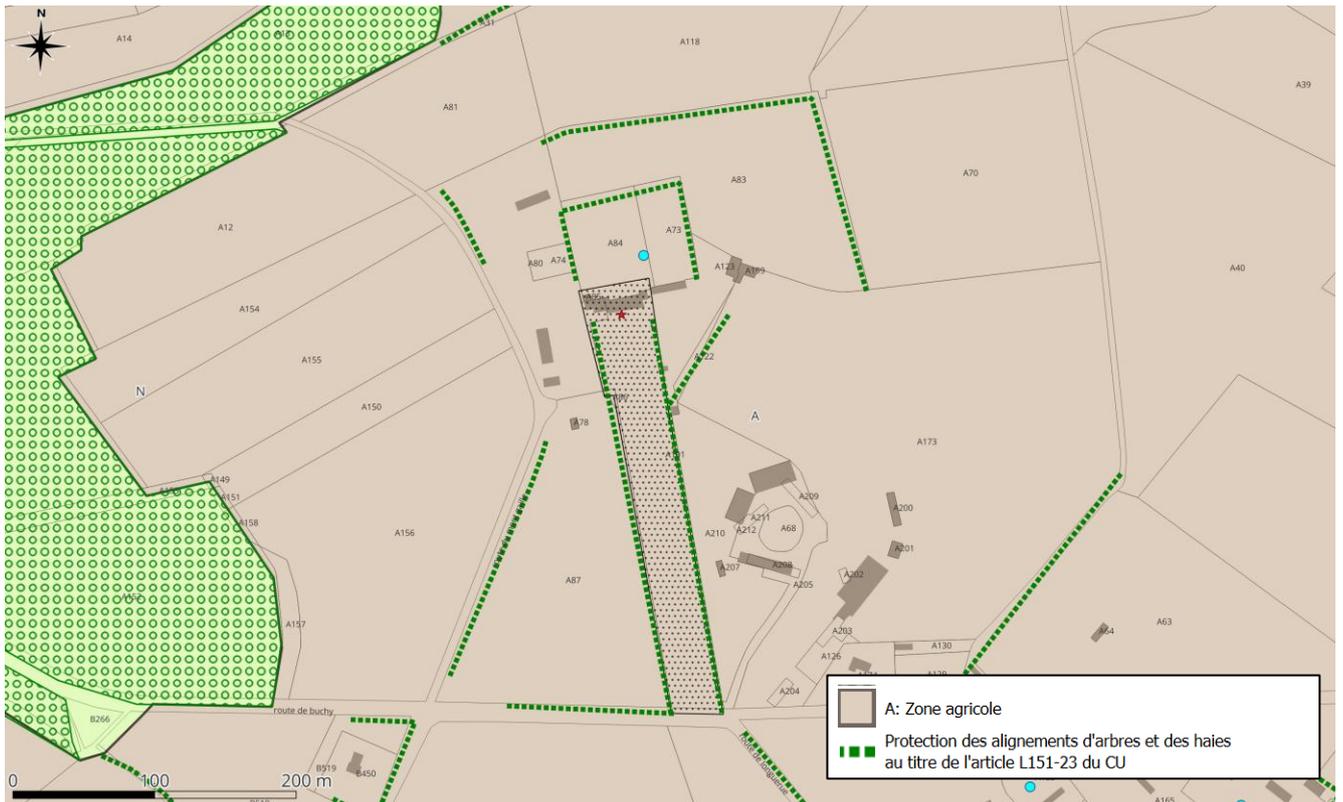
## ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU



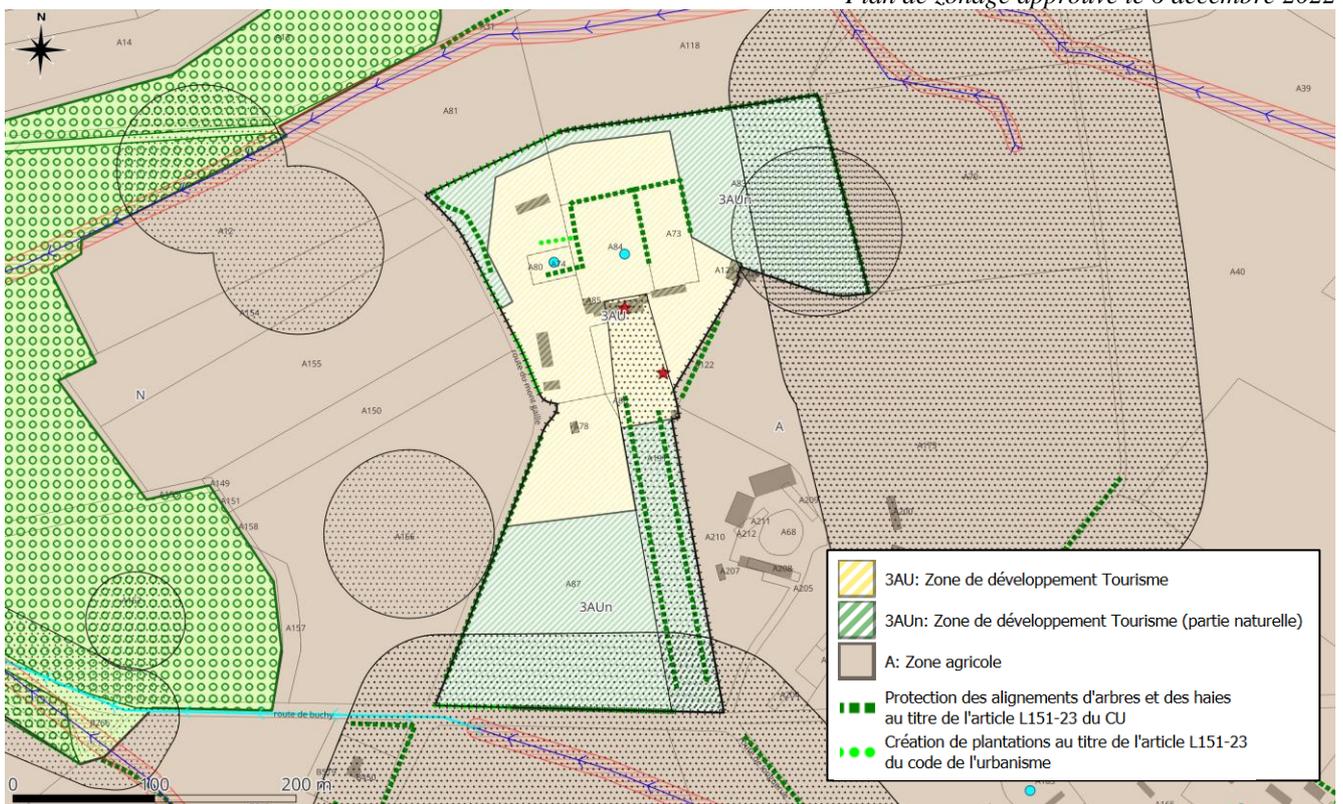
*La mare déjà protégée au nord du château / la mare existante entre le château et le pressoir (nouvelle protection)*

Les évolutions du plan de zonage sont illustrées par les extraits de plan ci-après :

# ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU



Plan de zonage approuvé le 6 décembre 2022



Plan de zonage après révision allégée

# ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

## 5.2. Règlement écrit

Un nouveau chapitre « 3AU » est ajouté au règlement écrit.

### Types d'occupation ou utilisation des sols (articles 1 et 2)

Le règlement est rédigé de manière fermée, c'est-à-dire en **autorisant que les occupations et utilisations du sol explicitement énumérées**, à savoir :

	3AU strict	3AUn
Constructions nouvelles destinées à l'hébergement touristique ou aux activités de loisirs, d'évènementiel et de restauration	✓	✗
Changement de destination des constructions existantes vers l'hébergement touristique ou les activités de loisirs, d'évènementiel et de restauration, y compris leur extension et annexe	✓	✗
Logements de fonction ou de gardiennage nécessaires au fonctionnement du domaine, à condition d'être aménagés : <ul style="list-style-type: none"><li>- Dans une construction existante (le cas échéant dans le cadre d'un changement de destination)</li><li>- Ou dans une nouvelle construction intégrée dans le volume d'une construction autorisée (en application des deux articles ci-dessus)</li></ul>	✓	✗
Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics (transformateurs ...), ainsi que les ouvrages techniques privés nécessaires au fonctionnement du domaine (dispositif d'assainissement semi-collectif ...)	✓	

Par précaution, le règlement permet l'extension et la construction d'annexes aux habitations existantes, ce qui permet au bâti existant de continuer de « vivre » dans sa vocation actuelle d'habitation, même si le projet touristique ne voyait pas le jour. La disposition est reprise de celle écrite en zone A, où le château était auparavant classé.

Les règles applicables dans les périmètres des cavités souterraines sont reportées dans l'article 2, dans les mêmes termes que dans la zone 1AU.

### Desserte par les voies et réseaux (articles 3 et 4)

Les règles relatives aux accès, voiries et réseaux sont reportées dans les mêmes termes que dans les autres zones, avec une nuance concernant l'assainissement des eaux usées, qui pourra être envisagé sous la forme de dispositifs d'assainissement individuels ou semi-collectifs conformes au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

### Caractéristiques des terrains (article 5)

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### Implantation des constructions (articles 6 à 8)

Des **règles simples** ont été retenues, avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété et un retrait de 5 mètres minimum ou h/2 par rapport aux limites séparatives.

# ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Si le règlement ne fixe pas de conditions à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il rappelle que ces implantations devront être réalisées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°4. Il conviendra de se référer au schéma de principe de l'OAP, qui :

- Rappelle la localisation des bâtiments à conserver / restaurer ;
- Délimite la zone d'implantation des nouvelles constructions « en dur » ;
- Délimite la zone d'implantation des constructions légères (les écolodges).

## Gabarit des constructions (articles 9 et 10)

Afin de garantir la préservation du caractère rural préservé du domaine classé en zone 3AU, le règlement **limite le volume de construction autorisé**.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions du domaine du château du Mesnil-Godefroy (zone 3AU) ne devra pas être augmentée de plus de 1 820 m<sup>2</sup> par rapport à celle existante à la date d'approbation de la révision allégée du PLU de la Rue-Saint-Pierre. Cette surface a été calculée par référence au programme prévisionnel de l'architecte, en ajoutant une marge de 20% de sécurité.

Par ailleurs, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage (hauteur inférieure à celle du château culminant à environ 12 m, permettant de maintenir une hiérarchisation visuelle entre le château, la construction principale du domaine, et les autres bâtiments).

Les extensions des constructions existantes seront d'une hauteur inférieure ou égale au bâtiment agrandi, afin de marquer également, mais cette fois à l'échelle de chaque construction, les volumes d'origine et les extensions.

Enfin, la hauteur des éventuelles constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture / 6 mètres au faîtage (de telles annexes ne sont pas prévues dans le programme initial dressé par l'architecte, mais il n'est pas impossible qu'elles puissent être envisagées ultérieurement selon les besoins d'exploitation du domaine).

## Aspect des constructions (article 11)

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont reportées dans les mêmes termes que dans la zone 1AU, mais sans faire de distinction entre l'habitation et les autres destinations (les règles relatives aux habitations ont été généralisées).

Quelques ajouts mineurs ont été apportés pour encadrer plus qualitativement le projet :

- Il est demandé en 3AU que les extensions des constructions existantes soient couvertes avec le même matériau que le bâtiment agrandi ;
- Il est imposé le doublage des clôtures sur rue par des haies vives d'essences locales ;
- Il est interdit de doubler les clôtures par des dispositifs occultants.

## Stationnement des véhicules (article 12)

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont inspirées de celles rédigées pour les autres zones, mais fixent deux nouvelles conditions importantes :

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour trois places de stationnement ;
- Les emplacements de stationnement extérieur des véhicules légers doivent être réalisés en matériaux perméables et de préférence végétalisés (pavés drainants, gazon renforcé...)

# ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

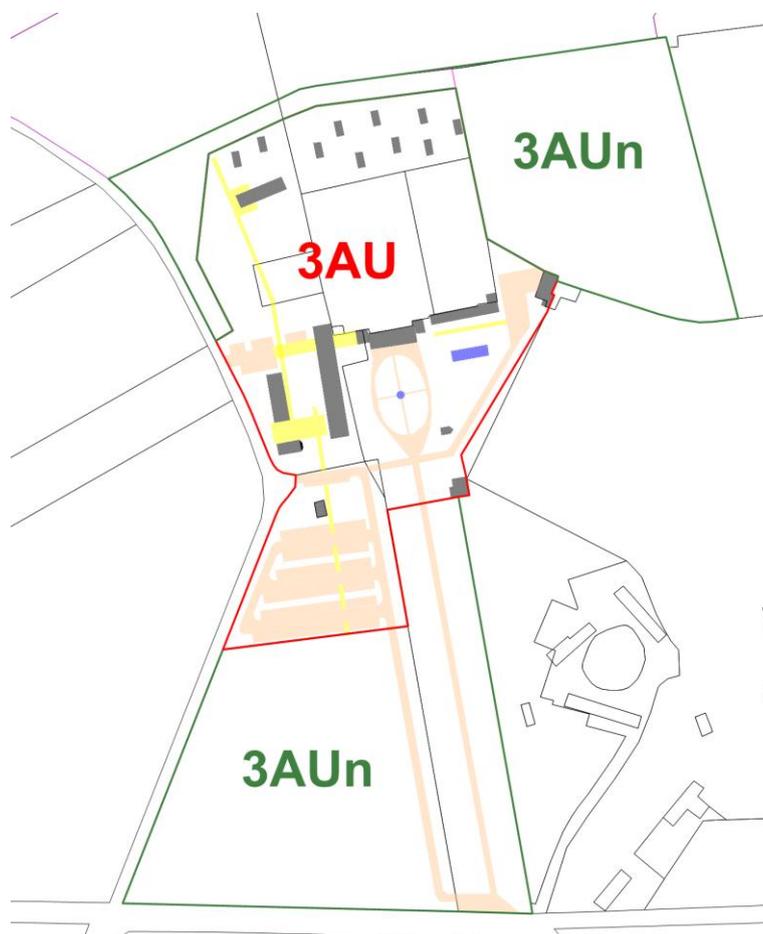
Cette deuxième exigence peut être levée en cas d'impossibilité technique ou pour les besoins d'accessibilité PMR.

## Espaces libres et plantations (article 13)

En plus des principes généraux reportés depuis les autres zones, l'article 13 applicable à la zone 3AU limite fortement l'imperméabilisation des sols. Cet article exige qu'au minimum 70% de l'emprise du secteur 3AU strict soit traitée en surface de pleine terre végétalisée (hors stationnement et circulation, mais y compris les mares et plans d'eau naturels). Pour le secteur 3AU<sub>n</sub>, cette exigence a été portée à 90%.

Ces ratios ont été institués sur la base du plan d'aménagement et de construction de l'architecte. Sur le schéma ci-dessous, figurent en gris les emprises bâties après travaux, en rose-orangé les circulations, en jaune les allées piétonnes et les terrasses et en bleu les bassins artificiels (piscine et jeu d'eau au centre du jardin à la française).

Les emprises prévisionnelles de pleine terre mesurées en application du plan de l'architecte sont d'environ 73% en 3AU et 4% en 3AU<sub>n</sub>. Parce que le projet n'est pas entièrement figé, une marge de précaution a été ajoutée en arrondissant les valeurs à la dizaine.



*Surfaces indicatives après travaux*

## Coefficient d'occupation des sols (article 14)

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## Performance énergétique et communications (articles 15 et 16)

Les règles applicables sont reportées dans les mêmes termes que dans la zone 1AU.

## 5.3. Orientation d'aménagement et de programmation

Compte tenu de la taille du terrain et des enjeux d'aménagement identifiés sur ce terrain, les élus ont souhaité ajouter une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation pour encadrer son urbanisation.

L'OAP porte sur l'ensemble des 7,32 hectares du domaine du château du Mesnil-Godefroy (dont 3,10 ha en secteur 3UA strict et 4,22 en 3AUn).

Complémentaire au règlement, elle délimite :

- La **zone d'implantation des nouvelles constructions « en dur »** (environ 1,14 ha en violet sur le schéma de l'OAP) ;
- Et la **zone d'implantation des constructions légères** (écolodges / environ 0,62 ha en violet sur le schéma de l'OAP).

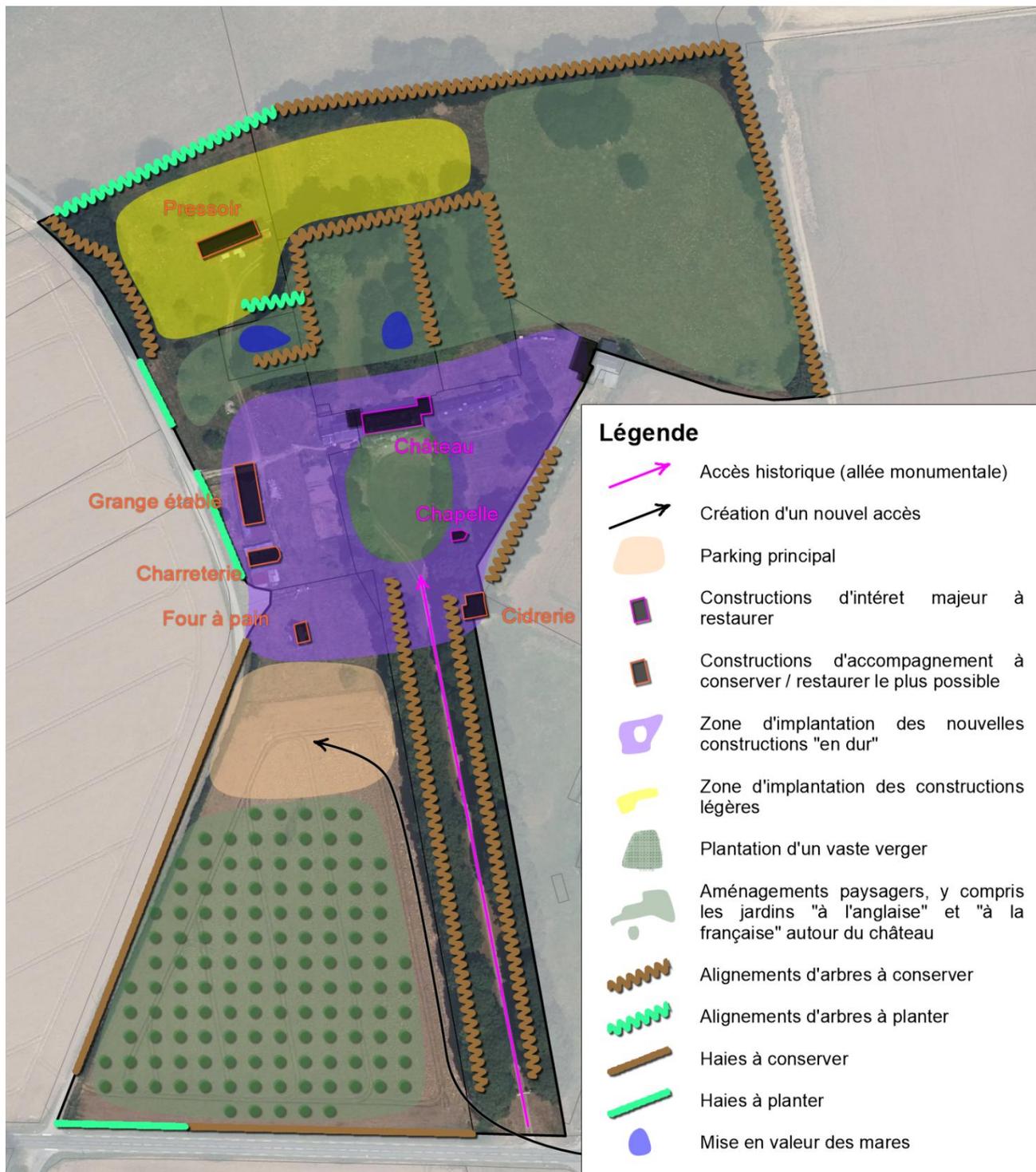
En outre, l'OAP identifie :

- Les **constructions à caractère patrimonial à restaurer** ;
- Le secteur destiné à la création du **parking principal** (environ 0,34 ha en rose-orangé sur le schéma de l'OAP),
- Les emprises réservées aux **aménagement paysagers** autour du château, y compris les jardins à l'anglaise et à la française (environ 1,80 ha en vert sur le schéma de l'OAP) ;
- Le terrain voué à la replantation d'un vaste verger (environ 1,1 hectares).

L'OAP figure l'**organisation de la desserte** attendue dans le domaine du château du Mesnil-Godefroy, avec la réservation de l'allée monumentale aux événements particuliers, et l'aménagement d'un nouvel accès « quotidien » desservant le parking principal.

Enfin, l'OAP expose les **principes de mise en valeur paysagère, végétale et environnementale**, qui devront s'appuyer sur les éléments structurants de la charpente paysagère existante, en la complétant de manière à renforcer le caractère rural du domaine.

# ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU



*Schéma de la nouvelle OAP*

## 5.4. Constructibilité de la zone 3AU

### Capacité des réseaux

Une demande de certificat d'urbanisme opérationnel a été instruite par la commune de La Rue-Saint-Pierre et les gestionnaires de réseaux, afin de vérifier l'adéquation des dits réseaux avec le projet de « *Changement d'affectation et aménagement d'une partie des bâtiments existants ; Création d'une extension (chambres d'hôtellerie), d'écolodges, d'un restaurant et d'une salle de séminaire ; Aménagement de logements touristiques* » :

- Le SIAEPA Les 3 Sources Cailly, Varenne, Béthune a donné un **avis favorable** quant à la faisabilité de la mise en place d'un ou de plusieurs systèmes d'**assainissement non collectif** pour le château et les bâtiments annexes, à condition de réaliser et de soumettre au SPANC, lors du dépôt de permis de construire, une étude de sol qui permettra de déterminer la ou les filières d'assainissement non collectif adaptées aux parcelles et au différents bâtiments ;
- Le SIAEPA Les 3 Sources Cailly, Varenne, Béthune a donné un **avis favorable** quant au **raccordement au réseau d'eau potable**, aux frais du pétitionnaire (réseau passant à moins de 100 m du projet : canalisation d'adduction en eau de  $\varnothing 63$  sous la route départementale 6 et  $\varnothing 80$  sous la rue du Mont Gaille). De plus, le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux ;
- Le secteur n'étant pas desservi en **défense extérieure contre l'incendie (DECI)**, la commune a demandé dans la réponse au CUb que le pétitionnaire crée à sa DECI à sa charge ;
- Le département a émis un avis favorable au projet, qui est situé dans une zone limitée à 70 km/h de la route départementale 6 (largeur de 5,5 à 6m au droit de la zone 3AU), sous réserve du respect des principes suivants :

L'article 24 du règlement Départemental de voirie stipule : « Les accès aux établissements industriels et commerciaux doivent être conçus de manière à assurer le maintien de la capacité de trafic sur la route départementale ainsi que la sécurité des usagers ».

À ce titre, la voirie d'accès au projet devra être suffisamment dimensionnée afin de permettre le croisement de deux véhicules pour ne pas provoquer d'attente sur la chaussée en cas d'entrée et de sortie simultanées,

Au regard de l'activité prévue dans cet établissement, il conviendra de s'assurer que l'intégralité des véhicules, y compris les visiteurs, seront stationnés dans l'établissement (en aucun cas sur le domaine public départemental).

La sortie des véhicules s'effectuera en marche avant.

Pour des raisons de sécurité, aucun obstacle ne devra se situer dans le triangle de visibilité de 120 mètres.

Les eaux de pluies résultant des toitures, terrasses ou aires de stationnement devront être gérées sur les parcelles (rejet sur le domaine public à exclure).

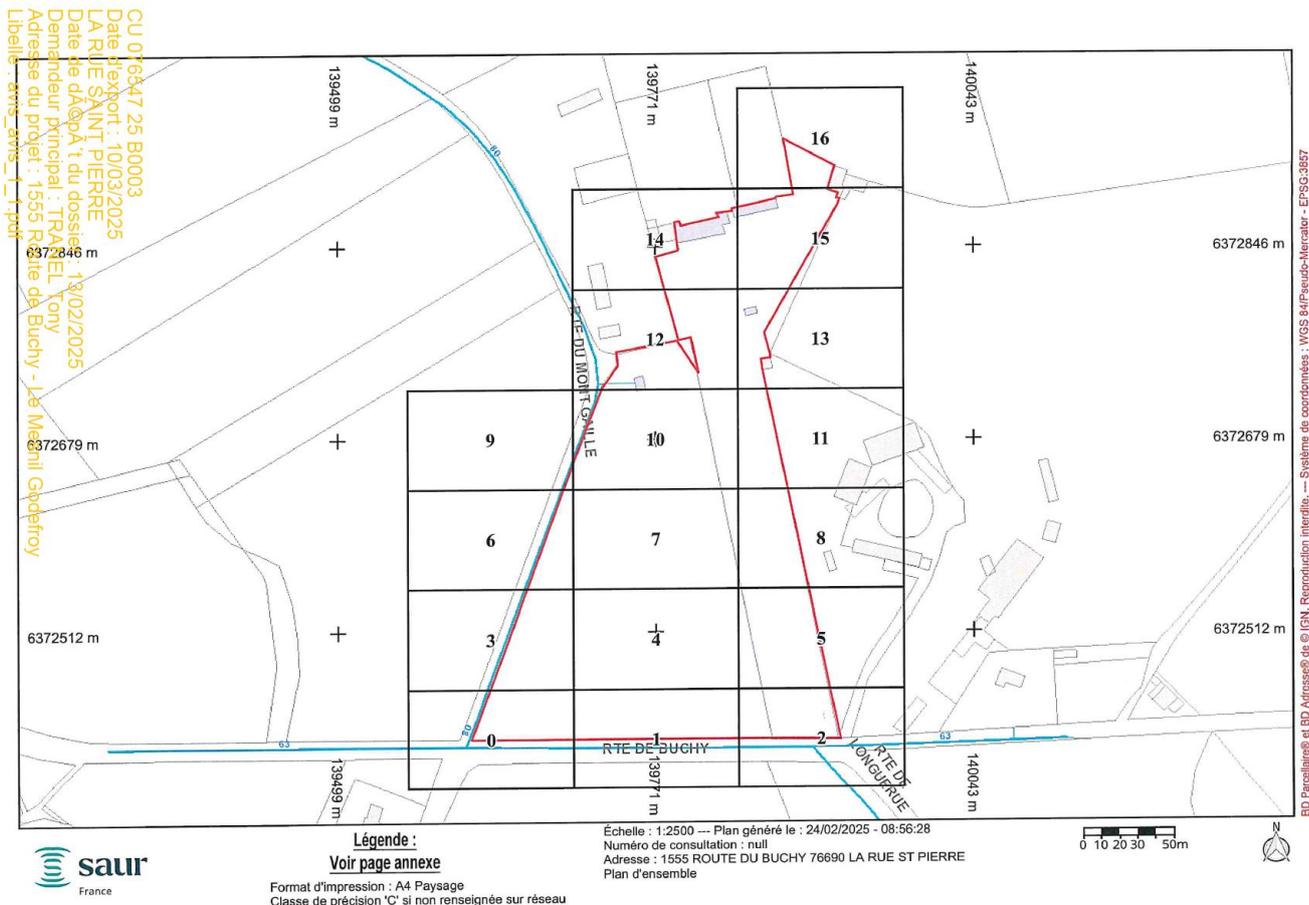
Les eaux de piscine ou autres installations ne seront, en aucun cas, rejetées sur le domaine public.

Les haies seront entretenues et coupées à l'aplomb du domaine public.

Avant tout travaux, une demande de permission de voirie accompagnée du plan descriptif de l'accès devra être envoyée à la direction des routes agence de Clères.

Les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

# ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU



Extrait de l'analyse de la SAUR pour le SIAEPA Les 3 Sources Cailly, Varenne, Béthune

Ajoutons qu'un réseau d'électricité passe le long de la route départementale 6, avec un poste installé à l'entrée du château, qu'il sera probablement nécessaire de remplacer à la charge du porteur de projet<sup>22</sup>.

Ces vérifications préliminaires ont permis de confirmer que la zone 3AU est bien desservie par la voirie et les réseaux. Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions dans l'ensemble du secteur pour que les constructions y soient autorisées.

<sup>22</sup> Les articles 26 et 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ont modifié la prise en charge de la part de contribution correspondant à l'extension du réseau électrique située en dehors du terrain d'assiette de l'opération. Depuis le 10 septembre 2023, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de s'acquitter de la contribution prévue dans le code de l'énergie pour tous les travaux d'extension rendus nécessaires par un raccordement (sans application de l'ancienne règle « des 100 mètres », devenue caduque).

## 5.5. Articulation avec le PADD

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la Rue-Saint-Pierre approuvé le 6 décembre 2022 n'est pas modifié. Il s'articule autour de 4 grandes orientations : la recherche d'un développement raisonnable, la pérennisation des activités et services, la préservation du cadre de vie et la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

### 5.5.1. Recherche d'un développement raisonnable

Dans le cadre d'un développement raisonnable, l'un des axes privilégiés est la « *gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire* ».

A la page 2, il est indiqué que « *l'une des volontés communales est de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes dans les hameaux et écarts.*

*Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune. »*

Le domaine du Mesnil-Godefroy constitue une entité bâtie cohérente à lui seul, avec ses différents bâtiments agrégés autour du château et la perspective paysagère monumentale.

L'ensemble mérite une programmation nouvelle pour s'adapter à son époque. Le château et ses dépendances ne sont pas adaptés à un usage d'activité agricole, mais se prêtent à une reconversion en services et activités faisant défaut à la commune et son territoire.

### 5.5.2. Pérennisation des activités et services

Le second axe de réflexion du PADD est la pérennisation des activités économiques. A la page 4, il est dit que « *la commune de la Rue-Saint-Pierre ne possède pas de services de proximité ou petits commerces, mais accueille la zone d'activités du Moulin d'Écalles. [...]*

*La volonté des élus est [...] de permettre, à travers le règlement de PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant.*

*Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune ».*

Le projet propose d'accompagner le développement de la commune par la création de services aujourd'hui inexistantes. De plus, la programmation du site peut renforcer et accompagner la zone d'activités du moulin d'Écalles, située à 1 km du site, grâce à une offre d'hébergement, de restauration et d'accueil évènementiel dont pourraient bénéficier les entreprises présentes.

Toujours en page 4, le PADD énonce le principe suivant : « *le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre les domaines agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage. »*

Le projet s'attache à maintenir des liens avec le monde agricole (replantation d'un verger au sud-ouest, mise en valeur des prairies au nord pour l'élevage), tout en offrant des débouchés économiques potentiels par la mise en valeur de produits et savoir-faire (restauration, évènements).

### 5.5.3. Préservation du cadre de vie

Le volet suivant du PADD s'attache aux mesures de préservation du cadre de vie. Page 5, il est précisé que « *la qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de la Rue-Saint-Pierre. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du PADD. »*

## ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Le site du Mesnil Godefroy est sûrement l'une des images les plus représentatives du patrimoine architectural et paysager de la commune, notamment par son château et sa perspective monumentale visible depuis l'axe majeur qu'est la D6, porte d'entrée de la vallée du Cailly. Le projet se propose de valoriser, préserver et ouvrir au public tout ce patrimoine pour qu'il devienne vivant et partie intégrante de la vie des habitants de la commune et de l'intercommunalité.

Un peu plus loin, le PADD explique qu'en matière de valorisation du patrimoine, « *les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du public (présence de châteaux) et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes...).* »

Le projet s'inscrit parfaitement dans ce souhait des élus de préserver le patrimoine, notamment les châteaux, par un accompagnement dans l'évolution de sa programmation et l'ouverture au public du domaine. Aujourd'hui utilisé comme habitat individuel, le château nécessite des travaux pour un changement d'affectation plus en adéquation avec la morphologie des lieux.

Le PADD dit qu'en matière de valorisation des paysages (page 5), « *la commune de la Rue-Saint-Pierre a le privilège d'être concernée par plusieurs typologies de paysage distinctes. [...] Il est essentiel de préserver chaque typologie de paysage dans ce qu'elle a de spécifique en préconisant des aménagements et des plantations adaptées* » et qu'en matière de protection des espaces naturels remarquables (page 6) : « *les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière, avec [...] la protection des espaces boisés et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique, mais aussi esthétique et écologique, car ils constituent un véritable maillage végétal sur le territoire communal, [...] le maintien des corridors écologiques.* »

Effectivement, la commune est emblématique des paysages de plateaux. Cependant, le site du Mesnil Godefroy est à l'articulation entre les plateaux et les paysages de vallée. Cela se traduit par une importante déclivité en partie nord du site. De plus, la perspective paysagère monumentale devant le château est un élément de paysage en soi. Ainsi, l'aménagement du site propose d'accompagner et renforcer les lignes de force du paysage en reconstituant ou en complétant des espaces plantés.

De plus l'analyse des cartographies anciennes permet de mettre en exergue la disparition massive du patrimoine paysager que représentaient les vergers. La programmation du site propose une restitution d'une partie de ces éléments en lien avec des activités économiques locales (cidre, calvados, four à pain).



01 - Extrait de la carte d'État-Major 1820-1866 et 02 - Extrait de la vue aérienne 1950-1965 (source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))

A la page 6, le PADD expose les principes de gestion des déplacements sur le territoire communal, en indiquant que « *plusieurs sentiers de randonnée ont été identifiés sur le territoire de la Rue-Saint-Pierre. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction de la vallée du Cailly et des communes voisines.* »

## ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Fort de ces 10 hectares et de son patrimoine, le site ouvert au public permettra une véritable découverte du patrimoine local qu'il soit bâti ou naturel. De plus, le domaine est un pivot vers la vallée du Cailly pour une découverte des sentiers pédestres, équestres ou cyclables. La desserte du lieu par un axe majeur permet une attractivité pour le tourisme départemental et une connexion au centre bourg.

A la page 6, la prise en compte des communications numériques envisage « *le développement du télétravail, installations de nouvelles activités.* »

Si le site propose une valorisation du patrimoine historique et une restitution du paysage, il n'en reste pas moins conscient de son époque et désireux d'accompagner le renouvellement démographique de la commune par l'installation d'activités de services nécessaires à l'attractivité de la commune. La programmation, notamment la restauration et la salle de séminaire, sont des lieux connectés à leur époque et des vecteurs de développement de la vie sociale et professionnelle. Le Spa offre une complétude des services par une prise en compte du bien-être personnel.

Le PADD marque l'importance des politiques de protection des biens et des personnes (page 7). Il est dit que « *la commune est confrontée à des problèmes hydrauliques, avec la présence d'axes de ruissellement.* »

L'aménagement du site prend en compte cette donnée essentielle. La restitution d'éléments du paysage ancien permettra d'éviter des ruissellements vers la D6 et la vallée du Cailly. On notera que la parcelle labourée à l'angle sud-ouest du site n'est pas adaptée à ces risques pourtant identifiés par le schéma de gestion des eaux pluviales.

L'aménagement d'un verger dans cette zone permettrait une captation et une infiltration des eaux de surface. La mare s'intégrera dans un projet plus global de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du site.

### **5.5.4. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

Enfin, le quatrième et dernier volet du PADD aborde la modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

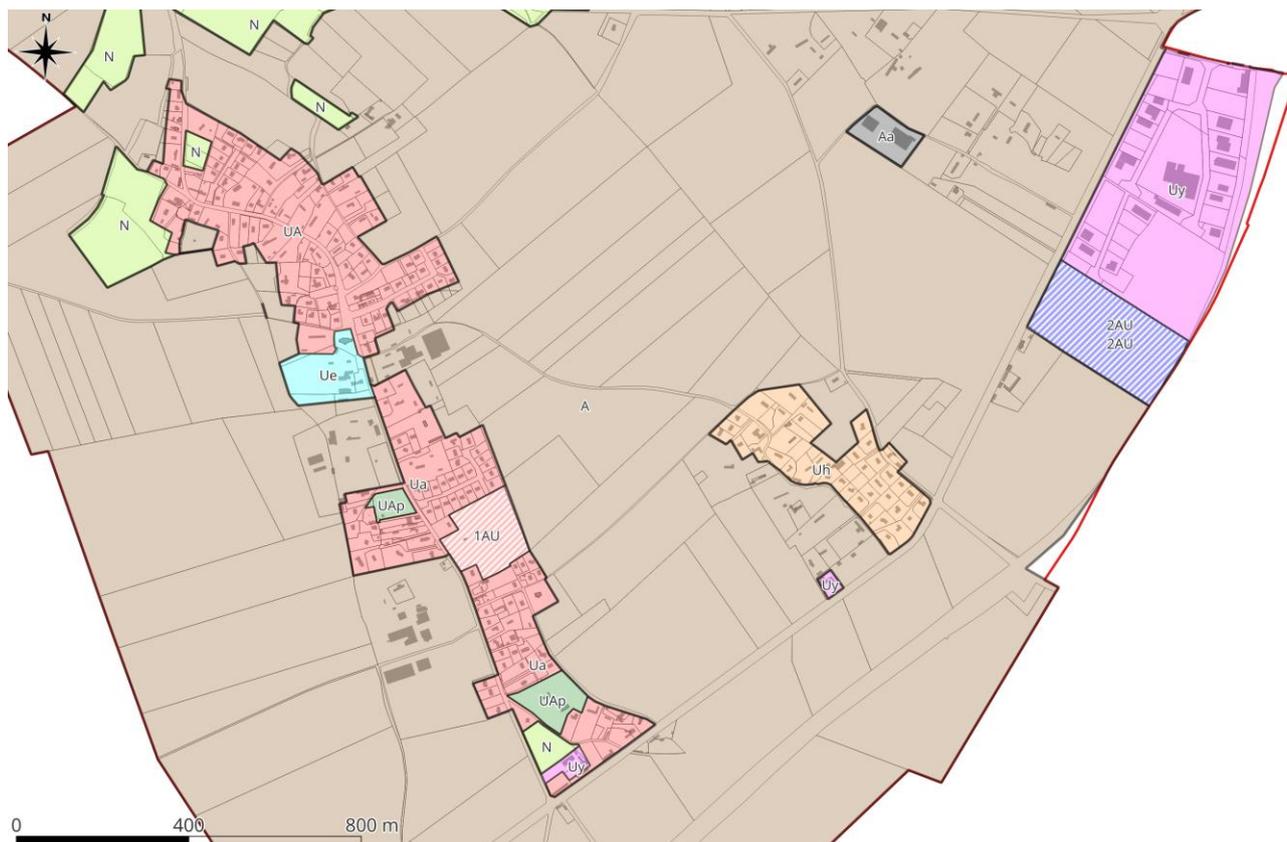
Les affirmations selon lesquelles dans le centre bourg, il sera défini « *des limites d'urbanisation* » et qu'au « *niveau des hameaux, aucun développement de l'urbanisation ne sera prévu* » doivent être replacées dans leur contexte. D'une part, cela ne constitue pas des affirmations absolues dans le PLU de la Rue-Saint-Pierre, puisque le hameau de l'Épinay est classé en zone Uh où les nouvelles constructions sont autorisées ...

Il faut donc lire dans ces affirmations du PADD la volonté des élus de densifier et conforter le bourg par la zone à urbaniser 1AU, et la volonté de ne pas étendre les hameaux au-delà de leur emprise actuelle (pas d'extension de l'urbanisation dans les hameaux).

Ajoutons que même si cela n'est pas explicitement mentionné, la volonté des élus était que ces principes concernent les dynamiques résidentielles, dont la maîtrise est un axe majeur du PLU.

On pourra facilement s'en convaincre à la lecture des justifications du rapport de présentation (par exemple, en page 189 : « *L'accueil d'habitat a constitué un des objectifs d'élaboration du PLU. Au regard des diverses contraintes présentes sur le territoire (enjeux hydrauliques, écologiques, économiques, ...), les élus ont décidé d'accueillir une nouvelle urbanisation dans les limites urbaines actuelles. Des sites favorables à l'implantation de ces futures constructions ont été définis : le centre bourg et le hameau de l'Épinay* ») ou en constatant que la zone d'activités du Moulin d'Écalles ne relève pas de ces définitions de bourg ou hameaux, mais a pourtant fait l'objet d'une extension urbaine (zone 2AU).

# ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU



*Le découpage en zone et les projets d'extension de l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) du PLU initial*

Pour analyser la compatibilité du projet du domaine du château du Mesnil-Godefroy avec cette 4<sup>ème</sup> partie du PADD, il convient de l'observer sous deux angles :

- La lutte contre l'étalement urbain ;
- La mesure de la modération de la consommation de l'espace.

La lutte contre l'étalement urbain s'inscrit à la fois sur le registre de la préservation de la ressource foncière, de l'optimisation des réseaux publics et de la préservation des paysages. Le projet a pour objectif de réhabiliter le domaine du château du Mesnil-Godefroy, en lui trouvant de nouveaux usages en phase avec ses caractéristiques et avec son temps. Quelques constructions sont nécessaires pour assurer un bon positionnement du projet.

L'extension du château est prévue à l'intérieur du périmètre construit du château, entre le château, la maison accolée, la grange étable, la charretterie, la chapelle et la cidrerie. Au regard des caractéristiques morphologiques du château (dont les dimensions ne peuvent être comparées aux parcelles d'habitation des villages ou hameaux), cette construction n'aura pas d'incidence sur l'étalement urbain.

Les écolodges sont des constructions légères, dont l'installation est facilement réversible. L'OAP les cantonne à un secteur limité au nord du château, afin de limiter leur incidence sur l'étalement urbain.

Afin de respecter l'objectif de modération de consommation d'espace inscrit dans le PADD (réduction de la consommation d'au moins 20 % par rapport à la décennie précédant l'approbation du PLU, soit un potentiel maximal de 16,35 hectares), le projet du domaine du château du Mesnil-Godefroy a été réfléchi de manière à limiter l'artificialisation des sols.

# ÉVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Pour information, le PLU approuvé le 6 décembre 2022 prévoyait déjà une consommation foncière de 13,25 ha (2,75 ha pour la zone 1AU à vocation d'habitat + 10,50 ha à vocation économique pour la zone Uy vierge de la zone du Moulin d'Écalles et la zone 2AU d'extension). La surface d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par le projet du domaine du château du Mesnil-Godefroy doit impérativement rester limitée pour ne pas aller à l'encontre du PADD, à fortiori **sans dépasser 3,1 hectares** (=16,35 - 13,25).

Afin d'apporter une réponse adaptée à cette exigence, la révision allégée a :

1. Délimité une **zone 3AU de 3,10 hectares** où sont autorisés les constructions nouvelles et le changement de destination des constructions existantes (hébergement touristique et activités de loisirs, d'évènementiel et de restauration) ;
2. Restreint la surface constructible en **fixant les zones d'implantation des nouvelles constructions** « en dur » (environ 1,14 ha en violet sur le schéma de l'OAP) et des constructions légères (environ 0,62 ha en violet sur le schéma de l'OAP), ainsi que d'implantation du parking principal (environ 0,34 ha en rose-orangé sur le schéma de l'OAP) ;

Inversement, les emprises réservées aux aménagements paysagers autour du château, y compris les jardins à l'anglaise et à la française (environ 1,80 ha en vert sur le schéma de l'OAP), resteront de pleine terre non artificialisée.



Extrait du découpage en zone et schéma de l'OAP

En conclusion, la surface réellement constructible et qui participe à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut être estimée en déduisant de l'emprise de la zone 3AU stricte les parties dédiées aux aménagements paysagers dans l'OAP (en rouge sur le schéma de gauche).

**La consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le projet sera donc d'environ 2,3 hectares, ce qui respecte bien l'objectif majeur du PADD en matière de modération foncière.**

## MODIFICATION DES PIECES DU PLU

### 5.6. Tableau des surfaces

Les surfaces des différentes zones évoluent de la manière suivante :

PLU initial		PLU après révision allégée	
Zones	Surfaces (ha)	Zones	Surfaces (ha)
Ua / Uap	36,38	Ua / Uap	36,38
Uh	7,83	Uh	7,83
Ue	2,39	Ue	2,39
Uy	20,26	Uy	20,26
1AU	2,70	1AU	2,70
2AU	6,16	2AU	6,16
-	-	3AU	3,10
-	-	3AUn	4,22
A	647,63	A	640,31
Aa	1,26	Aa	1,26
N	48,09	N	48,09
Total	772,69 ha	Total	772,69 ha

## 6. MODIFICATION DES PIECES DU PLU

### Règlement graphique (plan de zonage) : pièce 5, plan A

Le nouveau plan de zonage général annule et remplace l'ancienne version (pièce 5, plan A de la commune entière).

### Règlement écrit

Le nouveau règlement écrit annule et remplace l'ancienne version (pièce 3).

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les nouvelles OAP annulent et remplacent les anciennes versions (pièce 5).