

Préfecture de Seine Maritime
Canton de BOLBEC
Commune de Beuzeville la Grenier
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan Local
d'Urbanisme



Demande de désignation de commissaire enquêteur par M. le Préfet de Seine Maritime du
29 Aout 2024

Notification Tribunal Administratif de Rouen du 09 septembre 2024 désignant :
-Mme Mireille Augé, Inspectrice de l'Éducation Nationale retraitée en tant que titulaire
-Mme Beaugard-Robin en tant que suppléante.

Partie I : Rapport

Table des matières

PREMIERE PARTIE : RAPPORT	4
1-PREAMBULE.....	4
1-1 OBJETS DE L'ENQUETE :	4
1-2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	4
1-3 CHOIX DE LA PROCEDURE POUR L'EVOLUTION DU PLU	4
2-PRESENTATION SYNTHETIQUE DU CONTEXTE D'ENQUETE	4
2-1 LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	4
2-2 LE PROJET :	6
2-3 BREF HISTORIQUE.....	6
2-4 LE PROJET, SES CARACTERISTIQUES, SES INCIDENCES.....	7
LES OBJECTIFS :	7
SES CARACTERISTIQUES	8
SES INCIDENCES	8
2-5 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PROCEDURE	9
LE CADRE GENERAL.....	10
LA PROCEDURE ET LES TEXTES DE REFERENCES.....	10
2-6 LES MODIFICATIONS DU PLU :	11
3-LE DOSSIER.....	11
3-1 LES PIECES DU DOSSIER	11
SOUS DOSSIER 1, PIECES ADMINISTRATIVES	12
SOUS DOSSIER 2, PRESENTATION DU PROJET	12
SOUS DOSSIER 3, ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	12
SOUS DOSSIER 4, PROCES-VERBAL DE LA REUNION CONJOINTE :	12
LES ANNEXES AU DOSSIER.....	12
3-2 REMARQUES ANALYTIQUES :	13
3-3 CONCLUSION.....	13
4-LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX A PRENDRE EN COMPTE	14
4-1 LE SCOT	14
4-2 LE PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CAUX-SEINE AGGLO :	14
4-3 INCIDENCES SUR LE PROJET	14
5-L'ENQUETE PUBLIQUE.....	14
5-1 LA MISE EN PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	14
5-2 LA PREPARATION DE L'ENQUETE.....	15
5-3 LES MESURES DE PUBLICITE	15
1-DANS LES JOURNAUX.....	15

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville la Grenier

2-PAR AFFICHAGE	15
5-4 LES REUNIONS ET VISITES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	16
1-REUNIONS EN PRESENTIEL :	16
2-REUNIONS TELEPHONIQUES ET ECHANGES EMAILS	16
3-VISITES DES LIEUX	16
5-5 LA REALISATION DE L'ENQUETE	17
1-LE CALENDRIER.....	17
2-L'ACCUEIL DU PUBLIC	17
5-6 LE PROCES-VERBAL.....	17
5-7 LE MEMOIRE EN REPOSE DE LA COMMUNE DE BEUZEVILLE LA GRENIER ET LES COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.	18
1-LES CONTRIBUTIONS.....	18
2-LES POINTS SOULEVES DANS LE PROCES-VERBAL DE LA REUNION CONJOINTE AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	19
3 LES QUESTIONS SOULEVEES PAR LA COMMISSAIRE ENQUETRICE LORS DE LA LECTURE DU DOSSIER.....	22
<u>SIGNATURE</u>	<u>26</u>
<u>DEUXIEME PARTIE :</u>	<u>27</u>
<u>1-OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DEROULEMENT.....</u>	<u>27</u>
<u>2-JUSTIFICATION DE LA DECLARATION D'INTERET GENERAL ET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.</u>	<u>27</u>
2-1 LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL	27
2-2 LA MISE EN COMPATIBILITE	28
<u>3-CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</u>	<u>29</u>
<u>4-AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</u>	<u>29</u>
<u>LISTE DES ANNEXES</u>	<u>31</u>

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

1-Préambule

1-1 Objets de l'enquête :

Il s'agit d'une enquête publique unique diligentée par M. le Préfet portant sur « une demande de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Beuzeville la Grenier ».

Le projet, déclaré d'intérêt général, consiste en la création d'un lotissement sur des parcelles appartenant à la commune.

1-2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Il date de 2007 et est actuellement le document d'urbanisme de référence pour tout projet de construction et d'aménagement sur la commune de Beuzeville la Grenier.

Un plan d'urbanisme intercommunal, PLUi, est en cours d'élaboration pour la communauté de communes Caux Seine Agglo dont la commune de Beuzeville est membre, mais son entrée en vigueur n'est prévue qu'en 2026, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est rédigé.

1-3 Choix de la procédure pour l'évolution du PLU

Le projet implique une modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, du règlement graphique et du règlement.

La modification du PADD engage une procédure spécifique soit de révision soit de mise en compatibilité en relation avec une déclaration de projet : c'est cette seconde procédure qui a été retenue.

Le projet doit être reconnu d'intérêt général.

2-Présentation synthétique du contexte d'enquête

2-1 La commune et la communauté de communes

Beuzeville la Grenier est une commune de 1234 habitants.

La communauté de communes regroupe quelques 80 000 habitants.

« Véritable pôle d'équilibre entre Le Havre et Rouen, Caux Seine agglo se trouve **au cœur de la Seine-Maritime**, niché autour des boucles de la Seine normande.

Avec un territoire de **575 km²**, Caux Seine agglo présente de multiples visages ».

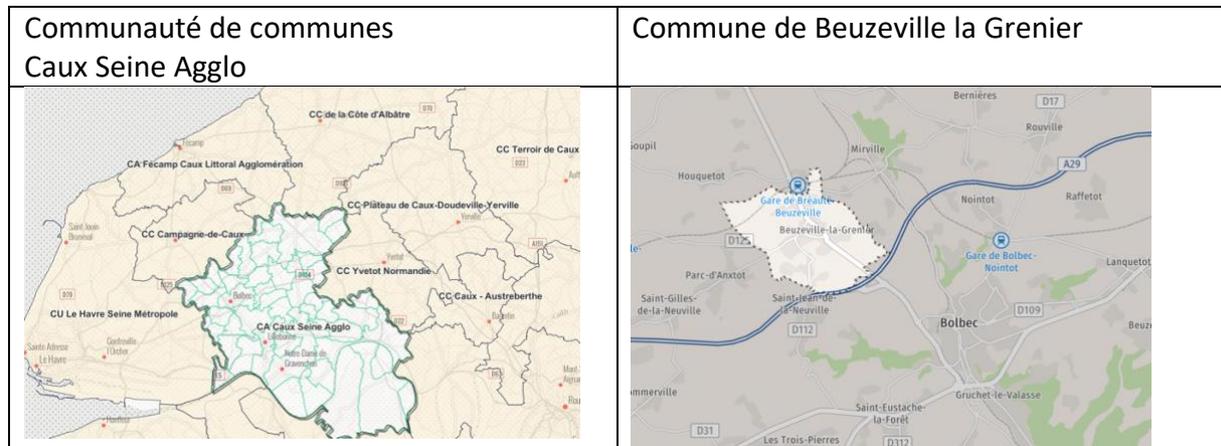
L'agglo regroupe 50 communes avec notamment :

- des **zones urbaines et industrielles**, comme Port-Jérôme-sur-Seine ;
- des **sites touristiques**, à l'image de MuséoSeine à Rives-en-Seine ;
- des **pôles économiques et dynamiques**, où l'emploi est une priorité ;

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville la Grenier

des **sites naturels préservés**, typiques du Pays de Caux ;
des **villages de campagnes** où il fait bon vivre... »

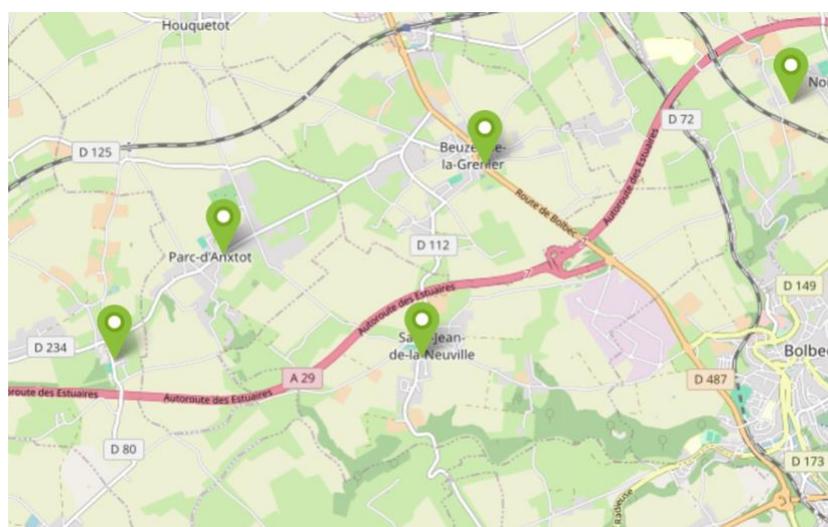
7 de ses villages ont un statut spécifique et sont identifiés comme privilégiés « pour le développement d'équipements et de services mutualisés, de commerces et de l'accueil de nouveaux habitants ».



Au sein de la communauté de communes, **Beuzeville la Grenier** est l'un de ces **7 villages** « **pôle de proximité** » en raison de la présence de nombreux services notamment ses écoles (maternelle et élémentaire) mais aussi ses équipements sportifs mutualisés, ses commerces. Elle se caractérise par une évolution dynamique de sa population depuis 1968.

A ce titre, il lui est attribué des « droits » particuliers en matière d'urbanisation pour l'accueil de nouveaux habitants qui sont décrits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT approuvé en février 2024).

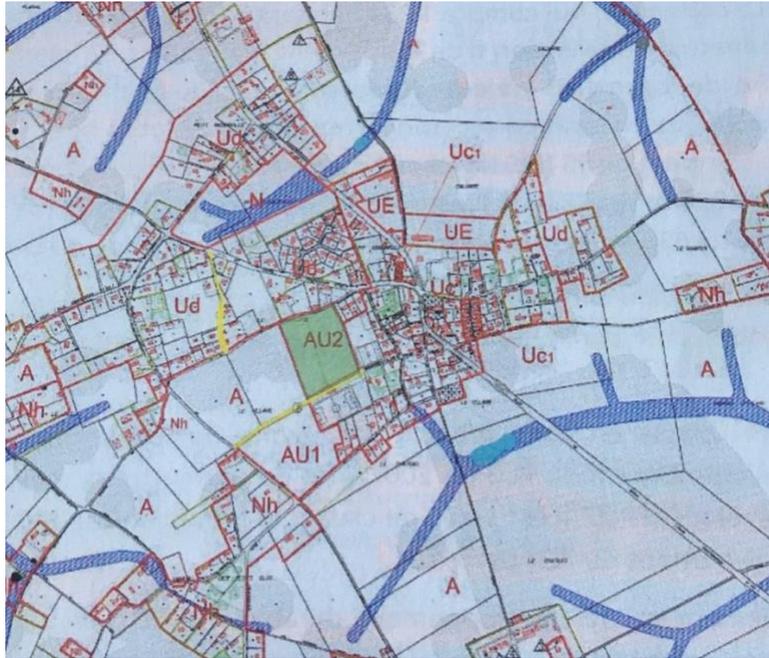
Par ailleurs sa position géographique lui confère une position stratégique privilégiée par les voies de communication qui la desserve : autoroute, voie de chemin de fer avec la gare de Bréauté-Beuzeville à quelques kilomètres, routes départementales.



2-2 Le projet :

La Commune de Beuzeville La Grenier travaille depuis plus d'un an sur l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel (une trentaine de logements) sur des terrains lui appartenant (limitrophes à la salle multisports) en partenariat avec un aménageur privé du Groupe NEXITY- Foncier Conseil SNC.

Extrait règlement graphique du PLU de Beuzeville la Grenier de 2007



La zone AU2 (en vert) du PLU communal de Beuzeville la Grenier est, selon le règlement actuellement en vigueur, ouvert à l'urbanisation uniquement pour l'édification d'équipements publics et d'intérêt collectif.

La création d'un nouveau quartier résidentiel ne correspond pas à ce type d'édification.

Le projet de lotissement ne peut donc, à ce jour, être réalisé qu'avec une modification du règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme communal.

2-3 Bref historique

Tableau récapitulatif de la mise en place du projet

Date	Document	Par	Pièce dans le dossier
2023	<i>Délibération du conseil municipal de B la G : projet avec Nexity</i>	<i>Conseil municipal</i>	<i>Dans les annexes sur le site registre numérique</i>

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville la Grenier

5 mars 2024	Avis favorable à l'évolution du PLU de Beuzeville la Grenier	Conseil communautaire	
25 mars 2024	Délibération du conseil municipal de B la G	Conseil Municipal	X
21 mai 2024	Notice de présentation	Cabinets Urbanisme (V2A et Ecotone-ingénierie)	X
Mai 2024	Résumé non technique	Cabinets U	X
Mai 2024	Évaluation environnementale	Cabinets U	X
24 mai 2024	Réception par la MRAe du dossier EE pour avis	Cabinets U	X
10 juin 2024	Réunion conjointe avec PPA, rédaction d'un Procès-verbal Article L.153-54 code de l'Urbanisme	Organisée par la secrétaire de Mairie PV relu par PPA (DDTM)	X
22 août 2024	Avis MRAe	MRAe	X
Août 2024	Réponse de la Mairie à l'avis MRAe	Mairie avec accompagnement service U de la com.com	X
29 aout 2024	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur	M. le Préfet	
<i>05 septembre 2024</i>	<i>Notice de présentation avec apports complémentaires.</i>	<i>Mairie avec accompagnement service U de la communauté de communes Caux Seine Agglo et cabinets d'U.</i>	<i>Remarque : cette pièce, non présentée en réunion conjointe, ne peut être intégrée au dossier d'enquête publique. (Annexe 4)</i>
<i>Du 15 octobre au 15 novembre 2024</i>	<i>Enquête publique unique</i>		

2-4 Le projet, ses caractéristiques, ses incidences

Les objectifs :

*il s'agit de répondre à un besoin en logements urgent lié à la dynamique économique de la communauté de communes Caux Seine Agglo et à celle de ce village identifié de proximité dans le document d'objectifs et d'orientation du schéma de cohérence territoriale (SCoT), et qui, à ce titre, est amené à accueillir des populations nouvelles.

*il s'agit aussi de saisir cette opportunité pour développer la mixité sociale.

*il s'agit encore de soutenir le dynamisme local par l'apport de population propice à permettre le maintien et le fonctionnement des services existants (écoles, commerces, infrastructures sportives).

*Ce projet, de par les choix d'aménagement environnementaux retenus, développe un aspect biodiversité fort sur un secteur de prairies et pelouses assez pauvre de ce point de vue.

Ses caractéristiques

Le projet s'articule autour de deux dimensions : la création de 21 lots individuels sur 1,2 ha permettant l'installation de familles de taille diverse et celle d'un îlot pour du logement groupé.

Les parcelles ont des surfaces de 332 m² à 783 m² pour les lots individuels et font preuve d'une volonté assumée de densification (densité de 17 logements à l'hectare), l'îlot collectif sera installé sur une surface de 2126 m² pour 10 logements (densité de 47 logements à l'hectare) : ces densités vont au-delà des préconisations de densité du SCoT.

L'aménagement de l'environnement y est particulièrement pris en compte et vertueux : mise en place de cheminement doux, création d'un espace aménagé, circulation giratoire, installation d'une mare, plantation d'arbres, d'arbustes et de haies, avec des choix d'espèces « adaptées aux contraintes pédoclimatiques et hydrologiques du site », attractifs pour la faune locale, prévision d'un plan de gestion différencié des espaces.



Dans le document de présentation il est précisé que « L'assiette cadastrale totale du projet est de 25307 m² et l'emprise du projet couvrent une superficie de 1,9ha » : le projet ne couvre donc pas la totalité de l'actuelle zone AU2 constituée par 3 parcelles (AA n° 119, 139, 151) mais seulement une partie.

Ses incidences

Ces éléments sont abordés de manière complète au sein du dossier relatif à l'évaluation environnementale, celle-ci étant l'une des parties du dossier de mise en compatibilité du PLU. A titre de rappel, sont précisés ici les éléments permettant d'appréhender les incidences attendues de la mise en compatibilité du PLU, ainsi que les mesures préconisées associées :

-Éléments climatiques : Pas d'influence significative du projet.

-Ressources en eau potable et gestion des eaux usées :

Toutes les constructions réalisées dans le cadre du projet seront raccordées au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau actuel des eaux usées : les réseaux existants ont des capacités suffisantes (cf. Mémoire en réponse, chapitre 5-4).

-Cadre biodiversité : dans le contexte actuel de pelouse et de prairie sur les parcelles concernées, le relevé biologique unique mais proportionné, montre une très faible diversité tant du point de vue de la faune que de la flore. Les impacts du projet sur les composantes biologiques et écologiques du site seront de l'ordre d'un enrichissement et d'une diversification des espèces avec les plantations prévues dans le cadre des aménagements environnementaux.

-Prise en compte de l'approche ERC (Évitement, Réduction Compensation) : elle est objectivement abordée et résumée dans un tableau, elles concernent surtout des mesures de réduction avant et pendant le chantier et des mesures de réduction en phase d'exploitation.

-Paysage : Le parti d'aménagement est basé sur l'intégration urbaine et paysagère du site en tenant compte de la topographie, de la perception depuis les routes et les parcelles environnantes et de l'accroche au tissu urbain existant.

L'opération prévoit ainsi des aménagements paysagers et urbains en périphérie du site et à l'intérieur du lotissement.

Citons les espaces verts arborés assurant une transition douce avec les terres cultivées, l'aménagement d'une mare.

Activités agricoles : les parcelles sont la propriété de la commune et actuellement partiellement exploitées en herbage à titre gracieux.

Risques : le seul risque identifié concernait la présence de deux indices de suspicion de cavités souterraines (Indices n°85 et n°23) avec des périmètres de sécurité : l'indice 85 a été levé et le périmètre de sécurité de l'indice 23 a été ajusté à l'issue d'investigations et cet ajustement est entériné par la DDTM donc absence de risques spécifiques.

Voirie et déplacements : un sens giratoire avec vitesse limitée desservira les parcelles du lotissement, des liaisons douces vont être créées et raccordées à celles existant déjà.

Articulation du PLU avec les autres plans et programmes : la cohérence avec les documents supra-communaux est établie.

Les préconisations du SCoT de février 2024 et du PADD du PLUi en cours d'élaboration ont été systématiquement prises en compte. C'était déclaré dans le rapport de présentation et confirmé dans le mémoire en réponse au Procès-Verbal de l'enquête publique.

2-5 Cadre juridique de l'enquête publique et procédure

Le cadre général

La procédure de déclaration de projet instituée par la **loi du 27 février 2002** relative à la démocratie de proximité a initialement été conçue pour les travaux et aménagements susceptibles d'affecter l'environnement (transposée dans le Code de l'Environnement), et donc soumis à enquête publique.

Peu de temps après, la **loi d'orientation pour la ville du 1er août 2003** a ajouté la « déclaration de projet » au **Code de l'Urbanisme (CU), article L. 300-6**, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L300-1 du CU.

Cette loi permet de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme, lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération.

Elle permet une mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La **loi du 25 mars 2009** de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux, élargi le recours à l'article L300-6, aux programmes de construction. Cette procédure s'applique désormais indifféremment aux projets publics ou privés.

La Commune de Beuzeville la Grenier présente un projet de création de construction de lotissement.

Pour réaliser cette opération d'aménagement, la commune a fait le choix d'utiliser la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en application des articles L300-6 et L153-54 à L153-59 du CU.

exploitées en herbage.

Elles accueillent ponctuellement des manifestations de la commune.

La procédure et les textes de références

(Extrait du dossier de présentation sur le registre numérique)

La procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme s'opère en plusieurs étapes :

1. Délibération d'intention de la commune

2. Évaluation environnementale

La mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R104-3 du code de l'urbanisme. Un dossier de projet sera donc soumis à la MRAE (Missions Régionales d'autorité environnementale).

3. Organisation d'une réunion d'examen conjoint

L'article L154-54-2 du code de l'urbanisme indique que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. La réunion d'examen conjoint est organisée par l'autorité compétente en matière de déclaration de projet c'est-à-dire la commune.

4. Enquête publique

Conformément à l'article R153-16 l'enquête publique sera organisée par les services de l'État. Celle-ci devra durer au moins 1 mois car la procédure est soumise à évaluation environnementale. Il s'agit de l'organisation d'une enquête publique « classique » (désignation d'un Commissaire enquêteur, Parution presse, enquête publique, Remise du rapport...).

5. Soumission du dossier à l'EPCI compétent en matière de PLU pour la demande d'approbation de la mise en compatibilité du PLU.

À la suite de la réunion d'examen conjoint et de l'enquête publique le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité, le cas échéant, est modifié et expose la nature et les motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

6. Délibération de la Commune

La procédure pourra faire l'objet d'une délibération du conseil municipal (non obligatoire) afin de valider le contenu du dossier et de formaliser l'envoi du dossier à Caux Seine agglo.

7. Délibération Caux Seine Agglo

La procédure de DP est approuvée par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU (pour emporter mise en compatibilité du PLU).

2-6 Les modifications du PLU :

Le document d'urbanisme de la commune doit donc être modifié pour permettre la réalisation du projet.

Les pièces suivantes sont concernées :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui identifie la zone AU2 comme zone d'équipements de loisirs.
- Le règlement graphique doit être modifié pour faire évoluer la zone AU2 en zone AU1
- Le règlement écrit de la zone AU1 doit être modifié pour permettre notamment une plus grande densification.

3-Le dossier

Il a été réalisé par le cabinet d'urbanisme Villes et Architecture en Atelier (V2A), 3 rue des petites Eaux du Robec, 76000 Rouen et par Ecoton-Ingénierie (Bureau d'étude technique spécialisé dans les domaines de l'eau et de l'environnement, 8 rue du Dr Surinay, 76600 le Havre) pour l'évaluation environnementale et le reportage photographique.

E2GEO (45 Av Albert Hooke Saint Etienne du Rouvray), a réalisé les études de perméabilité des sols, l'étude de la gestion des eaux pluviales et l'étude géotechnique G1 et G2.

Le cabinet Explor-e (908 ter, route de Veules, 76760 Yerville) a réalisé l'étude des cavités souterraines.

Vincent Simon a réalisé l'étude faune-flore.

3-1 Les pièces du dossier

Le dossier est constitué de 4 sous dossiers et d'annexes

Sous dossier 1, Pièces administratives : il s'agit de la délibération d'engagement de la procédure, de l'arrêté préfectoral d'organisation (**Annexe N°1**) et de l'avis (**Annexe N°2**).

Sous dossier 2, Présentation du projet : deux pièces sont proposées : une déclaration de projet datée du 21-05-2024 et un plan du projet

*Remarque : un deuxième document déclaration de projet daté du 05-09-2024 a été transmis avant l'ouverture de l'enquête : il apporte des précisions pertinentes et attendues rédigées à la suite de la réunion conjointe et est joint au rapport en **Annexe N°4**.*

Sous dossier 3, Évaluation environnementale : ce sous dossier regroupe un résumé non technique, l'évaluation environnementale réalisée, l'avis MRAe et un mémoire en réponse de la commune aux recommandations de cet avis (**Annexe N°3**).

Sous dossier 4, procès-verbal de la réunion conjointe :

C'est un document spécifique à la procédure retenue, les personnes publiques associées ont été invitées par courrier en date du 23 mai 2024 à une réunion conjointe pour examiner le dossier.

Liste récapitulative des invitations des Personnes Publiques Associées invitées : Région Normandie, Département Seine Maritime, Préfecture Seine Maritime (Préfet et Direction Départementale des Territoires et de la Mer(DDTM), secteur du Havre), communauté de communes Caux Seine Agglo, Chambre des métiers et de l'artisanat, chambre d'agriculture, chambre du commerce et de l'industrie Seine Estuaire.

Les annexes au dossier

Ce sont toutes les annexes du dossier Évaluation environnementale :

-Délibération du conseil municipal du 25 mars 2024 portant sur la prescription de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU.

-Attestation de parution dans le journal Paris-Normandie le 31 mars 2024 de cette prescription.

-Études par la société E2GEO (janvier et février 2024)

-Étude de perméabilité des sols,

-Étude d'infiltration et de gestion des eaux pluviales parcellaires,

-Étude géotechnique préalable G1(principes généraux de construction)

-Étude géotechnique de conception G2 AVP voirie

-Investigations par décapage et sondages dans le cadre de la levée de risques cavité par la société Explor-e, (décembre 2023).

-Courrier à la Direction départementale des territoires et de la Mer, bureau des risques et nuisances

-Liste Mammifères, Oiseaux, plantes

-Planche de 22 photos du site

Pièces originales du PLU approuvé le 22 novembre 2007

- Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Pièce 3 : règlement

Pièces modifiées

- Pièce 2 PADD
- Pièce 3 : règlement graphique et règlement écrit

L'ensemble, pièces annexes comprises représente un dossier de 329 pages.

3-2 Remarques analytiques :

Dans ce dossier la notice de présentation et de justification de l'intérêt général est présentée dans le sous dossier 2.

Certaines rubriques, comme la justification du choix de l'emplacement retenu, auraient mérité d'être davantage développées : cela a d'ailleurs été fait dans une seconde mouture de cette présentation portée à ma connaissance début septembre. Ce document, plus approfondi, a été complété avec l'intention de répondre à des remarques soulevées pendant la réunion conjointe. Il n'a cependant pas pu être ajouté au dossier d'enquête car ce document n'a pas été soumis aux PPA.

C'est un outil précieux pour procéder aux ajustements à apporter à la suite de l'enquête publique et sur lesquels s'est engagé le Maître d'Ouvrage dans le mémoire en réponse au Procès-Verbal (Il est adjoint à ce rapport en [Annexe N°5](#)).

3-3 Conclusion

La mise en compatibilité de document d'urbanisme (MECDU) a les mêmes effets qu'une révision.

Le choix de cette procédure est justifié car le PADD doit être modifié avec en conséquence une évaluation environnementale qui lui est soumise de façon systématique (c'est la partie du dossier la plus importante en volume).

La notice de présentation, qui fait partie des documents exigés pour l'évaluation environnementale selon le code de l'environnement, est présenté dans le sous-dossier 2

Cela a l'avantage de mettre en valeur la présentation du projet ce qui est essentiel dans cette enquête publique : elle devra être précisée afin de consolider la justification de projet d'intérêt général.

Il n'y a pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ce projet de lotissement (OAP) : elle est à élaborer.

Les documents sont accessibles, présentés avec une volonté de pédagogie : des schémas, des images, des références aux textes en vigueur permettent de comprendre les enjeux et les objectifs de ce projet.

Seules les annexes adjointes à l'évaluation environnementale exigent un niveau de connaissances techniques plus élevés mais le résumé non technique suffit à la bonne compréhension de l'ensemble.

Le dossier est globalement conforme aux exigences posées par le code de l'urbanisme.

4-Les documents supra-communaux à prendre en compte

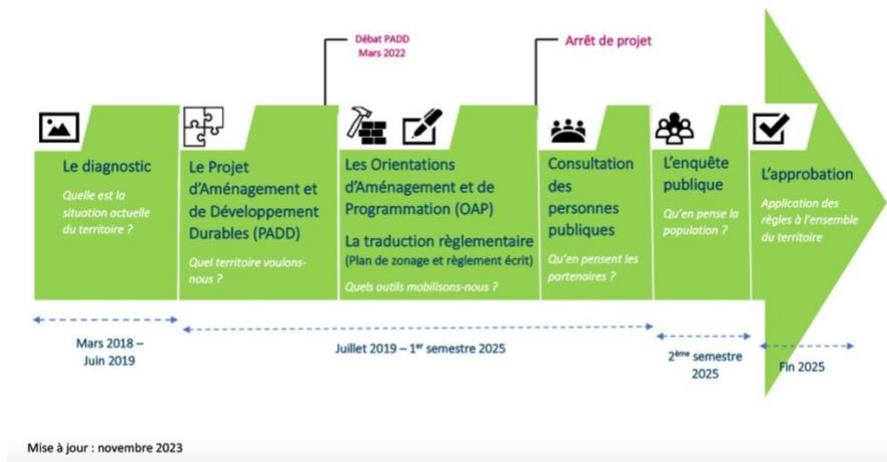
4-1 Le SCoT

Approuvé en février 2024, il fait l'objet d'une première modification

4-2 Le PLUi de la communauté de communes Caux-Seine Agglo :

Il est en cours d'élaboration mais le PADD (Programmation d'Aménagement et de Développement Durable) a été approuvé en septembre en conseil communautaire.

PLANNING PLUi



4-3 Incidences sur le projet

Les objectifs du SCoT posent un cadre pour la réalisation du lotissement.

-A propos de la densité minimale à respecter selon la typologie de la commune

Extrait SCoT

extension urbaine devront respecter une densité nette moyenne minimum de :

- **30 logements/ha net pour les communes urbaines**
- **17 logements/ha net pour les communes périurbaines**
- **12 logements/ha net pour les communes rurales.**

-A propos de la surface maximale d'aménagement brut soit **2 ha** pour les communes rurales.

-A propos de la diversification des logements

Pour les communes rurales : 70% de logements individuels et 30% de logements groupés.

5-L'enquête publique

5-1 La mise en place de l'enquête publique

La demande de désignation d'un commissaire enquêteur par M. le Préfet de Seine Maritime au Tribunal Administratif a été enregistrée le 29 août 2024.

La décision de ma désignation par le tribunal administratif date du 04 septembre 2024.

J'ai adressé la déclaration sur l'honneur et pris contact avec M. le Maire de Beuzeville la Grenier afin de prendre date pour une réunion de présentation du dossier d'enquête.

5-2 La préparation de l'enquête

J'ai eu un entretien téléphonique le 16 septembre avec M.Benaïssa, chargé de l'organisation et du suivi de l'Enquête (Bureau de l'Utilité Publique et de l'Environnement). Les échanges ont permis de contextualiser l'enquête, d'esquisser le calendrier. Le dossier m'a été transmis sous forme numérique.

J'ai rencontré M.Benaïssa le 23-09-2024 pour échanger sur la procédure MECDU(Mise En Compatibilité d'un Document d'Urbanisme), sur les articles de l'arrêté d'organisation, sur le contenu de l'avis et sur le calendrier de l'enquête.

L'arrêté d'organisation, signé par M. Le Préfet, est daté du 24 septembre 2024 (**Annexe n° 1**). L'avis établi par la préfecture a été transmis pour impression et affichage à la mairie de Beuzeville la Grenier (**Annexe n°2**).

J'ai rencontré le Maître d'Ouvrage à Beuzeville la Grenier le 19-09-2024. Étaient présents M. Le Maire (MO), M. Lemaître (chef de travaux), M. Auber (3^{ème} adjoint), M. Vincent (responsable au service urbanisme de la communauté de communes), Mme Colment (secrétaire de mairie), M. Leconte (agent administratif).

La réunion a porté sur le projet, sur l'organisation matérielle de l'enquête. Une visite du secteur a été réalisée à la suite de la réunion.

5-3 Les mesures de publicité

1-Dans les journaux

Les insertions, conformément à la réglementation, ont été réalisées dans deux journaux locaux : le Courrier Cauchois et le Paris Normandie (édition du Havre).

Annonces EP journaux : J1-15 J1+7 Journal 1 = le Courrier Cauchois Journal 2 = Paris Normandie (édition du Havre)	Parutions :	
	N°1	N°2
	CC le 27 sept	CC le 18 oct.
	PN le 27 sept	PN le 16 oct.

2-Par affichage

Les affichages de l'avis, sur fond jaune et en grand format sont installés par les services municipaux :

Sur le panneau municipal à proximité de la Mairie,



Sur la porte du conseil municipal et sur la porte de l'accueil,
Sur un panneau en place des terrains concernés, (en face de la zone de co-voiturage
et à proximité des salles de sports).

5-4 Les réunions et visites de la commissaire enquêtrice

1-Réunions en présentiel :

Le 19-09-2024

Avec le Maître d'Ouvrage, à la Mairie de Beuzeville la Grenier, en présence de Mme la Secrétaire de mairie, de deux adjoints, de M. de la Communauté de communes Caux Seine Agglo : présentation du projet, présentation du dossier et remise du dossier papier.

Le 23-09-2024

Avec M.Benaïssa, (Rédacteur en charge des dossiers environnement et développement durable, Bureau de l'utilité publique et de l'environnement) responsable du suivi du dossier à la Préfecture : échanges sur le dossier, réception du registre d'enquête pour paraphage, échanges sur la procédure MECDU (Mise en Compatibilité de Document d'Urbanisme) et ses spécificités.

2-Réunions téléphoniques et échanges mails

16-09-2024

Avec M.Benaïssa de la préfecture

25-09-2024

Avec M.Lancry de la Direction départementale des Territoires et de la Mer (secteur du Havre) : échanges sur la réunion conjointe et ses informations, sur la procédure.

28-10-2024 et 13-11-2024

Avec M.Quiniou échanges sur l'évolution des périmètres de sécurités de deux indices de suspicions de cavités souterraines impactant une des parcelles concernant le projet.

3-Visites des lieux

Le 19 septembre 2024, à la suite de la réunion de présentation

Le 30 septembre, visite autonome du site et de son environnement.

Le 17 octobre pour vérifier l'affichage sur le site et réaliser des photos de ce site
La vérification de l'affichage sera refaite à l'occasion de chaque permanence.

5-5 La réalisation de l'enquête

1-Le calendrier

Il a été établi en concertation avec M. le Maire, M. Benaïssa (de la Préfecture) et la commissaire enquêtrice.

Organisation	Dates
Ouverture : J1 Clôture J1 +30 J mini : JC Durée de cette enquête : 32 jours	J1 : Mardi 15 oct, 9h JC = Ven 15 nov
Permanences P1, P2, P3, P4 (=JC)	P1 : J 17 oct. de 15h à 18h P2 : L 28 oct. de 9h30h à 12H30 P3 : L 04 nov. de 14 à 17h P4 : V 15 nov. de 14h à 17h
Remise du PV : JC +7 maxi sur RV, en main propre	JC +7 : lundi 18 novembre à 14 h
Envoi (<i>par mail + courrier recommandé simple</i>), mémoire en réponse : +14 j maxi	Lundi 2 décembre au plus tard (<i>Reçu le lundi 25 novembre 2024</i>)
Transmission du rapport, des conclusions et de l'avis, conclusions et avis motivés (<i>par mail +courrier recommandé avec AR</i>) : 30 jours maximum après la clôture de l'EP Remise du dossier et du rapport à la Préfecture	Au plus tard le 15 décembre 2024 <i>Transmis le jeudi 12 décembre</i> <i>Le jeudi 12 décembre 2024</i>

2-L'accueil du public

Le climat a été très serein, l'accueil très bien organisé par le personnel communal.
La salle du conseil municipal, située en rez de chaussée de la Mairie, est le lieu des permanences.

On y trouvait en accès libre :

Le poste informatique avec dossier et annexes,

Le dossier papier et annexes,

Le registre papier dûment complété et paraphé par la commissaire enquêtrice.

5-6 le Procès-Verbal

C'est un document de 7 pages regroupant la seule contribution recueillie, des questions relevées dans le Procès -Verbal de la réunion conjointe et mes propres questions.

Il a été remis à M. Le Maire en main propre et commenté le lundi 18 novembre 2024 à 14 h
(**Annexe N°5**)

5-7 Le mémoire en réponse de la commune de Beuzeville la Grenier et les commentaires de la commissaire enquêteur.

Le Mémoire a été reçu par mail le lundi 23 novembre en fin d'après-midi.

M. Le Maire a scrupuleusement répondu à chaque question (*réponse en italique, en vert*) et j'ai commenté chacune de ces réponses (en Bleu).

Le mémoire commenté est inclus ci-dessous.

1-Les contributions

Une seule contribution sur le registre papier, par M. Leclerc Patrick : « visite d'information sur le projet d'aménagement du terrain jouxtant sa propriété », et question orale sur l'évolution des périmètres de sécurité des indices n°85 et 23

Réponse de M. Le Maire :

Des investigations ont été menées courant décembre 2023 par l'entreprise EXPLOR-E. L'expertise géologique porte la référence F76203-11-09.

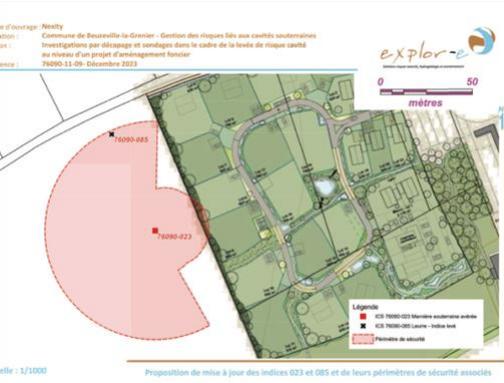
Suite à ces investigations, les périmètres de sécurité des indices n°85 et 23 ont évolué :

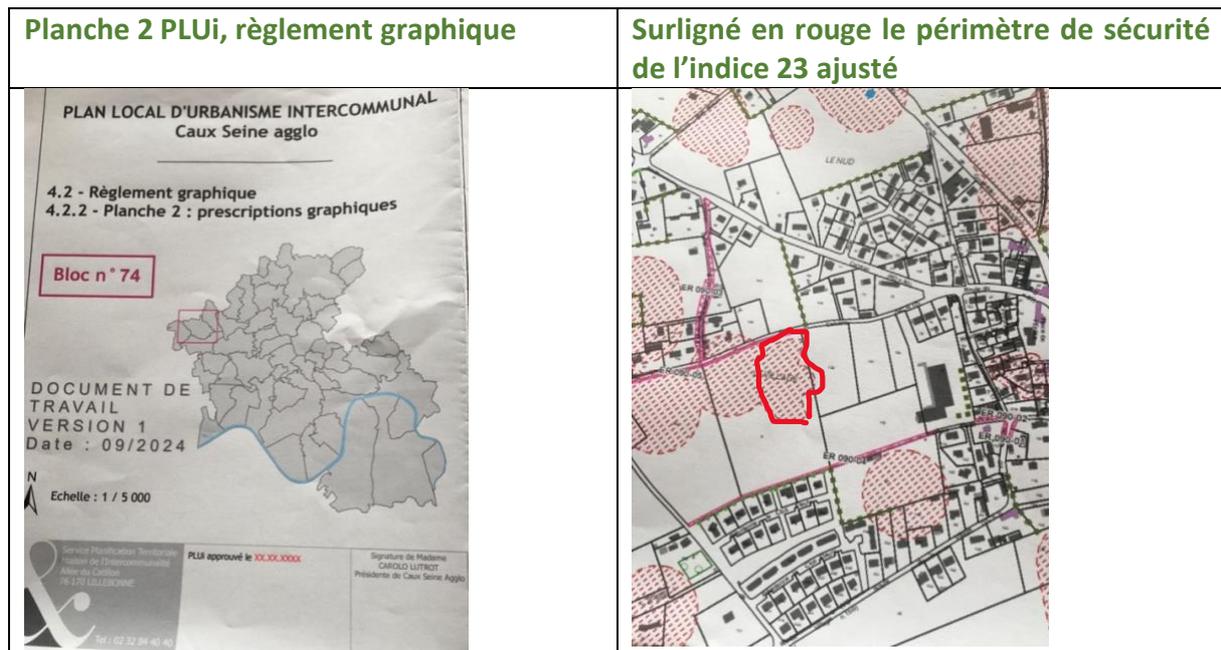
- *L'indice 23 a fait l'objet d'une étude spécifique en date du 20/12/2023. Cette étude a permis de modifier le périmètre de sécurité.*
- *L'indice 85 a fait l'objet d'une étude spécifique en date du 20/12/2023. Cette étude a permis de lever l'indice et donc de supprimer le périmètre de sécurité.*

En novembre 2024, et en l'état actuel des connaissances sur le sujet, le terrain n'est plus impacté par des périmètres de sécurité.

Ces deux études ont été validées par les services de l'État et intégrées par les services de Caux Seine agglomération notamment par le service ADS (administration du droit des sols), lors de l'instruction des permis de construire

Commentaire de la commissaire enquêteur

Localisation des indices 85 et 23 d'après le PLU 2007 et projet	Après investigations : Suppression du périmètre pour l'indice 85 Périmètre ajusté pour l'indice 23
	 <p>Le DDTM a validé ces résultats (courrier du 16 janvier 2024, transmis par mail le 27 février) qui sont inscrits dans le projet de règlement graphique du PLUI en cours d'élaboration :</p>



2-Les points soulevés dans le Procès-verbal de la réunion conjointe avec les personnes Publiques associées

Remarque de la CE : la direction départementale des territoires et de la Mer (DDTM) ainsi que la communauté de communes Caux Seine Agglo ont répondu à l'invitation du 23 mai 2024 pour la réunion conjointe du 10 juin.

Deux personnes publiques associées se sont excusées.

A propos de l'intérêt général du projet : p 5

La direction départementale des territoires et de la Mer invite à préciser davantage les justifications validant l'intérêt général « notamment au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis »

Réponse de M. Le Maire :

Le dossier sera modifié afin de préciser les justifications sur ces trois points. Les justifications se baseront sur les éléments suivants :

1. Site d'implantation du projet :

Le site d'implantation du projet se situe en cœur de village et en contiguïté avec l'espace urbain et de la zone Ud.

La commune ne dispose pas d'autres zones AU pour l'habitat dans son PLU.

Les autres secteurs de la commune comptent très peu de potentiels de densification permettant la production de logements sociaux.

La zone AU2 reste donc la seule opportunité foncière de la commune pour réaliser cet aménagement foncier composé d'à minima 10 logements sociaux.

2. Développement économique du territoire :

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans une dynamique de développement économique et permettra de répondre aux nouveaux besoins de logements.

Ce besoin en logement est induit par des nouvelles implantations économiques et des emplois attendus (environ 1 000 emplois attendus sur le territoire et à proximité de la Commune de Beuzeville La Grenier).

Ce projet permettra de disposer d'une opération avec une offre de logements répondant à environ 25% de l'objectif de production de logements neufs dans une commune à proximité de la plus grande ZAE de l'agglomération après la ZIP de Port Jérôme sur Seine.

3. Pérennisation du groupe scolaire de la Commune

L'opération en cœur de village est destinée à accueillir de jeunes ménages avec enfants et de diversifier le parc de logements.

En plus d'accueillir les ménages répondant à l'offre d'emploi générée par le développement économique sur le territoire, cette offre permettra de pérenniser les écoles de la commune (maternelle et élémentaire).

Les établissements et activités sur la Commune sont à la hausse, le commerce repart depuis 2016 et démontre une dynamique locale florissante que ces nouveaux ménages pourront venir renforcer par leur arrivée.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

L'intérêt général est conforté par ces réponses qui confirment que ce projet ne concerne ni un intérêt particulier ni les seuls intérêts strictement locaux de la commune.

Je prends note de l'engagement de la commune à apporter les précisions complémentaires selon les orientations données par la DDTM.

A propos de la surface concernée par le projet

La DDTM relève que la surface du projet ne concerne pas la totalité de l'actuelle zone AU2 et recommande de modifier le zonage strictement pour la surface du projet.

Réponse de M. Le Maire :

La commune s'engage à respecter les recommandations de la DDTM et modifiera le zonage strictement nécessaire à l'exécution du projet.

Ainsi le zonage final du PLU de Beuzeville-la-Grenier sera modifié pour que la zone AU1 épouse les limites du projet.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

En accord.

A propos d'un bilan avantages/inconvénients

La DDTM invite à dresser la liste des avantages et des inconvénients du projet.

Réponse de M. Le Maire :

Le dossier sera complété par une partie avantages inconvénients du projet.

Les avantages portent notamment sur

- *la diversification du parc de logement,*
- *la production de logements neufs moins énergivores*
- *La composition des logements sociaux permettra d'accueillir des familles plus jeunes avec enfants afin de pérenniser l'école maternelle et élémentaire.*

L'inconvénient principal porte sur la suppression de terrains disponibles pour le développement des équipements communaux.

Toutefois cet inconvénient est à nuancer par le fait que la commune est déjà bien dotée en équipements (salle de sports intercommunale, salle multifonction à vocation sportive, salle des associations, salle polyvalente).

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Je prends note de l'engagement à établir ce bilan préconisé par la DDTM.

A propos de la réalisation d'une OAP : p 5 et 6

La rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation n'a pas été réalisée et ce document n'existe pas dans le dossier présenté.

La DDTM préconise d'en rédiger une en respectant les objectifs du Plan Local de l'Habitat pour les communes rurales et en proposant des prescriptions précises à y intégrer (espace paysager de gestion des eaux pluviales, mobilités douces, gestion de la frange urbaine, qualité des espaces publics, aménagement écologique des jardins, notamment).

Quelles sont les réponses envisagées ?

Réponse de M. Le Maire :

La commune s'engage à réaliser une OAP conformément aux recommandations de la DDTM :

Le dossier sera complété par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation. Celle-ci reprendra les principes directeurs de l'opération à savoir :

- *Le nombre de logements*
- *La typologie des logements*
- *La part de logements sociaux à produire*
- *L'intégration paysagère du projet*
- *Le principe de desserte interne*

Sur le volet programmation, l'OAP respectera les objectifs fixés dans le PLH.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Rappels :

-« les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 ».

-Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant.

Le PLU datant de 2007 n'avait pas cette obligation, mais dans le cadre de cette MECDU elle s'applique.

Je relève l'engagement du Maître d'ouvrage de créer une OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) préconisée par la DDTM. Cette décision est conforme au code de l'Urbanisme partie législative qui les inscrit comme une obligation dans les PLU. Il conviendra de veiller à y aborder les différents points suggérés dans le PV de la réunion conjointe.

3 Les questions soulevées par la Commissaire Enquêtrice lors de la lecture du dossier

A propos de l'accès aux différents réseaux

Les infrastructures existantes sont-elles suffisantes ou nécessitent-elles des aménagements spécifiques ?

Pour l'accès au réseau d'eau

Pour l'accès au réseau électrique

Pour le réseau de protection contre les incendies

Et qui prendra en charge ces aménagements ?

Réponse de M. le Maire :

Les réseaux existants seront suffisants pour permettre l'implantation de ce projet mais feront l'objet d'aménagements afin de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eau potable :

Le réseau d'eau potable est disponible à proximité immédiate du terrain d'après le gestionnaire de réseaux (STGS), il n'y aura pas de renforcement à prévoir mais uniquement une extension du réseau.

Électricité :

Le réseau électrique a la capacité de recevoir l'opération, pas de renforcement nécessaire. Des extensions de réseaux seront probablement nécessaires.

Défense incendie

Le secteur n'est pas couvert par la DECI. Une étude est actuellement en cours pour déterminer la solution technique la plus adéquate entre l'implantation de poteaux branchés sur le réseau ou l'implantation d'une bache enterrée.

Le secteur sera donc conforme avec la réglementation en vigueur sur le volet incendie.

Conclusion :

L'aménagement des réseaux est pris en charge par l'aménageur.

Commentaire de la commissaire enquêtrice
Réponse conforme.

A propos de l'assainissement

L'augmentation du nombre d'habitants liée au projet est-elle compatible avec la gestion des eaux usées actuelle ?

Réponse de M. Le Maire :

Le secteur du projet est desservi en deux endroits par l'assainissement collectif. Le réseau est connecté à la station d'épuration de Gruchet-le-Valasse qui dispose encore de capacités d'accueil.

Extrait du rapport de présentation du SCoT de Caux Seine agglo

Commune d'implantation		Communes raccordées	Mise en service	Mode de fonctionnement	Nombre d'abonnés	Capacité nominale (en EH)	Capacité utilisée (en EH)
10	Bolbec/Gruchet-le-Valasse	Bernières, Beuzeville-la-Grenier, Beuzevillette, Bolbec, Bolleville, Gruchet-le-Valasse, Lanquetot, Lintot, Nointot, Mélamare, Raffetot, Rouville, Saint-Antoine-la-Forêt, Saint-Eustache-la-Forêt, Saint-Jean-de-Folleville, Saint-Jean-de-la-Neuville, Saint-Nicolas-de-la-Taille	2000	Boues activées, Aération prolongée	NR	55000	21123

La station de Gruchet-le-Valasse est donc pleinement en capacité de recevoir les effluents d'une trentaine de logements supplémentaires.

Commentaire de la commissaire enquêtrice
En accord

A propos de la compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et les objectifs du PLUi

Le SCoT a été approuvé en février 2024 et classe la commune de Beuzeville la Grenier dans la rubrique « Village, Pôle de proximité ».

Une première évolution du SCoT est en cours qui vise l'intégration des préconisations liées à la loi « ZAN »

Dans quelle mesure ce projet élaboré antérieurement prend-t-il en compte les orientations du « SCoT Zanisé » ?

Réponse de M. Le Maire :

Pour Caux Seine aggro, la commune de Beuzeville-la-Grenier est considérée comme une commune rurale dite « pôle de proximité » c'est-à-dire une commune structurée qui dispose d'équipements publics, de commerces et qui rayonne sur les communes alentours.

Le SCoT Zanisé de Caux Seine aggro prévoit effectivement une diminution de la consommation foncière à vocation d'habitat pour l'ensemble des catégories de communes (urbaines, périurbaines, rurales).

Toutefois le SCoT permet à certaines communes d'ouvrir des terrains à l'urbanisation en cohérence avec leur objectif de logement à produire.

Au regard des capacités de densification de la commune, l'enveloppe attribuée à Beuzeville-la-Grenier dans le cadre du SCoT Zanisé est de 2ha bruts.

La réduction de la consommation foncière à l'échelle de Caux Seine aggro tient également compte de l'armature urbaine et du rôle de chaque commune.

Ainsi l'enveloppe du projet entre en adéquation avec le futur SCoT ZANisé de Caux Seine aggro.

Le projet actuel intègre donc les objectifs poursuivis dans la modification du SCoT en cours.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Compatibilité confirmée

A propos de la compatibilité avec le futur PLUi

Il est en cours d'élaboration mais le Programme d'Aménagement et de Développement Durable est déjà très avancé :

Dans quelle mesure le projet prendra-t-il en compte les orientations retenues ?

Réponse de M. Le Maire :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi dernièrement débattu au sein du conseil communautaire de septembre 2024 indique que les communes doivent :

- *Développer les équipements et les services nécessaires pour accompagner le vieillissement de la population*
- *Diversifier la typologie de logements en diminuant l'individuel et en augmentant la production d'habitat groupé*

- *Contenir les extensions urbaines et les limiter à celles localisées en continuité immédiate des centre-bourgs*
- *Diversifier la typologie de logements en diminuant l'individuel et en augmentant la production d'habitat groupé*
- *Diversifier par au moins deux types d'habitat (individuel, groupé/intermédiaires, collectif) les opérations portant sur des nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation de plus de 2 ha bruts dans les communes urbaines, périurbaines et rurales pôles de proximité. Cette diversification devant être traduite dans les OAP*
- *Produire des formes urbaines plus qualitatives, tout en favorisant des opérations plus denses en cohérence avec la typologie de communes*
- *Veiller à l'intégration paysagère de l'ensemble des zones d'activités commerciales lors de nouvelles implantations ou en cas d'opération de renouvellement et plus particulièrement celles situées en entrée de ville ou le long des axes majeurs de communication*
- *Intégrer la préservation du paysage dans les projets d'aménagement*
- *Mettre en valeur et conforter ces éléments (TVB) dans la conception des opérations d'aménagement*

Le contexte géographique de la commune, et les grands principes d'aménagement du projet respectent les principaux objectifs du PADDi.

En effet le projet à venir se base sur les principes suivants :

- *Projet économe en foncier grâce à un réel effort de densité*
- *Connection du projet avec les équipements existants, ce qui permettra une mobilité « douce ».*
- *Une attention particulière a été portée sur les enjeux environnementaux (limitation de l'imperméabilisation des sols, le projet entretient un maximum de pleine terre et une gestion alternative des eaux pluviales, le réseau hydraulique rassemble, retient et valorise la ressource en eaux sur site au profit d'une diversité écosystémique et à des fins d'irrigation.*
- *Renaturation du site par la création d'une mare, création d'espaces végétalisés avec plantation de bosquets d'arbres, des alignements d'arbres, création de talus bas plantés.*

La commune particulièrement sensible aux enjeux environnementaux a souhaité s'engager dans cette opération sur le traitement de la gestion des eaux pluviales et sur le traitement de la voirie.

Ces aménagements novateurs à l'échelle du territoire, font de cette opération une opération qui pourrait être un « modèle » pour la Communauté d'Agglomération Caux Seine.

Commentaire de la commissaire enquêtrice
Compatibilité confirmée avec précision.

Signature

Mireille Augé, commissaire enquêtrice,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and diagonal strokes, positioned to the right of the text 'Mireille Augé, commissaire enquêtrice,'.

DEUXIEME PARTIE : Conclusions motivées et avis

Table des matières

<u>I-OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DEROULEMENT.</u>	<u>27</u>
<u>II-JUSTIFICATION DE LA DECLARATION D'INTERET GENERAL ET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.</u>	<u>27</u>
1-LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL.....	27
2-LA MISE EN COMPATIBILITE	28
<u>III-CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</u>	<u>29</u>
<u>IV-AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....</u>	<u>29</u>

1-Objet de l'enquête publique et déroulement.

La présente enquête publique unique porte sur une demande préfectorale « de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beuzeville la Grenier ».

Elle concerne donc la reconnaissance de l'intérêt général du projet d'aménagement présenté d'une part et la mise en compatibilité du PLU de Beuzeville la Grenier d'autre part.

Elle s'est déroulée du 15 octobre au 15 novembre 2024 soit sur une durée de 32 j.

4 permanences ont été ouvertes au public.

Le Procès-Verbal a été remis dans les délais requis, le 18 novembre 2024

Le mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage a été reçu le 25 novembre

Le rapport, les conclusions motivées et l'avis adressé le 12 décembre (soit moins de 30 j après la fin de l'enquête publique).

2-Justification de la déclaration d'intérêt général et de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

2-1 La justification de l'intérêt général

Trois types d'enjeux sont identifiables

1-Des enjeux économiques :

Il s'avère que 3 entreprises industrielles sont en cours d'installation et ce sont quelques 1000 emplois qui sont prévus sur la période 2025-2027.

Extrait du paragraphe III du rapport de présentation : « Ils vont être pourvus par des actifs provenant de l'extérieur du territoire : une offre de logements adéquats est indispensable au bon déroulement de l'opération ».

Cela entraîne un fort besoin en logements de taille variée et dans un délai contraint. Beuzeville la Grenier peut et se doit contribuer à ce développement économique en proposant des logements adaptés.

Beuzeville la Grenier est très attractive de par les services mis à disposition, de par sa situation géographique et de par les dessertes existantes (Autoroute à proximité, départementales, gare de Bréauté à quelques minutes du Bourg).

Ce projet est aussi un facteur économique de pérennisation de ces services.

Le choix de ces parcelles est démontré comme le plus pertinent (Cf. **Annexe n°4**) en raison de leur accessibilité, de leur facilité de raccordement aux réseaux existants, de leur environnement déjà urbanisé et de la possibilité de densification qu'il autorise.

2- Des enjeux sociaux :

Ce choix est en cohérence avec le statut de village « pôle de proximité » (identifié dans le SCoT) avec un objectif assigné « d'accueillir de nouvelles populations ».

Beuzeville la Grenier est une commune qui connaît un véritable dynamisme démographique depuis plusieurs années auquel les disponibilités actuelles de logements ne permettent plus de répondre.

Le projet propose des parcelles de taille variée qui pourront répondre aux besoins de familles plus ou moins nombreuses.

La réalisation de ce projet s'engage aussi avec des objectifs de mixité sociale par la création d'un macro-lot à visée sociale.

Beuzeville la Grenier joue un rôle central pour l'accueil des élèves locaux et de la commune voisine : l'apport de nouvelle population est un garant du maintien des écoles.

3-Des enjeux environnementaux :

Le projet est la traduction d'une réflexion élaborée et approfondie en ce qui concerne ces enjeux environnementaux : les aménagements envisagés privilégient la biodiversité grâce à des plantations de haies, d'arbres, et la création d'une mare.

Les cheminements doux sont prévus en cohérence avec l'existant desservant ce secteur.

2-2 La mise en compatibilité

*Les terrains communaux retenus comme emplacement pour le développement de ce projet étaient, au moment de l'élaboration du PLU, en 2007, prévus pour y installer des équipements : la mise en compatibilité est donc indispensable.

*La mise en compatibilité implique les modifications suivantes :

- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui identifie la zone AU2 comme zone d'équipements de loisirs doit être modifié pour permettre la réalisation du lotissement,
- Le règlement graphique doit être modifié pour faire évoluer la zone AU2 en zone AU1

- Le règlement écrit de la zone AU1 doit être modifié pour permettre notamment une plus grande densification

3-Conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice

Le public s'est peu exprimé sur le dossier mais un certain nombre de consultations et de téléchargements du dossier numérique indique un intérêt mesuré.

Il règne manifestement dans cette commune un réel climat de transparence et de confiance en l'équipe municipale.

Ce projet a été présenté en amont à tous les habitants par le biais du Bulletin communal dès fin 2023 (p 3).

Je constate que la publicité, à la fois en amont et pendant l'enquête, a été tout à fait conforme avec des affichages volontairement installés en des points stratégiques.

Je relève qu'il n'y a eu aucune opposition exprimée concernant l'intérêt général de ce projet et la mise en compatibilité du PLU, objets de l'enquête.

Le mémoire en réponse apporte des réponses et des engagements de la part du Maître d'Ouvrage portant sur les précisions à apporter au dossier (suggérées lors de la réunion conjointe). Certaines précisions ont d'ailleurs déjà été apportées dans le document du 5 septembre ([Annexe N°4](#)).

Je prends note de ces engagements et j'ai confiance en la volonté du MO de mettre en œuvre ceux-ci très scrupuleusement.

Le projet est soumis au respect de documents supra-communaux : citons le SCoT approuvé en 2024 et le PLUi en cours d'élaboration dont le PADD a déjà fait l'objet d'une approbation.

Je constate qu'ils ont été pris en compte et que les choix retenus sont conformes aux orientations déclinées.

L'évolution des lois et règlements font qu'un élément, aujourd'hui obligatoire, était absent du dossier à savoir le document d'orientations d'aménagement et de programmation spécifique au projet (OAP), ce qui a été souligné par la DDTM pendant la réunion conjointe.

J'ai été informée, au cours de l'enquête publique, que la rédaction de cette OAP était en cours, le MO s'engage de façon déterminée à produire cette pièce et à l'inclure dans le dossier.

4-Avis de la Commissaire Enquêtrice

Après avoir

*Étudié le dossier d'enquête mis à disposition du public,

*Procédé à des visites du terrain concerné par le projet de lotissement et de son environnement,

*Constaté la mise en place d'une publicité adaptée en amont et pendant l'enquête publique,

*Complété mon information auprès des services compétents et du Maître d'ouvrage,

*Constaté le déroulement conforme de l'enquête publique elle-même,

*Suivi les consultations et téléchargements du dossier sur le site numérique mis en place,

*Tenu 4 permanences et reçu une personne,

*Dressé le Procès-Verbal de synthèse et rencontré le Maître d'Ouvrage pour le présenter et le commenter,

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville la Grenier

*Reçu et analysé le mémoire en réponse établi,

Je considère

*Que le public a été largement et suffisamment informé en amont et pendant l'enquête publique,

*Que les arguments développés dans le dossier et dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage légitime que ce projet soit caractérisé de projet « d'intérêt général »,

*Que la MECDU (Mise En Compatibilité de Document d'Urbanisme) proposée est adaptée,

*Que le Maître d'Ouvrage a apporté des garanties d'ajustement suffisantes en s'engageant dans son mémoire en réponse à apporter les précisions de consolidation du dossier.

En conclusion

J'émet un **avis favorable** à la déclaration de projet d'intérêt général et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville la Grenier.

Fait à Bihorel, le 12 décembre 2024,

La commissaire enquêtrice, Mireille Augé

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Augé', written on a light-colored background.

Liste des Annexes

Annexe 1 : Arrêté préfectoral du 24 septembre 2024

Annexe 2 : Avis

Annexe 3 : Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à l'avis MRAe

Annexe 4 : Rapport de présentation complété du 05-09-2024 suite à la réunion conjointe.

Annexe 5 : Procès-Verbal de l'enquête publique.