

Enquête publique unique pour le projet de Plan local d'urbanisme  
intercommunal de la communauté de communes Campagne de Caux

Et l'abrogation de 4 cartes communales

(Communes de Houquetot, Saint Maclou la Brière, Vattetot sous Beaumont et  
Virville)



Photo SB

Maître d'ouvrage :

M. le Président de la communauté de communes Campagne de Caux

Enquête n° E22000007/76

*Commission d'enquête :*

*Mireille Augé, Présidente de la commission d'enquête ;*

*Sylvie Bonhomme, membre de la commission ;*

*Michel Nedellec, membre de la commission.*

## Table des matières

<b>I PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>II LE CONTEXTE ET LES ENJEUX DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>III LE TERRITOIRE.....</b>	<b>4</b>
<b>IV LES OBJECTIFS .....</b>	<b>4</b>
<b>V CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>5</b>
<b>VI DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>5</b>
1-LES DATES .....	5
2-INFORMATION DU PUBLIC :.....	5
3-LES PERMANENCES.....	5
<b>VII LE DOSSIER D'ENQUETE DU PROJET PLUI. ....</b>	<b>6</b>
<b>VIII PRINCIPAUX INCONVENIENTS ET AVANTAGES RELEVES (SANS PRETENTION D'EXHAUSTIVITE) .....</b>	<b>6</b>
1-INCONVENIENTS :.....	6
2-AVANTAGES :.....	7
<b>IX BILAN DE L'ENQUETE S'AGISSANT DU PROJET PLUI. ....</b>	<b>8</b>
<b>X CONCLUSIONS DE LA COMMISSION : .....</b>	<b>9</b>
1-LA COMMISSION CONSIDERE QUE :.....	9
2-RECOMMANDATIONS ET AVIS.....	10

## I Préambule

Le projet Plan Local d'urbanisme intercommunal est de proposer un document unique d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes Campagne de Caux.

Le PLUi ne pouvant entrer en vigueur que si les cartes communales ne le sont plus, les cartes communales de 4 communes (Saint Maclou la Brière, Houquetot, Vattetot sous Beaumont, Virville) doivent être abrogées.







L'article L.123-6 du code de l'urbanisme stipule que les conclusions motivées et l'avis de la commission sur le projet PLUi et sur les abrogations des cartes communales de chacune des 4 communes concernées doit faire l'objet d'avis et de conclusions séparés.

Le document ci-après porte spécifiquement sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des 22 communes de la communauté de communes Campagne de Caux.

L'autorité organisatrice est la Communauté de Communes Campagne de Caux, le Maître d'ouvrage M. le Président de la communauté de communes.

L'objectif de ce document PLUi est de règlementer le droit des sols sur ce territoire et d'articuler l'urbanisme avec les politiques liées à l'habitat et les grands objectifs définis en matière de développement économique, de mobilité et d'environnement.

Les conclusions résultent de :

-  L'étude des différents documents proposés à la consultation pendant l'enquête publique unique,
-  De la connaissance du territoire développée par les visites réalisées par la commission d'enquête,
-  Des avis des personnes publiques associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),
-  Des échanges avec le Maître d'Ouvrage ou son représentant, certaines PPA,
-  Des entretiens avec des Maires,
-  Des analyses et synthèses de la commission d'enquête (les conclusions font l'objet de remarques dans le rapport, le procès-verbal et les commentaires au mémoire en réponse de la communauté de communes Campagne de Caux).

L'avis repose sur une mise en perspective de cette connaissance du dossier, des visites sur le terrain, des conclusions de ces analyses et synthèses et de la prise en compte de la totalité des dépositions.

## II Le contexte et les enjeux du projet





### 1-Le contexte

La communauté de communes, créée en 1997, doit se doter d'un plan local d'urbanisme intercommunal en lieu et place des différents documents d'urbanisme actuellement en vigueur (4 PLU et 4 cartes communales) ou du règlement national d'urbanisme (pour les communes n'en disposant plus depuis la caducité effective des plans d'occupation des sols (POS) en 2019).

Les PLUi sont encouragés depuis la loi ENE dite loi Grenelle II de juillet 2010 (et les contenus et la procédure d'élaboration ont été précisés par la loi ELAN de 2018).

### 2- Les enjeux

Il s'agit de

-  Disposer d'un outil consensuel pour permettre une politique de développement à la fois dynamique et respectueuse des dernières lois régissant l'occupation des sols.
  
-  D'assurer une déclinaison, en termes de développement, cohérente avec les objectifs du SCoT des Hautes Falaises, document intégrateur approuvé en 2019, et de façon équitable pour les communes en tenant compte de leurs caractéristiques locales mais aussi de l'intérêt général du territoire de la Communauté de Communes Campagne de Caux
  
-  De contribuer à une réduction objective de la consommation des terres agricoles et naturelles tout en apportant aux habitants des logements répondant aux besoins actuels.
  
-  De conserver les spécificités patrimoniales.




## III Le territoire

C'est un territoire de 145,3 km<sup>2</sup>, ce qui en fait l'une des plus petites inter-communautés de Haute Normandie avec 15059 habitants (INSEE 2018) et 104 hab./Km<sup>2</sup> en moyenne.



Une commune compte 2500 habitants (Goderville), 5 communes ont plus de 1000 habitants, les 16 autres ont entre 184 et 700 habitants.

## IV Les objectifs

Ils sont portés par le PADD et ses orientations globales, à savoir :

-  Maintenir la qualité de vie grâce à un développement encadré et structuré.
-  Assurer le développement économique du territoire.
-  Mettre en place les conditions d'un territoire fonctionnel et adapté aux besoins.

Les objectifs annoncés sont en cohérence avec les préconisations du SCoT des Hautes Falaises :

-  Croissance démographique de 0,65% par an,
-  Production de logements de 83 par an.

## V Cadre législatif et réglementaire

Le cadre juridique de l'enquête est rappelé dans le rapport (paragraphe III p 5 du rapport).

Monsieur le Président de la Communauté de Communes a arrêté le principe d'une enquête publique unique au vu :

- ✚ Des articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme et les articles L 121-15 à L 121-17 du code de l'environnement
- ✚ De la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Campagne de Caux.
- ✚ De la délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2020 portant débat sur le projet d'aménagement et de développement durable.
- ✚ De la délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2022 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi de Campagne de Caux.
- ✚ De l'arrêté d'organisation d'enquête unique du 23 mars 2022, et de l'arrêté modificatif du 6 avril 2022 du Président de la CCCC.
- ✚ De la délibération du conseil communautaire en date du 23 février 2022 prescrivant une procédure d'abrogation des cartes communales des communes d'Houquetot, Saint Maclou la Brière, Vattetot-sous-Beaumont et Virville.
- ✚ De la désignation de la commission d'enquête par le Tribunal administratif de Rouen en date du 14 février 2022.

## VI Déroulement de l'enquête

### *1-LES DATES*

L'enquête publique s'est déroulée du 19 avril 2022 au 19 mai 2022, soit pendant une durée de 31 jours.

### *2-INFORMATION DU PUBLIC :*

Les avis ont été publiés dans deux journaux locaux, (Paris Normandie en date du 1-04-2022, du 12-04 -2022 et du 22-04-2022 pour la rectification et Le Courrier cauchois, en date du 01 04 2022, du 22 04 2022 et du 15 04 2022) pour le rectificatif.

Les affichages réglementaires ont été correctement effectués et vérifiés par les membres de la commission d'enquête. Ils étaient visibles de la rue. Il est à noter que le rectificatif concernant le retrait du projet de gestion des eaux pluviales de Goderville a été rajouté à l'affiche d'enquête dès sa mise à disposition des communes.

Les registres étaient communs aux deux enquêtes.

### *3-LES PERMANENCES*

14 permanences ont été tenues (les 19, 22,23,26,28 avril et les 2,4,5,14,16,17 et 19 mai) dans 8 communes (Bréauté, Bretteville le Grand Caux, Ecrainville, Houquetot, Goderville, Saint Maclou la Brière, Vattetot sous Beaumont, Virville) et un registre était disponible par ailleurs au siège de la communauté de communes Campagne de Caux.

Ce sont 131 personnes qui se sont présentées avec le dépôt de 96 dépositions écrites et 110 Le procès-verbal des observations a été remis à Monsieur le Président de la Communauté de communes, accompagné de M Chéneau, responsable urbanisme, le lundi 30 mai 2022.

Aucun incident n'a été relevé et les conditions d'accueil de la commission et du public ont été bonnes.

Elles ont permis un bon déroulement global de l'enquête unique.

Le mémoire en réponse a été remis à Madame la Présidente de la Commission d'enquête, le 13 juillet à 17h, par mail.

Cette date est conforme à l'engagement pris par la Communauté de Communes à la suite de la demande par le Maître d'Ouvrage, M. le Président de la communauté de communes par mail du 10 juin et courrier du 13 juin 2022 de reporter d'un mois cette remise.

A réception la commission a commenté scrupuleusement chaque réponse de la communauté de communes en les mettant en relation avec les informations dont elle disposait par les documents remis pendant l'enquête par les déposants, les visites terrains, les entretiens conduits, la consultation du règlement écrit et du règlement graphique.

Le changement de Président de la Communauté de Communes Campagne de Caux n'a eu aucune incidence sur le déroulement de l'enquête.

## VII Le dossier d'enquête du projet PLUi.

Le dossier, comprenant un millier de pages, était complet et conforme à la réglementation.


Le projet PLUi contient le rapport de présentation (en deux volumes), le projet d'aménagement et de Développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portés par les élus, un règlement écrit et des documents graphiques, le bilan de concertation, des annexes.

Ce dossier d'enquête unique était disponible, sur support papier, dans chacune des mairies des 8 communes sièges de permanences du 19 avril 2022 au 19 mai 2022 et au siège de la Communauté de Communes à Goderville.

Un support informatique était par ailleurs disponible à la Mairie de Goderville (sur un ordinateur mis à disposition par la Communauté de Communes) et sur le site Internet de la Communauté de Communes et accessible à tous (communes hors permanence et public) via le lien ajouté sur la page « Actualités » du site et clairement identifié sur les affiches réglementaires installées dans chacune des communes.

## VIII Principaux inconvénients et avantages relevés (sans prétention d'exhaustivité)

### *1-INCONVENIENTS :*

-  Le volume du dossier, plus de mille pages, pouvait être dissuasif.

- ✚ Le projet s'est construit entre 2015 et 2021, avec une refonte en 2019, suite au refus de l'Etat.
  - ✚ Les cabinets d'urbanisme ont utilisé les données disponibles au début de leurs études : ce sont les références INSEE de 2013 pour le nombre d'habitants par exemple.
  - ✚ Depuis la première rédaction arrêtée en 2017, il y a eu concrétisation de certains projets d'urbanisme pris en compte ou pas lors de la reprise du projet en 2019.
  - ✚ Compte tenu de la durée de réalisation du projet de nouvelles données se sont révélées disponibles. Le recensement INSEE de 2016 a bien été intégré lors des ajustements opérés à la fin de l'établissement de l'état des lieux en 2017.
- ✚ Le projet a débuté en 2015, l'enquête publique en avril 2022 :
    - Il en découle un certain effet de lassitude et une forme de désintérêt de la part d'une partie du public.
    - Des évolutions de la réflexion territoriale au sein des communes avec des projets affinés (projet de Goderville, projet de Manneville la Goupil) ont conduit certaines d'entre elles (parfois sous forme de délibérations du conseil communal) à déposer de véritables dossiers traduisant des besoins émergents : certains de ces projets étaient déjà évoqués lors de la consultation des élus. (Rapport volume 1 p125 et suivantes).
    - Il en a découlé une apparente incohérence entre un avis « favorable » de certaines de ces communes au moment du vote d'approbation du projet et ces demandes partiellement évoquées en réserve au vote « favorable » (Cf. tableau de synthèse des avis des communes p 43 et suivantes du rapport).
  - ✚ La communauté de communes Campagne de Caux est, depuis 2018, compétente en matière d'assainissement des eaux usées : un dossier loi sur l'eau devait être engagé afin d'éviter le blocage des zones AU des communes d'Ecrainville et de Saint Sauveur : il n'est pas abouti à ce jour et la CCCC ne propose ni calendrier ni projet de financement dans son mémoire en réponse.  
Il y a nécessité, dans le règlement, de donner des garanties à ces communes pour la levée de ce blocage.
  - ✚ La commission d'enquête a regretté par ailleurs des erreurs et des difficultés à situer les lieux mentionnés, faute de repérages classiques (nom des rues, numéros cadastraux...) sur les cartes de règlement graphique mises à la disposition du public.

## 2-AVANTAGES :

- ✚ Un résumé non technique, accessible pendant l'enquête (placé à la fin du dossier évaluation environnementale) a contribué à une approche synthétique plus facile (même s'il est centré sur le dossier au cas par cas d'Evaluation Environnementale).
- ✚ Ce projet respecte la structuration territoriale préconisée par le SCoT des Hautes Falaises avec un pôle prioritaire et 3 communes structurantes. La répartition du potentiel



de développement en logements prend en compte cette structuration assurant cohérence et équité.

- ✚ Le second projet a montré une volonté manifeste de respecter les préconisations de l'État.
- Prise en compte des évolutions de consommation 2009-2019 (Sur le précédent projet la référence correspondait à la période 2001-2010).
- Consommation moyenne : la première proposition était de 9 ha/an et supérieure à celle de la précédente décennie : elle est ramenée à 7,2 ha/an et devient compatible avec les préconisations du Scot.
- Production de logements par densification à 50 % environ.
- Croissance démographique ramenée de 0,9% par an à 6,5%. Cette ambition devient cohérente avec les objectifs prescrits par le SCoT (Cf. avis DDTM de décembre 2021, p2/3).

Le nouveau projet présenté en juillet 2021 est en adéquation avec les orientations du SCoT et beaucoup plus économe en termes de consommation de zones agricoles et naturelles. Cet effort, considérable, est à saluer.

## IX Bilan de l'enquête s'agissant du projet PLUi.

Toutes les dépositions, toutes les communications ont été faites par les différents moyens institués par la réglementation (permanences et registres, courriers, mails).

- ✚ Les 110 observations ont toutes été présentées dans le procès-verbal.

La CCCC a apporté des réponses à chacune, en conformité avec la réglementation actuelle.

Force est de constater qu'une majorité des requêtes individuelles portent sur des changements de zonage : la plupart se fondent sur la connaissance des documents d'urbanismes préexistants voir sur les conditions existantes au moment des acquisitions de parcelles. La difficulté d'acceptation est souvent liée à une ignorance de l'évolution des lois et règlements du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

Des communes ont exprimé leurs propres requêtes dans de véritables dossiers. Elles ont reçu réponses.

Certaines ont nécessité une analyse plus précise avec consultation de la DDTM et rencontres des Maires des communes concernées.

Les résultats n'ont pas été communiqués ce que la commission d'enquête regrette vivement.

- ✚ Cas spécifique : commune d'Ecrainville.

Au regard du nombre de dépositions (33% des recueils) la commission souhaite attirer l'attention sur les faits.



- la station d'épuration par lagunage est vétuste et ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents : c'est avéré depuis plusieurs années (non-conformité globale signifiée par deux arrêtés préfectoraux de 2016).
- Pour des raisons sanitaires non contestables (et non contestées) M. Le Préfet de Seine Maritime a « gelé » tout projet d'urbanisme dans cette commune ( et aussi dans celle de Saint Sauveur d'Emalleville pour les mêmes raisons) et ce jusqu'à ce qu'un nouveau projet soit programmé avec comme preuve d'avancement le dépôt d'un dossier Loi sur l'eau.
- Ce gel devait se traduire par deux moyens : les parcelles communales 2AU devaient changer de zonage dans le PLUi de façon « provisoire » selon l'arrêté préfectoral, et un tramage des zones U devait être ajouté sur le règlement graphique.

Cependant :

**Cette situation est bien signifiée dans le rapport de présentation (Volume 2 page 47), il y est indiqué que les terrains appartenant à la commune seront zonés en zone N (V2 p 48) or c'est un zonage A qui a été retenu et rien n'indique dans le règlement le caractère provisoire de ce zonage déclaré dans l'arrêté de M. Le Préfet .**

**Le tramage évoqué n'est pas posé sur les cartes ni dans la commune d'Ecrainville (ni dans celle de Saint Sauveur d'Emalleville).**





Dans le règlement p 77 sont évoquées les zones 2AUC2 d'Ecrainville et de Saint Sauveur.

Des renseignements ont été pris auprès du service Police de l'eau de la DDTM.

Il a été déclaré que le dossier Loi sur l'eau concernant cette commune et ce problème n'était pas transmis et **qu'aucun calendrier n'était présenté alors que la CCCC s'était engagée à mettre en œuvre les travaux (cf. page 47 volume 2).**

## X Conclusions de la commission :

### *1-LA COMMISSION CONSIDERE QUE :*

-  Les contributions du public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet PLUi et aucune déposition ne signifie une opposition à celui-ci.
-  Les dispositions législatives et réglementaires concernant l'enquête publique unique ont été respectées.
-  Le public a été largement informé au travers d'une concertation préalable de très bonne qualité, de mesures de publicité conformes et suffisantes, d'un affichage de l'avis initial et de l'avis rectificatif dans chacune des 22 communes.
-  Les dossiers papiers complets se trouvaient à la disposition du public dans chacune des 8 communes lieux de permanences (Bréauté, Bretteville du Grand Caux, Ecrainville, Goderville, Houquetot, Saint Maclou la Brière, Vattetot et Virville) et au siège de la communauté de communes Campagne de Caux, à Goderville.

- ✚ Le dossier sous forme numérique était accessible pour tous sur le site de la communauté de communes (<https://campagne-de-caux.fr>) et sur un poste mobile en Mairie de Goderville.
- ✚ Une adresse mail dédiée a été mise à disposition (enquetepubliquecampagne-de-caux@laposte.net).
- ✚ Les membres de la commission ont pu se rendre sur l'ensemble des sites sensibles et obtenir des précisions auprès du représentant de Monsieur le Président de la Communauté de Communes, de la DDTM, du service Police de l'eau.
- ✚ Ils soulignent l'effort de la communauté de communes dans ce deuxième projet pour tendre vers l'adéquation des mesures avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les objectifs supra-communaux listés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale des Hautes Falaises, document intégrateur.
- ✚ Ils estiment que le projet de PLUi apporte aux communes des avancées intéressantes et cohérentes s'agissant d'une structuration dynamique de l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

Ce premier document demeure perfectible comme le suggère les différentes remarques des PPA auxquelles la communauté de communes apporte d'ores et déjà des réponses dans son tableau de synthèse (Annexe 5 et annexe 6). (Le rapport de la commission en témoigne aussi par ses remarques au fil de ses analyses dans le dossier et dans ses commentaires).

Des procédures de modification ou de révision devront intervenir pour pallier aux insuffisances.

**La commission d'enquête estime que l'approbation du projet de PLUi constituera un indispensable progrès pour l'avenir d'un territoire qui aurait trop à pâtir de la pérennisation de la situation actuelle.**

## *2-RECOMMANDATIONS ET AVIS*

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission d'enquête publique recommande :

R1 : d'assurer d'une actualisation systématique de toutes les données chiffrées et graphiques.

R2 : de procéder, avant l'approbation par le conseil communautaire, aux ajustements déclarés en remarques aux avis de la MRAe, des PPA et du public.

R3 : d'inscrire dans les règlements écrit et graphique, le **caractère provisoire** du zonage en A des terrains communaux de la commune d'Ecraiville et préciser dans ce même règlement les conditions de levée de cette mesure contextuelle.

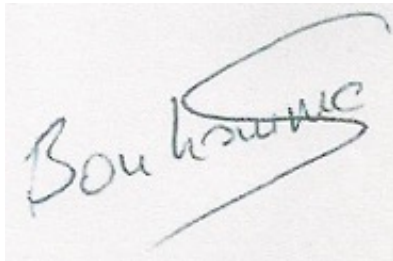
**Et donne au projet de Plan d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes  
Campagne de Caux, un**

## Avis favorable

Conclusions motivées et avis remis (en main propre et par voie numérique) le 20 Juillet 2022,  
à Goderville, à M. S. Girard, Président de la Communauté de Communes Campagne de Caux.

Mme Sylvie Bonhomme

Membre de la commission

Handwritten signature of Sylvie Bonhomme in blue ink.

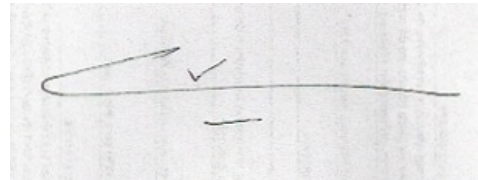
Mme Mireille Augé

Présidente de la  
commission

Handwritten signature of Mireille Augé in blue ink.

M. Michel Nedellec

Membre de la commission

Handwritten signature of Michel Nedellec in blue ink.