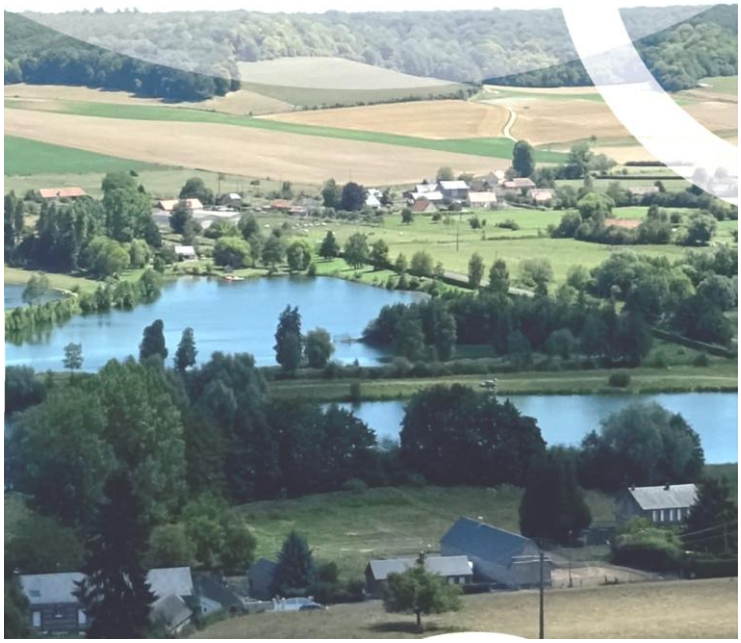
PREFECTURE DE LA SEINE-MARITIME

ENQUETE PUBLIQUE
Du 6 octobre 2025 au jeudi 6 novembre 2025 inclus

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Terroir de Caux comprenant 79 communes.

Ordonnance du tribunal administratif de Rouen n° E25000038 / 76
du16 juin 2025



Arrêté N° 19-2025 en date du 08 septembre 2025 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terroir de Caux

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE de la COMMISSION d'ENQUETE

Table des matières

1 PREAMBULE 3
2 DEMANDE et OBJET de L'ENQUETE PUBLIQUE 3
2.1 Présentation et contexte de l'enquête publique 3
2.2 Situation géographique 3
3 RAPPEL SOMMAIRE DU PROJET 5
3.1 Les objectifs 5
4 BILAN DE CONCERTATION 7
5 CONCLUSIONS RELATIVES au DOSSIER 9
6 COMMENTAIRES DE LA COMMISSION : 10
6.1 La forme 10
6.2 Le fond 11
7 ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE 11
7.1 Désignation de la commission d'enquête publique 11
7.2 Fonctionnement de la commission d'enquête 12
7.3 Publicité 13
7.4 Rencontre avec le public 13
7.5 Recueil des contributions du public 14
7.6 Lors des permanences directement auprès d'un membre de la commission d'enquête, ... 14
7.7 Clôture de l'enquête 14
8 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC 14
8.1 PV de synthèse 15
8.2 Mémoire en réponse 15
9 APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE 16
9.1 Information du public et la concertation 16
9.2 L'affichage 16
9.3 Le climat de l'enquête 16
10 APPRECIATION DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE PLUI 17
10.1 Les aspects positifs 17
11 AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION* 32

11.1 La commission d'enquête considère que : 32
11.2 Attendu que 33
11.3 Avis PLUI: 34

1 PREAMBULE

Le présent document intitulé « CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS » fait partie d'un ensemble plus global avec le rapport d'enquête publique, matérialisé par un document indépendant.

Les services de la Communauté de Communes Terroir de Caux veilleront à mettre ces documents à la disposition du public dans le respect du délai légal.

Il a été rédigé en toute indépendance et impartialité par les membres de la commission d'enquête.

Les conclusions et avis de la commission d'enquête font suite à l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de la Communauté de Communes Terroir de Caux, qui s'est déroulée du 06 octobre 2025 au 06 novembre 2025.

2 DEMANDE et OBJET de L'ENQUETE PUBLIQUE

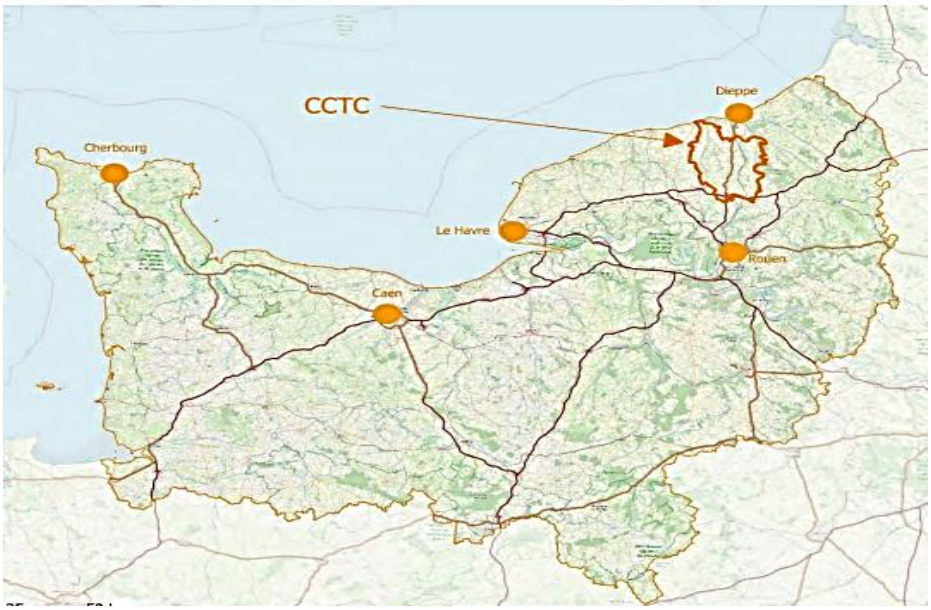
2.1 Présentation et contexte de l'enquête publique

Suite à sa promulgation, la loi NOTRe a obligé les communautés de communes de moins de 15 000 habitants à se regrouper. C'est ainsi qu'est née **Terroir de Caux** au 1er janvier 2017, conséquence de la fusion de 3 intercommunalités (Saâne et Vienne, Trois Rivières, Varenne et Scie) et de 3 communes (Bracquetuit, Cressy, Cropus)

2.2 Situation géographique

La communauté de Communes se situe au nord du département de la Seine-Maritime, dans la région de Normandie, à proximité immédiate de la Manche.

Son périmètre s'étire vers le sud, sur plus de 36 km à l'intérieur des terres, jusqu'à la commune d'Etaimpuis. La CCTC couvre ainsi un territoire de 489 km².



Le territoire de la CCTC est composé de 79 communes et compte plus de 38 000 habitants.

Nom	Surface (km²)	Population 2022	Densité (hab./km²)	Nom	Surface (km²)	Population 2022	Densité (hab./km²)
Ambrumesnil	5,14	504	98	Les Cent-Acres	5,08	66	13
Anneville-sur-Scie	5,41	411	76	Lestanville	1,63	93	57
Auppegard	7,33	688	94	Lintot-les-Bois	2,81	197	70
Auzouville-sur-Saâne	3,21	146	45	Longueuil	11,73	508	43
Avremesnil	5,42	1 000	185	Longueville-sur-Scie	3,96	908	229
Bacqueville-en-Caux (siège)	12,19	1 897	156	Luneray	5,08	2 166	426
Beautot	3,5	155	44	Manéhouville	4,28	216	50
Beauval-en-Caux	15,53	464	30	Montreuil-en-Caux	9,4	490	52
Belleville-en-Caux	4,38	746	170	Muchedent	7,05	126	18
Belmesnil	3,03	446	147	Notre-Dame-du-Parc	3,01	185	61
Bertreville-Saint-Ouen	6,67	339	51	Omonville	2,83	283	100
Bertrimont	4,74	218	46	Ouville-la-Rivière	6,34	461	73
Biville-la-Baignarde	7,08	658	93	Quiberville-sur-Mer	3,35	544	162
Biville-la-Rivière	2,22	104	47	Rainfreville	2,58	74	29
Brachy	11,15	676	61	Royville	4,44	315	71
Bracquetuit	8,47	333	39	Saâne-Saint-Just	6,7	137	20
Calleville-les-Deux-Églises	5,71	329	58	Saint-Crespin	6,35	316	50
Criquetot-sur-Longueville	7,22	219	30	Saint-Denis-d'Aclon	2,42	128	53
Cropus	4,78	251	53	Saint-Denis-sur-Scie	8,63	663	77
Crosville-sur-Scie	3,51	233	66	Saint-Germain-d'Étables	7,26	235	32
Dénestanville	2,69	283	105	Saint-Honoré	3,02	199	66
Étaimpuis	10,6	861	81	Saint-Maclou-de-Folleville	13,21	609	46

Fresnay-le-Long	5,22	333	64	Saint-Mards	6,52	171	26
Gonnetot	2,33	170	73	Saint-Ouen-du-Breuil	6,3	906	144
Gonneville-sur-Scie	8,73	548	63	Saint-Ouen-le-Mauger	6,06	277	46
Greuville	2,96	374	126	Saint-Pierre-Bénouville	8,39	354	42
Gruchet-Saint-Siméon	2,63	687	261	Saint-Vaast-du-Val	5,79	463	80
Gueures	6,07	524	86	Saint-Victor-l'Abbaye	8,43	751	89
Gueutteville	2,99	80	27	Sainte-Foy	6,72	629	94
Hermanville	4,72	116	25	Sassetot-le-Malgardé	2,56	105	41
Heugleville-sur-Scie	13,09	654	50	Thil-Manneville	6,78	659	97
Imbleville	5,28	315	60	Tocqueville-en-Caux	3,17	141	44
La Chapelle-du-Bourgay	2,99	109	36	Torcy-le-Grand	8,75	793	91
La Chaussée	8,08	553	68	Torcy-le-Petit	3,66	516	141
La Fontelaye	3,99	24	6	Tôtes	7,61	1 555	204
Lamberville	7,33	188	26	Val-de-Saâne	13,87	1 468	106
Lammerville	8,76	307	35	Val-de-Scie	22,05	2 533	115
Le Bois-Robert	4,95	385	78	Varneville-Bretteville	9,22	326	35
Le Catelier	3,84	268	70	Vassonville	5,65	417	74
				Vénestanville	2,64	184	70

L'intercommunalité exerce les compétences qui lui ont été transférées par les communes membres, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales.

Ses compétences couvrent divers domaines liés à l'aménagement et au développement du territoire, comme l'habitat, le tourisme, l'urbanisme…

A ce titre, elle souhaite procéder à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Terroir de Caux comprenant 79 communes dont l'abrogation de 17 cartes communales.

A cette fin, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, une procédure d'enquête publique a été mise en œuvre afin de consulter le public en vue, éventuellement, d'adapter les dispositions envisagées initialement.

3 RAPPEL SOMMAIRE DU PROJET

3.1 Les objectifs

Le PLUi se présente comme une version plus globale du PLU, c'est-à-dire un outil de développement à l'échelle du territoire qui dépasse le statut de la commune.

Le PLUi permet aux communes qui y participent d'avoir entre les mains un document fort pour leur développement économique, qui évoque tous les sujets comme l'habitat, la gestion de l'énergie, la qualité paysagère.

Le PLUi a pour ambition de dessiner une vision à long terme du territoire, en matière d'urbanisme sur une période de 10 à15 ans.

Une telle vision est souvent compliquée à d'obtenir à l'échelle plus modeste d'une commune.

Il convient de préciser les objectifs poursuivis à travers l'élaboration du PLUi-H, sachant que les moyens de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées tout au long du projet ont été validés par la Conférence Intercommunale des Maires réunie le 28 novembre 2018.

Option non retenue dans le projet arrêté.

L'objectif est d'aboutir à un document complet permettant une meilleure articulation entre le développement des activités économiques, commerciales ou des équipements publics.

Les objectifs affichés à travers la délibération de prescription du PLUi s'organise en deux catégories : les objectifs globaux et les objectifs spécifiques déclinés dans la PADD et les OAP.

Ces objectifs sont les suivants :

Objectifs globaux :

- ✓ Définir un projet de développement intercommunal s'inscrivant dans les orientations des documents de rang supérieur et notamment du SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux
- ✓ Doter la Communauté de Communes Terroir de Caux d'un document d'urbanisme unique, s'appuyant sur la diversité de ses communes membres et cohérent à l'échelle de son territoire permettant ainsi un développement organisé et maîtrisé de l'urbanisation
- ✓ Elaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagé, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés territorialisés et en optimisant le foncier constructible
- ✓ Permettre l'accueil de populations nouvelles et l'implantation d'activités économiques dans un souci d'équilibre entre développement urbain, réhabilitation urbaine et préservation des espaces agricoles naturels et des paysages
- ✓ Préserver la sécurité et la salubrité publique notamment en prévoyant la gestion des risques inhérents au territoire

Objectifs spécifiques :

- ✓ Prendre en compte la diversité du territoire au regard des dynamiques territoriales, des spécificités économiques, naturelles, agricoles…
- ✓ Développer l'attractivité du territoire, aussi bien résidentielle qu'économique, afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises
- ✓ Retrouver une attractivité des centre-bourgs afin d'améliorer le cadre de vie, en y favorisant la mixité générationnelle, fonctionnelle et sociale
- ✓ Permettre une offre diversifiée d'accès aux logements pour densifier les centre-bourgs
- ✓ Organiser l'aménagement commercial et qualifier les centre-bourgs en maîtrisant la croissance des surfaces commerciales
- ✓ Anticiper le monde de demain en favorisant les nouvelles technologies

- ✓ Favoriser un développement équilibré du territoire, respectueux des paysages et des espaces naturels en préservant notamment les espaces de biodiversité tout en protégeant le monde agricole et en intégrant la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire
- ✓ Répondre de manière cohérente et adaptée aux besoins des populations notamment en termes d'équipements et de services au regard des dynamiques territoriales
- ✓ Préserver les atouts naturels tels que le bocage, les massifs forestiers et les cours d'eaux et les atouts patrimoniaux tels que les monuments historiques ainsi que le patrimoine bâti comme support de cadre de vie attractif
- ✓ Préserver les espaces agricoles et forestiers afin notamment de pérenniser les activités économiques agricoles

4 BILAN DE CONCERTATION

Le Projet de territoire TERROIR DE CAUX 2035 est le résultat d'une large concertation organisée en 2018 et 2019 mobilisant les élus communaux, les acteurs socio-économiques, les associations locales ou encore nos partenaires institutionnels (Services de l'État, Région, Département...).

Différents moyens de d'information ont été mis en place :

- ✓ Un dossier rassemblant les différents documents produits et les informations utiles à la concertation a été mis à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et au bureau du service urbanisme.
- ✓ Plusieurs parutions dans la presse locale ont été effectuées durant la procédure d'élaboration du PLUi. avec pas moins 8 articles publiés entre la mi-2020 et novembre 2024,
- ✓ Des articles ont été également régulièrement publiés à travers le bulletin communautaire. Ces publications ont eu lieu aux périodes suivantes : Juin 2017, Septembre 2018, Décembre 2018, Décembre 2019, Juin 2020, Septembre 2020, Mars 2021, Septembre 2021 (à la une : article de plusieurs pages), Décembre 2021, Mars 2022, Mai 2024, Septembre 2024, Décembre 2024,
- ✓ Des publications internet et réseaux sociaux sur le site internet de la Communauté de Communes
- ✓ La CC Terroir de Caux a communiqué à de nombreuses reprises sur ses comptes Facebook, Instagram et Linkedin
- ✓ Pour les évènements de concertation organisés avec le public, la CC Terroir de Caux a procédé à des affichages dans les mairies et au siège de l'intercommunalité pour informer les habitants.
- ✓ 12 panneaux – roll-up portant sur divers thèmes (paysage, démographie, habitat…) ont été exposés dans les salles qui ont reçu les différentes réunions publiques organisées

<u>Les réunions publiques avec les habitants</u>

Les phases diagnostic ont permis de restituer les différents enjeux et bilans établis à travers le diagnostic territorial mené par les bureaux d'études depuis une année :

- 30 juin 2021 (13h) à Longueville-sur-Scie
- 1er juillet 2021 (17h) à Bacqueville-en-Caux
- 6 juillet 2021 (17h) à Val-de-Scie (Auffay
- 7 juillet 2021 (13h) à Val-de-Saâne

Phase PADD la population a pu être informée sur le projet d'aménagement et la vision du territoire portée à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- 20 janvier 2023 (18h30) à Quiberville-sur-Mer
- 23 janvier 2023 (18h30) à Val-de-Scie (Auffay)

<u>Les réunions publiques avec les PPA</u>

Phase « Diagnostic, cette réunion a permis une présentation détaillée des enjeux issus du diagnostic réalisé par les bureaux d'études,

- 8 mars 2021 à Val-de-Scie (Auffay)

Phase « PADD » présentation du projet de PADD

- 6 décembre 2022 à Sainte-Foy

Phase « Réglementaire

- 4 mai 2023 à Bacqueville-en-Caux
- 6 février 2024 au siège de l'intercommunalité (Bacqueville-en-Caux)
- 12 septembre 2024 s'est tenue à Val-de-Scie (Auffay)

Deux réunions de travail

- le 9 avril 2024 et le 13 juin 2024 à Bacqueville-en-Caux.

Des registres de concertation ont été mis en place **:**

- ✓ au siège de l'intercommunalité à Bacqueville-en-Caux, ainsi qu'au sein du service urbanisme à Tôtes.
- ✓ Au sein des mairies du territoire
- ✓ lors des réunions publiques

Délibérations dans l'ordre chronologique des débats de la CC Terroir de Caux.

- Débat N° 20181205 en date du 12 décembre 2018 portant sur le projet de prescription d'un PLUI-H (PL Habitat)
- Débat 202311-12 en date du 06 novembre 2023, portant sur l'élaboration d'une carte unique locale d'exposition de recul au trait de côte (Quiberville sur Mer seule commune concernées)
- Débat N° 1 portant sur le PADD N° 2023-00-2.1 en date du 09 février 2023 de la Communauté de Communes Terroir de Caux
- Débat N° 2 en date du 26 septembre 2024, portant sur le PADD de la CCTC
- Débat du 17 décembre 2024 N° SP 2.1 portant sur l'Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Terroir de Caux

- Débat du 13 mai 2025 portant sur le deuxième Arrêt du PLUI

5 CONCLUSIONS RELATIVES au DOSSIER

Le dossier, réalisé par le cabinet Géostudio, 45 rue Norbert Hooke 76800 Saint Etienne du Rouvray, est composé des éléments ci-après mentionnés, lesquels ont été mis à la disposition du public pendant la période d'enquête publique :

1.RAPPORT DE PRESENTATION

- ✓ 1A. Diagnostic général
- ✓ 1B. Etat initial de l'environnement
- ✓ 1C. Diagnostic agricole
- ✓ 1D. Justifications du projet
- ✓ 1E. Evaluation environnementale
- ✓ 1F. Etudes L.111-8

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.REGLEMENT

- ✓ 3A. Règlement écrit
- ✓ 3B. Règlement graphique n°1
- ✓ 3C. Règlement graphique n°2
- ✓ 3D. Règlement graphique n°3 - RICS

4.ANNEXES

- ✓ 4A. Liste des SUP
- ✓ 4B. Plans des SUP
- ✓ 4C. Classement sonore infra terrestre
- ✓ 4D. PPRI
- ✓ 4E. RICS
- ✓ 4F. Collecte des déchets
- ✓ 4G. Assainissement
- ✓ 4H. Droits de préemption commerciaux et artisanaux

5.ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ✓ 5A. OAP thématique
- ✓ 5B. OAP sectorielles
- ✓ PLUi CC Terroir de Caux – Sommaire des pièces du PLUi

Les pièces administratives comprenant :

- ✓ L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- ✓ La décision du tribunal administratif désignant les membres de la commission d'enquête
- ✓ La copie des annonces légales
- ✓ La réponse de la CCTC aux PPA

Les avis législatifs et réglementaires comprenant :

- ✓ L'avis de l'autorité environnementale et les avis des personnes publiques associées et des maires.

Le dossier et ses pièces annexes étaient consultables en version numérique :

- Sur le site internet de l'enquête de la Communauté de communes Terroir de Caux : https://www.terroirdecaux.fr/enquete-plui/
- Sur le registre numérique : https://www.democratie-active.fr/plui-tdc/ accessible 7j/7, et 24h/24, pendant toute la durée de l'enquête.
- Sur un poste informatique qui a été mis à disposition du public sur demande auprès de l'accueil de l'Hôtel communautaire de Terroir de Caux ; aux heures d'ouverture de la CCTC
- En version papier à l'Hôtel communautaire de Terroir de Caux, 11 route de Dieppe, 76730 Bacqueville-en-Caux.

En outre, le dossier et ses pièces annexes étaient consultables en version papier allégée :

- Dans les mairies lieux de permanences de la commission d'enquête, renseignées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête,
- Toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terroir de Caux.

6 COMMENTAIRES DE LA COMMISSION :

6.1 La forme

Le dossier soumis à enquête publique est complet et bien construit, il répond globalement aux textes légaux en vigueur dans la forme.

Sa structuration est clairement affichée dans un sommaire.

Le dossier de présentation comprend les diagnostics et les justifications du projet ainsi que l'évaluation environnementale

Un résumé non technique de l'évaluation environnementale se rapporte à l'ensemble des composantes du dossier.

Certes, on y retrouve des redondances qu'il est difficile d'éviter dans ce type de document.

Un glossaire permet à toute personne s'y référençant de connaître le terme exact des acronymes et sigles utilisés

Il est à noter que les concepteurs ont eu le souci d'expliciter les méthodes retenues montrant ainsi les différents scénarios et la démarche utilisée.

Un examen précis des aspects relatifs à la compatibilité avec les documents supra est bien développé ce qui mérite d'être souligné car ces éléments de compatibilité ne sont pas toujours présents dans les projets de PLUi.

On peut cependant regretter l'absence d'une synthèse au terme de chaque thématique dans un encadré facilitant ainsi la lecture pour le grand public

Dans les mairies désignées « *lieu de permanence* », une version allégée du dossier était mise à disposition du public.

Si la version intégrale du dossier exposée au siège de l'enquête (11 route de Dieppe à Bacqueville en Caux) permettait d'identifier partiellement les parcelles visuellement et non par référence cadastrale, grâce à la cartographie au 2500 -ème, à

contrario, les, dossiers en mairies et le format des cartographie proposée rendait l'identification très difficile pour le public et pour les membres de la commission.

A cet effet, la CCTC a remis à chaque membre de la commission, une clef USB avec identification des parcelles, support qui n'a pas amélioré la recherche.

Le règlement reste difficilement compréhensible pour les personnes non initiées. Plusieurs propriétaires sont venus avec des certificats d'urbanisme qu'ils ne comprenaient pas.

S'agissant d'un document d'urbanisme, il se doit d'être lisible et non équivoque pour ceux qui auront à le lire et pour ceux, notamment les services urbanisme des communes, qui auront à justifier leur décision.

Le règlement est un outil indispensable qui se doit d'être aussi complet et précis que nécessaire. Dans cette perspective, il aurait été t souhaitable que ce document comporte davantage d'illustrations et de schémas montrant explicitement les solutions à retenir.

Il est également regrettable que la mise en page de certains fascicules du dossier ait été incohérente rendant leur lecture difficile et inconfortable.

6.2 Le fond

Le dossier présenté en enquête publique comporte tous les éléments indispensables à la bonne compréhension des enjeux du territoire.

Soumis à la MRAe et aux différents PPA, il a suscité de nombreuses observations tant sur la forme que sur le fond.

La CCTC a attaché la plus grande attention aux observations relatives au fond et y a répondu dans un document intitulé « Modifications envisagées suite aux avis des PPA » adjoint au dossier avant l'ouverture de l'enquête publique.

Dès qu'elles portent sur la forme, les réponses de la CCTC sont, pour la plupart favorables.

Par contre, les observations visant à remettre en cause l'économie du PADD ont fait l'objet de réserves de la part de la CCTC.

Rappelons à ce propos que, le Conseil d'Etat apporte des précisions sur la notion de modification "procédant de l'enquête publique" dans un arrêt du 17 mars 2021 (CE, 17 mars 2021, n° 430244).

Entre la date de sa soumission à enquête publique et son approbation, le projet de PLU ne peut être modifié que pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (C. urb., art. L. 153-43, ancien article L. 123-13-1). En outre, ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet et elles doivent procéder de l'enquête.

7 ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

7.1 Désignation de la commission d'enquête publique

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen a désigné le 16 juin 2025 une commission d'enquête composée de trois commissaires enquêteurs, pour

conduire l'enquête publique préalable à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire de la CCDT.

Les membres de la commission d'enquête sont M. Alain BOGAERT en qualité de président, Mme Anne Françoise PONS et Monsieur Jacques BROSSAIS en qualité de membres titulaires ainsi que M. Dominique LEFEBVRE en tant que membre suppléant.

7.2 Fonctionnement de la commission d'enquête

Les membres de la commission d'enquête publique ont entendu toutes les personnes et services nécessaires à la bonne compréhension des éléments du dossier et ont organisé une visite suite à la demande de l'entreprise « Rêve de bisons » à Muchedent.

Ainsi, le rapport, les conclusions motivées et l'avis sont le résultat des échanges entre ses membres.

Dès la désignation de la commission d'enquête par le Monsieur le président du tribunal administratif de Rouen, contact a été pris avec la Communauté de Communes Terroir de Caux.

Un dossier papier a été remis aux membres de la commission pour permettre de prendre connaissance des objectifs et des orientations du futur PLUI.

Plusieurs rencontres, échanges et réunions programmées avec Monsieur le Président de la CCTC, Monsieur BUREAUX, les élus de la CCTC avec les responsables de l'urbanisme, les membres de la commission, ont permis d'établir un cadre quant à l'organisation de l'enquête publique

La rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête a été effectuée ainsi que les modalités concernant, les dates et heures des permanences de la commission dans les mairies, les dossiers papiers mis à disposition du public selon une version dite « allégée » (hormis le siège de l'enquête), la date de l'enquête publique, la dématérialisation du registre destiné à recevoir les contributions du public, les registres papiers, les moyens de consultation du dossier sur un site internet dédié, la publicité, l'affichage…..

Ces formalités accomplies l'enquête a débuté le 6 octobre 2025 pour une durée de 32 jours consécutifs et s'est terminée le 6 novembre 2025.

Pendant cette période, les membres de la commission ont tenu des permanences dans les 13 mairies désignés « lieux de permanence ».

Le tableau ci-dessous reprend les dates et lieux des permanences

Dates	Horaires	Lieux
lundi 6 octobre 2025	09h00 - 12h00	**Hôtel communautaire de Terroir de Caux** 11 route de Dieppe, 76730 BACQUEVILLE-EN-CAUX
mardi 7 octobre 2025	14h00 - 17h00	**Mairie de Val-de-Scie (Auffay)** Rue Roger Fossé, 76720 VAL-DE-SCIE
mercredi 8 octobre 2025	09h00 - 12h00	**Mairie de Longueville-sur-Scie** Rue Régiment de Maisonneuve, 76590 LONGUEVILLE-SUR-SCIE
jeudi 9 octobre 2025	14h00-17h00	**Mairie de Luneray** Place René Coty, 76810 LUNERAY

vendredi 10 octobre 2025	14h00 - 17h00	**Mairie de Beauval-en-Caux** 1 espace Raymond-et-André-Wemaere, 76890 BEAUVAL-EN-CAUX
samedi 11 octobre 2025	09h00 - 12h00	**Mairie de Tôtes** Place du Général de Gaulle, 76890 TOTES
mardi 14 octobre 2025	16h00 - 19h00	**Maire de Auppegard** Rue Jacob Bontemps, 76730 AUPPEGARD
mercredi 15 octobre 2025	14h00 - 17h00	**Hôtel communautaire de Terroir de Caux** 11 route de Dieppe, 76730 BACQUEVILLE-EN-CAUX
jeudi 16 octobre 2025	9h30 - 12h30	**Mairie de Gonnetot** 15 rue Grande Rue, 76730 GONNETOT
samedi 18 octobre 2025	09h00 - 12h00	**Mairie de Val-de-Saâne** 9 passage Saint Wandrille, 76890 VAL-DE-SAANE
mardi 21 octobre 2025	16h00 - 19h00	**Mairie de Torcy-le-Grand** 78 route de la Vallée, 76590 TORCY-LE-GRAND
mercredi 22 octobre 2025	9h00 - 12h00	**Mairie de Saint-Victor-l'Abbaye** 3 Place Guillaume Le Conquérant, 76890 SAINT-VICTOR-L'ABBAYE
vendredi 24 octobre 2025	9h00 - 12h00	**Mairie de Quiberville-sur-Mer** 1 place de la Mairie, 76860 QUIBERVILLE-SUR-MER
samedi 25 octobre 2025	09h00 - 12h00	**Mairie de Luneray** Place René Coty, 76810 LUNERAY
lundi 27 octobre 2025	14h00 - 17h00	**Mairie de Val-de-Scie (Auffay)** Rue Roger Fossé, 76720 VAL-DE-SCIE
jeudi 30 octobre 2025	09h00 - 12h00	**Mairie de Saint-Ouen-du-Breuil** 158 rue Gustave-Flaubert, 76890 SAINT-OUEN-DU-BREUIL
lundi 3 novembre 2025	15h00 - 18h00	**Mairie de Tôtes** Place du Général de Gaulle, 76890 TOTES
mercredi 5 novembre 2025	09h00 - 12h00	**Mairie de Val-de-Saâne** 9 passage Saint Wandrille, 76890 VAL-DE-SAANE
jeudi 6 novembre 2025	14h30 - 17h30	**Hôtel communautaire de Terroir de Caux** 11 route de Dieppe, 76730 BACQUEVILLE-EN-CAUX

7.3 Publicité

Les formalités de publicités ont été réalisées dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Journaux	Date 1ere parution	Date 2 -ème parution
Paris Normandie	16/09/2025	07/10/2025
Le courrier Cauchois	16/09/2025	07/10/2025

7.4 Rencontre avec le public

La commission d'enquête a rencontré des personnes inquiètes quant aux conséquences des choix du PLUi sur leur situation individuelle « *terrain devenu*

inconstructible », « bâtiments pouvant changer de destination », « l'approvisionnement en eau potable restreinte dans certaines commune ».

Le public a été reçu et a pu s'exprimer oralement et par écrit sur les registres papier et déposer des documents appuyant leurs demandes.

7.5 Recueil des contributions du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- Par voie numérique, directement sur le registre numérique accessible à l'adresse : https://www.democratie-active.fr/plui-tdc/
- Par courriel à l'adresse : plui-tdc@democratie-active.fr
- Par courrier adressé par voie postale à la commission d'enquête, au siège de l'enquête publique à : Monsieur le Président de la commission d'enquête, Communauté de communes Terroir de Caux, Service urbanisme - PLUI, 11 route de Dieppe, 76730 Bacqueville-en-Caux.

7.6 Lors des permanences directement auprès d'un membre de la commission d'enquête,

- Par voie manuscrite, sur un registre papier mis à la disposition du public au siège de l'enquête, à l'Hôtel communautaire de Terroir de Caux, et dans les lieux d'enquête énumérés ci-avant, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture habituels,

7.7 Clôture de l'enquête

Le 6 novembre 2025 à 17 heures 30, l'enquête arrivant à son terme, l'accès au registre électronique a été fermé au public.

Les registres papiers ont été clôturés et transmis dans les 24 heures à la commission d'enquête.

- Le registre dématérialisé a reçu 163 contributions soit 227 observations,
- Les registres papiers ont reçu 64 contributions. (les observations n'ont pas été découpées)
- Courriers :5

8 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

En ce qui concerne les contributions elles-mêmes, de manière significative, elles peuvent être déclinées de la manière suivante :

- ✓ Abrogations cartes communales
- ✓ Changement de destination des bâtiments
- ✓ Cavités/Risques naturels
- ✓ concertation/ Information du public
- ✓ Consommation ENAF (Zan)
- ✓ Gestion des eaux/ Ruissellements/inondations/

- ✓ Modification de zonage
- ✓ OAP sectorielles / Habitat
- ✓ Qualité de vie/Biodiversité/Environnement
- ✓ Bâtiments remarquables
- ✓ Circulations douces, mobilité
- ✓ Divers
- ✓ Cours Masures
- ✓ Hors sujet
- ✓ Tourisme,
- ✓ S.U.P.
- ✓ Association
- ✓ Indemnisation,
- ✓ PADD,
- ✓ Règlement,
- ✓ Urbanisation future, densification, lots vacants
- ✓ Zones d'activité

8.1 PV de synthèse

Remis le 14 novembre 2024 à 16 heures à Madame MARTEL représentante de la CCTC et dûment mandatée par Monsieur le Président de la CCTC.

8.2 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de la CCTC nous est parvenu par courriel le 01 décembre 2025 à 16 heures 18.

Il a été constaté que :

1) La CCTC a pris le soin d'examiner chaque demande. Si elle disposait de tous les éléments, sa réponse est circonstanciée, **personnalisée et argumentée.** Dans le cas contraire, elle diffère sa réponse afin d'être en mesure d'examiner objectivement la demande au regard de la règlementation, de la situation de la parcelle et de la faisabilité d'une modification. Elle précise alors que les réponses seront fournies dans les pièces qui accompagneront le projet de PLUi qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire de février 2026
2) S'agissant de demandes relevant de thématiques récurrentes, la CCT a défini sa position dans un préambule et y fait référence chaque fois que nécessaire.
3) Un souci d'équilibre entre architecture traditionnelle du pays de Caux et futures urbanisations
4) Un souci de concilier les objectifs règlementaires auquel le PLUI doit s'astreindre au travers du PADD et des OAP, en particulier en termes de consommation d'ENAF et la programmation de l'urbanisation. Un cadre qui oblige le PLUi à reporter un certain nombre d'ouvertures à l'urbanisation à la prochaine décennie, soit à partir de 2031, afin de différer la consommation foncière potentielle et répondre ainsi à la loi.

5) Sur des cas particuliers, elle n'hésite pas, références réglementaires à l'appui de se positionner fermement. C'est notamment le cas des demandes du Parc Canadien.

9 APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

9.1 Information du public et la concertation

L'information et la concertation du public en amont de la tenue de l'enquête ont été menées de manière à sensibiliser le plus grand nombre de citoyens possible. Certains y ont largement contribué lors des ateliers et autres réunions de concertation.

9.2 L'affichage

L'affichage a été constaté visuellement par les commissaires enquêteurs à l'occasion des permanences.

Il est précisé qu'il revient exclusivement au Président de la CCTC de certifier le respect de l'affichage dans les différents lieux prévus par la réglementation, en vigueur.

9.3 Le climat de l'enquête

La Communauté de Communes Terroir de Caux a travaillé efficacement à l'organisation de l'enquête publique. Elle a satisfait aux attentes de la commission d'enquête.

Les représentants de la CCTC ont été très disponibles pour répondre aux différentes sollicitations des membres de la commission demande de la commission, des salles ont été mises à disposition durant la durée de l'enquête pour permettre des réunions de travail.

Lors d'une réunion d'information sur le PLUi réunissant le président de la CCTC et ses collaborateurs, la commission a obtenu les réponses à ses questions ce, en toute convivialité.

Les permanences des membres de la commission d'enquête ont été tenues dans de bonnes conditions d'accueil ; le public a pu être reçu en toute confidentialité.

La participation du public a été soutenue, avec très peu de temps morts durant les permanences.

Le public a apprécié de pouvoir discuter avec un commissaire enquêteur à son écoute. Les questions des personnes habitants les bourgs et villages se rapportaient très souvent à des problèmes de constructibilité des parcelles et/ou changement de destination de bâtiment.

La commission d'enquête a rencontré des personnes inquiètes des conséquences relatives aux choix du PLUi sur leur situation individuelles « terrain devenu inconstructible ».

La commission regrette qu'une carte interactive permettant de visionner à la fois le zonage et les références cadastrales n'ait pas été mise à sa disposition, ce qui aurait constitué une aide précieuse pour la recherche des zones et la lecture du règlement écrit, et aurait grandement facilité la tâche aux commissaires enquêteurs.

10 APPRECIATION DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE PLUI

10.1 Les aspects positifs

En préambule, la commission d'enquête considère que :

- ✓ L'un des principaux avantages du PLUi est qu'il permet d'assurer une cohérence territoriale à l'échelle de plusieurs communes. Plutôt que de travailler indépendamment, les communes peuvent coordonner leurs efforts pour un développement harmonieux et éviter les disparités entre elles.
- ✓ Le PLUi établit des règles communes pour l'utilisation des sols, ce qui réduit les incohérences et les conflits entre les communes voisines.
- ✓ En prenant en compte les spécificités et les besoins de chaque commune, le PLUi favorise un développement équilibré qui profite à l'ensemble du territoire.
- ✓ La coordination intercommunale permet de mieux planifier et répartir les infrastructures, les services publics, et les équipements (routes, transports, écoles, etc.)

La commission relève les points positifs suivants :

- ➢ Une concertation préalable qui a associé les élus des différentes communes, même si certains habitants ont pu se plaindre que l'information ne soit pas parvenue jusqu'à eux, cette concertation préalable, rendue obligatoire par les textes, a permis aux élus de partager une réflexion autour du développement démographique, économique et de l'habitat du territoire.
- ➢ Les hypothèses retenues pour répondre aux besoins identifiés sont de nature à apporter des réponses aux ambitions de chacun tout en s'efforçant de satisfaire les exigences règlementaires
- ➢ Une méthodologie d'élaboration du PLUi clairement exposée. C'est ainsi qu'un examen de plusieurs scenarios permet de mieux comprendre les différentes options démographiques envisagées et les critères ayant permis de retenir le projet économique répondant le mieux aux besoins du territoire. Il en va de même pour la construction du PADD issu de plusieurs ateliers de travail réunissant les élus du territoire.
- ➢ Une analyse de la compatibilité du projet de PLUi aux textes supra et, en particulier, avec le SRADDET, le SCoT, les schémas concernant la gestion de l'eau et la loi Littoral. Pour chacun des objectifs de ces documents, la CCTC a examiné comment le PLUi les traduisait tant au niveau du PADD que des OAP et du règlement :

C'est ainsi, que les ambitions de croissance démographiques ont été revues à la baisse par rapport aux projections du SCoT (+0,57% par an) afin de tenir compte du contexte démographique régional et départemental et des projections de baisse de la population à ces échelons.

- ➢ Une volonté de réduire l'impact sur les ENAF et d'en maitriser les conséquences dans le temps :

la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été évaluée à 234ha sur le territoire de la CCTC entre 2011 et 2020. Ce chiffre est issu de la base

Cartographie de la Consommation Foncière (CCF), désignée comme outil de mesure de référence par le SRADDET de Normandie.

Ce sont 160ha d'ENAF qui ont ainsi été consommés sur le territoire de la CCTC au cours de la période 2014-2024.

La consommation potentielle d'ENAF représentée par le règlement graphique du PLUi est estimée à environ 126ha. Chiffre qui est mesuré à la fois au niveau des zones AU qui représentent une superficie totale de 77ha, mais aussi au niveau de zones U dont une partie peut inclure des espaces à caractère agricole ou naturel sur des surfaces au moins équivalentes à 5000m2 (0,5ha) ou plus. Les emplacements réservés en zones agricole ou naturels sont également pris en compte.

Une partie de cette consommation foncière est reportée en début de 2031, notamment au niveau des OAP sectorielles. La réalisation de certaines autres OAP sera également différée dans la mesure ou l'approvisionnement en eau potable s'avère insuffisant dans l'immédiat.

Dans cette perspective, La consommation d'ENAF sur le territoire de la CCTC serait à hauteur de 117ha pour la période 2021-2030.

- Une mise à jour des cartes relatives aux cavités et suspicions de cavités sur l'ensemble du territoire. Certes, cette intervention de l'entreprise Explore n'a pas été sans poser de problèmes en termes d'information préalable de la population et de déroulement mais elle permet d'avoir une connaissance plus complète des incidences de ces cavité sur l'urbanisation.

la CCTC rappelle que : L'étude de recensement des cavités souterraines (RICS) est exigée par les services de l'État en parallèle de l'élaboration du PLUi. Le Pays de Caux étant très concerné par la présence de ce risque d'effondrement de cavités souterraines, le fait d'évaluer et de quantifier le risque se présente comme étant un enjeu de sécurité publique, d'autant plus lorsqu'un territoire travaille à la confection de son document d'urbanisme visant à autoriser la constructibilité de certains terrains.

C'est pourquoi la CCTC a retenu le bureau d'études Explore afin de mener cette étude RICS. Explore a mené ses investigations selon une méthode éprouvée réalisée sur les bases établies par la préfecture de Seine-Maritime et identiques pour toutes les communes du Département.

Pour les communes ne disposant pas déjà de RICS, une consultation du public a été organisée. Des réunions ont été organisées avec les élus des communes de Terroir de Caux.

Le RICS est consultable sur le site internet de Terroir de Caux :

https://www.terroirdecaux.fr/vivre-ici/votre-habitation/demarches-durbanisme/recensement-des-indices-de-cavites-souterraines-rics/

- Une prise en compte des avis des PPA qui se traduit par un document intitulé « Modifications envisagées suite aux avis des PPA » dans lequel la CCTC apporte, avant l'ouverture de l'enquête publique des éléments de réponses à chacune des observations des PPA.

  Par ailleurs la commission d'enquête considère que le projet de PLUi prend bien en compte outre les documents supra communaux, les dispositions de la loi Littoral en délimitant une bande de 100 mètres depuis la façade maritime, bande

dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement. Le projet de PLUi prévoit des prescriptions pour les espaces proches du rivage en fixant des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Ces engagements, dès lors qu'ils seront effectivement tenus, sont de nature à satisfaire aux observations légitimes des services et organismes consultés.

La commission relève :

Dans son document intitulé « **modifications envisagées suite aux avis des PPA** » porté au dossier mis en enquête, la CCTC apporte des réponses (favorables ou non) aux différents avis des PPA. Toutefois, la commission s'interroge sur la formulation de la CCTC dans son mémoire en réponse au PV sur l'effectivité réelle des engagements que prendra la CCTC notamment lorsqu'elle met en avant « l'intérêt général » et la mise en œuvre d'un « nouvel effort qu'il n'est plus possible d'envisager à ce stade de la procédure ».

- Une volonté de suivre, au plus près, la mise en œuvre du PLUi sur la durée. Pour ce faire, la CCTC s'est dotée d'indicateurs de suivi et d'évaluation pour chacun des objectifs du PLUi. Cet affichage suppose, bien évidemment, que les structures nécessaires soient mises en œuvre et qu'elles se dotent des moyens adéquates pour informer régulièrement les élus de la CCTC.
- Bâtiments pouvant changer de destination :

  Le PLUi de la Communauté de Communes Terroir de Caux recense 719 bâtiments susceptibles de changer de destination, répartis à travers 69 communes du territoire. Ces bâtiments, dont le changement de fonction pourrait répondre à divers besoins tels que l'habitat ou le tourisme, sont situés dans les zones agricoles et naturelles et apparaissent sur le plan de zonage n°1.

  Lors des permanences, les contributeurs ont noté avec satisfaction que des éléments de leur patrimoine bâti relevait de cette catégorie. A contrario, d'autres se sont posé la question de savoir sur quels critères ce choix s'était opéré et pourquoi leur bâtiment en était exclu.
- Une volonté de préserver les espaces naturels en renforçant la trame verte et bleue et en protégeant les réservoirs et corridors écologiques.
- Le projet de PLUi s'inscrit dans une démarche d'amélioration des performances énergétiques du bâti (promotion notamment de l'efficacité énergique de l'habitat ancien) et dans le développement de la production d'énergies renouvelables et de récupération.
- L'amélioration du cadre de vie en contribuant à l'adaptation au changement climatique afin d'assurer un bon équilibre entre densification urbaine et maintien de la nature en ville (végétalisation, renaturation de certains secteurs à favoriser).
- Le tourisme : Afin d'asseoir la filière tourisme dans l'économie locale, le projet de PLUi vise à renforcer la valorisation d'un tourisme durable en promouvant des dessertes de transports en commun, le co-voiturage et en proposant des réseaux cyclables et pédestres. Ce point est à rapprocher de la préoccupation liée au changement de destination des bâtiments notamment pour ceux

destinés au tourisme (granges bâtiments remarquables, notamment, spécificité des cours/clos masures, parc canadien de MUCHEDENT.....)

- Les éléments de paysage et de patrimoine

La commission apprécie que soient recensés et préservés, notamment les éléments du patrimoine remarquable, des clos masures, des parcs et jardins mais également des mares, des zones humides, des arbres remarquables, des haies et alignements d'arbres etc..... mais qui n'ont pas tous fait l'objet d'un recensement exhaustif.

- Les espaces boisés classés
- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle
- Les emplacements réservés ; le règlement écrit définit les emplacements réservés et le règlement graphique délimite les terrains sur lesquels sont institués ces emplacements destinés notamment aux projets de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général (espaces verts, continuités écologiques, logement)
-

La commission d'enquête estime toutefois que les points suivants sont à revoir ou à améliorer :

1) Le souci des élus en charge des petites communes :

L'armature retenue pour le territoire qui s'organise en 7 pôles d'équilibre et 5 pôles d'appuis a été jugée comme la plus pertinente pour « décliner les objectifs du PADD et les traduire règlementairement, de façon à assurer à la fois un développement équilibré de la démographie, de l'habitat et de l'économie, et de permettre la valorisation des grands atouts du territoire ».

Pour plusieurs élus et personnes entendus lors de cette enquête, il apparait que cette organisation tendrait à privilégier les pôles au détriment des petites communes qui se sentent oubliées et qui considèrent ne plus avoir les moyens d'un développement souhaité par sa population.

En effet, l'un des principaux inconvénients du PLUI est la perte d'autonomie des communes dans la gestion de leur propre territoire caractérisée par :

- **Centralisation des décisions** : Les décisions d'urbanisme sont prises à l'échelle intercommunale, ce qui peut réduire la capacité des communes à gérer leurs propres affaires locales.
- **Risque de marginalisation** : Les petites communes peuvent se sentir marginalisées dans le processus de décision, avec leurs besoins et leurs préoccupations moins pris en compte.
- **Uniformisation** : La recherche de cohérence à l'échelle intercommunale peut mener à une uniformisation des règles, ne tenant pas toujours compte des spécificités locales.
- **Risques de retards de modifications** des projets locaux pour se conformer aux objectifs du PLUi.

2) Le désarroi des propriétaires dont le terrain devient inconstructible :

A travers l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la Communauté de Communes Terroir de Caux s'est trouvée confrontée à à la difficulté

de parvenir à un consensus répondant à la fois au projet de territoire intercommunal, au cadre législatif en vigueur, ainsi qu'aux souhaits de chaque commune du territoire.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), il est difficile d'évaluer le nombre d'hectares initialement classés en zone constructible ont été reclassés en zones A (agricoles) ou N (naturelles), en effet, la plupart des communes sont soumises au RNU.

Ce changement de zonage entraîne pour les propriétaires fonciers concernés des conséquences particulièrement lourdes, à savoir :

- ✓ la perte du droit de construire sur des terrains auparavant destinés à accueillir une habitation, souvent dans un cadre familial ou patrimonial ;
- ✓ une dépréciation significative de la valeur foncière de ces parcelles et un sentiment d'injustice face à une décision perçue comme unilatérale, sans prise en compte suffisante des réalités locales.

Bien que la CCTC applique la législation nationale et les objectifs de la loi "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), cette application apparaît trop rigide, sans considération suffisante des enjeux humains, économiques et familiaux que ces reclassifications engendrent.

Au regard de ces éléments, les déposants demandent à la Communauté de communes du Terroir de Caux :

Le réexamen des zonages concernés, afin d'identifier les parcelles pouvant faire l'objet d'un reclassement en zone constructible limitée, dans le respect des équilibres environnementaux et agricoles. L'objectif n'est pas de remettre en cause la loi ZAN, mais d'en adapter la mise en œuvre à la réalité du territoire rural.

- ✓ une information claire sur les critères et les motivations des reclassements ;
- ✓ la prise en compte des situations particulières (héritages, projets familiaux, exploitations agricoles non gênées par l'habitat existant)
- ✓ et, le cas échéant, la création d'un droit à bâtir encadré pour les descendants directs ou projets à caractère familial.

La préservation des espaces agricoles et naturels constitue un objectif essentiel que nous partageons pleinement. Toutefois, il est indispensable que cette démarche s'accompagne d'une prise en compte des intérêts légitimes des habitants et des propriétaires fonciers, qui participent eux aussi à la vitalité et à l'identité du Terroir de Caux.

Dans son mémoire en réponse la CCTC précise que :

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

La CCTC rappelle que la constructibilité d'une parcelle n'est pas définitive, il en est de même de son inconstructibilité. Les réglementations évoluent et les documents d'urbanisme

peuvent être modifiés ou révisés. En principe, la modification du classement d'une parcelle n'est pas de nature à ouvrir une action indemnitaire (article 160-5 du Code de l'urbanisme). Lors de l'achat d'un terrain constructible, il est généralement fortement recommandé de conditionner la vente finale à l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel, voire même d'un permis de construire.

Concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles situées en espaces dits « agricoles, naturels ou forestiers »

Le classement en zone à urbaniser de ces parcelles représenterait une consommation foncière trop importante, préjudiciable pour l'équilibre du PLUi et sans justification au regard des objectifs du PADD, que ce soit en termes de polarisation du développement urbain à mener, comme de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols. De plus, les PPA et notamment les services de l'État, dans leur avis sur le projet de PLUI arrêté, incitent à réduire à nouveau cette consommation.

La CCTC ne peut donc pas y répondre favorablement.

Concernant les demandes de classement en zones constructibles de parcelles déjà bâties en continuité de zones urbaines délimitées au zonage

Dans certains cas, le zonage pourra être modifié pour répondre favorablement à la demande en raison de la densité, de la situation, de la configuration, … Ces demandes sont en cours d'analyse et nécessitent parfois des échanges avec différents acteurs.

LA COMMISSION RECOMMANDE :

La mise en place d'une concertation renforcée avec les propriétaires concernés, permettant une juste évaluation des impacts économiques et patrimoniaux de ces reclassifications, afin d'en mesurer les effets sur la valeur des biens et sur la cohésion sociale du territoire.

3) La problématique des réseaux notamment d'accès à l'eau

Le terroir de Caux s'appuie en grande partie sur des ressources souterraines pour l'alimentation en eau potable, les nappes de craie littorale ou des bassin versant (Eaulne Béthune Varenne Bresle l'Yeres)

Il existe également au moins un captage exploitant une ressource superficielle le captage d'Anneville sur Scie.

Au total il y a 17 captage destiné à l'eau potable sur le territoire.

Le territoire comprend des milieux naturels variés, notamment des zones humides, des vallées, des coteaux, des pelouses calcicoles, des habitats écologiques importants pour la biodiversité.

<u>Gestion de l'eau</u>

la gestion de l'eau potable, de l'assainissement et des eaux pluviales est intégrée à la compétence de l'intercommunalité pour l'ensemble du territoire.

Le PLUI comprend un volet protection et gestion de la ressource en eau ; il s'inscrit dans le cadre nationaux régionaux notamment le SDAGE Seine-Normandie qui fixe les orientations pour préserver les milieux aquatiques, les zones humides, la biodiversité, réduire la pollution diffuse et adapter la gestion de l'eau face au changement climatique.

Constats

La ressource en eau potable est globalement suffisante ; en 2023 le volume prélevé correspond à environ à 53% de la capacité de l'alimentation annuelle

Toutefois le captage de Brachy est identifié comme surexploité le prélèvement dépasse les volumes autorisés dans la DUP, et il a été constaté que cela pose un risque sur la durabilité de la ressource.

Enjeu pour l'avenir

- Assurez la pérennité de l'eau potable
- Protégez et restaurer les milieux aquatiques et zones humides
- Gérer les risques liés au changement climatique sensibilisation

Ruissellements

La topographie de la CCTC est particulièrement composée de fonds de vallée et de ce fait propice aux aléas de ruissellements.

Le dossier mis à l'enquête propose dans son document « PPRI » une représentation des axes ruissellements, commune par commune.

Il a été cependant été observé par des contributeurs, des erreurs matérielles quant à la traduction sur les cartographies des l'emplacements réels et du sens d'écoulement des eaux. (Commune de Bois Robert par exemple)

Par ailleurs le règlement écrit fixe bien les règles de constructions par rapport à l'axe de cet aléa.

La commission recommande :

La mise en place, si tel n'est pas le cas d'un un plan de suivi renforcé des 17 captages avec des seuils d'alerte sur les volumes prélevés notamment pour Brachy déjà en situation de surexploitation ainsi qu'un un observatoire local de la ressource eau partagé entre la communauté de communes, le syndicat des eaux des agriculteurs et des associations

4) **Impact EPR2 Penly**

La commune de Penly où se situe la centrale nucléaire à 34 km de Bacqueville en Caux, fait partie intégrante de la Communauté de Communes Falaises du Talou, limitrophe de la CCTC.

Depuis juin 2023, l'État accompagne la réalisation d'un des plus grands chantiers industriels d'Europe dans le cadre d'une démarche "Grand Chantier EPR 2".

Cette appellation désigne l'ensemble des mesures destinées à accompagner la réalisation des deux futurs EPR2 à Penly. Il s'agit principalement d'aménagements d'infrastructures (parkings, voiries), de logements destinés à accueillir les salariés, de centres de formation, de zones d'activités ou encore de services et équipements liés à l'augmentation de la population.

Le Grand Chantier vise également à accompagner les entreprises en matière de recrutement et de formation pour satisfaire les besoins du chantier en main d'œuvre locale pour la phase de génie civil et pour la phase industrielle.

A la lecture du dossier, la commission d'enquête considére que l'impact du grand chantier EPR Penly n'est pas pris en compte dans toute ses dimensions notamment en termes de potentiel d'hébergement du personnel nécessaire à la réalisation de ce chantier mais également en termes d'impact économique pour les entreprises du territoire qui peinent à développer leurs activités faute de terrains disponibles.

Interrogée sur ce point, la CCTC précise qu'au « démarrage de la procédure d'élaboration du PLUi, le projet d'EPR 2 à Penly n'était pas encore d'actualité. Son émergence a coïncidé avec le travail de réflexion autour du PADD, entre 2021 et 2022. À ce moment-là, les informations relatives au projet d'EPR étaient incertaines et assez aléatoires en termes de proportions, comme de répartition géographique. Y compris à la fin de l'année 2024, au moment où la CCTC a procédé au 1er arrêt de son projet de PLUi, les caractéristiques du projet d'EPR et ses conséquences sur les territoires concernés étaient encore relativement floues ».

Pour répondre à la question de la commission qui souhaitait connaitre dans quelle mesure ce projet d'EPR avait-t-il orienté les options prises pour le projet de PLUi, notamment dans le domaine de l'habitat et du développement industriel, la CCTC reconnait que « le projet mené sur la centrale de Penly aura des retombées sur la CCTC en termes de population et d'économie locale. C'est pourquoi, il a été décidé notamment de retenir un projet démographique relativement ambitieux (toutes proportions gardées en comparaison de ce qu'a pu être la croissance démographique sur le territoire il y a 20 ou 30 ans). Ainsi, le PADD vise dans son Axe 3 - Objectif 9, que la population intercommunale va croître de +0,4% en moyenne par an durant la période 2026-2036. Ceci alors que la moyenne départementale est quasi nulle ces dernières années. Les élus de la CCTC ont fait le choix de considérer que le nombre d'habitants allait retrouver une dynamique plus marquée dans les années à venir, notamment en raison du projet d'EPR et de ses incidences sur le poids de la population locale à moyen terme. Il en va de même concernant l'activité économique. Le projet de PLUi prévoit des capacités de développement qui, bien qu'elles puissent se trouver en-deçà de ce que les élus auraient souhaité en raison de l'obligation de réduire drastiquement la consommation foncière et l'extension urbaine, doivent permettre d'accueillir de nouvelles entreprises dans les années à venir. Sur ce point, la volonté de la CCTC est d'être en capacité de constituer une "base arrière" pour les entreprises intervenant sur le chantier de l'EPR ».

Sur le thème du protocole de réversibilité agricole, la CCTC précise qu'il n'a pas été évoqué durant la procédure d'élaboration du PLUi et que les projets de parkings déportés et de permis précaires visant à créer de l'habitat sur des terrains agricoles réversibles ne concernent pour l'instant pas la CCTC.

Par ailleurs, la CCTC n'est pas concernée par les résidences hôtelières. Pour autant, compte tenu de la tension qui commence à se faire sentir pour trouver des logements opérationnels au moment de l'arrivée des travailleurs, « des échanges sont en cours sur la disponibilité de notre foncier, et plus particulièrement sur la friche Lactalis de Longueville-sur-Scie, qui comprend un important programme de logements

sociaux. Une partie des parcelles du projet d'aménagement porté par la Communauté de communes à Bacqueville-en-Caux pourraient également convenir ».

La CCTC nous indique participer une fois par mois au Comité de coordination Grand Chantier EPR2, organisé par la Sous-Préfecture qui réunit l'ensemble des partenaires institutionnels ou privés, afin de faire un point mensuel sur l'avancement des différents sujets relatifs à l'EPR2. Il en est de même pour différents comités techniques organisés ponctuellement, auxquels la CCTC est associée, et en particulier ceux relatifs à la mobilité, aux logements, au développement économique, aux services et aux équipements.

Enfin, la CCTC est associée au Comité stratégique organisé deux fois par an en Préfecture et qui réunit les partenaires au sens large afin de rendre compte des points d'avancée de l'installation du Grand chantier EPR 2.

A la lecture du dossier, la commission d'enquête a considéré que l'impact du grand chantier EPR Penly n'a pas été pris en compte dans toute sa dimension notamment en termes de potentiel d'hébergement du personnel nécessaire à la réalisation de ce chantier mais également en termes d'impact économique pour les entreprises du territoire qui peinent à développer leurs activités faute de terrains disponibles.

Depuis juin 2023, l'État accompagne la réalisation d'un des plus grands chantiers industriels d'Europe dans le cadre d'une démarche "Grand Chantier EPR 2".

Cette appellation désigne l'ensemble des mesures destinées à accompagner la réalisation des deux futurs EPR2 à Penly. Il s'agit principalement d'aménagements d'infrastructures (parkings, voiries), de logements destinés à accueillir les salariés, de centres de formation, de zones d'activités ou encore de services et équipements liés à l'augmentation de la population.

Le Grand Chantier vise également à accompagner les entreprises en matière de recrutement et de formation pour satisfaire les besoins du chantier en main d'œuvre locale pour la phase de génie civil et pour la phase industrielle.

La CCTC précise que :

Au démarrage de la procédure d'élaboration du PLUi, le projet d'EPR 2 à Penly n'était pas encore d'actualité. Son émergence a coïncidé avec le travail de réflexion autour du PADD, entre 2021 et 2022. À ce moment-là, les informations relatives au projet d'EPR étaient incertaines et assez aléatoires en termes de proportions, comme de répartition géographique. Y compris à la fin de l'année 2024, au moment où la CCTC a procédé au 1er arrêt de son projet de PLUi, les caractéristiques du projet d'EPR et ses conséquences sur les territoires concernés étaient encore relativement floues.

Néanmoins, il semble évident que le projet mené sur la centrale de Penly aura des retombées sur la CCTC en termes de population et d'économie locale. C'est pourquoi, il a été décidé notamment de retenir un projet démographique relativement ambitieux (toutes proportions gardées en comparaison de ce qu'a pu être la croissance démographique sur le territoire il y a 20 ou 30 ans). Ainsi, le PADD vise dans son Axe 3 - Objectif 9, que la population intercommunale va croître de +0,4% en moyenne par an durant la période 2026-2036. Ceci alors que la moyenne départementale est quasi nulle ces dernières années. Les élus de la CCTC ont fait le choix de considérer que le

nombre d'habitants allait retrouver une dynamique plus marquée dans les années à venir, notamment en raison du projet d'EPR et de ses incidences sur le poids de la population locale à moyen terme. Il en va de même concernant l'activité économique. Le projet de PLUi prévoit des capacités de développement qui, bien qu'elles puissent se trouver en-deçà de ce que les élus auraient souhaité en raison de l'obligation de réduire drastiquement la consommation foncière et l'extension urbaine, doivent permettre d'accueillir de nouvelles entreprises dans les années à venir. Sur ce point, la volonté de la CCTC est d'être en capacité de constituer une "base arrière" pour les entreprises intervenant sur le chantier de l'EPR.

Les projets de permis précaires visant à assurer la réversibilité des aménagements entrepris sur des terrains agricoles n'ont pas été évoqués sur la CCTC durant la procédure d'élaboration du PLUi. Les projets de parkings déportés et de permis précaires visant à créer de l'habitat sur des terrains agricoles réversibles ne concernent pour l'instant pas la CCTC.

La CCTC n'est pas concernée par les résidences hôtelières. À noter que le Grand Chantier considérait que nous n'étions pas dans le périmètre d'astreintes, et que de fait il n'y avait rien à entreprendre sur le territoire à ce sujet. Pour autant, compte tenu de la tension qui commence à se faire sentir pour trouver des logements opérationnels au moment de l'arrivée des travailleurs, des échanges sont en cours sur la disponibilité de notre foncier, et plus particulièrement sur la friche Lactalis de Longueville-sur-Scie, qui comprend un important programme de logements sociaux. Une partie des parcelles du projet d'aménagement porté par la Communauté de communes à Bacqueville-en-Caux pourraient également convenir.

La CCTC participe une fois par mois au Comité de coordination Grand Chantier EPR2, organisé par la Sous-Préfecture, et qui réunit l'ensemble des partenaires institutionnels ou privés, afin de faire un point mensuel sur l'avancement des différents sujets relatifs à l'EPR2.

Par ailleurs, différents comités techniques sont organisés ponctuellement, auxquels la CCTC est associée, et en particulier ceux relatifs à la mobilité, aux logements, au développement économique, aux services et aux équipements.

Enfin, la CCTC est associée au Comité stratégique organisé deux fois par an en Préfecture et qui réunit les partenaires au sens large afin de rendre compte des points d'avancée de l'installation du Grand chantier EPR 2.

Question

Dans quelle mesure ce projet d'EPR a-t-il orienté les options prises pour le projet de PLUi de la CCTC, notamment dans le domaine de l'habitat et du développement industriel ?

Comment la CCTC s'est -elle positionnée au regard du protocole de réversibilité agricole (modalités d'occupation et de restitution des terrains agricoles provisoirement aménagés pour les besoins du chantier EPR2 et un protocole permettant la transformation en logements sociaux des Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) qui accueilleront dans un premier temps des salariés de l'EPR2) ?

Réponse de la CCTC :

Les projets de permis précaires visant à assurer la réversibilité des aménagements entrepris sur des terrains agricoles n'ont pas été évoqués sur la CCTC durant la procédure d'élaboration du PLUi. Les projets de parkings déportés et de

permis précaires visant à créer de l'habitat sur des terrains agricoles réversibles ne concernent pour l'instant pas la CCTC.

La CCTC n'est pas concernée par les résidences hôtelières. À noter que le Grand Chantier considérait que nous n'étions pas dans le périmètre d'astreintes, et que de fait il n'y avait rien à entreprendre sur le territoire à ce sujet. Pour autant, compte tenu de la tension qui commence à se faire sentir pour trouver des logements opérationnels au moment de l'arrivée des travailleurs, des échanges sont en cours sur la disponibilité de notre foncier, et plus particulièrement sur la friche Lactalis de Longueville-sur-Scie, qui comprend un important programme de logements sociaux. Une partie des parcelles du projet d'aménagement porté par la Communauté de communes à Bacqueville-en-Caux pourraient également convenir.

Question

Est-ce dans cette perspective que certains STECAL prévoyaient « la création d'habitations légères de loisirs démontables ou d'hébergement touristique de type gite » ?

Réponse de la CCTC :

Cela n'est pas systématique. Bien que certains projets qui bénéficient d'un classement en STECAL puissent en effet être en lien avec l'ambition d'accueillir des salariés du chantier EPR et de la centrale, la plupart des STECAL retenus concernent plutôt des projets en lien avec l'hébergement de touristes dans le Pays de Caux.

Question

Quelles sont les incidences concrètes sur le choix des zones d'activité et de leur développement ?

Réponse de la CCTC :

5) Développement des ZAE

L'axe 4 (Objectif 11) du SCOT « tend à renforcer le tissu entrepreneurial, à faciliter le fonctionnement des entreprises et à offrir un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises. Il souhaite prioriser le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings »), optimiser l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilises ».

Alors que la ZA des Vikings est considérée comme une zone majeure sur le territoire par le SCoT, le sentiment des responsables d'entreprises venus aux permanences et leurs dépositions est que cet objectif est peu matérialisé dans le PLUi tant les obstacles et les nombreuses difficultés rencontrées par certains d'entre eux constituent des freins au développement de leurs activités.

Dans le mémoire en réponse, la CCTC rappelle que ses choix sont « avant tout issus des orientations données par le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux. Les ZA ainsi retenues comme bénéficiant de capacités de développement et d'extension à travers le PLUi sont en effet celles qui sont ciblées par le document supérieur comme devant répondre à cet objectif pour le développement du territoire couvert par le PETR. C'est pourquoi notamment la ZAE des Vikings (Beautot/Varneville-Bretteville), présentée en tant que zone "vitrine" par le SCoT et donc figurant parmi les deux

principales ZAE du pays dieppois, est celle qui bénéficie de la plus grande surface de zone AU (20 ha) en vue de son développement ».

A la demande de la commission sur les incidences concrètes du chantier EPR Penly sur le développement des ZAE, la CCTC reconnait que « les choix relatifs au zonage des ZAE du territoire restent connectés au fonctionnement de la centrale électro-nucléaire de Penly et au vaste projet d'EPR 2 qui va être mené. La CCTC a ainsi décidé d'une répartition des capacités de développement de l'activité économique autour de la RN 27 qui constitue l'axe routier principal du territoire et celui qui est à même de transiter le plus rapidement en direction de Penly ».

6) Les STECAL

Si le public ne s'est pas intéressé aux STECAL, il n'en est pas de même pour les PPA. En particulier, la CDPENAF fait remarquer que les critères d'appréciation des STECAL à vocation d'habitation et les justifications des STECAL à vocation touristique sont à compléter et à développer.

Dans sa réponse, la CCTC reconnait que les STECAL Nl, Nt1 ou Nt2 qui ne correspondent pas à un projet en cours abouti ou qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation seront supprimés.

Ce qui laisse supposer que les choix arrêtés dans le projet de PLUi n'étaient pas suffisamment motivés et argumentés.

Concernant les demandes impliquant la création de nouveaux STECAL

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

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

Le projet de PLUI a délimité plusieurs types de STECAL :

- Nh et Ah (pour hameaux) qui permettent, par exemple, la construction de nouveaux logements, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, en comblant les « dents creuses » ou les espaces mutables,
- Nl (pour « Naturel loisirs »),
- Nt1 (pour « Naturel touristique » de catégorie 1) appliquée sur les campings,
- Nt2 (pour « Naturel touristique » de catégorie 2) appliquée sur les terrains pouvant recevoir des hébergements touristiques.

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

Le projet de PLUI arrêté en mai 2025 a été soumis à la CDPENAF du 24 juillet 2025 qui a rendu un avis le 18 août 2025. Le dossier soumis à l'enquête publique

comportait cet avis, ainsi que la liste des modifications envisagées du projet par la CCTC pour prendre en compte cet avis.

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

Concernant les demandes impliquant l'adaptation de STECAL délimité au plan de zonage du PLUI arrêté

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

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

A la question de la commission relative aux STECAL prévoyant « la création d'habitations légères de loisirs démontables ou d'hébergement touristique de type gite » dans le cadre du grand projet de l'EPR de Penly, la CCTC précise que cela « ne sera pas systématique mais que certains projets qui bénéficient d'un classement en STECAL pourraient en effet être en lien avec l'ambition d'accueillir des salariés du chantier EPR ».

7) **Éléments bâtis repérés en tant que qu'éléments remarquables du paysage**

Selon le dossier du PLUi, « Il s'agit d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve ».

Il semble dans ce cadre que le recensement complet des bâtis remarquables n'a pas été effectué sur certaines communes et que certains bâtiments agricoles (grange ou étable) mériteraient, compte tenu de leurs caractéristiques, un classement dans cette thématique

Par ailleurs certaines observations concernent les cours (ou clos) masure spécificité typique du patrimoine du Terroir de Caux dont il est souhaité la préservation autant pour son bâti remarquable que pour son extension paysagère (biodiversité et protection environnementale).

Il est fait également part d'une demande de reclassement d'un clos masure de la zone A qui paraît peu cohérente avec sa situation actuelle (proximité avec des habitations) en zonage urbanisé U ou AU ou à défaut en secteur de réhabilitation identifié afin de faciliter la mise en valeur et la sauvegarde de ce patrimoine rural.

Réponse de la CCTC :

Concernant les demandes impliquant de protéger des éléments du patrimoine bâti ou naturel :

Dans la très grande majorité des cas, ces demandes paraissent légitimes et compatibles avec le PADD qui prévoit de « Recenser, protéger et encourager la

restauration du patrimoine bâti : longères, maisons de maîtres, corps de ferme, châteaux, moulins, … » et de « Préserver le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue ». La CCTC devrait donc pouvoir apporter des réponses positives dans la plupart des cas. L'analyse de chaque demande est actuellement en cours. Des échanges sont notamment nécessaires avec les Communes concernées.

Concernant les demandes de suppression de protection des éléments du patrimoine bâti ou naturel

Si les demandes paraissent légitimes, justifiées et qu'elles sont compatibles avec le PADD, alors la CCTC devrait donc pouvoir apporter des réponses positives. L'analyse de chaque demande est actuellement en cours. Des échanges sont notamment nécessaires avec les Communes concernées.

8) Parc de Muchedent

Le parc canadien de MUCHEDENT sis 24 Route de Dieppe à MUCHEDENT organise dans la forêt d'EAWY, des visites guidées soit pédestres soit en camions militaires ou en circuit combiné, autour des enclos de bisons canadiens et de loups ; sont également visibles dans cet espace naturel et aménagé d'autres types d'animaux comme des cerfs, biches, daims etc…

Le parc met à la disposition du public un hébergement de type « tipi hôtel » et « tipi camping » de même que deux restaurants ; le parc organise également la vente de viande de bisons qui sont tués sur place.

L'entreprise basée sur l'agro tourisme n'est pas considérée comme une entité agricole, ce qui interdit certains types de constructions et est un frein à terme à son développement et une diversification souhaitée.

Suite à la demande de l'entreprise «Rêve de bisons» une visite a été effectuée sur site par deux membres de la commission d'enquête le 31 Octobre 2025.

A l'issue de cette visite, la Commission a interrogé la CCTC sur les raisons pour lesquelles l'ensemble des structures n'est pas considéré comme un parc animalier dans le cadre d'un STECAL ce qui permettrait à terme à l'entreprise de développer, étendre et diversifier l'activité .

Il a été répondu par la CCTC que la limitation inhérente au STECAL s'applique à la capacité d'accueil des secteurs concernés mais également à leur taille et à leur nombre et qu'en conséquence il n'était pas possible de considérer l'ensemble des structures comme faisant partie d'un même STECAL .

Il est fait remarquer par ailleurs qu'un tel choix aurait été refusé par les PPA impliquées (CDPENAF, services de l'Etat et Chambre d'Agriculture) .

La CCTC ayant le souci de la maîtrise de l'urbanisation et du développement de l'activité touristique dans la Vallée de la Varenne, compte tenu de ses caractéristiques, considère que les choix retenus en matière de zonage relève des principaux projets d'évolution du parc en accord avec l'intérêt général.

La CCTC relève également que certaines constructions ont été réalisées dans le parc sans autorisation d'urbanisme ce qui empêche logiquement de les classer en zones constructibles de type STECAL ou zones U spécifiques.

Enfin la CCTC rappelle que le zonage tel que retenu est la conséquence de discussions menées entre les principaux acteurs (commune, CCTC, Sous-préfecture et propriétaire du Parc) .

Dans le cadre des contributions déposées par les propriétaires du Parc canadien, des demandes ont été formulées . Elles sont synthétisées ci-après de même que les réponses apportées par la CCTC

1/ il a été demandé, dans le cadre du projet refuge des castors, la réhabilitation de l'ancienne ferme équestre de Muchedent existante sur les parcelles 309 et 312 de la zone NT2 mais avec une surface globale plus important que celle attribuée soit 25 000 m2 sur ce zonage (réhabilitation des bâtis et création de nouveaux aménagements); il est également demandé que le reste de la parcelle 309 ainsi que la parcelle adjacente n° 314 soient assimilées à une zone naturelle de loisirs NL.

Dans sa réponse la CCTC rappelle que la CDPENAF dans la séance du 24/07/2025 a souhaité que les STECAL restent de taille limitée et que les surfaces demandées ne correspondent pas aux autorisations du Code de l'urbanisme .

En revanche, il est précisé que la zone Nt2 pourra être étendue dans le cadre de la demande du parc canadien (intégration des constructions existantes à proximité, réhabilitation de l'existant , certains aménagements)

2/ Il a été demandé que la zone à urbaniser de loisirs située sur la parcelle 131 qui est une zone d'épandage la rendant de ce fait inexploitable, soit transférée sur la parcelle 109 qui est considérée comme plus appropriée en termes d'intérêt touristique et de respect de environnement

La CCTC rappelle que la zone AUl a été définie en concertation avec les acteurs principaux (commune, CCTC, Sous-préfecture et propriétaire du Parc).en 2024 et que cette localisation prend en compte les enjeux économiques et touristiques de développement du parc, les enjeux environnementaux de la vallée, les contraintes réglementaires ; elle souligne également que cet emplacement n'est pas approprié car en discontinuité urbaine et bordant un axe de ruissellement .

3/ il a été demandé que les zones adjacentes à la parcelle urbanisée de loisirs n° 170 de la commune soit les parcelles n° 030, 031 ainsi qu'une partie de la parcelle 109 qui sont à la fois classées en zone naturelle et en zone protégée soient considérées comme des zones urbanisées de loisirs dans la mesure où elles sont déjà utilisées dans ce cadre (parkings imperméabilisés et zones d'hébergement touristiques)

La CCTC rappelle que les parcelles A30 et A31 n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme préalable , il ne peut être envisagé de les rendre constructibles et ainsi légitimer à postériori leur aménagement.

4/ il a été demandé qu'un certain nombre de parcelles classées en zone naturelle protégée ou zone naturelle simple soient converties en zones naturelles de loisirs afin de réaliser des aménagements dans le cadre d'une nécessaire évolution du parc (développement de parcours pédestres, réalisation d'un nouveau quai d'embarquement, infrastructures pour l'accueil de nouveaux animaux…)

Les propriétaires du parc demandent que celui-ci soit reconnu comme un parc de loisirs et un parc animalier, ce qui n'est pas le cas actuellement .

Dans sa réponse la CCTC rappelle que le zonage retenu est issu des discussions menées avec les acteurs concernés et renvoie à sa réponse relative aux demandes de création de nouveaux STECAL (cf 1/ ci-dessus)

5/ Enfin, les propriétaires du parc souhaitent que la parcelle 0206 soit catégorisée en zone NT1 afin de l'utiliser en aire d'accueil de camping-cars dans la mesure où la limitation de vitesse ramenée à 50 km/h sur la Route de l'Eglise sise en bordure du parc rend possible les entrées et sorties de véhicules sur ladite parcelle .

Dans sa réponse la CCTC renvoie à ses explications concernant les demandes de création de nouveaux STECAL et précise par ailleurs que la parcelle en cause se situe en zone inondable, en zone NATURA 2000 (cours d'eau) et dans le périmètre ABF .

11 AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION*

11.1 La commission d'enquête considère que :

- Pour renforcer la cohérence territoriale et d'optimiser les compétences de l'intercommunalité au bénéfice de ses habitants, la communauté de communes du territoire de Caux (CCTC) est créée au 1er janvier 2017,
- Le PLUi arrêté par le conseil communautaire exprime la volonté de se mettre en conformité avec la règlementation et de disposer d'un outil permettant d'élaborer un projet de territoire cohérent ;
- La CCTC et les communes membres ont conjointement travaillé à ce projet qui a fait l'objet d'une longue concertation organisée en 2018 et 2019 ;
- Le projet de PLUi s'est fixé comme objectif d'aboutir à un document complet permettant une meilleure articulation entre le développement de l'habitat, des activités économiques, du commerce ou des équipements publics ;
- Le PADD, les OAP et le règlement traduisent ce projet de territoire en termes opérationnels
- Les avis des différents PPA consultés ont permis de recadrer certains points notamment en termes d'évolution démographiques et de

consommation d'ENAF et d'alerter sur de possibles incohérences en particulier sur le choix et les limites des STECAL ;

- La CCTC y a répondu dans un document intitulé « modifications envisagées suite aux avis des PPA » qui a été intégré au dossier dès le début de l'enquête. Elle envisage des suites favorables à ces avis dès lors que les demandes ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi et les objectifs du PADD ;
- L'engagement de la CCTC est toutefois nuancé dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis par la commission d'enquête dans la mesure ou la CCTC laisse planer un doute sur son réel engagement ;

11.2 Attendu que

- Le dossier mis en enquête publique présentait toutes les informations nécessaires et utiles à l'information du public même si certains plans auraient mérité d'être plus complets et en grand format
- Le dossier était disponible sous forme numérique au siège de la CCTC et sur le site du registre dématérialisé (Microplus) et sous forme papier à la CCTC et dans les mairies accueillant les permanences de la commission d'enquête ;
- Le public disposait de toutes les possibilités pour accéder au dossier, en appréhender les différents aspects et déposer ses contributions et ses suggestions
- L'EP s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément à la règlementation en vigueur
- Les nombreuses contributions ont mis en évidence l'intérêt porté au projet de PLUi par les habitants du territoire ;
- Les contributions majoritaires relèvent du changement de zonage introduit par le PLUi qui vise à minimiser l'impact sur les ENAF en réduisant fortement les zones qui étaient urbanisables dans les précédents documents d'urbanisme et en particulier s'agissant des cartes communales ou du RNU ;
- D'autres contributions ont souligné le caractère incomplet du recensement des bâtiments remarquables et le souhait de pouvoir plus largement disposer d'un changement de destination des bâtiments ;
- La CCTC a pris le soin d'examiner chaque demande. Si elle disposait de tous les éléments, sa réponse est circonstanciée, personnalisée et argumentée. Dans le cas contraire, elle diffère sa réponse afin d'être en mesure d'examiner objectivement la demande au regard de la règlementation, de la situation de la parcelle et de la faisabilité d'une modification. Elle précise alors que les réponses seront fournies dans les pièces qui accompagneront le projet de PLUi qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire de février 2026
- La CCTC a le souci de concilier les objectifs règlementaires auquel le PLUi doit s'astreindre au travers du PADD et des OAP, en particulier en

termes de consommation d'ENAF et la programmation de l'urbanisation, un cadre qui oblige le PLUi à reporter un certain nombre d'ouvertures à l'urbanisation à la prochaine décennie, soit à partir de 2031, afin de différer la consommation foncière potentielle et répondre ainsi à la loi.

- Sur des cas particuliers, elle n'hésite pas, références réglementaires à l'appui de se positionner fermement. C'est notamment le cas des demandes du Parc Canadien.

11.3 Avis PLUI:

A l'issue de l'étude du dossier, de l'écoute des différents acteurs, et de l'analyse des observations du public mais aussi des différents partenaires publics associés ou consultés, la Commission d'enquête considère sur le fond que :

Le PLUi de TERROIR DE CAUX a été élaboré sur le périmètre d'une intercommunalité récente et participe à construire une cohérence de territoire . Ce périmètre agrège toutefois des espaces qui ont des dynamiques de développement très différentes qui ont nécessité la recherche d'un équilibre dans l'écriture du document en accord avec les documents supra communaux, ainsi qu'une importante concertation

L'élaboration du PLUi constitue un travail important ; il permet de faire progresser de manière significative la connaissance du territoire, de dégager les grandes problématiques de maîtrise du développement spatial. Avec toutes les données qu'il a permis de rassembler et d'exploiter, il constitue un véritable patrimoine de connaissances dont peut s'emparer le territoire

L'élaboration du PLUi a cependant soulevé des inquiétudes en matière notamment de changement de zonages entrainant l'inconstructibilité de certaines parcelles ainsi que des difficultés relatives aux changements de destination de certains bâtis ; il est incomplet en matière de relevés des ouvrages, bâtis ou espaces naturels remarquables .....

Sur ces différents points la Commission prend en considération à leur juste valeur les réponses argumentées de la CCTDC ainsi que sa volonté à la fois de concrétiser un projet ambitieux en termes de réduction de consommation foncière des ENAF, mais également en examinant l'ensemble des situations individuelles qui en découlent

C'est pourquoi, au terme de l'étude du dossier, considérant l'enjeu majeur que représente pour le territoire TERROIR DE CAUX le fait de disposer d'un PLUi approuvé et le travail important qui a été réalisé

La commission émet à l'unanimité de ses membres en toute indépendance et impartialité, un avis FAVORABLE avec :

Les recommandations formulées pages 24 et 25 du présent document.

Et la réserve suivante :

Dans son document intitulé « **modifications envisagées suite aux avis des PPA** » porté au dossier mis en enquête, la CCTC apporte des réponses (favorables ou non) aux différents avis des PPA. Toutefois, la commission s'interroge sur la formulation de la CCTC dans son mémoire en réponse au PV sur l'effectivité réelle des engagements que prendra la CCTC notamment lorsqu'elle met en avant « l'intérêt

général » et la mise en œuvre d'un « nouvel effort qu'il n'est plus possible d'envisager à ce stade de la procédure ».

Aussi, la commission d'enquête demande que dans le document PLUi définitif soumis à l'approbation du conseil communautaire, tout écart de mise en œuvre par rapport à la position qu'elle a adoptée dans le document rappelé ci-dessus soit dûment justifié.

A Bacqueville en Caux
le 08 décembre 2025

Alain BOGAERT	Anne-Françoise PONS	Jacques BROSSAIS
Président	Membre	Membre