

Département de la Seine Maritime

Commune de TOURVILLE sur ARQUES

Enquête Publique



du P O S au P L U

AVIS

&

CONCLUSIONS

Enquête du 24 septembre 2018 au 25 octobre 2018

Ordonnance n° 18000090/76 du 30 juillet 2018

Arrêté Municipal en date du 20 août 2018

Commissaire Enquêteur

Michel GUEROUT

INTRODUCTION

Résumé des objets de l'enquête

Cette enquête publique a conduit le Commissaire-enquêteur à rédiger le présent document exposant les « *conclusions et avis motivés du Commissaire-enquêteur* », énonçant son point de vue personnel et éventuellement, si besoin est, ses propositions, et recommandations souhaitables, voire les réserves qu'il est susceptible d'émettre à l'égard de ce projet de **PLU**.

I. Objet de l'enquête

La commune de **TOURVILLE sur ARQUES** disposait d'un **POS** approuvé le **15 mars 1991**.

Les objectifs [*en ce qui concerne l'habitat*] du **POS** n'ont pas été complètement atteints.

Actuellement et depuis le **27 mars 2017**, (délai de dérogation de la caducité des **POS** imposé par l'article L. 174-1 du **Code de l'Urbanisme** et par la loi « **ALUR** » du **24 mars 2014**), les droits du sol de la commune sont régis par le **RNU**, qui bloque l'ouverture à l'urbanisation de tout foncier.

Les possibilités de développement de la commune sont donc épuisées. C'est pourquoi, afin de se donner les moyens d'ouvrir de nouvelles possibilités de construction, de gérer et de planifier le développement communal, les élus de **TOURVILLE sur ARQUES** ont décidé par délibération en date du **24 septembre 2010** de réviser le **POS** en vue de l'élaboration d'un **PLU**.

L'enquête a donc eut pour objet de permettre au public d'exprimer ses appréciations, suggestions, ou contre-propositions sur :

- ✓ L'élaboration du **PLU** destiné à remplacer le **POS**.

II. Historique des projets et contexte de l'enquête

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur :

Par ordonnance N° **18000090/76**, en date du **30 juillet 2018** madame le Vice Président du Tribunal Administratif de **ROUEN** a désigné :

- ✓ Monsieur Michel **GUEROUT** en qualité de commissaire enquêteur,

2.2 Chronologie

L'initiative de ce passage du **POS** au **PLU** a donc été prise par les élus lors de deux délibérations du Conseil Municipal de **TOURVILLE sur ARQUES** en dates des **2 septembre 2010** et **24 septembre 2010**.

Le bureau d'études de l'association :

- **SoliHA, SOLIDAIRES POUR L'HABITAT** (anciennement **PACT**)
8, boulevard Jean Moulin,
CS 25362
14053 CAEN Cédex 04
Tel: **02 31 86 70 50**
Site web: **www.solihanormandie.fr**

a été chargé de l'étude.

Ce projet, est donc présenté, à enquête publique par le **Conseil Municipal**, qui l'a arrêté le **29 mars 2018**.

Monsieur le Maire de cette collectivité territoriale a prescrit l'enquête publique par arrêté, en date du **20 août 2018**, dont ampliation a été transmise à :

- ✓ Madame la Préfète de la **SEINE MARITIME**,
- ✓ Monsieur le Commissaire enquêteur,

Cet arrêté précise notamment :

- ✓ l'objet, la date, la durée de l'enquête,
- ✓ le nom et la qualité du commissaire enquêteur,
- ✓ les dates, heures et lieux où le commissaire enquêteur sera présent,
- ✓ le lieu et les différentes modalités offertes au public afin qu'il puisse faire part de ses observations écrites,
- ✓ le lieu, et les adresses « Internet » où le public pourra consulter le dossier de présentation & ses annexes, ainsi que le rapport et les observations du commissaire enquêteur.

Dans son rapport de présentation, le futur document d'urbanisme :

- Expose le diagnostic territorial et les enjeux économiques et démographiques
- Analyse l'Etat initial de l'environnement,
- Explique les choix d'aménagement,
- Evalue les incidences sur l'environnement
- Définit les indicateurs qui permettront d'évaluer périodiquement les résultats de ce **PLU**.

L'enquête publique s'est déroulée durant **32 jours** du :

- **lundi 24 septembre 2018** au **jeudi 25 octobre 2018** inclus

dans des conditions matérielles très satisfaisantes, conformément aux textes en vigueur, et en respectant l'aspect réglementaire.

III. Motivation du projet de PLU

3.1 Objet et motivation de l'opération

- ❶ Le constat est fait que le renouvellement naturel de la population, n'est plus suffisant aujourd'hui, pour permettre de contenir le vieillissement de la population lié entre autre au desserrement des ménages. C'est donc en permettant l'accueil d'une nouvelle population *[et notamment de jeunes couples]* que le profil démographique pourra s'équilibrer. Le **PLU** va donc permettre de renouveler la population et de limiter le vieillissement grâce à une augmentation modérée de la population d'ici **2028**.
- ❷ L'objectif, premier, poursuivi par les élus de **TOURVILLE sur ARQUES** est donc d'ouvrir de nouvelles possibilités de construction et de mieux gérer l'occupation des sols dans le respect de la législation en vigueur et des prescriptions locales ou supra-communales.

Ce nouveau document juridique sur lequel les élus ont travaillé, appréhende l'Urbanisme comme un projet d'aménagement et de développement durable, là où le **POS** se limitait à réglementer le droit des sols.

Cette nouvelle urbanisation aura sa place à proximité des zones déjà bâties.

- ③ Le PLU a retenu un développement modéré et adapté aux besoins et à la capacité d'accueil de la commune en définissant un objectif de construction et de diversification du parc de logements,

3.2 Scénario démographique retenu et description sommaire du projet

Les élus ont souhaité amener, d'ici **2028**, le nombre d'habitants de la commune à **1400** (soit une croissance annuelle, adaptée aux besoins de la commune, de **0,79 %**, légèrement supérieure à celle du **SCOT**).

- ① Evolution démographique envisagée d'ici **2028** ;

Années	2015	2028	Evolution	Pourcentage
Nombre d'habitants	1269	1400	131	10,323%

- ② L'accroissement de la population voulu par les élus va donc nécessiter la construction ou la réhabilitation, d'environ **3** logements /an sur les **13** prochaines années.

Années	2015	2028	Evolution	Pourcentage
Nombre de résidences principales	519	558	39	7,51%

- ③ Le taux d'occupation des logements est estimé à **2,54** habitants / logement contre **2,44** actuellement.

- ④ Il faut noter que durant la période de **8 ans** comprise entre **2007 et 2015**, a vu l'édification de **50 maisons** d'habitation [soit **6,25 / an**]. Sans les blocages, liés aux difficultés rencontrées avec le réseau d'assainissement, le nombre de constructions pavillonnaires aurait pu être de **70** [soit **8,75 /an**] ; [**20 demandes de permis de construire n'ont en effet pu aboutir**].

CONCLUSIONS

Relatives à la procédure d'Enquête

Les motivations de ces conclusions résultent :

- ❶ de la législation en vigueur,
- ❷ de l'étude approfondie du dossier et des pièces qui y sont jointes,
- ❸ des différentes visites de la commune,
- ❹ de mes entretiens avec monsieur le Maire de **TOURVILLE sur ARQUES**,
- ❺ des informations reçues lors de mes entretiens avec le public,
- ❻ de l'analyse des avis formulés par les personnes associées
 - la **CCDPENAF** – qui émet un avis favorable sous réserves et recommandation, quant à la gestion des habitations en **zone A** et en **zone N**.
 - la **Chambre d'Agriculture** – qui donne un avis réservé,
 - la **DDTM**, qui émet un avis favorable sous la réserve que ses observations les plus prégnantes et demande en particulier :
 - ✓ de retravailler le projet de développement, en l'explicitant, en le clarifiant, en le confortant, et
 - ✓ de justifier les **STECAL « NI et NP »**,
 - ✓ de conforter la prise en compte des risques naturels,
 - ✓ de créer un sous secteur en **zone A** pour ne pas contrarier l'aménagement de la déviation de la **RN 27**,
 - Le **PETR du PAYS DIEPPOIS – TERROIR de CAUX** qui émet un **avis favorable** à l'unanimité,
 - La **Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise « DIEPPE MARITIME »** qui émet un **avis favorable**.
- ❼ de l'analyse des observations écrites et orales du public,
- ❽ de mes propres convictions.

- En tenant compte de la période d'instruction de l'enquête et de son déroulement,***↳ Il est important de signaler que :***

↳ 1 Les représentants de la commune ont été totalement disponibles, pour fournir, toutes les informations, et tous les documents qui ont été sollicités. Les visites, et rencontres ont été organisées sans aucunes réserves. Ces entretiens et ces visites ont été bénéfiques, elles ont permis au Commissaire Enquêteur de mieux appréhender le dossier, de gérer méthodiquement cette enquête. Elles lui ont également permis de répondre aux préoccupations des habitants qui ont consulté les documents mis à leur disposition.

↳ 2 L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions matérielles plus que satisfaisantes, et dans le respect de la procédure administrative ; toutes les formalités prescrites, par l'Arrêté Municipal du **20 août 2018** ont été mises en œuvre.

↳ 3 L'opportunité d'une réunion d'information ne se justifiait pas.

↳ 4 La publicité, par différents supports de communication (affichage – insertions dans la presse – publication sur le site internet – information individuelle), a été très largement suffisante, par rapport à l'importance de la population concernée (**1269 habitants**). Les réglementations relatives à cette publicité et à l'information du public ont été respectées,

✎ 1 Par la volonté du Maire de la commune, tous les moyens ont été mis en œuvre, afin que le déroulement, de cette enquête publique, soit porté à la connaissance de tous les habitants, afin de les inviter à participer à cette consultation.

✎ *Par ailleurs, il semble utile de certifier que :*

✎ 1 Ce projet respecte la forme et l'esprit des textes.

✎ 2 Compte tenu des enjeux paysagers et architecturaux auxquels la commune est soumise, elle avait tout intérêt de se doter d'un **PLU**.

✎ 3 Personne ne peut se prévaloir du manque de communication et de l'insuffisance de l'information.

✎ 4 En dehors des permanences assurées par le commissaire-enquêteur. Le public a eu la possibilité de consulter les dossiers mis à sa disposition durant **32 jours consécutifs**, aux heures d'ouverture de la mairie de **TOURVILLE sur ARQUES** le dossier présenté est compréhensible,

✎ 5 Les règles de forme, de publication, de tenue à disposition du public de toutes les pièces du dossier, d'ouverture et de clôture des registres d'enquête, ont été scrupuleusement respectées.

✎ *Il doit également être précisé que :*

✎ Les communes limitrophes, qui ont été sollicitées, n'ont pas émis d'avis es qualité de personnes publiques associées.

✎ *En outre, il faut prendre acte que :*

✎ 1 Cette enquête a permis de rendre compte des quelques avis exprimés par différents publics et des arguments qui les fondent.

✎ 2 La décision du passage du **POS** au **PLU** est issue d'une volonté municipale concrétisée par une délibération démocratique.

✎ 3 Les habitants ont été associés à l'élaboration du **PLU**

- 1 réunion publique assortie d'expositions assez fréquentées a été organisée le **jeudi 19 mai 2016 [à 18 h 30]**,
- un registre de concertation, ouvert le **24 septembre 2010**, a été mis à la disposition du public.
- des affiches explicatives, sont restées exposées sur les panneaux d'informations en Mairie.

✎ 5 La consultation des partenaires institutionnels [Etat – Département – Agglomération – Chambre de Commerce – Chambre d'Agriculture] a été effectuée.

- Le **23 février 2012** avec la Direction des routes,
- Le **18 mars 2012** avec la Chambre d'Agriculture,
- Le **13 décembre 2012** Présentation du diagnostic,
- Le **15 septembre 2015** avec la **DDTM** autour du **PADD**,
- Le **18 octobre 2016** autour de l'**OAP** et du **REGLEMENT**,
- Le **20 septembre 2018** avec la **DDTM**.

↳ **6** Le **PLU** apparaît comme la traduction d'un projet global élaboré par l'équipe municipale, conciliant des impératifs de protection, de développement du patrimoine communal.

↳ **7** L'analyse des documents a permis d'évaluer la pertinence et l'efficacité du projet à l'égard de l'ensemble des paramètres qui influent sur la vie communale.

↳ **8** Dans le souci du respect d'un droit à l'urbanisme pour tous, le projet préserve le caractère rural de la commune.

↳ **9** L'inventaire des cavités souterraines est intégré dans la gestion de l'urbanisme par l'application de périmètres d'inconstructibilité autour des indices répertoriés.

Le **RICS** qui est intégré dans le plan local d'urbanisme fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du **PLU**. Effectué par le "**CEREMA**" ex "**CETE**" il a été réactualisé en **mars 2006** ; il précise que la cartographie réalisée dans ce document est susceptible d'être modifiée en fonction de l'actualisation des données.

↳ **10** Un schéma de gestion des eaux pluviales a été élaboré par le cabinet d'étude élaboré par  **egis eau**, – Parc de la Vatine – 9, rue Andreï Sakharov, **76130 MONT SAINT AIGNAN**.

CONCLUSIONS & AVIS

Relatifs au passage du POS au PLU

CONCLUSIONS

- **L'étude bilancielle du projet**, permet de mieux apprécier l'architecture du dossier et de formuler un jugement beaucoup plus facilement. Elle **fait ressortir des points forts et des points faibles**

1.1 – Tableau comparatif des points forts et des faiblesses :

I. – PROCEDURES PREALABLES		
POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ou BESOINS
↳ Les habitants ont été associés à l'élaboration de ce projet. Des réunions publiques ont été organisées – un registre de concertation a été mis à leur disposition afin de leur permettre d'effectuer toutes leurs remarques.		↳ La bonne information du public, et le respect de la réglementation en vigueur.
↳ Les réunions de travail qui ont été régulièrement organisées en mairie en présence des élus, des chargés d'études et de différents services de l'Etat ou organismes associés.		↳ La prise en compte des recommandations de quelques propriétaires de parcelles et des PPA.
II. – CARACTERISTIQUES PHYSIQUES		
POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ou BESOINS
↳ Une situation géographique favorable,		
↳ Le bon état général des réseaux et les infrastructures existantes, sont des atouts majeurs pour l'évolution de la population de la commune: <ul style="list-style-type: none"> • l'assainissement collectif sur la majeure partie du territoire, • l'alimentation en eau potable, • l'électricité et la téléphonie, • Le traitement des déchets, • La défense contre l'incendie, • Le bon état de la voirie, • Les transports scolaires, • La gestion des eaux pluviales. 		
↳ la bonne gestion des zones inondables à l'échelle des bassins versants.	↳ Les contraintes environnementales liées au passage de la Scie,	
↳ Aucun site à risque identifié « BASOL – SEVESO 2 – PPRT – ICPE » est répertorié sur le territoire communal.	↳ Trois sites à risque « BASIAS » sont Identifiés sur le territoire communal.	

III. – ORGANISATION DES ESPACES ET ZONES SENSIBLES

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ou BESOINS
↳ Des risques naturels limités		
	↳ Des constructions pas toujours très bien intégrées au paysage,	
↳ Un patrimoine naturel remarquable, ↳ La diversité des paysages		
↳ La structure du paysage communal n'est pas remise en cause, et le projet protège les espaces boisés, aucun corridor écologique n'est rompu		

IV. – DEVELOPPEMENT URBAIN

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ou BESOINS
↳ Une urbanisation regroupée dans le bourg,		
↳ Un patrimoine bâti de qualité,		
↳ Une diversité des paysages, et un patrimoine naturel remarquable		↳ préserver les espaces bocagers et protéger la Vallée de la Scie
↳ Le réseau de voiries est suffisant pour absorber l'augmentation du trafic lié à l'afflux de population.	↳ l'absence de liaisons douces entre le bourg et le bas de TOURVILLE.	
↳ La mixité des fonctions artisanale et commerciale dans le bourg,		↳ pérenniser les services de proximité
↳ la réalisation de la déviation de la RN27 et son aménagement en 2 fois 2 voies	↳ Des axes routiers à très forte circulation (RN27 – D975) classés voies bruyantes, impactent fortement le territoire,	
	↳ Les déplacements entre le bourg, les hameaux et les écarts s'effectuent par l'intermédiaire de la voiture particulière.	

V. – SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ou BESOINS
↳ Une dynamique démographique engagée,		↳ Définir une croissance de la population adaptée au territoire communal.
↳ Un parc de logements en constante augmentation avec un faible taux de vacances,		↳
	↳ Le léger vieillissement de la population à surveiller.	↳ Accueillir de nouveaux et jeunes couples,

	↳ Une activité agricole en très net recul,	↳ Soutenir le développement des activités agricoles,
	↳ La grande majorité des TOURVILLAIS actifs [87%] travaille en dehors de la commune et [70%] de ces actifs utilisent leur véhicule automobile personnel pour effectuer leurs déplacements.	↳ Développer le co-voiturage
	↳ La faiblesse du poids économique de la commune face aux communes de DIEPPE - ROUXMESNIL BOUTELLES – et d' OFFRANVILLE toutes proches.	↳ Promouvoir l'attractivité du territoire communal sur le plan économique,

VI. – CHOIX D'AMENAGEMENTS

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ou BESOINS
↳ La logique de développer principalement le bourg en meublant en priorité les « <i>dents creuses</i> » permet d'assurer le respect des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces agricoles. la conservation des perspectives vers les espaces ouverts, est donc garantie.	↳ le rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> ❶ ne met pas suffisamment l'accent sur la dynamique de réduction de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente. ❷ Le PPRLi et le projet de déviation de la RN27 y sont insuffisamment retranscrits 	↳ Maîtriser la consommation des espaces agricoles déjà bien grignotés par les travaux d'aménagement de la RN27 et du rond point sur la D975. ↳ garantir la conservation des perspectives vers les espaces ouverts.
↳ Création d'un bassin de rétention		↳ Mise en conformité avec les orientations du SAEP
↳ Création d'une zone Ue		↳ Pérennisation et développement, des activités et services de proximité

A l'analyse de cette étude bilancielle il ne fait aucun doute que les points positifs l'emportent sur les points négatifs.

Il est décisif, de souligner que le projet communal :

- ↳ **1 valorise et préserve** le patrimoine naturel et architectural de la commune.
- ↳ **2 ne remet pas en cause** la structure du paysage communal, et protège les espaces boisés, aucun corridor écologique n'est rompu
- ↳ **3 ne mobilise que : 3,87 ha** à savoir :
 - ♦ **2,88 ha** répartis sur 2 zones AU
 - ✓ **L'une de 1,8 ha**
 - ✓ **L'autre de 1 ha**
 - ♦ **0,99 ha** de dents creuses disponibles dans la zone U.
 Alors que le **POS** a consommé **19,60 ha**

Le développement nécessaire de la commune de **TOURVILLE SUR ARQUES** petite **commune périurbaine**, du **PAYS DE CAUX**, doit continuer de se réaliser sur des surfaces qui restent réalistes par rapport à la demande et à l'importance de la commune,

☞ **4 Répond au mieux aux objectifs de la commune** ; le choix des zones constructibles a été réalisé dans un souci de développement mais également de protection des espaces naturels, de l'identité paysagère, ou plus généralement de son intérêt patrimonial, qui font l'objet de mesures incitant à leur mise en valeur,

☞ **5 Tient compte des risques naturels majeurs** ; Le volet risques naturels est pris en compte dans la réflexion sur le projet d'urbanisme. En effet les périmètres d'inconstructibilité ont été définis autour :

- ✓ des indices de cavités recensés,
- ✓ des zones de ruissellements,

l'exposition des biens et des personnes est donc très limitée.

☞ **6 Reflète les orientations du PADD et des OAP,**

☞ **7 S'attache**, à mettre en avant une gestion, à long terme de l'espace, évitant une trop grande pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels à protéger,

☞ **8 S'inscrit** dans une optique d'intégration des nouvelles constructions dans le site en laissant une place importante aux aménagements paysagers dans les zones « **1AU** »,

☞ **9 Evite** le mitage urbain, consommateur de beaucoup d'espace,

☞ **10 Met en avant** (*à travers certaines orientations permettant de limiter les nuisances*) la notion de développement durable (*à travers certaines orientations permettant de limiter les nuisances*)

☞ **11 Propose** une évolution démographique annuelle moyenne de **0,80%** qui reste cohérente avec les structures publiques et les réseaux présents sur le territoire communal. Il est compatible avec les objectifs déterminés par le **SCOT** qui a été approuvé.

☞ **12 Prend en compte** l'aménagement de la **RN 27**, qui vise, sur cette partie du territoire, sa mise à 2 fois 2 voies et la création d'un rond point sur la **D9**.

Au risque de se répéter il est utile de rappeler que :

☞ **1** exceptée une **ZNIEFF** de type II, la commune n'abrite aucuns périmètres de protections de site **NATURA 2000**

☞ **2** Une enquête agricole a été réalisée le **27 Mars 2009**,

☞ **3** Une réunion publique préparatoire a été organisée,

- Le mardi **29 novembre 2011** à 18h30,

☞ **4** Un registre de remarques a été ouvert,

- Le **lundi 2 janvier 2012**

☞ **5** Une réunion publique, qui a permis de présenter le **PADD** a été mise en place

- Le **mercredi 30 septembre 2015**

☞ **6** Le futur **PLU** répond à une logique d'extension de la commune qui consiste en priorité à la densification de l'espace bâti existant en meublant les dents creuses et à la réhabilitation du patrimoine bâti existant.

↳ 7 Le document d'urbanisme respecte :

- Le **SDAGE de Seine Normandie 2016 – 2021** applicable depuis le 1^{er} janvier 2016, et sera compatible avec les documents **supra communaux**,

Il faut mettre en évidence qu' :

↳ 1 Un exploitant agricole, le seul encore domicilié sur la commune a exprimé ses observations sur plusieurs points du projet :

↳ 1.1 Il conteste le choix de la zone **NI** qui apparaît dans le nouveau règlement du **PLU**. Cette zone était classée zone agricole **A** dans le **POS** de **1991** ; et selon lui la création de cette zone, dont l'emplacement est discutable, grignote le territoire agricole, peut s'avérer dangereuse. Il propose donc qu'elle soit intégrée à la **zone NS**, remplaçant cette aire de loisir près du pôle touristique et de loisirs déjà existant, évitant ainsi un grignotement supplémentaires des terres agricoles, et des problèmes de sécurité publique.

Les élus rejettent cette proposition.

↳ 1.2 Il demande que la parcelle **AE100** soit maintenue en **ZA**.

Là encore les élus donnent une suite défavorable à la demande.

↳ 1.3 Il souhaite que la parcelle **AE40** de **4116 m²**, de peu d'intérêt agricole puisqu' enclavée dans la zone urbaine, devrait être maintenue dans le plan de développement urbain de la commune.

Cette parcelle classée en zone N ne sera pas intégrée à la zone U.

↳ 1.4 Par ailleurs, il exprime son mécontentement, de constater que les éléments paysagers du bourg devraient être répertoriés au titre de la « Loi Paysage » alors que les deux alignements situés au cœur de la plaine agricole devraient être retirés du référencement au titre de la « Loi Paysage ».

Les identifications effectuées au titre de la Loi Paysage ne seront pas modifiées.

↳ 2 Un particulier, après avoir manifesté, (*en 2016*), le désir de voir les parcelles terrains, "**AE100 – AE101 – AE102 – AE103 – AE104**" appartenant à son père, dont il est le curateur, intégrer la **zone U**, revient sur son souhait et demande que ces parcelles réintègre la **zone A**.

Les élus – même s'ils s'interrogent sur ce revirement – accèdent à cette demande qui aura pour conséquence de réduire la superficie de la zone U.

↳ 3 Un couple désire que les bâtiments agricoles qui ont été construits sur leur terrain "**OA1713**", soient identifiés, afin de pouvoir changer de destination ;

les élus accèdent à cette demande.

↳ 4 Un Propriétaire, souhaite détacher 5 lots à bâtir, de la parcelle "**A46**", dont il est propriétaire ; **les élus ne donneront pas de suite favorable à cette demande qui n'aurait pour objet que de grever la zone A ;**

↳ 5 Une Propriétaire s'étonne que sa parcelle "**AC66**", ait été divisée en deux, avec ce nouveau document.

A ce sujet le pétitionnaire précise que

↳ 6 Un particulier, sollicite la réintégration de la parcelle "**ZC64**", dont il est usufruitier, dans la **zone U**.

Cette demande ne pourra pas être satisfaite

AVIS MOTIVE

① *Sur la traduction concrète du projet :*

- Bien que soumise actuellement à de fortes demandes de **CU**, la commune de **TOURVILLE sur ARQUES** a décidé d'organiser le développement modéré de son urbanisation. Pour ce faire, par délibération, en date du **24 septembre 2010**, les membres du conseil municipal ont décidé de réviser le **POS** en vue de l'élaboration d'un **PLU**. Sa réalisation a été confié au Cabinet **SOLIHA, SOLIDAIRES POUR L'HABITAT** (anciennement **PACT**).
- La commune possède les structures et la capacité pour accueillir de nouveaux habitants, dans un secteur géographique attractif et recherché par sa proximité avec les pôles d'emplois que sont **DIEPPE – OFFRANVILLE – ROUXMESNIL BOUTEILLES**, voire **ROUEN**, puisque la réalisation de la **RN27** mettra la commune de **TOURVILLE SUR ARQUES** à **25 minutes** du Nord de **ROUEN**,
- Le projet de **PLU** est pertinent et efficace au regard de l'importance démographique de ce village.
- La réalisation de ce projet permettra à la commune :
 - de disposer d'un document d'urbanisme fiable avec les objectifs actuels et futurs notamment en termes de préservation et de développement des zones constructibles, zones naturelles et agricoles,
 - d'affirmer un projet d'urbanisme établi dans la durée, permettant de reconsidérer son organisation, dans une approche durable, globale, structurée.
- Les élus ont veillé tout particulièrement à ce que l'urbanisation future ne soit pas porteuse d'enjeux agricoles forts,
- L'équipe municipale a pris en compte:
 - les risques naturels prévisibles : inondations et ruissellements,
 - les caractéristiques du sous-sol, (cavités souterraines),

② *Sur l'évolution démographique envisagée :*

- Les objectifs des élus sont peut être emprunts de beaucoup d'ambition, mais aussi et surtout, de respect et de solidarité avec les hommes d'aujourd'hui, les générations à venir et le vivant sous toutes ses formes.
- L'objectif affiché, en matière démographique dans les orientations du **PLU** fixe à environ **1400** le nombre d'habitants d'ici **2028**. L'augmentation programmée représente environ **131 habitants** supplémentaires répartis sur les **10 prochaines années** ce qui semble être un projet acceptable compte tenu du profil de la commune de **TOURVILLE SUR ARQUES**, de son niveau d'équipements. Cet objectif me semble très cohérent au regard de l'historique démographique communal [+ **189 habitants** entre **1999** et **2015**].

- L'objectif démographique annuel : [0,80%], peut paraître relativement ambitieux mais ce projet, qui correspond à la construction d'environ 39 logements en 10 ans, soit une moyenne de 3,9 logements / an est **TOUT A FAIT COMPATIBLE**, avec les orientations du SCOT approuvé le 28 juin 2017. [voir l'avis qui a été formulé par le PETR DU PAYS DIEPPOIS – TERROIR DE CAUX le 27 juin 2018].

③ Sur le projet d'urbanisation et la consommation de l'espace :

- Comme j'ai pu le préciser précédemment la surface mobilisable prévue par le projet est de 38700 m² : [3,87 hectares] réservés à l'habitat [2,88 ha] et à la réalisation d'équipements publics [0,99 ha], (soit au total seulement 0,65%), de la superficie du territoire communal.
L'objectif de production retenu, **d'une quarantaine de logements** répartis sur
 - Le secteur 1AU, lieu dit « le Chatelet », de 10000 m², à la sortie du centre bourg,
 - Le secteur 1AU, lieu dit « Bertin », de 18800 m², en continuité directe du centre bourg,**me semble donc très raisonnable**, puisque [je me permets de le rappeler], 50 constructions pavillonnaires ont été réalisées en 8 ans entre 2007 et 2015, ce qui est largement suffisant pour justifier de **l'attractivité de la commune**.
- Depuis 1991, l'urbanisation de TOURVILLE SUR ARQUES a consommé 19 ha 6, alors que le projet porté par les élus ne sera consommateur que de 2 ha 88 pour les dix prochaines années,
- Le projet de développement communal s'intègre parfaitement dans le fonctionnement actuel et conserve le cadre de vie existant. L'urbanisation envisagée ne perturbera pas les équilibres naturels et immobiliers. Il permettra un renouvellement urbain maîtrisé. Il répond globalement aux objectifs de développement durable fixés à l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme avec une consommation modérée de l'espace agricole, ne portant pas atteinte à la biodiversité, au paysage et à l'agriculture. En application de l'article R123.7 du C U, il prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement.
- L'élaboration de ce PLU constitue la concrétisation d'une vision stratégique d'ensemble du développement communal, dont la cohérence passée était pour le moins faible et conduisait à une urbanisation dispersée, susceptible de dénaturer un espace naturel à dominante agricole,
- La réflexion globale sur le développement de la commune a mis en avant l'enjeu fort de préservation de la qualité du cadre de vie, et des paysages environnant.
- **La pertinence des réponses effectuées par le pétitionnaire, au Procès verbal de synthèse des observations, remarques et demandes formulées par le public.**

- Le mouvement d'exode rural, constaté depuis quelques années a tendance à s'inversé. En effet, les citadins délaissent les villes et s'installent à la campagne, à la recherche d'espace, afin d'acquérir ou de faire construire une maison individuelle, et ce, en gardant un mode de vie urbain et un travail en ville. Ce mouvement se traduit par l'installation de populations dans des petites communes plus ou moins éloignées des villes et plus ou moins bien desservies par les infrastructures de transport. Le dynamisme démographique des communes situées jusqu'à parfois **50 kilomètres** des agglomérations illustre ce phénomène de périurbanisation bien visible autour des plus importantes de la Seine Maritime : [**LE HAVRE – DIEPPE – FECAMP**].

■ **Ainsi en l'état actuel du dossier, le Commissaire enquêteur soussigné, concluant pour sa part,**

❖ **Relève et considère que :**

↳ 1 Tout en respectant globalement le principe de gestion économe de l'espace, le **PLU** permettra le développement de l'urbanisation pour un nombre d'années satisfaisant, sans impact négatif significatif sur le patrimoine du village.

↳ 2 L'objectif affiché dans les orientations du **PLU** fixe à environ **1400** habitants le seuil démographique d'ici **2028**. L'augmentation programmée représente donc environ **131** habitants supplémentaires répartis sur les **10** prochaines années ce qui lui semble être un objectif raisonnable et très acceptable compte tenu du profil de la commune et de son niveau d'équipements.

↳ 3 Ce **PLU** établit l'équilibre entre le développement de la commune et la protection de l'ensemble de son patrimoine.

↳ 4 **le projet s'inscrit dans la stratégie de développement urbain de la commune, il assurera le maintien de l'identité et de l'attractivité du territoire communal. Il s'intégrera parfaitement dans le fonctionnement actuel et conservera le cadre de vie existant, l'urbanisation envisagée ne devrait pas perturber les équilibres naturels et immobiliers.**

↳ 5 Le zonage ne morcelle pas les espaces agricoles, les paysages et préserve les espaces naturels.

↳ 6 Dans le cadre de la biodiversité ordinaire et en lien avec la **Charte paysagère du Pays de Caux**, le projet, grâce à l'inventaire des éléments remarquables du paysage, protège le patrimoine bâti, pour les zones à urbaniser, et respecte les milieux naturels et espaces sensibles.

↳ 7 Le mode d'insertion paysagère, œuvre pour l'aménagement futur de corridors et des coupures vertes ou bleues que représentent les talus, les alignements d'arbres et de haies bocagères, les ruisseaux, les fossés, les mares..... **mais surtout protège l'existant.**

↳ 8 Il émane des observations du public, quelques demandes de précisions sur le document, des interrogations ou des problèmes à caractère personnel **mais aucune contestation fondamentale des grandes orientations du projet.** Les observations recueillies ne sont donc pas de nature à remettre en cause le projet de PLU.

↳ 9 Le logement est présentement une question fondamentale. Il faut permettre aux personnes qui le souhaitent d'accéder à la propriété en milieu rural, de façon à libérer des logements à loyers modérés dans les milieux à plus forte urbanisation où l'on constate un déficit de logements.

↳ 10 Bien que ce projet de **PLU** soit globalement compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, [voir les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le **SDAGE**]; et avec la majorité des documents d'urbanisme, certaines contradictions, incohérences ou manquements divers, sont apparus. Ces contradictions peuvent être surmontées, ces incohérences rectifiées et ces divers manquements complétés, Il conviendra donc d'apporter les modifications nécessaires au projet avant son approbation.

↳ 11 La commune bénéficie historiquement d'un patrimoine architectural qu'il importe d'entretenir et de préserver, mais elle ne doit pas être uniquement tournée vers son passé ; elle doit également être pleinement ouverte sur le 21^{ème} siècle et continuer à se développer en tous domaines, pour faire face aux défis à venir.

❖ **En conséquence, au terme de cette enquête de 32 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de PLU**
Le commissaire enquêteur, tout en :

↳ *Fondant la motivation de son avis sur l'étude bilancielle du Projet*

↳ *Gageant pour sa part, que l'approbation de ce PLU doit pouvoir permettre à la commune d'être un arrière pays dynamique, relié à ses différents pôles de proximité*

↳ *Conseillant aux élus de conforter le projet, (avant son approbation), en intégrant dans le projet les remarques formulées par l'Etat, à savoir :*

- ① – clarifier et expliciter le projet de développement,
- ② – renforcer la prise en compte des risques naturels,
- ③ – d'identifier un zonage spécifique à l'emprise du projet routier de la RN27.

↳ *Fondant la motivation de son avis sur l'étude bilancielle du Projet.*

↳ *Estimant que :*

★ **Toutes les considérations qui précèdent, concourent favorablement pour la motivation de l'avis :**

↳ *Croit pouvoir émettre au projet de PLU, arrêté le 29 mars 2018 par les élus de TOURVILLE SUR ARQUES, [et quelque peu revu et corrigé pour tenir compte des avis formulés par la DDTM et la CDPENAF].*

UN AVIS FAVORABLE

Fait et clos à ROUXMESNIL BOUTEILLES, le 12 novembre 2018

Le Commissaire Enquêteur
Michel GUEROUT

