

**COMMUNE DE LONGUEIL**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



Enquête publique du 12/11/2024 au 13/12/2024

Partie 2 : Avis et conclusions du commissaire enquêteur

Frédéric JUMEAU commissaire enquêteur  
Désigné par le tribunal administratif de Rouen  
Décision N° E 24000037 / 76 du 04/06/2024

# **Tome 2 : CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

## **I. DEMANDE et OBJET de L'ENQUETE PUBLIQUE**

La commune de Longueil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 décembre 2007. Ce document d'urbanisme n'a connu aucune évolution depuis son approbation.

Le 22 mai 2015, la commune de Longueil a délibéré pour engager une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme et fixer les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Dans sa séance du 15 avril 2024 le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Terroir de Caux, a décidé d'arrêter le projet de révision du PLU de Longueil en tirant le bilan de la concertation.

Ce projet de révision a été notifié aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés en mai 2024.

La notification du projet de révision du PLU à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 16/05/2024.

La commune de LONGUEIL est une commune rurale rétro littorale du canton de Dieppe 1 située au Nord du département de Seine-Maritime et à 10 km de Dieppe. La commune est située au cœur de la vallée de la Saâne à 2 km des falaises de la Côte d'Albâtre.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Terroir de Caux.

Bonne situation géographique : proche du littoral, de l'agglomération dieppoise avec ses commerces et services, de l'axe Dieppe – Rouen avec la RN27. 4 départementales traversent la commune : RD925, RD127, RD323 et RD27.

## **II. Les ENJEUX du PLU pour la COMMUNE**

Considérant que son PLU ne répond plus aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire, les élus de la commune souhaitent définir un nouveau cadre pour l'évolution de leur commune, notamment préserver les paysages et le patrimoine qui composent l'identité du territoire communal. Le projet de PLU s'engage autour des objectifs suivant :

- permettre un développement démographique et urbain cohérent et raisonné
- Permettre le maintien et développement des activités économiques et sociales sur la commune
- Prendre en compte et préserver les espaces naturels et agricoles :Prendre en compte et gérer les risques et les nuisances
- Protéger le patrimoine archéologique par le maintien si possible en zone inconstructible
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et urbain existant
- Améliorer le cadre de vie

Les grands objectifs politiques du PADD de Longueil consistent à développer la commune et poursuivre l'accueil d'activités tout en préservant les caractéristiques identitaires et en améliorant le cadre de vie.

### III. CONCLUSIONS RELATIVES au DOSSIER et au DEROULEMENT de l'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée dans le cadre législatif et règlementaire prévu par les textes.

Par Décision N° E 24000037 / 76 du 04/06/2024, le Président du Tribunal Administratif de Rouen, a désigné Frédéric JUMEAU comme commissaire enquêteur et Françoise Vedel comme suppléante pour conduire l'enquête publique à laquelle doit être soumis le projet de révision du PLU présenté par la communauté de commune de terroir de Caux pour la commune de Longueil.

L'arrêté du Président de la communauté de communes Terroir de Caux n°09/2024 du 24/10/2024 est venu préciser les conditions dans lesquelles devaient se dérouler cette enquête publique et en particulier sa durée de 32 jours avec 4 permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier mis en enquête comporte l'ensemble des documents requis pour un projet de PLU. Il a été complété par les propositions de la commune susceptibles de répondre aux observations de plusieurs PPA ayant formulé des avis défavorables.

Les services et l'état et les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été régulièrement consultés. Les réponses sont regroupées dans le tableau ci-dessous et figurent, de manière détaillées, au dossier mis en enquête.

PPA	Date d'envoi	Date réponse	Avis et observations
Etat - Préfecture de la Région Normandie et de la Seine-Maritime			
Etat - Sous-préfecture de Dieppe			
Etat - DDTM Seine-Maritime <b>CDPENAF</b>			-avis globalement favorable à la consommation des ENAF planifiée par le PLU sous conditions. -avis défavorable au STECAL Nm -avis défavorable au STECAL Nj -avis favorable avec réserves en secteur Nh et Ah
Etat – DDTM de la Seine-Maritime Service Territorial de Dieppe			Avis favorable sous réserves
Région Normandie			
Département de la Seine-Maritime			D'un point de vue global le PLU prend en compte les orientations du Plan Départemental de l'Habitat 2022-2028.(Document non opposable).
Chambre du Commerce et de l'Industrie Rouen Métropole	14 mai 2024	3 juillet 2024	Avis favorable avec six remarques
Chambre de Métiers et de l'Artisanat Normandie			

Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime	14 mai 2024	24 juillet 2024	Avis favorable avec 2 réserves : - que la zone A0 soit supprimée - les zones N soient réduites et justifiées
Centre national de la propriété forestière			
Autorité environnementale			
Communes limitrophes - Mairie de Avremesnil			
Communes limitrophes - Mairie du Bourg-Dun			
Communes limitrophes - Mairie de Ouville-la-Rivière			
Communes limitrophes - Mairie de Quiberville-sur-Mer			
Communes limitrophes - Mairie de Saint-Denis-D'Aclon			
Communes limitrophes - Mairie de Sainte-Marguerite-sur-Mer			
Communes limitrophes - Mairie de Varengeville-sur-Mer			
<b>PETR</b> - EPCI voisins compétents PLU <b>Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise-</b>	14 mai 2024	4 juillet 2024	Avis favorable
EPCI voisins compétents PLU <b>CC Cote d'Albâtre</b>	14 mai 2024	4 juillet 2024	Aucune remarque
Syndicat des Bassins Versants Saône Vienne et Scie			
Conservatoire du littoral- Délégation Normandie			
UDAP de Seine-Maritime			
DREAL Normandie			
ARS Normandie – Délégation de la Seine-Maritime			
RTE			

Le dossier papier était présent en la mairie de Longueil et au siège de « Terroir de Caux ».

Le dossier sous forme numérique est accessible sur le site de la commune à l'adresse suivante : <https://www.terroirdecaux.fr/vivreici/votre-habitation/demarche-durbanisme/le-plan-local-durbanisme-intercommunal/revision-du-plu-de-longueil/>

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Longueil.

Comme prévu dans l'arrêté de la communauté de commune, pour se prononcer sur ce projet le public pouvait déposer ses observations :

- Sur les registres papiers disponible à la mairie de Longueil et au siège de « Terroir de Caux » à Bacqueville en Caux ;
- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête ;
- Par courriel à l'adresse dédiée suivante : [enquete@terroirdecaux.net](mailto:enquete@terroirdecaux.net)

Les quatre permanences dans la commune de Longueil ont permis au public de rencontrer le commissaire enquêteur et d'exprimer ses observations.

Date	Horaires
Mardi 12/11/2024	09h00 à 12h00 (ouverture)
Samedi 23/11/2024	09h00 à 12h00
Mercredi 27/11/2024	14h00 à 18h00
Vendredi 13/12/2024	14h00 à 17h00 (clôture)

Le vendredi 13/12/2024, le délai étant expiré, l'enquête a pris fin à 17h et conformément à l'arrêté, le commissaire enquêteur a clos et signé les registres papier d'enquête. A cette même échéance, l'adresse mail a été fermée.

L'ensemble des observations recueillies est repris dans le tableau ci-dessous.

	Nbre de Contributions	Nbre d'observations
Registre papier en mairie (RP1)	17	24
Registre papier « Terroir de Caux » (RP2)	0	0
Courriel (M)	0	0
Courrier adressé en mairie (C)	0	0
TOTAUX	17	24

Les contributions ont été reprises dans leur intégralité dans le rapport ainsi que les réponses apportées par la communauté de communes « Terroir de Caux ».

Le 17/12/2024, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse à Mme Gaillon, responsable du service urbanisme, représentant le président de la communauté de communes « Terroir de Caux ».

Le 02/01/2025, le pétitionnaire apportait ses éléments de réponses aux contributions du public et aux questions du commissaire enquêteur.

## **Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier et le déroulement de l'enquête publique**

### **1. Sur le dossier et son contenu :**

#### **Conception et structuration du dossier**

Le dossier présenté par la commune de Longueuil et réalisé par le bureau d'étude Euclyd Eurotop apparaît complet.

Il s'agit d'un dossier complexe comportant plusieurs documents séparés nécessitant d'opérer des renvois pour en saisir toute la teneur. La note de présentation « résumé non technique » permet une lecture relativement aisée et une bonne compréhension.

La partie relative à l'environnement dans le rapport de présentation aurait pu faire l'objet de plus amples développements. En particulier, la prise en compte du risque inondation, il aurait été bon de compléter le rapport en mentionnant l'arrêté de catastrophe naturelle du 13 août 2015. Il aurait été souhaitable de rendre plus lisible l'extrait de la carte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ainsi que la carte « Trame verte et bleue et secteur à enjeux » afin que ces éléments soient plus facilement appropriables par les lecteurs.

La prise en compte dans le projet de l'objectif « zéro artificialisation nette » aurait pu être plus détaillée et explicite dans le dossier.

La compatibilité avec les documents supra-communaux tels que les plans et schémas est évoquée du point de vue juridique, mais elle n'est pas expliquée de manière claire dans le rapport. La prise en compte des objectifs de ces documents supra-communaux est simplement affirmée. Notamment concernant le PGRI, CHAPITRE 6 du dossier de présentation p. 261, il est dommage qu'il n'apparaisse pas dans la liste des documents supra-communaux de la note de présentation « résumé non technique ».

Enfin, la présentation de la prise en compte des servitudes d'utilités publiques aurait pu être appuyée sur un document graphique dans le chapitre « 2. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE » page 257 du dossier de présentation.

### **2. Sur la concertation**

Cette concertation relative au PLU a conduit à 3 réunions publiques et une animation s'étalant sur la période d'octobre 2016 à août 2019.

Cette concertation a donné lieu au bilan qui suit :

Les observations formulées tant sur le registre d'observations que pendant les réunions publiques ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du plan, mais étaient plutôt des questions qui ont porté essentiellement sur des demandes d'informations, d'explications (procédure d'élaboration et de révision du PLU, réglementation pour les risques naturels).

Quelques demandes de modification du zonage ont été formulées, en conséquence, la commune a modifié à la marge son projet de PLU.

### **3. Consultation des PPA**

La consultation est régulière (cf. ci-dessus). Toutefois, plusieurs avis sont revenus défavorables.

### **4. Contexte réglementaire**

Considérant que son PLU ne répond plus aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire, en particulier qu'il est nécessaire de tenir compte des nouvelles dispositions des lois Grenelle 1 et 2 de l'Environnement, de la loi ALUR, que les risques naturels et l'environnement sont insuffisamment pris en compte, qu'il y a lieu de prendre en compte les orientations du SCOT approuvé 28 juin 2017, les élus de la commune de LONGUEIL ont décidé de mettre en révision le PLU.

Aussi, par délibération en date du 22 mai 2015, le Conseil Municipal de LONGUEIL a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui, les élus de la commune souhaitent définir un nouveau cadre pour l'évolution de leur commune, notamment préserver les paysages et le patrimoine qui composent l'identité du territoire communal.

### **1. Sur le déroulement de l'enquête**

L'accueil dans la salle dite de la « charreterie » annexe de la mairie de Longueil permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions. Le dossier papier était à disposition pendant les heures d'ouverture à la mairie de Longueil et au siège de la Communauté de communes « Terroir de Caux » à Bacqueville en Caux.

Les sites internet de la mairie et de « Terroir de Caux ont mis en avant, dans leurs pages actualités, les informations sur le déroulement de l'enquête publique et ont donné accès au dossier sous forme numérique.

Une adresse mail dédiée a également été ouverte afin de permettre le dépôt des contributions du public.

## **IV. APPRECIATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES AU PROJET DE PLU**

### **1. RAPPEL des OBJECTIFS du PLU**

Les grands objectifs politiques du PADD de Longueil consistent à développer la commune et poursuivre l'accueil d'activités tout en préservant les caractéristiques identitaires et en améliorant le cadre de vie. Ils se déclinent selon 3 axes :

- Préserver et mettre en valeur le cadre de vie naturel et agricole de la commune
- Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire
- Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

Chacune de ces orientations se décline en de nombreux objectifs rappelés dans le rapport.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent préciser le projet communal en définissant les conditions d'aménagement des opérations retenues.

La commune de LONGUEIL consciente de la richesse de son patrimoine naturel et bâti, et de la difficulté à le préserver, ainsi que de la nécessité d'accueillir des populations nouvelles afin de pérenniser les équipements existants et d'assurer le renouvellement de la population, s'est fixé les objectifs suivants :

- Permettre un développement démographique et urbain cohérent et raisonné
- Permettre le maintien et développement des activités économiques et sociales
- Prendre en compte et préserver les espaces naturels et agricoles
- Prendre en compte et gérer les risques et les nuisances
- Protéger le patrimoine archéologique
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et urbain existant
- Améliorer le cadre de vie

### **2 . EXAMEN DES IMPACTS du PROJET**

Après avoir examiné l'ensemble des informations du dossier mis en enquête publique, recueilli les avis et les éléments de réponses aux questions posées, notamment par le public, le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU a pris en compte les données suivantes :

## Impacts positifs du projet de PLU de la commune

Mes rencontres, notamment avec le maire et son équipe municipale m'ont convaincu de leur conscience de la richesse du patrimoine naturel et bâti de la commune de LONGUEIL et de leur désir de le conserver. Mais aussi de leur volonté, d'accueillir des populations nouvelles afin de pérenniser les équipements existants. Par ailleurs, à la réception des avis des PPA, le pétitionnaire secondé par le bureau d'études, a repris de nombreux points afin d'y apporter des propositions susceptibles de répondre aux observations et recommandations ayant motivées les avis défavorables. Ceci démontrant une volonté de faire aboutir ce projet et d'atteindre les objectifs fixés suivants :

### **a) Le PLU, un projet pour l'habitat**

- Maîtriser l'urbanisation pour garantir un développement équilibré et de qualité, en lien avec la capacité des équipements existants et respectueux de l'environnement.
- Favoriser une mixité sociale et générationnelle en adaptant la typologie des logements produits et en rendant possible un parcours résidentiel.
- Garantir un développement urbain qui prenne en compte les besoins de mobilité de la population.
- Permettre l'évolution des hameaux et écarts (bâti isolés).

### **b) Le PLU, un projet cohérent pour la gestion du patrimoine**

- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune.

### **c) Le PLU, un projet prenant en compte la vie socio-économique**

- Garantir des espaces agricoles pérennes pour conforter l'agriculture comme activité économique et composante essentielle de l'identité communale.
- Permettre à la zone d'activités de Longueil de continuer de répondre à la demande (*compétence intercommunale*).
- Conforter le niveau d'équipements publics actuels via l'amélioration du fonctionnement, l'optimisation des locaux, l'aménagement d'un parc avec des sentiers pédagogiques et la mise à disposition de locaux municipaux pour inciter la création de services à la personne.

### **d) Le PLU, un projet respectant l'environnement**

- Préserver les points de vue paysagers remarquables inscrits au PADD par le classement des terrains concernés en zone agricole ou naturelle.

## Améliorations à apporter au projet PLU de la commune

Le commissaire enquêteur considère que le projet de PLU est améliorable en plusieurs points soulignés notamment par les avis émis par les PPA.

La réglementation a beaucoup évolué ces dernières années et les marges de manœuvres des collectivités s'en trouvent considérablement réduites. Mais la commune et son bureau d'études auraient sans doute à gagner à tenir compte des alertes et attentes des services de l'état pour parfaire ce projet.

### **1. Scénario démographique**

L'objectif démographique de + 1 % / an est élevé alors que la démographie est en baisse depuis 2014. L'objectif de construction ne contrarie cependant pas la déclinaison qui peut être faite du SCOT pour les 8 pôles d'appui qu'il retient sur l'ancienne communauté de communes de Saône et Vienne. En tenant compte du poids de population de chaque pôle d'appui, une quarantaine de logements sur 10 ans constitue, sous cette hypothèse, la déclinaison du SCOT pour la commune de Longueil.



## **2. La consommation foncière du PLU**

En matière de consommation foncière des ENAF, la déclinaison de l'objectif foncier du SCOT pour les 8 pôles d'appui amène à retenir une surface en extension spatiale de l'ordre de 2 ha pour 10 ans pour Longueil.

Cependant l'objectif de logement doit intégrer le potentiel, à définir, des 2 parcelles AD n° 170 et n°236, au hameau du Haut de Longueil. Le nombre de logements à construire s'en trouvera, de facto, augmenté, mais dans une limite qui devra permettre le respect des orientations du SCOT.

Le secteur UZa ne résulte pas d'un besoin exprimé et ne serait pas reconduit dans le PLUi. En conséquence, sa suppression est demandée, ce d'autant que la constructibilité de la zone est fortement diminuée, au regard de l'application du recul de 75 m imposé aux constructions depuis l'axe de la RD 925. Le besoin foncier sur les ENAF s'en trouvera réduit et pourra éventuellement compenser l'urbanisation des 2 parcelles AD n° 170 et n°236, compte tenu de leur surface significative au sein du périmètre bâti qui pourrait caractériser une enclave naturelle à compter en tant que consommation d'ENAF.

## **3. Consommation d'espaces naturels, agricole et forestier (ENAF) prévue au PLU**

La loi « Climat et résilience » du 22/08/2021 fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Le commissaire enquêteur invite les parties concernées à être vigilantes sur la suite donnée à l'avis défavorable donné par la CDPENAF sur les STECAL Nm et Nj.

## **4. Équilibres juridiques et économiques**

Le règlement graphique identifie un secteur AO sur le plateau agricole, en limite nord de la commune avec Quiberville-sur-Mer, d'une surface approximative de 33 ha.

Il s'agit de préserver une vue remarquable sur le coteau est et sur la mer depuis la voie communale de la Haute Rue. Le coteau du versant ouest depuis la voie communale jusqu'au fond de vallée en contrebas a été ainsi classé en secteur AO.

Toute construction ou installation y est interdite.

Ce plateau cultivé justifie un classement en zone agricole. En effet, d'un point de vue environnemental, le secteur AO n'est pas concerné par des protections strictes : il est néanmoins dans le grand périmètre de la ZNIEFF de type II (la vallée de la Saône) et dans un corridor fort déplacement de la TVB communale.

L'interdiction de construction de tous bâtiments et installations agricoles constitue ainsi une contrainte forte, fragile d'un point de vue juridique, et doit à minima être plus fortement justifiée et rester exceptionnelle.

## **5. Besoins en logements**

La projection réglementaire du PLU est plus élevée que le besoin exprimé d'accueillir 25 logements. Dès lors que l'urbanisation se fera au coup par coup et généralement hors d'une opération d'aménagement d'ensemble, les élus ont souhaité disposer d'une marge de manœuvre. Cette souplesse, consistant à majorer de 30 % les objectifs de logements et de foncier, permet de tenir compte de la rétention foncière des propriétaires.

Une vingtaine de bâtiments est identifié sur le règlement graphique afin de permettre leur changement de destination, très majoritairement orienté vers le développement de l'offre d'hébergement touristique. Néanmoins, 9 des 21 bâtiments identifiés pourront également être transformés en logements. Un coefficient minorant est appliqué amenant à considérer la production de 2 logements par changement de destination, dans le terme du PLU.

## 6. Biodiversité

Comme le recommande l'autorité environnementale réaliser une analyse de l'état initial de l'environnement permettant de préciser les enjeux en présence dans les secteurs pressentis pour accueillir une urbanisation future, notamment sur la base d'inventaires de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques. Elle recommande de présenter en conséquence une analyse plus approfondie et spécifique des incidences potentielles de cette urbanisation sur l'environnement, ainsi que des mesures « éviter-réduire-compenser » adaptées. Elle recommande également d'exposer la démarche itérative menée pour la révision du PLU et son évaluation environnementale.

Pour sa part, le commissaire enquêteur s'interroge sur le futur PPRI en cours d'élaboration et le PLUi. Il faut une cohérence pour ces 2 plans avec le présent projet de PLU. Par ailleurs, le commissaire enquêteur prend en compte les réponses du pétitionnaire aux interrogations des services de l'état. Ces points font l'objet d'une recommandation et d'une réserve.

### RECOMMANDATION

Le commissaire enquêteur recommande que les services de la communauté de commune et de la commune soient vigilants quand à l'étude du futur PPRI et du PLUi à venir pour que ceux-ci ne remettent pas en cause les grandes orientations de ce projet.

## V. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur constate que :

- L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.
- Le porteur du projet a mis en œuvre une concertation préalable en invitant les habitants et les collectivités concernées à donner leurs avis ;
- L'autorité environnementale et les personnes publiques associées ont été régulièrement consultées. Les avis émis, publiés sur les sites internet et mis à disposition avec le dossier d'enquête par le porteur de projet ont permis au public d'en prendre connaissance.
- Le nombre de permanences, établi conjointement avec le porteur de projet, est adapté à la commune ;
- La publicité pour l'enquête a été faite selon les règles en vigueur ;
- Des moyens complémentaires, notamment la mise en ligne du dossier et des contributions sur les sites de la commune et de la communauté de communes, ont permis d'informer le public plus largement sur le dossier et les modalités de l'enquête publique.

Après avoir examiné le contenu du dossier d'enquête publique et entendu toutes les personnes qui désiraient s'exprimer.

Après que le pétitionnaire ait apporté des éléments de réponse et des propositions aux :

- Observations du public et aux questions du commissaire enquêteur dans le mémoire en réponse au procès-verbal ;

Le commissaire enquêteur, désigné par le président du tribunal administratif de Rouen, émet, en toute indépendance, **Un AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Longueil porté par la communauté de commune « Terroir de Caux » assorti d'une recommandation ci-dessus page 10 et de la réserve suivante :**

Que le projet de **PLU soit effectivement modifié**, conformément aux réponses qui ont été faites notamment aux avis défavorables et réserves des PPA, dans le mémoire en réponse. Ces éléments sont repris dans leur totalité **de la page 27 à la page 30** du rapport d'enquête (Partie 1)

Conformément à l'arrêté du président de « Terroir de Caux » N° 09-2024 du 24/10/2024, le commissaire enquêteur transmet :

- un exemplaire de ce rapport, de ses annexes et de son avis avec les deux registres d'enquête à la communauté de commune « Terroir de Caux »,
- un second exemplaire de ce rapport, de ses annexes et de son avis à Mr le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Bonsecours le 07/01/2025

Frédéric JUMEAU  
Commissaire Enquêteur

