

BEUZEVILLE- LA-GRENIER

PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 10/06/2024

Réunion d'examen conjoint au titre de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la Mise en compatibilité du PLU de la commune de Beuzeville-la-Grenier.

Les Personnes Publiques Associées (article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) présentes sont les suivantes :

- L'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) représenté par M. Axel LANCRY
- Caux Seine agglo EPCI compétent en matière de planification (SCOT et PLUi) représentée par M. DAVID Edouard et Vincent Jean-Charles.

La séance est ouverte à 14h10.

Déroulé de la séance et interventions :

Le dossier relatif à la mise en compatibilité du PLU de Beuzeville la Grenier, est présentée aux personnes publiques associées (présentation jointe).

La présentation est basée sur 4 temps principaux :

- Les éléments de procédure
- La présentation du projet
- La caractérisation de l'intérêt général
- Les modifications à apporter au PLU

Les remarques apportées au cours de cette présentation par les personnes publiques associées sont les suivantes :

1. Concernant la procédure de mise en compatibilité :

Il a été rappelé que

- la procédure a été conduite en application de l'article R153-16 du code de l'urbanisme
- une évaluation environnementale a été réalisée
- le projet fera l'objet d'une enquête publique organisée par le Préfet
- le dossier de MECDU fera l'objet d'une approbation par le conseil communautaire de Caux Seine agglo en décembre 2024.

Caux Seine agglo rappelle qu'un échange téléphonique a eu lieu avec le service de contrôle de légalité (M. LECOQ) au moment de la délibération d'engagement de la procédure votée par la commune. Cet échange a porté davantage sur la collectivité compétente pour engager la procédure (découplage entre la collectivité à l'initiative de la procédure de DP et l'EPCI compétent en matière de PLU). Au cours de cet échange, le contrôle de légalité n'a pas émis de remarques sur le fond, c'est à dire sur le fait que le PLU puisse être mis en compatibilité pour donner suite à un projet d'aménagement de logement, ni sur le fondement de l'intérêt général d'une telle opération.

M. LANCRY précise qu'il appartient à la collectivité de justifier au plus tard dans la notice de présentation, c'est-à-dire postérieurement à la délibération de prescription, que l'intérêt général est suffisamment fondé pour utiliser une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU. Il précise qu'une telle procédure est possible, y compris pour une opération de logements portée par un opérateur privé, sous réserve de justifications de l'intérêt général du projet (voir ci-après).

M. LANCRY précise également qu'il n'a pas eu le dossier suffisamment en amont pour en faire un examen approfondi et formuler un avis ferme et définitif sur le dossier lors de cette

réunion d'examen conjoint. Il rappelle que c'est toujours préférable d'associer en amont les services de l'Etat.

Caux Seine agglo répond qu'elle associe toujours très amont les services de l'Etat sur les procédures relatives aux documents d'urbanisme et de planification. Dans le cas présent, les délais étaient tellement courts pour livrer la notice et l'évaluation environnementale qu'il n'a pas été possible matériellement pour la commune de transmettre le dossier en amont.

2. Concernant les caractéristiques du projet d'aménagement

À la suite de la présentation du projet :

La DDTM s'interroge sur la réalisation de la végétalisation de l'opération (préverdissement?) ainsi que sur la création de logements groupés sur des lots libres de constructeurs.

Nexity rappelle que l'aménageur réalisera les aménagements des espaces communs (mare, noues, espaces récréatifs), et précise que les plantations des haies en frange urbaine seront réalisés par l'aménageur. Par ailleurs il est prévu que les projets de constructions pour être déposés en mairie devront d'abord faire l'objet d'un avis de l'architecte conseil missionné par NEXITY sur ce projet. Ce qui garantira une harmonie des constructions et une préservation des espaces d'intimité.

De plus, il y aura un règlement de lotissement qui complètera le règlement du PLU pour bien encadrer les constructions. Le règlement de lotissement et le conseil architectural garantissent entre autres la bonne réalisation du logement groupé (implantations, aspects etc) sur les lots prévus à cet effet.

En réponse à une question de M. LANCRY, NEXITY apporte des précisions sur les différentes liaisons douces qui relient le projet au centre-bourg, aux équipements, aux autres quartiers. Il est précisé aussi que la zone AU pour le projet de lotissement n'occupe pas toute la surface de la zone AU2, le reliquat appartenant à la commune est conservé comme "champ de foire" utilisé pour différentes manifestations.

3. La caractérisation de l'intérêt général

Il est présenté les principaux points de caractérisation de l'intérêt général de l'opération :

- A l'échelle de la commune
- A l'échelle de l'agglomération

La DDTM s'interroge sur le caractère/le fondement de l'intérêt général d'une opération de logement, notamment avec un seuil de logements sociaux inférieur à 50%. (dans le cas présent 30%).

La DDTM s'interroge sur l'emploi de la procédure de Mise en Compatibilité du PLU avec Déclaration de projet pour permettre la réalisation d'une telle opération. Elle n'est possible que si l'intérêt général de l'opération est fondé. Il y a un doute. Cette question d'ordre juridique sera posée au siège.

Caux Seine agglo répond qu'il n'existe aucune définition normative de l'intérêt général dans la loi et que ce soit du point de vue de la commune, ou bien de l'agglomération, cette

opération revêt un caractère d'intérêt général car elle répond à un besoin urgent (très court terme) de logements neufs diversifiés pour les nouvelles implantations industrielles, dont une partie de logements sociaux. Seules des décisions de justice qui font jurisprudence donnent des éléments parcellaires de définition sur une opération d'intérêt général. Sur quelles jurisprudences s'appuieraient les services de l'Etat pour affirmer qu'une telle opération (logement) ne peut pas par nature être qualifiée d'intérêt général ? La loi ne limite la Déclaration de projet aux aménagements économiques ou aux équipements publics. C'est en effet une question juridique, qui fait place à l'interprétation du juge sur la notion d'intérêt général.

S'il y a un doute sur le fondement de l'intérêt général, et donc un risque en cas de recours sur la procédure entamée, Caux seine agglo et la commune font savoir qu'ils sont prêts à prendre le risque, ils veulent aller jusqu'au bout. Cela fait plus de 2 mois que la commune, la communauté d'agglomération, NEXITY et le bureau d'étude VE2A travaillent intensément pour faire aboutir dans des délais très serrés ce projet exemplaire. C'est la seule procédure possible (évolution du PADD) pour permettre la réalisation de cette opération qui ne peut pas attendre l'aboutissement du PLUi.

Suite à analyse de ses services, la DDTM rappelle qu'une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), est une procédure d'urgence qui permet, au titre des articles L153-54 et suivants, R153-13 et suivants du code de l'urbanisme, de manière dérogatoire, des évolutions du PLU qui ne seraient pas autorisées en procédure de Modification et nécessiteraient une Révision au titre du L153-31 : par exemple, l'évolution des orientations du PADD, la suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) ou encore le passage en zone urbaine constructible U d'un secteur naturel N ou agricole A. La MECDU permet en outre des allègements procéduraux avec une simple réunion d'examen conjoint à la place de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), ou encore une compression des délais, tout en conservant la consultation de la population lors de l'enquête publique.

Pour toutes ces raisons, deux conditions sine qua none sont nécessaires pour recourir à la procédure de MECDU :

- le caractère urgent du projet tout comme sa maturité doivent être démontrés, la procédure étant, contrairement aux procédures de Modification ou Révision, ascendante, c'est-à-dire que le projet lui-même vient mettre en compatibilité les documents d'urbanisme supérieurs. À ce titre, la DDTM alerte la collectivité sur le fait que tout écart ou différence entre le projet décrit dans le dossier de MECDU et les futures autorisations du droit des sols nécessaires à l'aménagement et aux constructions viendraient, en cas de contentieux, fragiliser ces autorisations, quand bien même elles seraient conformes au règlement du PLU.
- l'intérêt général du projet doit être démontré par la maîtrise d'ouvrage ; cet intérêt général doit être particulièrement fondé et les justifications apportées doivent être plus importantes que ce qu'il serait attendu dans le cadre d'une procédure classique et descendante de Modification au titre du L153-36 du code de l'urbanisme.

Ainsi, s'il appartient comme l'indique la collectivité à l'autorité compétente de démontrer, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général du projet, son urgence et sa maturité, les justifications apportées dans le dossier sont en l'état insuffisantes pour légitimer le recours à une procédure de MECDU.

Considérant la faible ampleur des modifications envisagées (évolution à la marge d'une orientation du PADD sans ouverture à l'urbanisation de terres agricoles ni naturelles), la

procédure demeure envisageable sous réserve que des justifications complémentaires conséquentes soient apportées, particulièrement en ce qui concerne les points suivants :

- l'urgence et la nécessité du programme de logements au regard du parti pris d'aménagement communal (PLU) et supra-communal tel que prévu dans les documents supérieurs (ScoT et PLH), particulièrement en matière de besoin d'accueil de nouvelles populations et de production de logements.

- Il ne s'agit pas de s'en tenir au seul objet de la procédure mais de confronter le projet à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement, notamment au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis : à titre d'exemple la nécessité du programme de logement au regard du maintien et/ou du développement des emplois, services et équipements, au regard des objectifs de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines (étant entendu que cela peut être justifié à une échelle supérieure à celle du projet), ou encore au regard des objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, de densité, de mobilités décarbonées...

- l'urgence et la nécessité du projet au regard de l'absence d'autres secteurs susceptibles d'accueillir la production de logements et l'accueil de nouvelles populations, de l'épuisement des potentiels existants au moment de l'approbation initiale du PLU, ou bien de l'impossibilité de les mobiliser.

- au-delà de la justification de l'intérêt général du projet, le juge applique la théorie dite du « bilan », c'est-à-dire qu'il convient de justifier que les avantages de l'opération l'emportent sur ses inconvénients, dans toutes les composantes mentionnées ci-avant.

4. Concernant les modifications apportées aux pièces du PLU :

Après la présentation des modifications apportées au PLU (voir présentation),

- La DDTM indique qu'il convient, s'agissant d'une procédure de Déclaration de Projet, de découper la zone AU1 à la stricte emprise du projet et de laisser le reliquat appartenant à la commune en AU2 (équipements) sans modification du règlement écrit de la zone AU2,
- La DDTM interroge également sur la nécessité ou non de réaliser une OAP sur cette nouvelle zone AU1, point à vérifier,

Caux Seine agglomération indique qu'il s'agit d'une mise en compatibilité d'un PLU ancien (SRU) dans lequel il n'y a pas d'OAP, elles étaient facultatives à l'époque. S'il faut ajouter une OAP de secteur d'aménagement sur la zone AU1 en application du code de l'urbanisme d'aujourd'hui, ce sera fait sans difficulté, il y a tous les éléments pour le faire rapidement.

La DDTM indique des éléments méritent d'être creusés et reviendra vers la commune pour fournir les éléments concernant la procédure.

Suite à analyse, la DDTM confirme bien que la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le périmètre du projet est obligatoire au titre de l'article R151-20 du code de l'urbanisme. Afin de conforter la justification de l'intérêt général de l'opération et en cohérence avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH), ces OAP devront fixer les prescriptions minimales suivantes :

- la fourchette de logements admis dans le secteur, le PLH prévoyant la production de 35 logements neufs sur la commune de 2023 à 2029 ;

- la typologie des logements en matière de statut d'occupation, le PLH prévoyant 29 % de logements locatifs sociaux / habitat spécifique et 71 % en statut libre, voire la typologie de financement des logements sociaux, le PLH prévoyant 65 % de PLUS pour les communes rurales.

- la typologie des logements en matière de taille, le PLH prévoyant 25 % de T2, 37 % de T3 et 25 % de T4 ;

- la typologie urbaine des logements, le PLH prévoyant 70 % d'habitat individuel et 30 % d'habitat groupé, et des objectifs respectifs de densités nettes moyenne de 12 logements/ha et 20 logements / ha. En tant que pôle de proximité et en raison de la proximité de la gare de Bréauté-Beuzeville, ces densités pourraient être améliorées afin de concourir à la lutte contre l'étalement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels.

En définitif, il s'agit de garantir la production de logements dans les typologies défailtantes de la commune, telle que programmée par le PLH pour les communes rurales, c'est-à-dire ici des T3/T4 en accession à la propriété et des T2/T3 en PLUS pour les logements locatifs sociaux. Afin de garantir l'intérêt général de l'opération, la DDTM demande en outre à ce que ces objectifs de production de logements soient inscrits dans les dispositions écrites du règlement de PLU, conformément à l'article R151-38 du code de l'urbanisme :

*« Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :
1° (...); 2° (...);
3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. »*

Enfin, dans l'objectif de justifier du bilan favorable de l'opération, l'autorité compétente pourra utilement décliner dans les OAP, des prescriptions de nature :

- à inscrire le secteur sud-est en tant qu'espace paysager de gestion des eaux pluviales, et espace commun végétalisé d'agrément ;

- à inscrire les principes de mobilités douces de l'opération, évitant l'effet « impasse » du projet ;

- à assurer la transition paysagère de la frange urbaine ouest avec l'espace agricole, en imposant la réalisation d'une bande végétalisée de largeur suffisante, composée d'essences locales diversifiées et multi-strates (herbacée, arbustive et arborée), éventuellement sur talus. Cette bande paysagère pourra permettre la gestion par infiltration des eaux pluviales, le renforcement des continuités écologiques en lien avec les espaces alentours, ainsi que la prise en compte de la Zone de Non Traitement (ZNT).

- à garantir la qualité des espaces publics, leur aménagement et leur végétalisation, la gestion des eaux pluviales et des mobilités douces... À ce titre, la DDTM préconise d'inscrire dans l'OAP l'obligation pour l'aménageur, avant livraison des lots libres, de réaliser les clôtures et portails, l'intégration des éléments techniques (compteurs électriques, boîtes aux lettres, poubelles) ou encore le préverdissage du site (plantation des haies sur rue et en limites séparatives). Cela permettrait de garantir la cohérence des aménagements, l'intégration des futures constructions et la qualité paysagère générale de l'opération.

- à permettre l'aménagement écologique des jardins, en prévoyant le pourcentage maximal d'imperméabilisation, le pourcentage minimal de pleine terre, et en imposant la plantation d'arbre d'essences locales.

5. Fin de la Séance

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h45.

Le procès-verbal sera transmis à l'ensemble des personnes publiques associées pour validation.

Sauf mention contraire la validation du procès-verbal tiendra lieu d'avis favorable pour la procédure de MECDU avec Déclaration de Projet.

Le procès-verbal sera joint au registre d'enquête publique, en application du code de l'urbanisme.

La liste des membres présents est annexée au procès-verbal.

Signature et validation des Personnes publiques associées (précédé du nom, prénom et de l'organisme qu'ils représentent)



FEUILLE DE PRESENCE

Réunion MECDU n° 1 du PLU de BEUZEVILLE-LA-GRENIER

Lundi 10 Juin 2024 à 14 h 00

Nom/Prénom	Fonction	Signature
CAPOT Guend	Maire	
HANRYON Rameel	Nexity	
VINCENT J-Charles	CSa - Service PLANiF.	
DAVID Edouard	CSa - Service PLANiF	
LANCRY Axel	DDTr 76	
COLMANT Sabine	Secrétaire de l'union PLU	