

Département de la Seine-Maritime
Communauté de communes de
Londinières

Commune de Osmoy Saint Valery

ENQUETE PUBLIQUE
Modification n°1 du PLU d'Osmoy Saint Valery
Du 29 Août au 29 septembre 2023



Livret I : Rapport

Ordonnance du Tribunal administratif n°E23000010/76 du 20-02-2023.

Commissaire enquêtrice : Mireille Augé, Inspectrice Éducation Nationale, retraitée.

Arrêté de Mme La Présidente de la communauté de communes de Londinières du 1 Août 2023.

Rapport, conclusions motivées et avis adressés à Mme La Présidente de la communauté de commune le 27 octobre 2023.

Table des matières

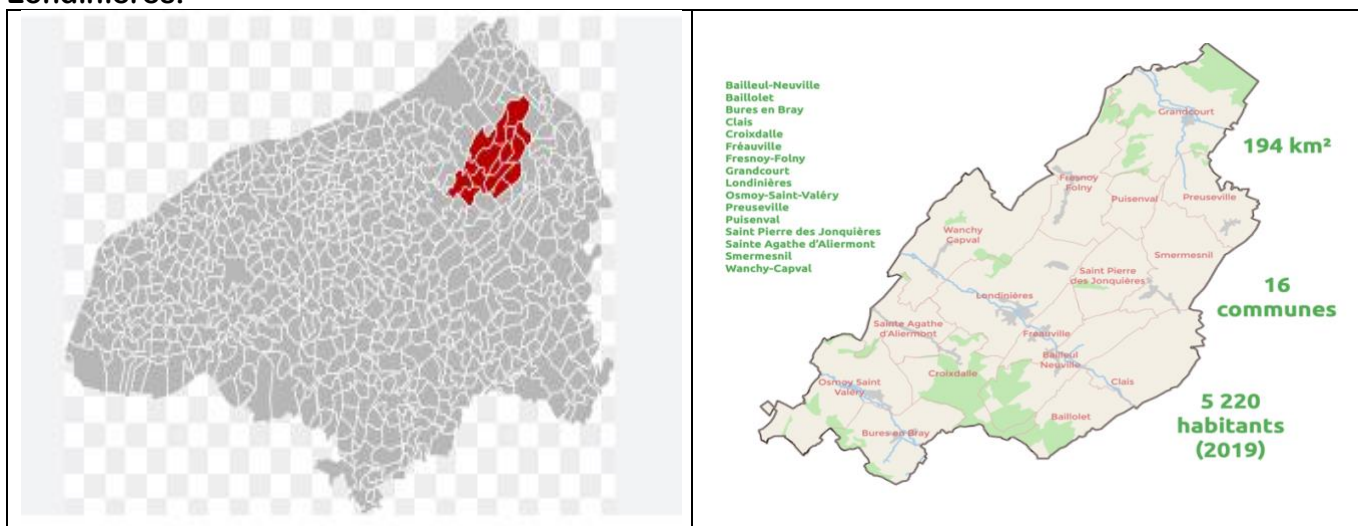
DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME	1
LIVRET I : RAPPORT	1
1-PRESENTATION DE LA COMMUNE DE OSMOY SAINT VALERY	3
2-GENERALITES SUR LA PROCEDURE ET LE DOSSIER D'ENQUETE	4
2-1 OBJET DE L'ENQUETE	4
2-2 CONTEXTE JURIDIQUE : LOIS ET REGLEMENTS DE REFERENCE	5
3-CONTENU DU DOSSIER SUPPORT DE L'ENQUETE	5
3-1 LA PREMIERE PARTIE : DOSSIER DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION	5
3-2 LA DEUXIEME PARTIE : LES AVIS RECUEILLIS	5
3-3 LA TROISIEME PARTIE : PIECES ADMINISTRATIVES	5
4-ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER REALISE PAR LE CABINET D'URBANISME	5
4-1 PIECE N°1 : NOTICE DE PRESENTATION DE 11 PAGES :	5
4-2 PIECE N°2 : PLAN DE ZONAGE AU 1/7500	6
4-3 PIECE N°3 : REGLEMENT DU PLU MODIFIE	6
4-4 ANNEXE : RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES.....	6
5-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
5-1 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
5-2 LA PREPARATION DE L'ENQUETE :	6
5-3 MESURES DE PUBLICITE POUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
5-4 REUNIONS ET VISITES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	7
1-Réunions en présentiel.....	7
2-Réunions téléphoniques et échanges par mails	8
3-Visites des lieux (2).....	8
5-5 LA REALISATION DE L'ENQUETE.....	8
5-6 LE PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS	8
5-7 LE MEMOIRE EN REPOSE	9
1-Contributions précisant les destinations envisagées par les propriétaires	9
2-Contributions demandant l'inscription de bâtiments agricoles dans la liste	9
3-Contributions concernant l'évolution du règlement de la zone agricole.....	11
4-Contributions témoignages	11
5-Autres Contributions.....	12
6-Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAE).....	14
7-Observation et questions de Madame la Commissaire Enquêtrice	18
LIVRET II : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS	22
CONCLUSIONS MOTIVEES	24
AVIS	25
LISTE DES ANNEXES	26

1-Présentation de la commune de Osmoy Saint Valery

Elle fait partie de la communauté de communes de Londinières située au Nord-est du département de Seine Maritime, qui constitue, avec deux autres communautés de communes (celle du Bray Eawy et celle des 4 Rivières), le pays de Bray.

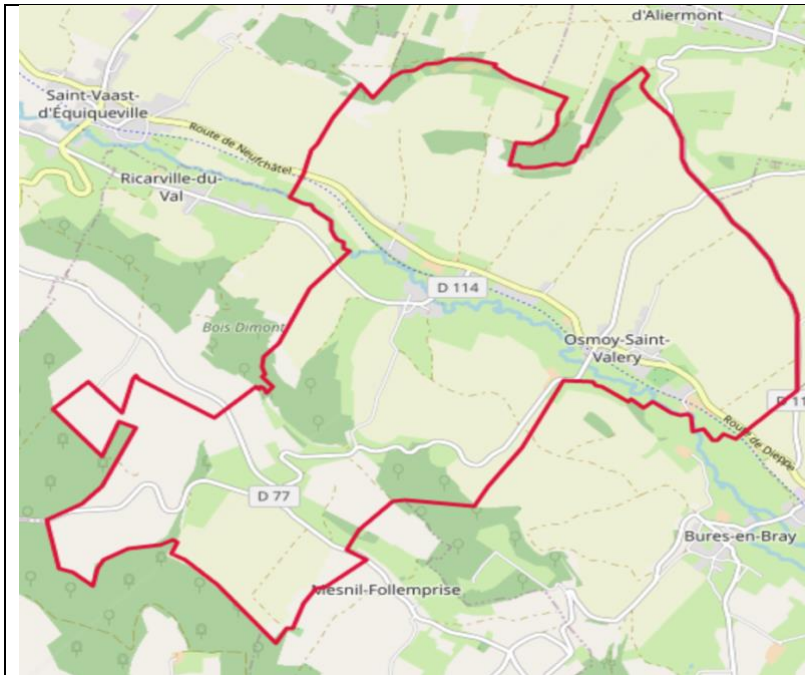
Elle est de ce fait incluse dans le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Bray.

Cartes de localisation, dans le département et dans la communauté de communes de Londinières.



Cette commune couvre une superficie de 1626 hectares et compte 315 habitants (recensement 2020) soit une densité de population de 19 habitants au Km².

La commune est desservie par plusieurs départementales dont celle la reliant à Londinières au Nord et aux Grandes ventes au sud (RD 77), et celle la reliant à Dieppe à l'ouest et à Neufchâtel en Bray à l'est (RD114).



Les contours de la commune :

Elle est constituée d'un centre-bourg, orienté ouest-est, le long de la D114,

De plusieurs quartiers (ou hameaux) répartis sur le territoire :

- L'Épinay,
- Le Maintru,
- Le Hamel,
- Les Bosquets,
- Le Mesnil aux Moines,
- Les Essarts,
- La ferme de la Valouine.

2-Généralités sur la procédure et le dossier d'enquête

2-1 Objet de l'enquête

La commune dispose d'un Plan local d'Urbanisation approuvé le 28 mai 2019.

La prescription du projet de modification du plan local d'urbanisme est actée par la délibération du conseil municipal du 21 février 2020 (Annexe 1) et par l'arrêté d'ouverture du 1 août 2023 de Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières qui précise les objectifs visés par l'enquête publique et les modalités prévues pour informer le public (Annexe 2).

Le dossier de présentation a été établi par le cabinet Euclid-Eurotop (33 Bd de l'Yser, 76000 Rouen) spécialisé dans les études et conseils en urbanisme.

La commune a adhéré à la communauté de communes de Londinières en 2017 mais la compétence urbanisme n'a été attribuée à celle-ci qu'en 2021 : Mme le Maire et son conseil municipal ont pris l'arrêté décidant de la première modification du PLU en 2020.

Mme La Présidente de la communauté de communes de Londinières a pris le relai de l'instruction de ce projet et a établi l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique le 1 août 2023 et est devenue le maître d'ouvrage du projet et de l'enquête.

Remarques de la commissaire enquêtrice :

Remarque 1 : La procédure de modification du PLU a été engagée par la mairie le 21 février 2020 donc en amont du transfert de la compétence urbanisme.

Le transfert de la compétence urbanisme ne date que du 17 novembre 2021 ce qui autorise désormais la communauté de communes à engager, si nécessaire, des procédures d'évolution des PLU communaux en attendant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La communauté de communes a accepté de prendre le relai de la procédure déjà engagée par la mairie.

Le transfert de la compétence urbanisme a modifié le calendrier initialement prévu en février 2020.

Remarque n°2 :

Un premier dossier a été adressé à la MRAe et a reçu un avis du 4 août 2022 exigeant une enquête environnementale (avis MRAe n°2022-4505) : le dossier a été revu avec retrait des bâtiments situés en zones inondables

Une deuxième présentation a été effectuée en mars 2023 et a reçu un avis de conformité (MRAe 2023-4835).

C'est ce même dossier qui a été adressé en mars aux Personnes Publiques Associées

Remarque n°3 :

La procédure pour le PLUi est en cours depuis le début de l'année 2023 et devrait voir son aboutissement en 2026.

Remarque n°4 :

En termes de documents supra-communal il est à noter que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Bray est en phase terminale d'élaboration et l'enquête publique le concernant est actuellement en cours.

2-2 Contexte juridique : lois et règlements de référence

Le projet est soumis à enquête publique en application des dispositions en vigueur dont :

Code de l'environnement : articles L123-1 à L123-19 et R123-1 et suivants.

Code de l'urbanisme : L124-1 à L124-4 et R124-4 à R124-8.

Décret 2011-2018 du 29-12-2011 portant sur la réforme de l'enquête publique.

Arrêté municipal du 21-02-2020.

3-Contenu du dossier support de l'enquête

Le dossier est constitué de 3 parties, il a été remis à la commissaire enquêtrice le 4 août 2023.

3-1 La première partie : dossier de présentation de la modification

Le dossier

Pièce n°1 : Notice de présentation de 11 pages

Pièce n°2 : Plan de zonage au 1/7500

Pièce n°3 : Règlement modifié

L'annexe, consacrée au recensement des nouveaux bâtiments agricoles à retenir, est constituée de 29 fiches descriptives, d'un tableau récapitulatif et d'un plan de situation.

3-2 La deuxième partie : les avis recueillis

Les avis des PPA et celui de la MRAe. (Ils font l'objet d'une synthèse pages 14 et suivantes)

3-3 La troisième partie : pièces administratives

Elle contient l'arrêté de décision de modification de droit commun n°1 du 1 septembre 2020 de la mairie d'Osmoy Saint Valery (Annexe n°1) et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique par la communauté de communes du 1 août 2023(Annexe n°2).

Le dossier a été mis à la disposition du public sous forme papier à la mairie de Osmoy Saint Valery dans la salle du conseil municipal, très accessible, avec une entrée permettant éventuellement l'attente et à la Communauté de Communes de Londinières, dans ses nouveaux locaux, situés au n°9, rue des Granges, 76660, Londinières.

Le dossier a aussi été mis à disposition sous forme numérique sur le site de la Communauté de communes.

4-Analyse des pièces du dossier réalisé par le cabinet d'urbanisme

4-1 Pièce n°1 : Notice de présentation de 11 pages :

Elle présente un sommaire non paginé, un préambule qui rappelle que l'objectif est de « compléter l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination », et d' « adapter le règlement en zone A en conséquence ».

Dans la première partie sont proposés :

- Un rappel des textes réglementaires,
- Les objets de la modification et les motivations de la commune avec des précisions sur les critères de choix qui ont été appliqués pour la sélection des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

Une seconde partie présentent, sous forme de tableau, les articles du règlement de la zone agricole concernés par des modifications qui sont mises en évidence par une couleur bleue.

Le troisième et dernier chapitre reprend les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme en signifiant pour chacune si des modifications sont à envisager ou non.

L'ensemble est assez succinct.

On y évoque constamment l'idée de compléter l'inventaire or cet inventaire réalisé en 2019, au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a pas été adjoint et il s'avère qu'il n'existe pas réellement si ce n'est sous la forme de symboles étoilés sur la carte graphique du PLU et de quelques pages-162 à 164- dans le dossier de présentation (Annexe n°3).

4-2 Pièce n°2 : plan de zonage au 1/7500

Sur ce plan de zonage ont été portées les croix symbolisant les bâtiments concernés par un éventuel changement de destination avec un code couleur spécifiant les orientations de changements possibles. (Croix rose : hébergement touristique, croix violette : habitat-hébergement touristique-commerce-services, croix marron : réception/séminaire-hébergement hôtelier.)

4-3 Pièce n°3 : règlement du PLU modifié

Le règlement du PLU modifié est proposé dans son intégralité avec le même code de couleur bleue mettant en évidence les parties modifiées dans la partie consacrée à la zone agricole.

4-4 Annexe : recensement des bâtiments agricoles

Elle est constituée de 29 fiches descriptives (une par bâtiment agricole retenu avec adresse, notes descriptives, appréciation du potentiel, état, photos), d'un tableau récapitulatif et d'un plan de situation.

L'ensemble est assez succinct mais cependant conforme.

Pour faciliter l'accès un sommaire avec pagination serait facilitant.

L'annexe est particulièrement bien conçue et précise.

Il est indispensable d'envisager la reconstitution de la première liste sur le modèle de celle présentée dans le dossier de modification : les seules 4 pages évoquant ces bâtiments dans le dossier de présentation du Plan Local d'Urbanisme de 2019 et les croix sur la carte graphique ne suffisent pas.

5-Organisation et déroulement de l'enquête

5-1 Organisation de l'enquête publique

La demande de désignation d'un commissaire enquêteur :

La saisine de Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières sollicitant l'organisation de l'enquête publique concernant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Osmoy Saint Valery date du 06 février 2023.

Par décision N° E20000010/76 du 20 février 2023, M. le Président du tribunal administratif de Rouen a désigné Mme Mireille Augé, Inspectrice de l'éducation nationale à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

5-2 La préparation de l'enquête :

A la suite de la réception de la décision du tribunal administratif en février, un premier contact téléphonique fin février 2023 a permis de prendre date pour une réunion préparatoire organisée le 9 mars 2023 avec Mme le Maire de la commune d'Osmoy Saint Valery.

Cette réunion a permis d'échanger sur le projet, sur la procédure, sur le dossier nécessaire à constituer pour ouvrir l'enquête publique.

Il s'est avéré que si le dossier préparé par le cabinet d'urbanisme décrivant le projet était bien recevable, les pièces obligatoires pour le dossier d'enquête n'étaient pas disponibles :

il manquait l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et les avis des Personnes Publiques, Associées, l'arrêté de modification, l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Une première demande avait été engagée auprès de la MRAe et un avis (N°MRAe 2022-4505) exigeait une enquête environnementale en raison de la position en zone inondable de certains bâtiments retenus. Le projet a été revu et ces bâtiments retirés.

Cependant le projet ajusté n'avait pas fait l'objet d'un nouvel envoi aux PPA et à la MRAe, pour avis. L'arrêté d'ouverture n'était pas pris.

Il a donc été nécessaire de différer la mise en place de l'enquête pour incomplétude du dossier.

Plusieurs esquisses de calendrier ont été élaborées et la communauté de communes a choisi de retenir une ouverture juste à la fin des congés d'été.

Une réunion le 4 août 2023 a permis d'engager la suite de la procédure et d'ajuster l'arrêté d'ouverture.

5-3 Mesures de publicité pour l'enquête publique

Par la presse : dans le cadre des mesures de publicité réglementaires, l'avis d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux :

	Le Réveil (de Neufchâtel)	Le Paris-Normandie
Premier avis	Le 10 AOÛT 2023	Le 11 AOÛT 2023
Deuxième avis	Le 31 AOÛT 2023	Le 31 AOÛT 2023

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête pour le premier avis et avec un rappel dans les huit jours après son ouverture pour le second.

Remarque : un rectificatif a été fait par le Réveil de Neufchâtel suite à un oubli, par le journal, dans le texte de l'annonce du 10 Août.

Par affichages :

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 1 août 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'enquête a été affiché 15 jours avant l'ouverture de celle-ci, à la Mairie sur les panneaux d'informations habituels (affiche jaune en A3), et à la communauté de communes de Londinières.

Par distribution de la fiche arrêté en A4 dans toutes les boîtes à lettres de la commune.

Par création de l'information en page d'accueil sur le site Internet de la communauté de communes de Londinières.

Par mise en ligne de l'arrêté prescrivant l'enquête publique pour la modification du PLU et mise en lien du dossier complet pour consultation via le numérique.

5-4 Réunions et visites de la commissaire enquêteuse

1-Réunions en présentiel

Le 9 mars 2023 : rencontre avec Mme Bourgeois, Maire de Osmoy Saint Valery

Le 4 août 2023 : paraphage des registres d'enquête, rencontre avec Mme la Présidente de la communauté de communes et échanges avec Mme le Maire et Mme Lecointe, chargée de mission urbanisme.

Le 28 Août 2023 : réunion avec Mme Leroy, DDTM.

Le 29 septembre : rencontre avec Mme Bourgeois.

Le 6 octobre 2023 : la dernière réunion a été celle de la remise commentée du procès-verbal.

2-Réunions téléphoniques et échanges par mails

Le 17 avril 2023 : à propos de l'arrêté d'ouverture.

Le 09 juin 2023 : pour faire le point sur la date de réunion.

Le 5 août 2023 : à propos des pièces à réunir pour le dossier d'enquête.

Le 23 août : à propos de la recherche de la première liste de 2019.

Les échanges par mail ont porté sur les étapes d'une telle enquête, les pièces à réunir, la demande de documents complémentaires (Dossier PLU de 2019, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, liste du premier inventaire de 2019).

3-Visites des lieux (2)

Visite 1 le 4 août 2023 : Epinay, Maintru et le centre bourg.

Première visite, avec Madame le maire en voiture, de la commune pour une découverte des bâtiments agricoles retenus sur le secteur est et ouest de la commune.

Visite 2 le 29 août 2023 :

Visite des autres hameaux au sud de la commune et au sud-ouest.

Visite 3 le 29 août 2023 : vérification des affichages à Osmoy Saint Valery et à Londinières.

5-5 La réalisation de l'enquête

Installation des dossiers d'enquête et des registres (paraphés par la commissaire enquêtrice) à la mairie de Osmoy Saint Valery par l'équipe municipale, et à la communauté de communes (9 rue des Granges, à Londinières) par Mme Lecointe, pour mise à disposition du public selon les horaires de l'arrêté.

Permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Osmoy Saint Valery

Permanence 1 du 12 septembre 2023 de 15 à 18h15

Permanence 2 du 29 septembre 2023 de 14 h à 17h

Accueil du public pour l'accès au registre sur les horaires habituels d'ouverture de la mairie et de la communauté de communes de Londinières.

Registre n°1 mis à disposition à la Mairie

Ce sont **11 personnes** qui se sont manifestées pendant la durée de l'enquête publique, 10 de façon individuelle et une structure.

Il est à noter 11 contributions (ou observations), toutes prises en compte dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

8 personnes se sont déplacées pendant les 2 permanences :

6 à la première permanence

2 personnes à la seconde, jour de clôture du registre.

2 personnes se sont déplacées aux horaires de mise à disposition des documents à la Mairie, avec inscription d'observations directement dans le registre.

Le mail reçu est joint au registre n°1.

Registre n°2 déposé à la communauté de communes de Londinières : aucune contribution.

5-6 Le procès-verbal des observations

Le procès-verbal a été remis en main propre le vendredi 6 octobre 2023 et est annexé dans sa totalité au présent rapport (Annexe 4)

Précisons que l'étude du procès-verbal est réalisée par le maître d'ouvrage, la Présidente de la communauté de communes de Londinières, avec la coopération du cabinet d'urbanisme chargé de l'élaboration du dossier d'enquête et de Mme la Maire d'Osmoy Saint Valery.

Elle a conduit à la rédaction d'un « mémoire en réponse » aux contributions déposées par les participants. (Ce document a été transmis 15 jours, soit le 20 octobre, après la remise du procès-verbal à la commissaire enquêtrice conformément à la législation).

(Pour mémoire, à réception, Madame la commissaire enquêtrice prend connaissance des réponses et les commente, elle rédige ensuite un rapport et ses conclusions motivées conduisant à un avis sur le projet de modification du plan local d'urbanisme faisant l'objet de l'enquête publique).

5-7 Le mémoire en réponse

Il a été transmis le vendredi 20 octobre par voie numérique et reçu le 21 octobre par voie postale.
(Annexe 5)

1-Contributions précisant les destinations envisagées par les propriétaires

Réponse à M. Fihue

M. Fihue Gauthier, 148, Les Bosquets, O St V (P1, n°2)

Vérification du statut de 8 bâtiments de son corps de ferme et de leur recensement effectif dans les listes 1(2019) et 2 (nouvelle liste de 2022) des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Précision sur les orientations de changement souhaitées pour les bâtiments de la liste 2 de 2022 :

Habitation : bâtiments fiches n°13, 14, 28,

Services (spa, garage à vélos...) : fiches n°27 et n°29

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Les destinations autorisées à la modification autorisent les projets de ce propriétaire.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

La rencontre avec M.Fihue sur sa propriété et au cours de la permanence du 12 septembre a permis de préciser les orientations choisies par celui-ci.

Il est à souligner que M.Fihue a déjà engagé des travaux visant à réguler le ruissellement affectant le bâtiment de la fiche n°28 avec l'assistance du bassin versant de l'Arques.

Réponse à M. Platel

M. Platel-Feux, 30 route de Neuchâtel, 76660 O St V (P1, n°6)

Concerné par une inscription de bâtiments agricoles pouvant changer de destination sur les deux listes.

Précise les orientations souhaitées pour les bâtiments retenus dans la seconde liste

Bât fiche n°1 : destination éventuelle gîte

Bât fiche n°17 : local technique

Bât fiche n°18 : local commercial vente

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Les destinations autorisées à la modification autorisent les projets de ce propriétaire.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

RAS

2-Contributions demandant l'inscription de bâtiments agricoles dans la liste

Réponse à Mme Lelong-Mouchères

Mme Lelong-Mouchères Caroline, 64 route de Dieppe, O St V (P1, n°1)

Grange sur la parcelle 0-0C-0517

La demande concerne une vérification de la possibilité de changement de destination pour ce bâtiment agricole et son inscription dans la liste complémentaire.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Impossible de répondre à cette question car aucun plan de localisation n'est fourni. Avoir pour la commune si elle peut identifier ce bâtiment. Dans ce cas, il faudra analyser tous les paramètres comme pour les autres bâtiments : caractère du bâtiment, état sanitaire, accès, distance aux réseaux, risques naturels

Réponse ComCom : Le bâtiment concerné se situe dans la zone U du PLU. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré le 17 juin 2022 pour la transformation de ce bâtiment en gîte.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
En accord

Réponse à M. Dumont

M. Dumont Frédéric, 145, la Briqueterie (n°7)

Constate que ses bâtiments ne sont pas recensés et souhaite qu'au moins 3 d'entre eux le soient.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Impossible de répondre à cette question car aucun plan de localisation n'est fourni. À voir pour la commune si elle peut identifier ces bâtiments. Dans ce cas, il faudra analyser tous les paramètres comme pour les autres bâtiments : caractère du bâtiment, état sanitaire, accès, distance aux réseaux, risques naturels

Réponse ComCom : Avis favorable sous réserve que le propriétaire fournisse tous les paramètres comme pour les autres bâtiments afin que ceux-ci soient étudiés avant leur prise en compte.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
En accord.

Réponse à Mme Legrand

Mme Legrand Ophélie, 29 route de Neufchâtel, (n°8)

Propriétaire de la parcelle C318 à Osmoy, au centre bourg, en zone agricole

Signale une grange implantée sur sa parcelle et souhaite qu'elle puisse changer de destination à l'occasion de la modification du PLU et demande son inscription sur la liste inventaire.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Impossible de répondre à cette question car aucun plan de localisation n'est fourni. Avoir pour la commune si elle peut identifier ce bâtiment. Dans ce cas, il faudra analyser tous les paramètres comme pour les autres bâtiments : caractère du bâtiment, état sanitaire, accès, distance aux réseaux, risques naturels

Réponse ComCom : Avis favorable sous réserve que le propriétaire fournisse tous les paramètres comme pour les autres bâtiments afin que ceux-ci soient étudiés avant leur prise en compte.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Photo Géo portail

Extrait plan de zonage PLU 2019



La parcelle C318 (point vert sur l'extrait du plan de zonage) est en zone agricole, elle jouxte une propriété où est installée une cidrerie.
 Il sera à vérifier la faisabilité de cette inscription par rapport à deux points de vigilance :
 L'exploitation agricole cidrerie impose-t-elle un périmètre de réciprocité ?
 Les réseaux sont-ils à proximité ?

Réponse à M. Meinnemare

M. Meinnemare Joël, 125 Maintru, O St V, Parcelle 251

Constate que ses bâtiments agricoles ne figurent plus dans la liste alors qu'ils avaient été recensés pour établir la nouvelle liste.

Interroge sur la possibilité d'aménager au moins les combles de bâtiments (granges et étables) si ceux-ci ne sont pas inscrits dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

Réponse du bureau d'études Euclyd Eurotop :

Impossible de répondre à cette question car aucun plan de localisation n'est fourni. Avoir pour la commune si elle peut identifier ce bâtiment. Dans ce cas, il faudra analyser tous les paramètres comme pour les autres bâtiments : caractère du bâtiment, état sanitaire, accès, distance aux réseaux, risques naturels

Réponse ComCom : Les bâtiments sont situés en zone inondable, ils ont été retirés de la liste initiale proposée suite à l'avis de la MRAe. Ils ne peuvent pas être pris en compte même pour l'aménagement des combles.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

En accord.

3-Contributions concernant l'évolution du règlement de la zone agricole

Aucune contribution des particuliers mais des remarques dans les avis des Personnes Publiques associées.

4-Contributions témoignages

Réponse à M. Fihue

M. Fihue, ancien maire de la commune d'Osmoy Saint Valery (P1, n°4)

Échanges sur l'historique de la mise en place du PLU de 2019 et sur la philosophie qui a prévalu. Témoigne de l'existence d'une première liste réalisée en 2019, inventaire avec descriptifs et parfois photos des bâtiments agricoles retenus comme pouvant changer de destination, établi avec le conseil municipal de l'époque et l'appui de la Chambre d'agriculture.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Les données concernant l'inventaire des bâtiments agricoles réalisé en 2019 figurent au rapport de présentation pages 162 à 164.

La Chambre d'Agriculture a réalisé le diagnostic agricole mais pas l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Cet inventaire n'a pas été retrouvé ni à la Mairie ni dans les dossiers de la DDTM interrogée à ce sujet.

Les données évoquées par le bureau d'études Euclid Eurotop dans le rapport de présentation du PLU de 2019 sont très parcellaires (Ces 3 pages sont incluses dans l'annexe n°3).

Elles évoquent le nombre de bâtiments retenus soit 26 et listent les 5 destinations possibles, proposent 5 photos ne concernant que certains d'entre eux (notamment situés sur le site de la Cidrerie), et incluent un extrait du zonage du hameau d'Epinau localisant 8 autres bâtiments. Ce n'est donc qu'une moitié des bâtiments retenus qui sont concernés dans ces pages 162 à 164.

Il n'y a aucune fiche descriptive telle que celles -très précises et pertinentes- présentées dans le dossier de modification de 2023.

Il est nécessaire d'établir cette liste pour les bâtiments retenus en 2019, avec une présentation en cohérence avec celle choisie dans le document recensement pour la modification actuelle.

Réponse à M. Colin

M. Colin, adjoint au Maire de la commune de Osmoy saint Valery (P2, n°10)

Témoigne de la démarche et du protocole choisis pour établir la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination : il a été mis en place des rencontres individuelles avec les propriétaires, des relevés d'informations sur les bâtiments concernés, et un recueil des accords de principe des propriétaires pour l'inscription de leurs bâtiments dans cette liste.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop : rien à ajouter.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

La démarche est très respectable et les propriétaires ont pu s'exprimer et donner leur accord (ou pas).

5-Autres Contributions

Réponse à Mme Dupont

Mme Dupont Jocelyne (P1, n°5)

Vient s'informer sur l'enquête en cours suite à la réception de l'avis d'enquête dans sa boîte à lettres.

Évoque l'existence d'un bâtiment de sa propriété concerné qui a été inscrit sur la première liste.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Il n'y a rien à répondre puisqu'il n'y a pas de question ou d'observation.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

La présence de cette personne témoigne de l'appréciation de la démarche de publicité très large mise en place par la Mairie.

Réponse à M. Boutin

M. Boutin Cyril, N°1159, Le Hamel, O St V (P1, n°3)

Signale un problème de ruissellement de la voirie vers les habitations du lotissement du Hamel lors de pluies moyennes à fortes.

Suggère la réalisation d'un aménagement hydraulique pour y pallier.

Pointe également l'absence de signalisation et de passage piéton devant l'abri bus situé au carrefour.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

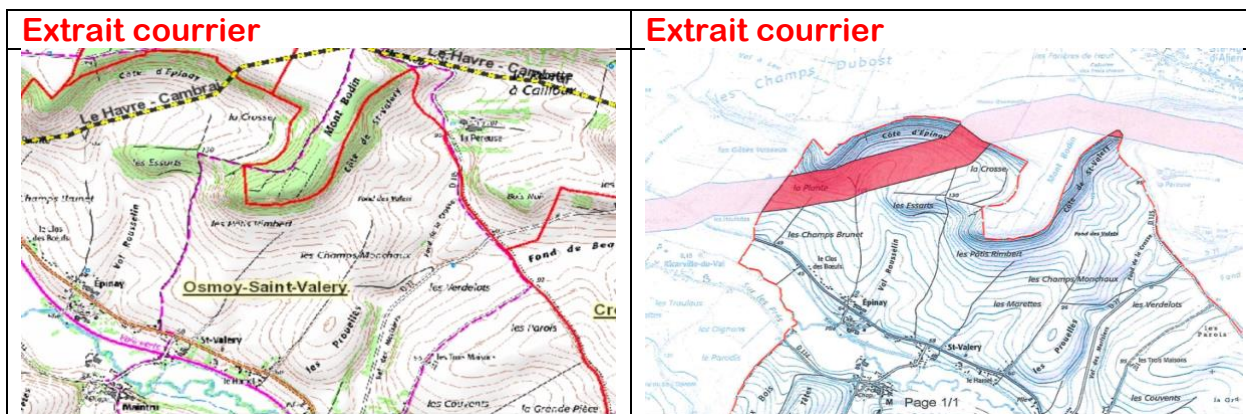
Observation qui n'a rien à voir avec l'objet de l'enquête publique.

La commune peut répondre en dehors de cette enquête publique.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
RAS

Réponse à la société TRAPIL



La demande porte sur l'ajout de la servitude publique liée à la présence de ce pipeline installé en 2017 (tracé et zone de sécurité de part et d'autre) sur la charte graphique et dans les annexes du PLU de 2019 sur les servitudes.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Observation qui n'a rien à voir avec l'objet de l'enquête publique.

Cette servitude figure déjà au PLU approuvé en 2019.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
En accord.

6-Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAE)

Les dossiers du projet de modifications du PLU ont été mis à disposition des PPA (personnes publiques associées) suivantes, le 13 mars 2023 :

- Région
- Département
- **Chambre du Commerce et de l'Industrie (daté du 16 mai , reçu en septembre)**
- **Chambre des Métiers (03 avril 2023)**
- Chambre d'Agriculture
- **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (BCATH + BT), (19 avril 2023)**
- Agence régionale de la santé
- DREAL (Direction régionale d'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)
- Service régionale de l'Archéologie
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Inspection académique
- Syndicat pour la gestion du SCOT
- **Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de la Béthune (21 avril 2023)**

Ont été reçus les avis des **4 PPA indiqués en bleu**, les dates des courriers sont indiquées : 3 ont été reçus avant l'ouverture de l'enquête et une au début de l'enquête (CCI).

Ils sont à appréhender dans tous leurs détails et certains points sont reportés ci-dessous

Réponse à la Chambre des Métiers

Avis favorable sous réserve d'ajouter la dimension artisanat dans les orientations de changement de destination et dans la modification du règlement écrit

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

La commune peut autoriser cette nouvelle destination mais il est conseillé d'indiquer dans ce cas des prescriptions supplémentaires afin de réduire les risques et nuisances de ce genre d'activités pour les biens et personnes.

Réponse ComCom : Avis favorable à condition que la faisabilité soit étudiée pour chaque bâtiment en fonction des risques et nuisances qu'elle pourrait engendrer.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

L'artisanat peut être une orientation intéressante en milieu rural où la vocation touristique est un axe de développement important.

Réponse au Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Arques

Avis favorable globalement avec une nuance en ce qui concerne l'article **A2, point 2-9**.

Le SIBV de l'Arques considère qu'en inscrivant sur la liste certains bâtiments situés en zone soumise à aléa inondation, certaines directives ne sont pas respectées car ces inscriptions engagent à « exposer plus de bien et de personne à un risque »

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'article A2.9 autorise les changements de destination à condition de ne pas créer ou augmenter le nombre de logements. Le mot « créer » a été ajouté à l'occasion de cette modification.

Par conséquent, le règlement intègre déjà cette remarque. Voir page 9 de la notice le règlement avant et après modification.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
RAS

Réponse à la Chambre de Commerce et de l'Industrie

Avis favorable sous réserve de prendre en compte une remarque :

La CCI estime que les occupations admises sont restrictives et risquent de compromettre le développement de certaines activités notamment pour la ferme de la Valouine dont les surfaces sont potentiellement porteuses.

Demande de revoir, dans le règlement, la rédaction de l'article **A 2-4**

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

La CCI demande d'autoriser plus de destinations pour 4 bâtiments mais elle n'indique pas quelles destinations. Elle souhaite au contraire ne plus fixer précisément de destination. Il est difficile de répondre favorablement à cette demande.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
RAS

Réponses à la DDTM

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques énoncées

Ces remarques concernent la procédure mise en œuvre, les justifications du projet de modification, les modifications du règlement de la zone agricole :

/à la procédure :

- Le document évoque les deux types de modification sans retenir de façon explicite l'une d'elle puisque les deux articles les concernant sont proposés

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

La procédure qui s'applique ici est la procédure de modification avec enquête publique au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Tous les documents du dossier mentionnent cette procédure.

L'arrêté du maire qui lance cette procédure en date du 21 février 2020 indique lui aussi que la procédure est la modification de droit commun et qu'elle fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

L'autre procédure de modification figurant au code de l'urbanisme porte le nom de « modification simplifiée ». Aucune pièce du dossier ne mentionne cette procédure.

Dès lors, on peut être surpris de cette remarque de la part de la DDTM.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

/Justifications :

- L'économie générale du projet est à réinterroger : le nombre de bâtiments retenus (29 dont 25 avec orientation habitation, 4 orientations vers des activités diverses) engage vers une croissance de population potentielle de 57 habitants non compatible avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui affichent une augmentation de la population communale de 30 personnes sur la temporalité du PLU.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Le dossier approuvé sera modifié et mis à jour sur ce point.

Sur les 29 bâtiments nouvellement identifiés, seuls 22 bâtiments possèdent la destination « habitat ». 7 bâtiments ne possèdent pas la destination habitat :

- 4 bâtiments (n°9 à 11) situés à la Valouine,
- 2 bâtiments trop petits (n°23 et 26),
- 1 bâtiment concerné par un axe de ruissellement (n°28).

Par conséquent, seuls 22 bâtiments réhabilités engendrent une augmentation de la population d'environ 51 habitants (22 x 2,3 personnes par foyer – INSEE 2018).

Il sera aussi précisé au dossier qu'après retour d'expérience, les changements de destination après approbation d'un PLU sont peu fréquents et avoisinent 2 bâtiments sur 10 ans.

Il sera aussi précisé que plusieurs destinations sont autorisées et ces bâtiments ne seront pas tous transformés en habitation sur la temporalité du PLU.

Si on retient un pourcentage, on peut estimer un maximum de 20% des bâtiments qui pourraient changer de destination en habitat à 10 ans, soit, ici :

- 22 bâtiments x 0,20 = 4,4 arrondis à 5 logements.

Par conséquent, à 10 ans, seuls 5 bâtiments réhabilités engendreraient une augmentation de la population d'environ 12 habitants (5 x 2,3 personnes par foyer – INSEE 2018).

L'économie générale du PADD n'est donc pas remise en cause.

Réponse ComCom : 3 logements ont été créés entre 2019 et 2023.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Si l'augmentation est potentiellement de 12 personnes elle est conforme aux orientations du PADD.

La mise à jour permettra de corriger l'ambiguïté.

- Un paragraphe concerne la ferme de la Valouine :
Nécessité d'analyser davantage l'impact sur l'activité agricole, interroge l'opportunité d'envisager la création d'un STECAL sur ce secteur.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Créer un STECAL à la ferme de la Valouine obligerait à revenir en arrière dans la procédure de modification. Il faudrait consulter la CDPENAF et refaire une enquête publique.

La création de ce STECAL pourrait être envisagée à l'occasion d'une prochaine procédure de modification ou révision du PLU. Cela pourra se faire à l'occasion de l'élaboration du PLUi réalisé actuellement par la Communauté de Communes.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Il conviendra d'être très attentif à la situation de cette ferme de la Valouine (inscrite aux Monuments historiques depuis 1930) lors de la réflexion sur l'élaboration du PLUi qui est engagée depuis plusieurs mois et devrait aboutir en 2026.

La création d'un STECAL (Secteur de taille et de capacité limités) pourrait faciliter des aménagements spécifiques au changement de destination retenu.

- Le fonctionnement urbain de la commune est également interrogé du fait de l'éloignement d'un grand nombre de bâtiments du centre-bourg

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop : Nous n'avons pas d'élément sur ce point.

Réponse ComCom : Aucun ramassage scolaire de la primaire sur les 3 hameaux : les Bosquets, la Briqueterie, la Valouine. Ramassage collégiens/lycéens uniquement sur le hameau des Bosquets.

/Modifications du règlement agricole :

- Il est relevé des aspects irréguliers dans la rédaction des articles modifiés non conforme au code de l'urbanisme

Réponse du bureau d'études Euclyd Eurotop :

L'article 2.4 autorise le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage(...) ainsi que « les réfections, extensions et annexes associées ». Or, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, en zone agricole la construction d'annexe et d'extension n'est autorisée que pour les bâtiments d'habitation.

L'article A 2.4 pourrait utilement être modifié comme suit :

« 2.4 Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et que la destination soit :

- Pour les bâtiments repérés par une croix rose : hébergement à caractère d'accueil touristiques : gîte rural, chambres d'hôtes,
- Pour les bâtiments repérés par une croix violette : habitat, hébergement hôtelier, commerces, bureaux.
- Pour les bâtiments repérés par une croix marron : activité de réceptions-séminaires, hébergement hôtelier complémentaire et lié à cette précédente activité.
- Ainsi que les réfections, et, pour les destinations habitat, les extensions et annexes associées. »

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

L'article 2.9 autorise le changement de destination des bâtiments sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet de créer ou d'augmenter le nombre de logements dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas faible et moyen et aux ruissellements. Or, selon la doctrine départementale de prise en compte des risques naturels dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols, ni les changements de destination à vocation d'habitation en secteur d'aléa moyen, ni les changements de destination à vocation d'établissement recevant du public ne sont autorisés dans les secteurs d'aléas de ruissellement :

Réponse du bureau d'études Euclyd Eurotop :

L'aléa ruissellement ne concerne que le bâtiment n°28. Ce dernier n'est touché que très partiellement.

L'aléa zone d'expansion des ruissellements ne concerne que le bâtiment n°25. Ce dernier n'est touché que partiellement.

Pour ces deux bâtiments, la commune peut :

- Maintenir ces bâtiments, la doctrine départementale pourra s'appliquer pour interdire les destinations « habitat » et « ERP »,
- Maintenir ces bâtiments en n'autorisant que des activités non ERP,
- Retirer ces bâtiments.

Réponse ComCom : La commune souhaite le maintien des deux bâtiments et la doctrine départementale l'appliquera.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Le propriétaire du bâtiment de la fiche 28 a réalisé les travaux nécessaires pour réguler le ruissellement (voir réponse à M.Fihue, page 7)

L'article 9.4 autorise pour les bâtiments pouvant changer de destination, une emprise au sol des bâtiments, y compris pour les annexes, qui ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain. Il conviendra de préciser les annexes de bâtiment à destination d'habitation, les bâtiments faisant l'objet d'un choix de destination autre ne peuvent construire ni extension ni annexe.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'article 9.4 sera modifié dans le sens de l'observation et rédigé ainsi :

Pour les bâtiments pouvant changer de destination :

9.4 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes de bâtiment à destination d'habitation, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
Modification pertinente

Réponse à la MRAE

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.

L'avis porte sur le nouveau dossier reçu le 6 mars 2023 (après retrait de la liste de certains bâtiments agricoles situés à proximité de la Béthune).

Il est émis plusieurs considérations portant sur :

- La situation d'un bâtiment en zone inondable d'aléa moyen et d'autres à proximité d'axes de ruissellement ou de zones d'expansion
- Le point sur l'assainissement envisagé
- La vigilance à porter sur les impacts potentiels des changements de destination notamment l'accroissement de la population.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'autorité environnementale a rendu son avis le 27 avril 2023 : la procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Les considérants permettent de motiver cet avis.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
RAS

7-Observation et questions de Madame la Commissaire Enquêtrice

À propos du dossier de présentation

- Sur la forme, il est à signaler un manque de sommaire avec pagination précise.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Le sommaire est présent à la notice de présentation. Une pagination pourrait utilement être ajoutée.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice
La pagination sera précieuse pour une approche facilitée du dossier.

- Erreur sur le nombre potentiel d'habitants en plus : 25 bâtiments (et non 29) pourraient devenir des habitations ce qui correspond à un potentiel de 57 habitants en plus (et non 67)

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Voir réponse formulée à la DDTM, une mise à jour sera réalisée.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Vu

Sur le fond

- La première liste (établie en 2019) n'est pas incluse dans le dossier alors qu'il s'agit, selon l'article 2 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique d'une « inscription sur l'**inventaire existant** de nouveaux bâtiments » et donc d'un complément de liste.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Le dossier d'enquête est complet et conforme à l'objet de l'enquête.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Il manque cependant le premier inventaire de 2019 dans son intégralité.

- Le repérage sur la carte de zonage ne permet pas de distinguer aisément les localisations des bâtiments retenus lors de l'élaboration du PLU en 2019 de ceux retenus pour cette modification

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Le plan de zonage n'a pas à distinguer les bâtiments repérés en 2019 de ceux repérés en 2023.

L'inventaire complémentaire de 2023 comprend un plan de localisation qui permet de repérer les bâtiments ajoutés.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Un plan de localisation des bâtiments retenus en 2019 complètera utilement le plan de localisation de 2023.

- Il n'est pas proposé de bilan concernant les changements effectifs de destination de bâtiments de la première liste.

Quelles sont les stratégies envisagées pour pallier à ces manques dans le dossier ?

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

La commune pourra utilement répondre à cette question dont nous n'avons pas les réponses.

Après échange téléphonique avec Mme le Maire ce jour, il y aurait eu 3 bâtiments concernés par un changement de destination depuis 2019 (à confirmer par la commune).

Réponse ComCom : [La commune confirme que 3 bâtiments sont concernés par un changement de destination.](#)

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Cette précision pourra utilement être ajoutée dans la notice de présentation.

À propos des modifications

Les orientations retenues pour les changements de destinations sont de 3 types selon le tableau récapitulatif dans l'annexe intitulé « Recensement des bâtiments agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination » (à savoir habitat, gîtes, activités). Ils concernent la plupart des bâtiments retenus à l'exception de 4 d'entre eux (non retenus pour habitat). L'une des orientations est le changement en habitation ce qui pourrait entraîner une population en croissance supérieure à ce que préconise le PADD et alors c'est une révision qu'il aurait fallu envisager et pas une modification : comment entendez-vous redéfinir et répartir les orientations afin de respecter cette contrainte de croissance démographique imposée par le PADD ?

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Voir réponse formulée à la DDTM pages 9 et 10, une mise à jour sera réalisée sur ce point.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

La correction apportée permettra de lever cette interrogation.

En ce qui concerne le plan de zonage présenté : les étoiles sont au nombre de 56. Elles semblent donc correspondre aux 2 listes (celle de 2019 avec 25 bâtiments retenus + celle de 2021 avec 29 bâtiments retenus) pour lesquelles le total est de 54 bâtiments : quid de cette différence ?

D'autre part certains des bâtiments de la première liste ont fait l'objet d'une modification effective : ont-ils été retirés de la carte ?

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'inventaire initial de 2019 comportait 28 bâtiments tel que spécifié à la notice de présentation page 6. Le présent inventaire comporte 29 bâtiments. Le total se porte donc à 57 bâtiments représentés sur le plan de zonage.

Pour les bâtiments qui auraient subi un changement de destination depuis 2019, il n'y a aucune obligation de les retirer et ils n'ont pas été retirés du plan de zonage.

Réponse ComCom : S'il s'avère qu'il est obligatoire de présenter cette première liste, la commune s'engage à la fournir.

Commentaire de la Commissaire enquêtrice

Cet engagement est tout à fait louable et cet inventaire exhaustif des bâtiments retenus en 2019, avec fiches descriptives numérotées, tableau récapitulatif et plan de localisation complètera obligatoirement le dossier de modification (Réserve).

Avis global de la commissaire enquêtrice

Le mémoire en réponse prend en compte l'ensemble des contributions et s'attache à répondre avec précision en référence au projet et à ses différents documents.

Les réponses aux observations des personnes publiques associées démontre la volonté du maître d'ouvrage d'ajuster le projet de modification à chaque fois que cela a été identifié comme légitime dans l'intérêt des particuliers et conformément à la législation en vigueur.

Il en découle la nécessité d'ajuster les différents documents pour les rendre cohérents aux mesures proposées dans ce mémoire et de compléter le dossier par l'inventaire précis des bâtiments identifiés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en 2019 au-delà de leur simple signalisation par une étoile sur la carte de zonage au 1/7500.

Le 27 octobre 2023

Mireille Augé, commissaire enquêtrice



ENQUETE PUBLIQUE
Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Commune d'Osmoy Saint Valery

Livret II : conclusions motivées et avis

Commissaire enquêtrice : Mireille Augé, Inspectrice de l'Éducation Nationale en retraite.
Ordonnance du Tribunal administratif n° E23000010/76.

Arrêté de M. le Président de la communauté de communes de Londinières du 1 Août 2023.

Adressé à M. le Président de la communauté de communes de Londinières,
Le 27 octobre 2023

Sommaire

I Rappel succinct de l'enquête publique

1-Objet de l'enquête publique :

2-Réalisation :

Organisation de l'enquête

Permanences

Publicité

3-Climat de l'enquête

4-Constitution du dossier soumis à l'enquête

5-Les contributions du public

Les personnes rencontrées

Le PV de synthèse

Le mémoire en réponse

II Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

1-Conclusions motivées

2-Avis

I RAPPEL SUCCINCT DE L'ENQUETE

1-Objet de l'enquête

- Il s'agit de la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Osmoy Saint Valery.
- La mise en application de ce projet permettra à la commune de valoriser son patrimoine agricole local et son potentiel touristique en offrant aux propriétaires la possibilité de faire évoluer des bâtiments agricoles en en changeant la destination.

2-Réalisation :

Ouverture de l'enquête : par l'arrêté du 1 Août 2023 le maître d'ouvrage, Mme Présidente de la communauté de communes de Londinières, a précisé les modalités de cette organisation

Permanences : deux permanences ont été tenues les 12 et 29 septembre 2023.

Publicité : dans la presse, sur les panneaux de la Mairie, et par distribution d'une copie de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique dans les boîtes à lettre des habitants de la commune.

3-Climat de l'enquête :

Il a été serein et sans aucun incident

4-Constitution du dossier soumis à l'enquête

Une notice de présentation, le plan de zonage intégrant l'emplacement des bâtiments agricoles retenus, le règlement modifié.

Une annexe constituée du recensement des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, d'un plan de situation, et d'un tableau synthétique du recensement.

Les pièces administratives réglementaires (Arrêté de décision de la modification du PLU-annexe 1- et arrêté d'ouverture de l'enquête publique- annexe 2)

5-Les contributions du public

Les personnes qui se sont manifestées sont au nombre de 11

Le PV de synthèse (*Annexe 4*) a été remis et commenté le 6 octobre 2023, à Londinières,

Le mémoire en réponse (*Annexe 5*) a été transmis le 20 octobre 2023.

CONCLUSIONS MOTIVEES

Après avoir :

- Rencontré Madame le Maire de la commune d'Osmoy Saint Valery, Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières et sa chargée d'urbanisme,
- Étudié le dossier, visité les lieux, consulté les services de l'état,
- Pris connaissance du dossier du Plan Local d'Urbanisme de 2019,
- Tenu en mairie d'Osmoy Saint Valery 2 permanences,
- Pris connaissance des avis reçus après notification aux Personnes Publiques Associées,
- Pris connaissance de la décision n° 2023-4835 du 27 avril 2023 de la mission régionale d'autorité environnementale qui décide que la modification du Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale au vu de l'ensemble des éléments fournis,
- Analysé et synthétisé les contributions du public,
- Communiqué, le vendredi 6 octobre 2023, les contributions du public à Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières, sous la forme d'un procès-verbal de 11 pages, accompagné d'un commentaire,
- Reçu par courriel, le 20 octobre 2023, le mémoire en réponse de Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières,
- Pris connaissance et commenté les réponses apportées dans le mémoire,

J'ai constaté que :

- La législation et la réglementation en vigueur ont été respectées en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage : avec des publications d'avis dans deux journaux locaux des dates et modalités de l'enquête et un affichage conforme de l'avis dans le format requis en deux lieux (panneaux d'affichage de la Mairie au centre Bourg d'Osmoy Saint Valery et de la communauté de communes de Londinières).
- La publicité faite autour de cette enquête a été suffisante pendant l'élaboration du projet avec rencontre systématique des propriétaires de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination et une mise à disposition des documents pendant l'enquête publique.
- Le dossier était consultable sur internet, sur le site de la Mairie et de la communauté de communes de Londinières.
- Le dossier pour la modification de droit commun, réalisé par M.Bourgault, cabinet Euclid-Eurotop est globalement conforme et l'inventaire des nouveaux bâtiments agricoles devant compléter la liste de 2019 est proposé avec fiches, tableau récapitulatif et plan de situation.
- *La liste des bâtiments agricoles identifiés comme susceptibles de changer de destination lors de l'élaboration du PLU en 2019 n'a pas été incluse dans le dossier et n'a pas pu être mise à disposition dans le dossier d'enquête publique.*
- *Ces bâtiments ne sont identifiés que par leur localisation sur la carte graphique du PLU de 2019),*
- Les permanences d'enquête se sont déroulées dans la salle du conseil municipal de la Mairie d'Osmoy Saint Valéry, et ont bien été tenues en conformité avec l'arrêté de Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières,
- L'enquête a suscité un intérêt modéré : pendant les 2 permanences 8 personnes se sont présentées, 2 personnes se sont manifestées au cours du mois d'enquête, 10 contributions ont été déposées sur le registre n°1 pendant l'enquête ou au cours des permanences et 1 contribution a été adressée par mail.
- **Aucune opposition n'a été exprimée.**
- Toutes les observations ont reçu une réponse de Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières et un commentaire de la commissaire enquêtrice.
- L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du 1 Août 2023 de Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières, dans de très bonnes conditions.

- Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières, Mme Lecointe, chargée du dossier urbanisme, Madame Bourgeois, Maire de la commune d’Osmoy Saint Valery, ainsi que Mme la Secrétaire de la Mairie ont parfaitement contribué au bon déroulement de cette enquête publique.
- **Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières a pris en compte les demandes formulées et répondu au cas par cas dans son mémoire en réponse et va engager dès que possible les ajustements annoncés et les rectifications des erreurs constatées, elle a pris en compte les remarques des Personnes publiques associées et y a répondu dans le mémoire en réponse.**
- La commune s’est engagée (p 13 du mémoire) à présenter la liste des bâtiments agricoles retenus lors du premier inventaire établi pour le plan Local d’Urbanisme en 2019.

AVIS

Pour ces motifs,

Et sous réserve d’ajouter la liste de 2019 des bâtiments agricoles pouvant changer de destination avec fiches descriptives, tableau récapitulatif et plan de localisation au dossier de modification du PLU

J’é mets un :

AVIS FAVORABLE

A la modification n°1 du plan local d’urbanisme de la commune d’Osmoy Saint Valery.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du 1^{er} Août 2023, je transmets mon rapport d'enquête publique et mes conclusions ainsi que les annexes à Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières ainsi qu’une copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

*Le 27 octobre 2023, La Commissaire Enquêtrice
Mireille Augé*



Le rapport (livret I, pages 1 à 20) et les conclusions (livret II, pages 21 à 25) de l’enquête publique pour l’élaboration du PLU de la commune d’Osmoy Saint Valery ainsi que les 5 annexes listées p 25 ont été adressés le 27 octobre 2023 par voie numérique ainsi qu’un exemplaire papier par voie postale en recommandé simple.

Un exemplaire ainsi que la fiche déclarative de frais est adressé par voie numérique au Tribunal administratif.

LISTE des ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du conseil municipal de la commune d'Osmoy Saint Valery du 21-02-2020 portant décision du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de 2019.

Annexe 2 : Arrêté communautaire du 01-08-2023 organisant l'enquête publique.

Annexe 3 : Extrait dossier PLU 2019 pages 162 à 164.

Annexe 4 : Procès-verbal des observations remis le 6 octobre 2023.

Annexe 5 : Mémoire en réponse aux observations reçu le 20 octobre 2023.

Annexe 1

ARRETE DU MAIRE

Le Maire de la commune d'OSMOY-SAINT-VALERY

Arrêté prescrivait la modification n°1 du plan local d'urbanisme

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 28 mai 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 04 février 2020 autorisant le maire à prescrire la modification du PLU ;

CONSIDÉRANT QUE la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet d'identifier des nouveaux bâtiments pouvant changer de destination afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti de la commune conformément aux orientations générales du PADD. Ces bâtiments devront disposer d'intérêt patrimonial, identitaire architecturale, ou historique.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

CONSIDÉRANT que cette modification aurait pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire.

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique.

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Osmoy Saint Valery est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification porte sur l'identification de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et/ ou naturelle.

Article 3 : Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification du PLU.

Article 4 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 5 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 5 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

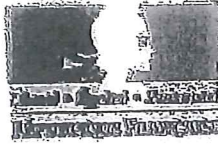
Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie d'Osmoy pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait à Osmoy-Saint-Valery, le 21 février 2020

La Maire,
M.J. BOURGEOIS





PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

ACTE EN DOUBLE
EXEMPLAIRE

BORDEREAU DE DEPOT DE DOCUMENTS
VALANT ACCUSE DE RECEPTION *

COLLECTIVITÉ

Département de la Seine-Maritime
Canton de Neufchâtel-en-Bray
MAIRIE D'OSMOY ST VALERY
76660 - Tél. 09.61.53.58.08

DATE D'ENVOI :

21 février 2020

Désignation des pièces : objet	Référence de l'acte (n° délib ou AR, DC, CO ... + N° + Date)	Observations éventuelles de pré- contrôle de légalité
Arreté modification du PLU	01/2020	

CACHET DE LA COLLECTIVITÉ ET SIGNATURE :



CACHET DE RECEPTION DE LA PRÉFECTURE :

REÇU LE

27 FEV. 2020

SOUS-PREFECTURE
DE DIEPPE

** seuls les documents répondant à l'obligation de transmission doivent être communiqués à la préfecture*

Annexe 2



Arrêté

Prescrivant l'enquête publique sur la modification du plan local d'urbanisme

De la commune d'Osmoy-Saint-Valéry

Communauté de Communes de Londinières

Vu :

- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-19 et R.123-19,
- Les articles 7 à 21 du décret modifié n°85.453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- L'ordonnance du 20 février 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen désignant Madame Augé Mireille en qualité de commissaire enquêtrice,
- Les pièces du dossier,

Arrête

Article 1^{er}. Il sera procédé à une enquête sur les dispositions de la modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Osmoy-Saint-Valéry,

Article 2. Madame Augé Mireille désignée en qualité de commissaire enquêtrice siègera à la mairie d'Osmoy-Saint-Valéry où toutes les observations devront lui être adressées. Elle pourra utiliser son véhicule personnel lors de ses déplacements,

Article 3. Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie d'Osmoy-Saint-Valéry pendant 31 jours du 29/08/2023 au 29/09/2023.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier lors des ouvertures de la mairie les mardis de 16h à 18h et les vendredis de 14h à 17h et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, qui les annexera au registre,

Article 4. La commissaire enquêtrice recevra à la mairie d'Osmoy-Saint-Valéry le mardi 12 septembre 2023 de 15h à 18h et le vendredi 29 septembre de 14h à 17h,

Article 5. À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre à la présidente de la Communauté de Communes de Londinières le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées,

Article 6. Une copie du rapport de la commissaire enquêtrice sera adressée à Monsieur le préfet de la région de Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime, ainsi qu'à Monsieur le président du tribunal administratif de Rouen. Ce rapport sera tenu à la disposition du public à la mairie d'Osmoy-Saint-Valéry,



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 076-247600604-20230427-29082023-AR

S²LO

Arrêté

Prescrivant l'enquête publique sur la modification du plan local d'urbanisme

De la commune d'Osmoy-Saint-Valéry

Communauté de Communes de Londinières

Article 7. Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents dans les deux journaux suivants :

Le réveil de Neufchâtel
Paris-Normandie

Un exemplaire des journaux dans lesquels sera publié l'avis sera annexé au dossier d'enquête.

Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes de Londinières et dans la mairie d'Osmoy-Saint-Valéry et apposé dans les lieux fréquentés par le public. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat de la Présidente,

Article 8. Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le préfet de la région de Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime
- Madame la commissaire enquêtrice.

La Présidente



Annexe 3

La zone agricole du PLU



1.6 La préservation du patrimoine bâti

1.6.1 L'identification des bâtiments ayant un intérêt en zone agricole et en zone naturelle

Dans les zones agricoles, le règlement du PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

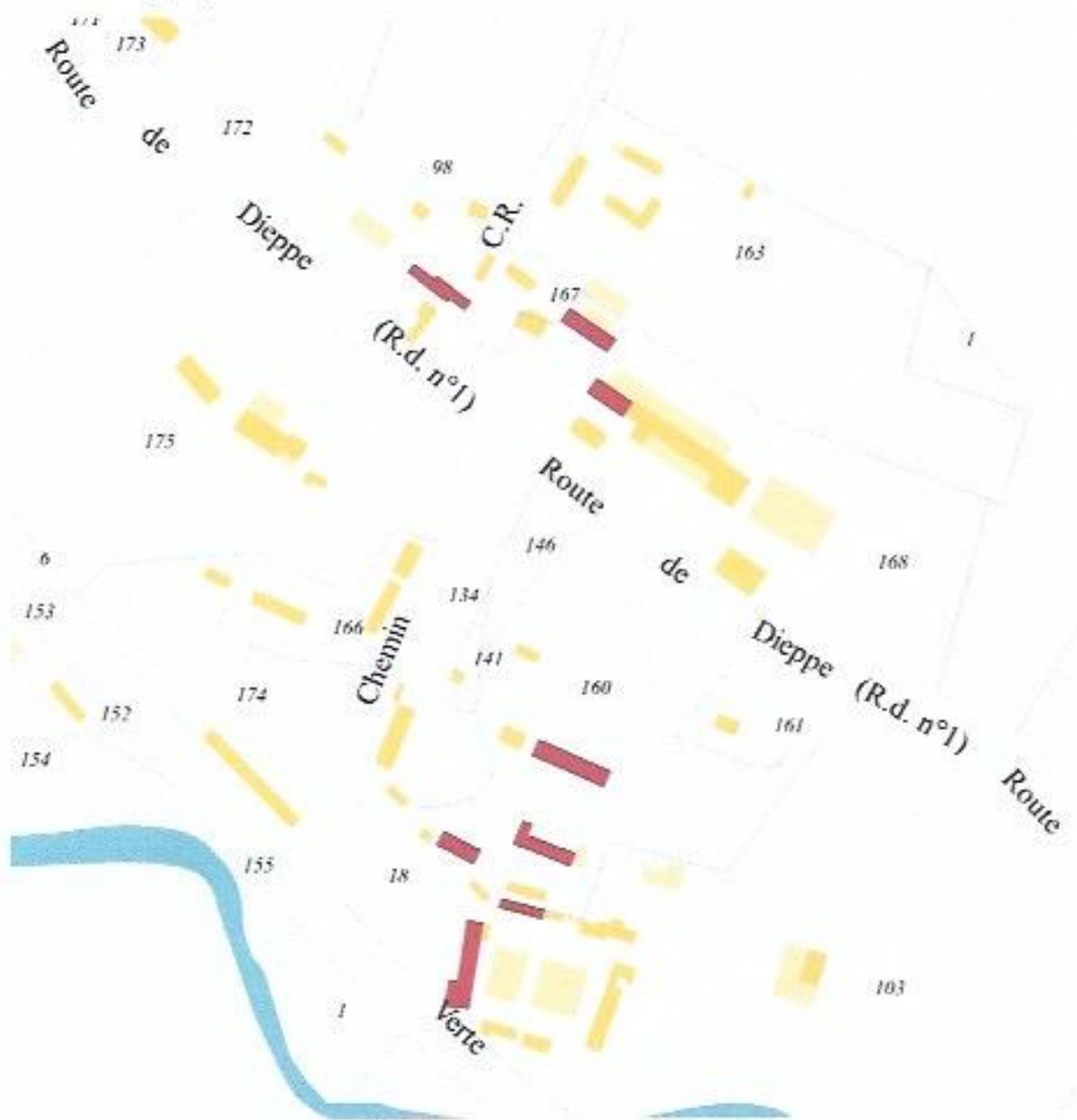
Au sein de la zone agricole, 26 bâtiments ont été identifiés au plan de zonage et peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés disposent d'une surface suffisante pour être valorisés en habitation, en hébergement hôtelier, commerces, bureau ou activités en lien avec la destination agricole.

La réhabilitation de 3 bâtiments semble aujourd'hui envisageable compte tenu de l'état des bâtiments, de la capacité des réseaux d'eau potable et d'électricité, de la protection des activités agricoles et de la présence de risques liés aux inondations.



Extrait du zonage localisant des bâtiments pouvant changer de destination

Hameau de Epinay



Cette disposition favorise la préservation du patrimoine bâti rural en permettant une nouvelle « vie » pour les anciens bâtiments agricoles.

Annexe 4

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LONDINIÈRES

**Procès-verbal de l'enquête publique
Concernant le projet de modifications du plan local d'urbanisme de la
commune d'Osmoy Saint Valéry**



Enquête publique EP23000010/76

Notification de M. le Président du Tribunal administratif de Rouen du 20-02-2023.

Arrêté de la communauté de communes de Londinières du 1 août 2023.

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

Conformément aux dispositions réglementaires imposées par le code de l'environnement régissant les enquêtes publiques (article R. 123-18), le présent procès-verbal est présenté sous forme de synthèse concernant les contributions recueillies oralement, et/ou sous forme écrite. Il comporte également des résumés des avis reçus des personnes publiques associées et mes propres questions ou remarques.

Table des matières

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LONDINIERES.....	1
I-DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
1-PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETRIC A LA MAIRIE	3
2-ACCUEIL DU PUBLIC POUR L'ACCES AUX REGISTRES	3
II-RELEVES DES CONTRIBUTIONS.....	3
1-QUANTITATIF :	3
2-QUALITATIF.....	3
III- SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS,.....	5
1-CONTRIBUTIONS PRECISANT LES DESTINATIONS ENVISAGEES PAR LES PROPRIETAIRES	5
2-CONTRIBUTIONS DEMANDANT L'INSCRIPTION DE BATIMENTS AGRICOLES DANS LA LISTE	6
3-CONTRIBUTIONS CONCERNANT L'EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	6
4-CONTRIBUTIONS TEMOIGNAGES	6
5-AUTRES CONTRIBUTIONS.....	6
IV-AVIS ET REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU ET DE LA MRAE.	7
1-AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS DE SEINE MARITIME DU 03 AVRIL 2023	8
2-AVIS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU BASSIN VERSANT DE L'ARQUES (DU 21 AVRIL 2023).....	8
3-AVIS DE LA CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DATE DU 16 MAI 2023 :.....	8
4-AVIS DEPARTEMENT EN DATE DU 19 AVRIL 2023 :.....	8
5-AVIS MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE NORMANDIE (MRAE) :	9
V-OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRIC	9
1-A PROPOS DU DOSSIER DE PRESENTATION	9
2-A PROPOS DES MODIFICATIONS.....	9

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

I-Déroulement de l'enquête publique

Remarque : La notification du tribunal administratif date de février 2023 : il a été nécessaire de décaler la consultation du public afin de compléter le dossier d'enquête.

La consultation du public s'est déroulée du mardi 29 août 2023 (9h) au vendredi 29 septembre 2023(17h) conformément à l'arrêté de Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières en date du 1 août 2023.

L'installation du dossier d'enquête et du registre n°1 à la mairie d'Osmoy a été réalisé par Mme Le Maire, un deuxième dossier et le registre n°2 ont été mis à la disposition du public dans les bureaux de la communauté de communes de Londinières par la chargée d'urbanisme, Mme Justine Lecointe, selon le calendrier et les horaires précisés dans l'arrêté.

1-Permanences du commissaire enquêteur à la mairie

Permanence 1 : le mardi 12 septembre, de 15 h à 18h15.

Permanence 2 : le vendredi 29 septembre, de 14h à 17h.

2-Accueil du public pour l'accès aux registres

Registre papier de la mairie d'Osmoy Saint Valery et à la communauté de communes de Londinières : l'accès était possible selon les horaires de la mairie et du bureau de la Communauté de communes.

Registre numérique : une adresse mail dédiée était accessible pendant la durée de l'enquête.

II-Relevés des contributions

1-Quantitatif :

Registre mis à disposition à la Mairie

De la date d'ouverture à la permanence 1 : aucune déposition

Permanence 1 du 12 septembre :

6 personnes se sont présentées.

Entre les deux permanences :

2 personnes ont déposé leur contribution dans le registre d'Osmoy St Valery, le 15 septembre et le 19 septembre.

Permanence 2 du 29 septembre :

2 personnes ont déposé une contribution.

Envoi d'une contribution par mail à la Mairie d'Osmoy : 1 mail le 05-09-2023

Envoi de contribution par courrier : aucun

Registre mis à disposition à la Communauté de communes de Londinières :

Aucune contribution

Au total ce sont 11 contributions qui ont été enregistrées : 10 dans le registre n°1 et 1 par mail avec annexes (intégrés au registre n°1).

2-Qualitatif

Un tableau regroupe toutes les observations recueillies dans les registres mis à disposition. (Les textes de ce tableau sont la synthèse des écrits et des propos oraux échangés et/ou reportés in extenso)

Code couleur :

En violet contributions pendant **la permanence 1 du mardi 12 septembre 2023,**

En rouge contributions dans les registres, déposés en dehors des permanences,

En bleu contributions pendant **la permanence 2 du vendredi 29 septembre 2023,**

En vert contribution par mail.

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

Tableau

Ordre de recueil	Nom Prénom (Adresse éventuellement, n° de parcelle éventuellement)	Date	Doc remis	Observations et lieux concernés :
Mail	Société des transports pétroliers par pipeline, société Trapil	Le 05/09	Oui, annexé au registre n°1	Demande d'intégration de la servitude publique liée au passage d'un pipeline (au nord de la commune d'ouest en est) à la carte graphique et dans les annexes du PLU.
N°1	Mme Lelong-Mouchères Caroline 64 route de Dieppe, O St V	P1	/	Grange sur la parcelle 0-0C-0517 La demande concerne une vérification de la possibilité de changement de destination pour ce bâtiment agricole et son inscription sur la liste.
N°2	M.Fihue Gauthier 148, Les Bosquets, O St V	P1	/	Vérification du statut de 8 bâtiments de son corps de ferme et de leur recensement effectif dans les listes 1(2019) et 2 (nouvelle liste de 2022) des bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Précision sur les orientations de changement souhaitées pour les bâtiments de la liste 2 de 2022 : Habitation : bâtiments fiches n°13, 14, 28, Services (spa, garage à vélos...) : fiches n°27 et n°29
N°3	M.Boutin Cyril N°1159, Le Hamel, O St V	P1	/	Signale un problème de ruissellement de la voirie vers les habitations du lotissement du Hamel lors de pluies moyennes à fortes. Suggère la réalisation d'un aménagement hydraulique pour y pallier. Pointe également l'absence de signalisation et de passage piéton devant l'abri bus situé au carrefour.
N°4	M.Fihue	P1	/	Echanges sur l'historique de la mise en place du PLU de 2019 et sur la philosophie qui a prévalu. Témoigne de l'existence d'une première liste réalisée en 2019, inventaire avec descriptifs et parfois photos des bâtiments agricoles retenus comme pouvant changer de destination, établi avec le conseil municipal de l'époque et l'appui de la Chambre d'agriculture.
N°5	Mme Dupont Jocelyne	P1	/	Vient s'informer sur l'enquête en cours suite à la réception de l'avis d'enquête dans sa boîte à lettres. Evoque l'existence d'un bâtiment de sa propriété concerné inscrit sur la première liste.
N°6	M.Platel-Feux, 30 route de Neuchatel, 76660 O St V	P1	/	Concerné par une inscription de bâtiments pouvant changer de destination sur les deux listes. Précise les orientations souhaitées pour les bâtiments retenus dans la seconde liste Bât fiche n°1 : destination éventuelle gîte Bât fiche n°17 : local technique Bât fiche n°18 : local commercial vente
N°7	M .Dumont Frédéric,145, la Briquetterie	15 Sept	/	Constata que ses bâtiments ne sont pas recensés et souhaite qu'au moins 3 d'entre eux le soient

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

N°8	Mme Legrand Ophélie, 29 route de Neufchatel,	19 sept	/	Propriétaire de la parcelle C318 à Osmoy, au centre bourg Signale une grange implantée sur sa parcelle et souhaite qu'elle puisse changer de destination à l'occasion de la modification du PLU et demande son inscription sur la liste inventaire
N°9	M.Meinnemare Joël, 125 Mainhru, O St V Parcelle 251	P2 29 sept	/	Interroge sur la possibilité d'aménager des combles de bâtiments (granges et étables), et vient vérifier si ceux-ci sont bien inscrits dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination
N°10	M.Colin, adjoint au Maire	P2 29 sept	/	Témoigne de la démarche et du protocole choisis pour établir la liste complémentaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination : il a été mis en place des rencontres individuelles avec les propriétaires, des relevés d'informations sur les bâtiments concernés, et un recueil des accords de principe des propriétaires pour l'inscription de leurs bâtiments dans cette liste.

III- Synthèse et analyse des observations,

Rappel des modifications prévues dans le projet, telles qu'indiquées dans l'arrêté de la communauté de communes de Londinières en date du 1 août 2023, article 2,

« Elles concernent :

- 1-Le règlement du PLU
- 2-Le plan de zonage
- 3-Inscription sur l'inventaire existant de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination».

Les noms et prénoms des déposants sont précisés avec leur ordre de passage pendant les permanences (P, n°X) ainsi que les noms et prénoms des déposants d'observations par voie numérique(mail) ou courrier postal.

Les contributions sont synthétisées ou recopiées in extenso : elles sont à disposition dans les registres.

1-Contributions précisant les destinations envisagées par les propriétaires

M.Fihue Gauthier, 148, Les Bosquets, O St V (P1, n°2)

Vérification du statut de 8 bâtiments de son corps de ferme et de leur recensement effectif dans les listes 1(2019) et 2 (nouvelle liste de 2022) des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Précision sur les orientations de changement souhaitées pour les bâtiments de la liste 2 de 2022 :

Habitation : bâtiments fiches n°13, 14, 28,

Services (spa, garage à vélos...) : fiches n°27 et n°29

[Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire](#)

M.Plattel-Feux, 30 route de Neuchâtel, 76660 O St V (P1, n°6)

Concerné par une inscription de bâtiments agricoles pouvant changer de destination sur les deux listes.

Précise les orientations souhaitées pour les bâtiments retenus dans la seconde liste

Bât fiche n°1 : destination éventuelle gite

Bât fiche n°17 : local technique

Bât fiche n°18 : local commercial vente

[Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire](#)

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

2-Contributions demandant l'inscription de bâtiments agricoles dans la liste

Mme Lelong-Mouchères Caroline, 64 route de Dieppe, O St V (P1, n°1)
Grange sur la parcelle 0-0C-0517

La demande concerne une vérification de la possibilité de changement de destination pour ce bâtiment agricole et son inscription dans la liste complémentaire.

[Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire](#)

M .Dumont Frédéric, 145, la Briquetterie (n°7)

Constate que ses bâtiments ne sont pas recensés et souhaite qu'au moins 3 d'entre eux le soient

[Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire](#)

Mme Legrand Ophélie, 29 route de Neufchatel, (n°8)

Propriétaire de la parcelle C318 à Osmoy, au centre bourg, en zone agricole

Signale une grange implantée sur sa parcelle et souhaite qu'elle puisse changer de destination à l'occasion de la modification du PLU et demande son inscription sur la liste inventaire

[Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire](#)

M.Meinnemare Joël, 125 Mainhru, O St V, Parcelle 251

Constate que ses bâtiments agricoles ne figurent plus dans la liste alors qu'ils avaient été recensés pour établir la nouvelle liste.

Interroge sur la possibilité d'aménager au moins les combles de bâtiments (granges et étables) si ceux-ci ne sont pas inscrits dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

[Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire](#)

3-Contributions concernant l'évolution du règlement de la zone agricole

Aucune contribution des particuliers mais des remarques dans les avis des Personnes Publiques associées.

4-Contributions témoignages

M.Fihue, ancien maire de la commune d'Osmoy Saint Valery(P1, n°4)

Echanges sur l'historique de la mise en place du PLU de 2019 et sur la philosophie qui a prévalu.

Témoigne de l'existence d'une première liste réalisée en 2019, inventaire avec descriptifs et parfois photos des bâtiments agricoles retenus comme pouvant changer de destination, établi avec le conseil municipal de l'époque et l'appui de la Chambre d'agriculture.

[Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire](#)

M.Colin, adjoint au Maire de la commune de Osmoy saint Valery(P2, n°10)

Témoigne de la démarche et du protocole choisis pour établir la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination : il a été mis en place des rencontres individuelles avec les propriétaires, des relevés d'informations sur les bâtiments concernés, et un recueil des accords de principe des propriétaires pour l'inscription de leurs bâtiments dans cette liste.

[Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire](#)

5-Autres contributions

Mme Dupont Jocelyne (P1, n°5)

Vient s'informer sur l'enquête en cours suite à la réception de l'avis d'enquête dans sa boîte à lettres.

Evoque l'existence d'un bâtiment de sa propriété concerné qui a été inscrit sur la première liste.

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire

M.Boutin Cyril, N°1159, Le Hamel, O St V(P1, n°3)

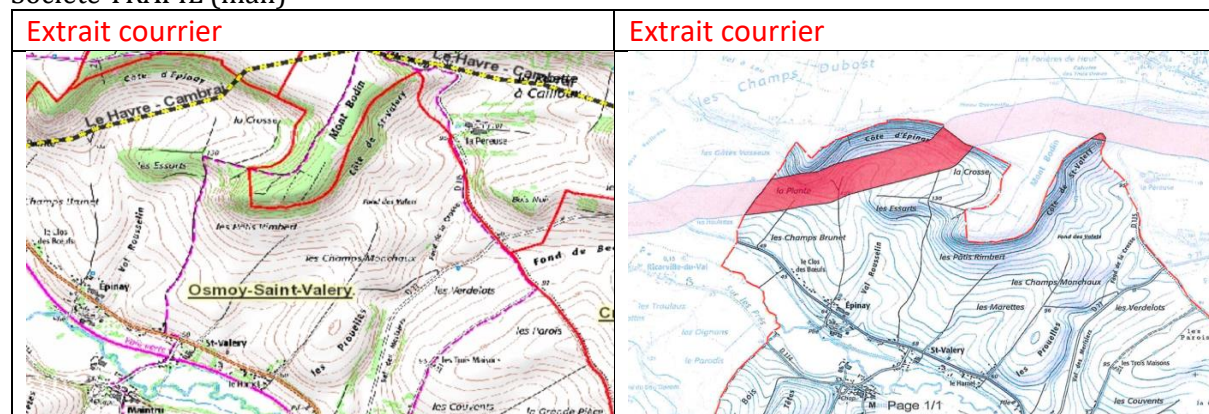
Signale un problème de ruissellement de la voirie vers les habitations du lotissement du Hamel lors de pluies moyennes à fortes.

Suggère la réalisation d'un aménagement hydraulique pour y pallier.

Pointe également l'absence de signalisation et de passage piéton devant l'abri bus situé au carrefour.

Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire

Société TRAPIL (mail)



La demande porte sur l'ajout de la servitude publique liée à la présence de ce pipeline installé en 2017(tracé et zone de sécurité de part et d'autre) sur la charte graphique et dans les annexes du PLU de 2019 sur les servitudes.

Réponse de la communauté de communes et de M. Le Maire

IV-Avis et remarques des personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU et de la MRAe.

Les dossiers du projet de modifications du PLU ont été mis à disposition des PPA (personnes publiques associées) suivantes, le 13 mars 2023 :

- Région
- Département
- Chambre du Commerce et de l'Industrie (courrier daté du 16 mai, reçu en septembre)
- Chambre des Métiers (03 avril 2023)
- Chambre d'Agriculture
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (BCATH + BT), (19 avril 2023)
- Agence régionale de la santé
- DREAL (Direction régionale d'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)
- Service régionale de l'Archéologie
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Inspection académique
- Syndicat pour la gestion du SCOT

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

- [Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de la Béthune \(21 avril 2023\)](#)

Ont été reçus les avis des 4 PPA indiqués en bleu, les dates des courriers sont indiquées : 3 ont été reçus avant l'ouverture de l'enquête et une au début de l'enquête (CCI).

Ils sont à appréhender dans tous leurs détails et certains points sont reportés ci-dessous :

1-Avis de la chambre des métiers de Seine Maritime du 03 avril 2023

Avis favorable sous réserve d'ajouter la dimension artisanat dans les orientations de changement de destination et dans la modification du règlement écrit

[Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire](#)

2-Avis du syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Arques (du 21 avril 2023)

Avis favorable globalement avec une nuance en ce qui concerne l'article **A2, point 2-9**.

Le SIBV de l'Arques considère qu'en inscrivant sur la liste certains bâtiments situés en zone soumise à aléa inondation, certaines directives ne sont pas respectées car ces inscriptions engagent à « exposer plus de bien et de personne à un risque »

[Réponse de la communauté de communes et de Mme. le Maire](#)

3-Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie daté du 16 mai 2023 :

Avis favorable sous réserve de prendre en compte une remarque :

La CCI estime que les occupations admises sont restrictives et risquent de compromettre le développement de certaines activités notamment pour la ferme de la Valouines dont les surfaces sont potentiellement porteuses.

Demande de revoir, dans le règlement, la rédaction de l'article **A 2-4**

[Réponse de la communauté de communes et de Mme. le Maire](#)

4-Avis Département en date du 19 Avril 2023 :

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques énoncées

Ces remarques concernent la procédure mise en œuvre, les justifications du projet de modification, les modifications du règlement de la zone agricole :

/à la procédure :

- Le document évoque les deux types de modification sans retenir de façon explicite l'une d'elle puisque les deux articles les concernant sont proposés

[Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire](#)

/justifications :

- L'économie générale du projet est à réinterroger : le nombre de bâtiments retenus (29 dont 25 avec orientation habitation, 4 orientations vers des activités diverses) engage vers une croissance de population potentielle de 57 habitants non compatible avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui affichent une augmentation de la population communale de 30 personnes sur la temporalité du PLU.

[Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire](#)

- Un paragraphe concerne la ferme de la Valouines :
Nécessité d'analyser davantage l'impact sur l'activité agricole, interroge l'opportunité d'envisager la création d'un STECAL sur ce secteur.

[Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire](#)

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

- Le fonctionnement urbain de la commune est également interrogé du fait de l'éloignement d'un grand nombre de bâtiments du centre-bourg

Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire

/modifications du règlement agricole :

- Il est relevé des aspects irréguliers dans la rédaction des articles modifiés non conforme au code de l'urbanisme

Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire

5-Avis Mission Régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe) :

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.

L'avis porte sur le nouveau dossier reçu le 6 mars 2023 (après retrait de la liste de certains bâtiments agricoles situés à proximité de la Béthune).

Il est émis plusieurs considérations portant sur :

- La situation d'un bâtiment en zone inondable d'aléa moyen et d'autres à proximité d'axes de ruissellement ou de zones d'expansion
- Le point sur l'assainissement envisagé
- La vigilance à porter sur les impacts potentiels des changements de destination notamment l'accroissement de la population.

Réponse de la communauté de communes et de Mme Le Maire

V-Observations et questions de Madame la Commissaire Enquêtrice

1-A propos du dossier de présentation

- Sur la forme, il est à signaler un manque de sommaire avec pagination précise.
- Erreur sur le nombre potentiel d'habitants en plus : 25 bâtiments (et non 29) pourraient devenir des habitations ce qui correspond à un potentiel de 57 habitants en plus (et non 67)

Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire

Sur le fond

- La première liste (établie en 2019) n'est pas incluse dans le dossier alors qu'il s'agit, selon l'article 2 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique d'une « inscription sur **l'inventaire existant** de nouveaux bâtiments » et donc d'un complément de liste.
- Le repérage sur la carte de zonage ne permet pas de distinguer aisément les localisations des bâtiments retenus lors de l'élaboration du PLU en 2019 de ceux retenus pour cette modification
- Il n'est pas proposé de bilan concernant les changements effectifs de destination de bâtiments de la première liste.

Quelles sont les stratégies envisagées pour pallier à ces manques dans le dossier ?

Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire

2-A propos des modifications

Les orientations retenues pour les changements de destinations sont de trois types selon le tableau récapitulatif de l'annexe intitulée « recensement des bâtiments agricoles pouvant faire

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery

Enquête publique n°23000010/76

l'objet d'un changement de destination » (A savoir habitat, gîtes, activités). Ils concernent la plupart des bâtiments retenus à l'exception de 4 d'entre eux (non retenus pour habitat).

L'une des orientations est le changement en habitation ce qui pourrait entraîner une population en croissance supérieure à ce que préconise le PADD et alors c'est une révision qu'il aurait fallu envisager et pas une modification : comment entendez-vous re-définir et répartir les orientations afin de respecter cette contrainte de croissance démographique imposée par le PADD ?

[Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire](#)

En ce qui concerne le plan de zonage présenté : les étoiles sont au nombre de 56.

Elles semblent donc correspondre aux 2 listes (celle de 2019 avec 25 bâtiments retenus + celle de 2021 avec 29 bâtiments retenus) pour lesquelles le total est de 54 bâtiments : quid de cette différence ?

D'autre part certains bâtiments de la première liste ont fait l'objet d'une modification effective : ont-ils été retirés de la carte ?

[Réponse de la communauté de communes et de Mme. Le Maire](#)

Procès verbal remis le vendredi 6 octobre 2023 à la Communauté de communes de Londinières, avec les 2 registres papier et les pièces jointes reçues.

Par Mme Augé Mireille, Inspectrice de l'Education nationale retraitée, commissaire enquêtrice, en attente d'un mémoire en réponse sous 15 jours (vendredi 20 octobre 2023), par pièce jointe dans un mail et par courrier postal



Signature :

Signature de la Présidente de la communauté de communes :

Signature de Mme. le Maire de la commune d'Osmoy Saint Valery :

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Osmoy Saint valery
Enquête publique n°23000010/76

Annexe 5



Mémoire en réponse aux observations émises pendant l'Enquête Publique

Modification du PLU d'Osmoy-St-Valéry

20 octobre 2023

Sommaire

1. Mémoire en réponse	3
2. Réponses	
2.1. Contributions précisant les destinations envisagées par les propriétaires	
2.1.1. Réponse à M. Fihue	4
2.1.2. Réponse à M. Platel	4
2.2. Contributions demandant l'inscription de bâtiments agricoles dans la liste	
2.2.1. Réponse à Mme Lelong-Mouchères	4
2.2.2. Réponse à M. Dumont	5
2.2.3. Réponse à Mme Legrand	5
2.2.4. Réponse à M. Meinnemare	5
2.3. Contributions concernant l'évolution du règlement de la zone agricole	6
2.4. Contributions témoignages	
2.4.1. Réponse à M. Fihue	6
2.4.2. Réponse à M. Colin	6
2.5. Autres contributions	
2.5.1. Réponse à Mme Dupont	6
2.5.2. Réponse à M. Boutin	7
2.5.3. Réponse à la Société TRAPIL	7
2.6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAE)	
2.6.1. Réponse à la Chambre des Métiers	8
2.6.2. Réponse au Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Arques	8
2.6.3. Réponse à la Chambre de Commerce et de l'Industrie	8-9
2.6.4. Réponses à la DDTM	9-11
2.6.5. Réponse à la MRAE	11
2.7. Observation et questions de Madame la Commissaire Enquêtrice	
2.7.1. À propos du dossier de présentation	12
2.7.2. À propos des modifications	13
3. Annexe 1 : PV de synthèse signé	14



1. Mémoire en réponse

Enquête publique du projet de modification du PLU d'Osmoy-Saint-Valéry

Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme d'Osmoy-Saint-Valéry, une enquête publique s'est tenue sur la commune d'Osmoy-Saint-Valéry, département de la Seine-Maritime (76) du 29 août au 29 septembre 2023.

La Communauté de Communes de Londinières, dont fait partie Osmoy-Saint-Valéry, détient la compétence PLUi et est donc en charge de cette modification.

Le procès-verbal de synthèse des observations relatives à l'enquête publique a été remis à Madame la Présidente, Armelle Biloquet, et à Madame Marie-Josée Bourgeois, Maire d'Osmoy-Saint-Valéry par Madame la Commissaire Enquêtrice, Mireille Augé, par message électronique et en main propre le 06 octobre 2023.

La Communauté de Communes de Londinières dispose de quinze jours pour rendre son mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse.

La structure du présent mémoire reprend celle proposée par la Commissaire Enquêtrice dans son procès-verbal.

Le PV de synthèse signé est joint en annexe 1.

Le présent mémoire est remis par voie postale et par courrier électronique par Madame Armelle Biloquet à Madame Mireille Augé, le vendredi 20 octobre 2023.

Armelle Biloquet,
Communauté de Communes
de Londinières



2. Réponses

2.1. Contributions précisant les destinations envisagées par les propriétaires

2.1.1. Réponse à M. Fihue

M. Fihue Gauthier, 148, Les Bosquets, O St V (P1, n°2)

Vérification du statut de 8 bâtiments de son corps de ferme et de leur recensement effectif dans les listes 1(2019) et 2 (nouvelle liste de 2022) des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Précision sur les orientations de changement souhaitées pour les bâtiments de la liste 2 de 2022 :

Habitation : bâtiments fiches n°13, 14, 28,

Services (spa, garage à vélos...) : fiches n°27 et n°29

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Les destinations autorisées à la modification autorisent les projets de ce propriétaire.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.1.2. Réponse à M. Platel

M. Platel-Feux, 30 route de Neuchâtel, 76660 O St V (P1, n°6)

Concerné par une inscription de bâtiments agricoles pouvant changer de destination sur les deux listes.

Précise les orientations souhaitées pour les bâtiments retenus dans la seconde liste

Bât fiche n°1 : destination éventuelle gîte

Bât fiche n°17 : local technique

Bât fiche n°18 : local commercial vente

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Les destinations autorisées à la modification autorisent les projets de ce propriétaire.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.2. Contributions demandant l'inscription de bâtiments agricoles dans la liste

2.2.1. Réponse à Mme Lelong-Mouchères

Mme Lelong-Mouchères Caroline, 64 route de Dieppe, O St V (P1, n°1)

Grange sur la parcelle 0-0C-0517

La demande concerne une vérification de la possibilité de changement de destination pour ce bâtiment agricole et son inscription dans la liste complémentaire.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Impossible de répondre à cette question car aucun plan de localisation n'est fourni. Avoir pour la commune si elle peut identifier ce bâtiment. Dans ce cas, il faudra analyser tous les paramètres comme pour les autres bâtiments : caractère du bâtiment, état sanitaire, accès, distance aux réseaux, risques naturels

Réponse ComCom : Le bâtiment concerné se situe dans la zone U du PLU. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré le 17 juin 2022 pour la transformation de ce bâtiment en gîte.



2.2.2. Réponse à M. Dumont

M. Dumont Frédéric, 145, la Briquetterie (n°7)

Constata que ses bâtiments ne sont pas recensés et souhaite qu'au moins 3 d'entre eux le soient.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Impossible de répondre à cette question car aucun plan de localisation n'est fourni. À voir pour la commune si elle peut identifier ces bâtiments. Dans ce cas, il faudra analyser tous les paramètres comme pour les autres bâtiments : caractère du bâtiment, état sanitaire, accès, distance aux réseaux, risques naturels

Réponse ComCom : Avis favorable sous réserve que le propriétaire fournisse tous les paramètres comme pour les autres bâtiments afin que ceux-ci soient étudiés avant leur prise en compte.

2.2.3. Réponse à Mme Legrand

Mme Legrand Ophélie, 29 route de Neufchatel, (n°8)

Propriétaire de la parcelle C318 à Osmoy, au centre bourg, en zone agricole

Signale une grange implantée sur sa parcelle et souhaite qu'elle puisse changer de destination à l'occasion de la modification du PLU et demande son inscription sur la liste inventaire.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Impossible de répondre à cette question car aucun plan de localisation n'est fourni. Avoir pour la commune si elle peut identifier ce bâtiment. Dans ce cas, il faudra analyser tous les paramètres comme pour les autres bâtiments : caractère du bâtiment, état sanitaire, accès, distance aux réseaux, risques naturels

Réponse ComCom : Avis favorable sous réserve que le propriétaire fournisse tous les paramètres comme pour les autres bâtiments afin que ceux-ci soient étudiés avant leur prise en compte.

2.2.4. Réponse à M. Meinemare

M. Meinemare Joël, 125 Maintru, O St V, Parcelle 251

Constata que ses bâtiments agricoles ne figurent plus dans la liste alors qu'ils avaient été recensés pour établir la nouvelle liste.

Interroge sur la possibilité d'aménager au moins les combles de bâtiments (granges et étables) si ceux-ci ne sont pas inscrits dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Impossible de répondre à cette question car aucun plan de localisation n'est fourni. Avoir pour la commune si elle peut identifier ce bâtiment. Dans ce cas, il faudra analyser tous les paramètres comme pour les autres bâtiments : caractère du bâtiment, état sanitaire, accès, distance aux réseaux, risques naturels

Réponse ComCom : Les bâtiments sont situés en zone inondable, ils ont été retirés de la liste initiale proposée suite à l'avis de la MRAe. Ils ne peuvent pas être pris en compte même pour l'aménagement des combles.



2.3. Contributions concernant l'évolution du règlement de la zone agricole

Aucune contribution des particuliers mais des remarques dans les avis des Personnes Publiques associées.

2.4. Contributions témoignages

2.4.1. Réponse à M. Fihue

M. Fihue, ancien maire de la commune d'Osmoy Saint Valery (P1, n°4)

Echanges sur l'historique de la mise en place du PLU de 2019 et sur la philosophie qui a prévalu.

Témoigne de l'existence d'une première liste réalisée en 2019, inventaire avec descriptifs et parfois photos des bâtiments agricoles retenus comme pouvant changer de destination, établi avec le conseil municipal de l'époque et l'appui de la Chambre d'agriculture.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Les données concernant l'inventaire des bâtiments agricoles réalisé en 2019 figurent au rapport de présentation pages 162 à 164.

La Chambre d'Agriculture a réalisé le diagnostic agricole mais pas l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.4.2. Réponse à M. Colin

M. Colin, adjoint au Maire de la commune de Osmoy saint Valery (P2, n°10)

Témoigne de la démarche et du protocole choisis pour établir la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination : il a été mis en place des rencontres individuelles avec les propriétaires, des relevés d'informations sur les bâtiments concernés, et un recueil des accords de principe des propriétaires pour l'inscription de leurs bâtiments dans cette liste.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop : rien à ajouter.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.5. Autres Contributions

2.5.1. Réponse à Mme Dupont

Mme Dupont Jocelyne (P1, n°5)

Vient s'informer sur l'enquête en cours suite à la réception de l'avis d'enquête dans sa boîte à lettres.

Evoque l'existence d'un bâtiment de sa propriété concerné qui a été inscrit sur la première liste.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Il n'y a rien à répondre puisqu'il n'y a pas de question ou d'observation.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.5.2. Réponse à M. Boutin

M. Boutin Cyril, N°1159, Le Hamel, O St V (P1, n°3)

Signale un problème de ruissellement de la voirie vers les habitations du lotissement du Hamel lors de pluies moyennes à fortes.

Suggère la réalisation d'un aménagement hydraulique pour y pallier.

Pointe également l'absence de signalisation et de passage piéton devant l'abri bus situé au carrefour.

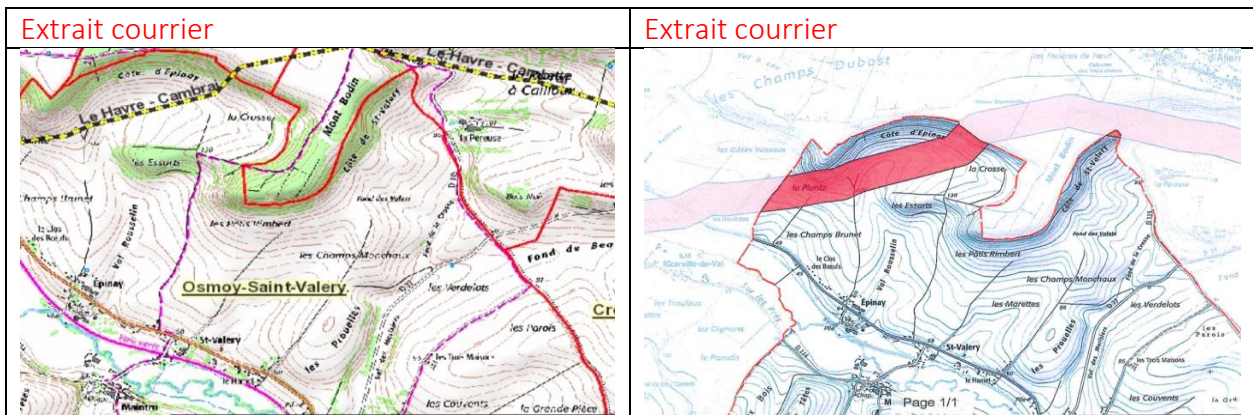
Réponse du bureau d'études Euclyd Eurotop :

Observation qui n'a rien à voir avec l'objet de l'enquête publique.

La commune peut répondre en dehors de cette enquête publique.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.5.3. Réponse à la société TRAPIL



La demande porte sur l'ajout de la servitude publique liée à la présence de ce pipeline installé en 2017 (tracé et zone de sécurité de part et d'autre) sur la charte graphique et dans les annexes du PLU de 2019 sur les servitudes.

Réponse du bureau d'études Euclyd Eurotop :

Observation qui n'a rien à voir avec l'objet de l'enquête publique.

Cette servitude figure déjà au PLU approuvé en 2019.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAE)

Les dossiers du projet de modifications du PLU ont été mis à disposition des PPA (personnes publiques associées) suivantes, le 13 mars 2023 :

- Région
- Département
- [Chambre du Commerce et de l'Industrie \(courrier daté du 16 mai, reçu en septembre\)](#)
- [Chambre des Métiers \(03 avril 2023\)](#)
- Chambre d'Agriculture



- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (BCATH + BT), (19 avril 2023)
- Agence régionale de la santé
- DREAL (Direction régionale d l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)
- Service régionale de l'Archéologie
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Inspection académique
- Syndicat pour la gestion du SCOT
- Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de la Béthune (21 avril 2023)

Ont été reçus les avis des 4 PPA indiqués en bleu, les dates des courriers sont indiquées : 3 ont été reçus avant l'ouverture de l'enquête et une au début de l'enquête (CCI).

Ils sont à appréhender dans tous leurs détails et certains points sont reportés ci-dessous :

2.6.1. Réponse à la Chambre des Métiers

Avis favorable sous réserve d'ajouter la dimension artisanat dans les orientations de changement de destination et dans la modification du règlement écrit

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

La commune peut autoriser cette nouvelle destination mais il est conseillé d'indiquer dans ce cas des prescriptions supplémentaires afin de réduire les risques et nuisances de ce genre d'activités pour les biens et personnes.

Réponse ComCom : Avis favorable à condition que la faisabilité soit étudiée pour chaque bâtiment en fonction des risques et nuisances qu'elle pourrait engendrer.

2.6.2. Réponse au Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Arques

Avis favorable globalement avec une nuance en ce qui concerne l'article **A2, point 2-9**.

Le SIBV de l'Arques considère qu'en inscrivant sur la liste certains bâtiments situés en zone soumise à aléa inondation, certaines directives ne sont pas respectées car ces inscriptions engagent à « exposer plus de bien et de personne à un risque »

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'article A2.9 autorise les changements de destination à condition de ne pas créer ou augmenter le nombre de logements. Le mot « créer » a été ajouté à l'occasion de cette modification.

Par conséquent, le règlement intègre déjà cette remarque. Voir page 9 de la notice le règlement avant et après modification.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.6.3. Réponse à la Chambre de Commerce et de l'Industrie

Avis favorable sous réserve de prendre en compte une remarque :

La CCI estime que les occupations admises sont restrictives et risquent de compromettre le développement de certaines activités notamment pour la ferme de la Valouine dont les surfaces sont potentiellement porteuses.

Demande de revoir, dans le règlement, la rédaction de l'article **A 2-4**



Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

La CCI demande d'autoriser plus de destinations pour 4 bâtiments mais elle n'indique pas quelles destinations. Elle souhaite au contraire ne plus fixer précisément de destination.

Il est difficile de répondre favorablement à cette demande.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

2.6.4. Réponses à la DDTM

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques énoncées

Ces remarques concernent la procédure mise en œuvre, les justifications du projet de modification, les modifications du règlement de la zone agricole :

/à la procédure :

- Le document évoque les deux types de modification sans retenir de façon explicite l'une d'elle puisque les deux articles les concernant sont proposés

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

La procédure qui s'applique ici est la procédure de modification avec enquête publique au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Tous les documents du dossier mentionnent cette procédure.

L'arrêté du maire qui lance cette procédure en date du 21 février 2020 indique lui aussi que la procédure est la modification de droit commun et qu'elle fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

L'autre procédure de modification figurant au code de l'urbanisme porte le nom de « modification simplifiée ». Aucune pièce du dossier ne mentionne cette procédure.

Dès lors, on peut être surpris de cette remarque de la part de la DDTM.

Réponse ComCom : [Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.](#)

/justifications :

- L'économie générale du projet est à réinterroger : le nombre de bâtiments retenus (29 dont 25 avec orientation habitation, 4 orientations vers des activités diverses) engage vers une croissance de population potentielle de 57 habitants non compatible avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui affichent une augmentation de la population communale de 30 personnes sur la temporalité du PLU.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Le dossier approuvé sera modifié et mis à jour sur ce point.

Sur les 29 bâtiments nouvellement identifiés, seuls 22 bâtiments possèdent la destination « habitat ». 7 bâtiments ne possèdent pas la destination habitat :

- 4 bâtiments (n°9 à 11) situés à la Valouine,
- 2 bâtiments trop petits (n°23 et 26),
- 1 bâtiment concerné par un axe de ruissellement (n°28).

Par conséquent, seuls 22 bâtiments réhabilités engendrent une augmentation de la population d'environ 51 habitants (22 x 2,3 personnes par foyer – INSEE 2018).

Il sera aussi précisé au dossier qu'après retour d'expérience, les changements de destination après approbation d'un PLU sont peu fréquents et avoisinent 2 bâtiments sur 10 ans.

Il sera aussi précisé que plusieurs destinations sont autorisées et ces bâtiments ne seront pas tous transformés en habitation sur la temporalité du PLU.



Si on retient un pourcentage, on peut estimer un maximum de 20% des bâtiments qui pourraient changer de destination en habitat à 10 ans, soit, ici :

- 22 bâtiments x 0,20 = 4,4 arrondis à 5 logements.

Par conséquent, à 10 ans, seuls 5 bâtiments réhabilités engendreraient une augmentation de la population d'environ 12 habitants (5 x 2,3 personnes par foyer – INSEE 2018).

L'économie générale du PADD n'est donc pas remise en cause.

Réponse ComCom : 3 logements ont été créés entre 2019 et 2023.

- Un paragraphe concerne la ferme de la Valouine :
Nécessité d'analyser davantage l'impact sur l'activité agricole, interroger l'opportunité d'envisager la création d'un STECAL sur ce secteur.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Créer un STECAL à la ferme de la Valouine obligerait à revenir en arrière dans la procédure de modification. Il faudrait consulter la CDPENAF et refaire une enquête publique.

La création de ce STECAL pourrait être envisagée à l'occasion d'une prochaine procédure de modification ou révision du PLU. Cela pourra se faire à l'occasion de l'élaboration du PLUi réalisé actuellement par la Communauté de Communes.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

- Le fonctionnement urbain de la commune est également interrogé du fait de l'éloignement d'un grand nombre de bâtiments du centre-bourg

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop : Nous n'avons pas d'élément sur ce point.

Réponse ComCom : Aucun ramassage scolaire de la primaire sur les 3 hameaux : les Bosquets, la Briqueterie, la Valouine. Ramassage collégiens/lycéens uniquement sur le hameau des Bosquets.

/modifications du règlement agricole :

- Il est relevé des aspects irréguliers dans la rédaction des articles modifiés non conforme au code de l'urbanisme

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'article 2.4 autorise le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage(...) ainsi que « les réfections, extensions et annexes associées ». Or, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, en zone agricole la construction d'annexe et d'extension n'est autorisée que pour les bâtiments d'habitation.

L'article A 2.4 pourrait utilement être modifié comme suit :

2.4 Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et que la destination soit :

- Pour les bâtiments repérés par une croix rose : hébergement à caractère d'accueil touristiques : gîte rural, chambres d'hôtes,

- Pour les bâtiments repérés par une croix violette : habitat, hébergement hôtelier, commerces, bureaux.

- Pour les bâtiments repérés par une croix marron : activité de réceptions-séminaires, hébergement hôtelier complémentaire et lié à cette précédente activité.

- Ainsi que les réfections, et, pour les destinations habitat, les extensions et annexes associées.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.



L'article 2.9 autorise le changement de destination des bâtiments sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet de créer ou d'augmenter le nombre de logements dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas faible et moyen et aux ruissellements. Or, selon la doctrine départementale de prise en compte des risques naturels dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols, ni les changements de destination à vocation d'habitation en secteur d'aléa moyen, ni les changements de destination à vocation d'établissement recevant du public ne sont autorisés dans les secteurs d'aléas de ruissellement :

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'aléa ruissellement ne concerne que le bâtiment n°28. Ce dernier n'est touché que très partiellement.

L'aléa zone d'expansion des ruissellements ne concerne que le bâtiment n°25. Ce dernier n'est touché que partiellement.

Pour ces deux bâtiments, la commune peut :

- Maintenir ces bâtiments, la doctrine départementale pourra s'appliquer pour interdire les destinations « habitat » et « ERP »,
- Maintenir ces bâtiments en n'autorisant que des activités non ERP,
- Retirer ces bâtiments.

Réponse ComCom : La commune souhaite le maintien des deux bâtiments et la doctrine départementale l'appliquera.

L'article 9.4 autorise pour les bâtiments pouvant changer de destination, une emprise au sol des bâtiments, y compris pour les annexes, qui ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain. Il conviendra de préciser les annexes de bâtiment à destination d'habitation, les bâtiments faisant l'objet d'un choix de destination autre ne peuvent construire ni extension ni annexe.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'article 9.4 sera modifié dans le sens de l'observation et rédigé ainsi :

Pour les bâtiments pouvant changer de destination :

9.4 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes de bâtiment à destination d'habitation, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.6.5. Réponse à la MRAE

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.

L'avis porte sur le nouveau dossier reçu le 6 mars 2023 (après retrait de la liste de certains bâtiments agricoles situés à proximité de la Béthune).

Il est émis plusieurs considérations portant sur :

- La situation d'un bâtiment en zone inondable d'aléa moyen et d'autres à proximité d'axes de ruissellement ou de zones d'expansion
- Le point sur l'assainissement envisagé
- La vigilance à porter sur les impacts potentiels des changements de destination notamment l'accroissement de la population.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'autorité environnementale a rendu son avis le 27 avril 2023 : la procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Les considérants permettent de motiver cet avis.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

2.7. Observation et questions de Madame la Commissaire Enquêtrice

2.7.1. À propos du dossier de présentation

- Sur la forme, il est à signaler un manque de sommaire avec pagination précise.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Le sommaire est présent à la notice de présentation. Une pagination pourrait utilement être ajoutée.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

- Erreur sur le nombre potentiel d'habitants en plus : 25 bâtiments (et non 29) pourraient devenir des habitations ce qui correspond à un potentiel de 57 habitants en plus (et non 67)

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Voir réponse formulée à la DDTM, une mise à jour sera réalisée.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

Sur le fond

- La première liste (établie en 2019) n'est pas incluse dans le dossier alors qu'il s'agit, selon l'article 2 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique d'une « inscription sur **l'inventaire existant** de nouveaux bâtiments » et donc d'un complément de liste.

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Le dossier d'enquête est complet et conforme à l'objet de l'enquête.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

- Le repérage sur la carte de zonage ne permet pas de distinguer aisément les localisations des bâtiments retenus lors de l'élaboration du PLU en 2019 de ceux retenus pour cette modification

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Le plan de zonage n'a pas à distinguer les bâtiments repérés en 2019 de ceux repérés en 2023.

L'inventaire complémentaire de 2023 comprend un plan de localisation qui permet de repérer les bâtiments ajoutés.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

- Il n'est pas proposé de bilan concernant les changements effectifs de destination de bâtiments de la première liste.

Quelles sont les stratégies envisagées pour pallier à ces manques dans le dossier ?

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

La commune pourra utilement répondre à cette question dont nous n'avons pas les réponses.

Après échange téléphonique avec Mme le Maire ce jour, il y aurait eu 3 bâtiments concernés par un changement de destination depuis 2019 (à confirmer par la commune).

Réponse ComCom : La commune confirme que 3 bâtiments sont concernés par un changement de destination.



2.7.2. À propos des modifications

Les orientations retenues pour les changements de destinations sont de 3 types selon le tableau récapitulatif dans l'annexe intitulé « Recensement des bâtiments agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination » (à savoir habitat, gîtes, activités). Ils concernent la plupart des bâtiments retenus à l'exception de 4 d'entre eux (non retenus pour habitat).

L'une des orientations est le changement en habitation ce qui pourrait entraîner une population en croissance supérieure à ce que préconise le PADD et alors c'est une révision qu'il aurait fallu envisager et pas une modification : comment entendez-vous re-définir et répartir les orientations afin de respecter cette contrainte de croissance démographique imposée par le PADD ?

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

Voir réponse formulée à la DDTM pages 9 et 10, une mise à jour sera réalisée sur ce point.

Réponse ComCom : Nous rejoignons la réponse du bureau d'étude.

En ce qui concerne le plan de zonage présenté : les étoiles sont au nombre de 56.

Elles semblent donc correspondre aux 2 listes (celle de 2019 avec 25 bâtiments retenus + celle de 2021 avec 29 bâtiments retenus) pour lesquelles le total est de 54 bâtiments : quid de cette différence ?

D'autre part certains des bâtiments de la première liste ont fait l'objet d'une modification effective : ont-ils été retirés de la carte ?

Réponse du bureau d'études Euclid Eurotop :

L'inventaire initial de 2019 comportait 28 bâtiments tel que spécifié à la notice de présentation page 6. Le présent inventaire comporte 29 bâtiments. Le total se porte donc à 57 bâtiments représentés sur le plan de zonage.

Pour les bâtiments qui auraient subi un changement de destination depuis 2019, il n'y a aucune obligation de les retirer et ils n'ont pas été retirés du plan de zonage.

Réponse ComCom : S'il s'avère qu'il est obligatoire de présenter cette première liste, la commune s'engage à la fournir.

3. Annexe 1 : PV de synthèse signé

PROCÈS-VERBAL de l'enquête publique portant sur la modification du plan local d'urbanisme d'Osmoy Saint Valery

A Bihorel, le 6 octobre 2023

Code de l'environnement - article R.123-18
Arrêté de M. la Présidente de Londinière du 1^{er} Août 2023

Madame la Présidente

L'enquête publique, relative à la modification du PLU d'Osmoy Saint Valery, s'est terminée le 29 octobre 2023 avec une présence modérée du public tout au long de l'enquête et sans incident notable.

Au cours de cette enquête 10 contributions ont été recueillies dans le registre n°1 ainsi qu'un mail avec pièces jointes.

Les principales problématiques apparues au cours de cette enquête ont été synthétisées : ce dépouillement vous est fourni sous forme de dossier papier remis en main propre, à la communauté de communes, le vendredi 5 octobre, ainsi que les registres, incluant le mail et les documents joints évoqués.

Je vous communique également ce jour, par mail, un double de ce procès verbal, en pièce jointe.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours maximum (soit au plus tard le vendredi 20 octobre) sous forme papier par voie postale, en recommandé simple et par voie numérique en pièce jointe, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vos réponses au regard de chacune des contributions.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.
Mireille Augé, commissaire enquêtrice,



Remis et commenté à la Communauté de communes, le 6 octobre 2023.

Le maître d'ouvrage

Mme la Présidente de la communauté de communes de Londinières

Pris connaissance le 6 octobre 2023

Signature :



Mme La Maire d'Osmoy Saint Valéry :

Pris connaissance le 6 octobre 2023

Signature :

