

Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville



33, cours des Fossés - CS 40037
14601 HONFLEUR Cedex
Siège Honfleur : 02 31 14 29 30
Antenne Beuzeville : 02 32 56 62 56

Préfecture de l'Eure
Boulevard Georges Chauvin
CS99201
27022 EVREUX Cédex

Affaire : Plan Local d'Urbanisme de BEUZEVILLE
Demande de dérogation pour ouvrir une zone à l'urbanisation en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du POS

Objet : RECOURS GRACIEUX
contre la décision du Préfet de l'Eure du 22 juin 2017 refusant la dérogation demandée

Lettre recommandée avec accusé de réception

Le 28 août 2017,

Monsieur le Préfet,

Concernant l'affaire citée en référence et suite à la réception de votre courrier du 22 juin 2017, reçu au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville le 30 juin 2017 (*Cf. pièce n°1*), je me permets de vous adresser le présent recours gracieux afin d'obtenir l'annulation de votre décision – *refus de la dérogation nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la future zone d'activités de Beuzeville* – et la délivrance d'une autorisation de dérogation au regard des éléments ci-après exposés.

RAPPEL DES FAITS :

La révision du POS de Beuzeville a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 2 octobre 2009 (*Cf. pièce n°2*). Depuis décembre 2015, elle est conduite par la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville qui a repris la compétence de l'élaboration des documents d'urbanisme et décidé de poursuivre et d'achever la procédure amorcée. Ainsi, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville le 27 décembre 2016 (*Cf. pièce n°3*).

A cette date, cette structure intercommunale était intégrée au sein du PETR du Pays Risle Estuaire sur le territoire duquel le périmètre d'un SCoT incluant la commune avait été arrêté, mais le document d'urbanisme n'était pas encore approuvé. De fait, au regard des dispositions de l'ancien article L.122-2 du code de l'urbanisme¹, la demande de dérogation nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUz – cette dernière ayant été délimitée après le 1^{er} juillet 2002 – a été adressée dans un premier temps au PETR du Pays Risle Estuaire (Cf. pièce n°4), bien que la fusion de la Communauté de Communes du Pays d'Honfleur et de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville, en date du 1^{er} janvier 2017, ait eu pour effet d'exclure le territoire de la commune de Beuzeville d'un périmètre de SCoT arrêté. En effet, la date de la délibération d'arrêt du projet de PLU avait été retenue par la collectivité comme référence et point de départ de la consultation !

Toutefois, après réflexion avec les services de la DDTM de l'Eure et du fait de la situation particulière de la commune, la Communauté de Communes du Pays Honfleur-Beuzeville vous a adressé, dans un second temps, la demande de dérogation (Cf. pièce n°5) que vous avez refusée en vous fondant sur les avis défavorables de la CDNPS et de la Chambre d'Agriculture, ainsi que sur les circonstances suivantes (Cf. pièce n°1) :

- le projet de zone d'activités aurait un impact sur le paysage et conduirait à la défiguration de l'entrée de ville actuelle ;
- la proximité du projet avec les exploitations agricoles productrices de cidre et de calvados entraînerait une atteinte à l'image de l'Appellation d'Origine ;
- le foncier disponible, au regard des capacités d'accueil résiduelles très importantes dans les zones d'activités délimitées dans les documents d'urbanisme de la communauté de communes ou des communautés de communes voisines, paraît insuffisamment pris en compte dans l'analyse des besoins.

Vous concluez ainsi que « le projet de zone d'activités est de nature à présenter des inconvénients pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles excessifs au regard de l'intérêt qu'il représente pour la commune. »

¹ « Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes [...].

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan [...]. »

C'est cette décision qui est contestée dans le présent recours gracieux.

En effet, le refus d'accorder la dérogation prévue par l'ancien article L.122-2 du code de l'urbanisme est une décision qui impacte fortement la procédure de révision du POS de Beuzeville et sa transformation en PLU puisqu'elle remet en cause plusieurs années d'études et un projet ambitieux pour la commune qui tendait à renforcer l'équilibre exigé entre préservation de l'environnement et développement urbain ! De fait, cette décision est un acte contre lequel un recours pour excès de pouvoir peut être dirigé par la collectivité si elle considère que ce refus est illégal, comme en témoigne la jurisprudence existante à ce sujet (CAA, 11 mars 2010, Cne de BRULEY).

Ainsi, les arguments à l'encontre de cette décision sont exposés dans la discussion suivante qui tend d'une part, à justifier le caractère illégal de ce refus et d'autre part, à rappeler l'ensemble des mesures instaurées par le PLU pour que ce projet de zone d'activités, soucieux de l'environnement et du paysage dans lequel il s'inscrit, porte une image renouvelée et dynamique du Pays d'Auge !

EN PREMIER LIEU,

Si la procédure mise en œuvre par le Préfet (saisine de la CDNPS et de la Chambre d'Agriculture) n'est pas contestée au regard des dispositions transitoires fixées par la loi ALUR, qui précisaient que *« pour l'application de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date »*, il est toutefois regretté que la décision rendue soit rédigée sous la forme d'un simple courrier. Les considérations de droit et de fait qui fondent votre décision y sont énoncées de manière assez générale et les mentions des possibilités de recours qui lui sont attachées ne sont nullement rappelées. De plus, les avis formulés par la CDNPS et la Chambre d'Agriculture, cités dans le document, ne sont pas joints à la décision.

Ces différentes omissions auraient pu priver la collectivité de l'exercice de ses droits et nuisent à la compréhension de votre décision.

En effet, le courrier du 22 juin 2017 fait état d'un avis défavorable de la Chambre d'Agriculture en date du 24 mai 2017 alors qu'un avis favorable assorti de prescriptions avait, un mois au préalable, été délivré par ce même organisme, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (Cf. pièce n°6). Est-ce réellement deux avis divergents ou est-ce une erreur ? Il est impossible de le savoir en l'absence de la copie de l'avis formulé ce qui laisse planer un doute sérieux sur les fondements de votre décision.

- ⇒ **En ayant omis de fournir une copie des avis formulés par la CDNPS et la Chambre d'Agriculture, il est possible de penser que votre décision s'appuie sur un avis erroné de la Chambre d'Agriculture au regard de celui obtenu dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées. Elle repose ainsi sur des fondements incertains qui pourraient entacher sa régularité.**

EN SECOND LIEU :

En instaurant un principe de constructibilité limitée, l'objectif de l'ancien article L.122-2 du code de l'urbanisme était certes d'inciter les communes à se doter d'un SCoT, mais aussi d'éviter que certaines collectivités puissent prendre seules des décisions pouvant avoir des conséquences sur l'environnement, sur les activités agricoles et sur les communes voisines notamment en terme de déplacement, d'économie ou d'implantation de l'habitat. C'est pourquoi à l'époque, la loi UH de 2003, dans une démarche d'assouplissement des dispositions de la loi SRU, a introduit une possibilité de déroger à ce principe de constructibilité limitée sous certaines conditions. Ces dernières sont reprises dans le 4^{ème} alinéa de l'ancien article L. 122-2 du code de l'urbanisme qui stipule que : *« la dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan »*.

S'il est vrai que les objectifs de l'ancien article L.122-2 du code de l'urbanisme se sont renforcés au fil du temps, en réduisant toujours davantage les possibilités d'urbanisation nouvelle pour les communes non couvertes par un SCoT, il convient de ne pas perdre à l'esprit que les principes législatifs opposables à la demande de dérogation du PLU de Beuzeville sont bien ceux issus de la loi UH et non ceux définis par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme ! De fait, le refus de déroger au titre de l'ancien article L.122-2 du code de l'urbanisme doit à priori demeurer une exception - mécanisme inverse de celui imposé aujourd'hui avec la loi ALUR au sein de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme - s'il apparaît, au regard d'une comparaison circonstanciée, que les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs par rapport à l'intérêt du projet de PLU pour la commune.

Si votre courrier énonce les inconvénients éventuels du projet de zone d'activités (impact sur le paysage, défiguration de l'entrée de ville, atteinte à l'image de l'appellation d'origine, soustraction de terres à vocation agricole...), il ne met nullement en avant le caractère excessif de ces derniers par rapport à l'intérêt du projet de PLU pour la collectivité. Votre décision de ne pas accorder la dérogation demandée n'est donc pas justifiée conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme !

- ⇒ **En ne procédant pas à la comparaison entre les inconvénients de l'urbanisation envisagée et l'intérêt que représente pour la commune la révision du plan, les dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme ont été méconnues. Votre décision est ainsi entachée d'une erreur de droit qui est de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de cette dernière.**

Sur le fond, les arguments suivants démontrent pourquoi les inconvénients, liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités sur les communes voisines, sur l'environnement et sur l'activité agricole, ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt de la révision du POS pour la commune.

- 1) En ce qui concerne la thématique relative aux inconvénients de cette zone pour les communes voisines :**

Il importe au préalable de rappeler le contexte dans lequel la révision du POS a été conduite.

Si celle-ci a été prescrite en 2009, les études préalables ont réellement été engagées à partir de 2012, date à laquelle se dessinaient déjà des évolutions législatives et territoriales. La collectivité s'est ainsi attachée, consciente de l'intérêt d'élaborer un projet qui s'inscrit à une échelle élargie, à travailler en étroit partenariat avec les instances intercommunales en place tout au long de la procédure.

De fait, la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville, le PETR du Pays Risle Estuaire ainsi que le SCoT Nord Pays d'Auge ont toujours été conviés aux réunions de travail relatives au PLU et ont été destinataires des documents du dossier au fur et à mesure de son état d'avancement. Les représentants de ces instances intercommunales ont suivi toute la procédure et ont pu exprimer, à chaque fois que cela leur semblait nécessaire, leurs avis et observations sur le projet. De même et de manière réciproque, le Maire de la commune de Beuzeville et le Président de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville ont participé aux premières réunions relatives à l'élaboration du SCoT Pays Risle Estuaire et à celles relatives à l'élaboration du SCoT Nord Pays d'Auge. Au regard des premiers éléments de diagnostic, ils ont échangé sur la manière dont le projet de PLU pouvait s'articuler à l'échelle intercommunale.

Aujourd'hui, si ces documents supra-communaux ne traduisent pas encore le projet de la zone d'activités de Beuzeville du fait de leur état d'avancement et des récents remaniements territoriaux, l'intérêt de ce projet est partagé d'une manière générale par l'ensemble des élus locaux. Le PETR du Pays Risle Estuaire a en ce sens délibéré en octobre 2015 (*Cf. pièce n°7*), rappelant notamment le fait que la déclinaison opérationnelle de la Stratégie de Développement 2014-2020 identifiait précisément le projet de la zone d'activités de Beuzeville et que sa localisation, à proximité d'un échangeur autoroutier, répondait parfaitement aux objectifs poursuivis en matière de planification. Quant au SCoT Nord Pays d'Auge, il a délivré un avis favorable assorti de prescriptions sur le projet de PLU, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, en avril 2017 (*Cf. pièce n°8*) et fournit une note circonstanciée sur l'intérêt de la zone d'activités de Beuzeville au sein du territoire auquel elle se rattache à présent du fait notamment de son rôle de « pôle d'arrière-pays », complémentaire aux pôles urbains du littoral, qu'elle doit jouer pleinement en lien avec l'Axe Seine (*Cf. pièce n°9*).

Localement et à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville, sur le territoire de laquelle un PLUI a été prescrit, les considérations relatives à l'intérêt du projet de la zone d'activités de Beuzeville sont similaires. Les grandes orientations du PADD, débattues au sein du Conseil Communautaire du 15 décembre 2016 (*Cf. pièce n°10*), révèlent que le positionnement stratégique du territoire doit permettre de « *constituer une offre économique attractive et complémentaire des territoires voisins* ».

- ⇒ **Le processus de concertation, instauré dès la prescription du PLU par la commune, a ainsi permis de garantir la cohérence du projet et de considérer l'intérêt de la future zone d'activités de Beuzeville à une échelle élargie. De ce fait et au regard des logiques de complémentarité avancées par les différentes structures intercommunales, il ne peut être retenu le fait que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz présente des inconvénients excessifs pour les communes voisines ou les territoires voisins !**

2) En ce qui concerne la thématique relative aux inconvénients de cette zone pour les activités agricoles :

Les inconvénients de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur les espaces agricoles relèvent essentiellement de deux thématiques qui ont été largement abordées au cours des études préalables et dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, à savoir la consommation de l'espace agricole et l'atteinte à l'aire d'appellation d'origine contrôlée « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge ».

D'ailleurs, il s'agit des deux principaux motifs de refus que vous opposez à la demande de dérogation, sachant que ces derniers reprennent quasiment mot pour mot l'avis défavorable du Ministère de l'Agriculture en date du 31 juillet 2015 (*Cf. pièce n°11*) contre lequel le Maire de la commune de Beuzeville avait déjà déposé un recours gracieux afin de justifier de l'intérêt de la zone d'activités (*Cf. pièce n°12*). Les arguments développés dans ce document sont toujours d'actualité : ils soulignent notamment l'attractivité et la croissance de Beuzeville du fait de son positionnement stratégique, l'offre foncière insuffisante à l'échelle supra communale pour le développement économique projeté à court et moyen terme, la vocation différente des zones d'activités projetées sur les territoires limitrophes, la préservation des parcelles de pré verger et le renforcement des plantations existantes sur la zone, les échanges entrepris avec la SAFER, etc...

Puis, suite à la réception de l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 26 avril 2017 (*Cf. pièce n°6*) et de celui de l'INAO en date du 28 avril 2017 (*Cf. pièce n°13*), une réunion a été organisée en mairie de Beuzeville le 23 mai dernier, en présence de Mme LEVEAU de l'INAO et d'un représentant de la SCEA TOUTAIN, de manière à pouvoir trouver des solutions satisfaisantes pour l'ensemble des parties. Aux termes de cette réunion, il était convenu de modifier l'emprise de la zone 1AUz afin de maintenir une large bande inconstructible aux abords de l'activité cidricole AOC et de renforcer les prescriptions paysagères et architecturales au travers des OAP et du règlement. Ces propositions ont été reprises dans le courrier de l'INAO en date du 6 juin 2017 (*Cf. pièce n°14*) concluant sur le fait que « *sous réserve que ces différents éléments soient actés dans le projet de PLU, et après présentation aux PPA, l'INAO pourrait émettre un avis favorable sur ce nouveau projet* ». Quelle surprise d'apprendre quelques jours plus tard, lors de la réunion PPA du 22 juin 2017 destinée à présenter les modifications à envisager lors de l'approbation du document (*Cf. pièce n°15*), que la dérogation n'était finalement pas accordée !

⇒ Pour autant, le caractère excessif des impacts de cette future zone d'activités n'est pas clairement démontré, notamment au regard de l'intérêt de la révision du POS pour la collectivité, qui permet, indépendamment de la création de cette zone, de :

- déclasser 164 hectares de zones constructibles à vocation d'habitat,
- de protéger l'ensemble des pré-vergers de la commune et d'une manière générale, l'ensemble des activités agricoles présentes sur le territoire,
- de recentrer les capacités d'accueil de l'habitat résidentiel sur le centre-bourg de manière à limiter l'étalement urbain et instaurer une nouvelle politique de mobilité,
- etc...

Plus spécifiquement, concernant l'analyse des besoins fonciers que vous jugez insuffisante et la consommation d'espace qui en découle, il convient de rappeler que les données exposées par le rapport de présentation du PLU font état notamment des besoins fonciers pour le développement économique projeté à l'échelle du Pays Risle Estuaire (Cf. pièce n°16), puisqu'il s'agissait en l'occurrence de l'emprise supra communale à laquelle se rattachait la commune avant le 1^{er} janvier 2017 ! Il était ainsi rappelé la disponibilité d'une offre foncière de l'ordre de 18 hectares à court terme et d'un risque de pénurie de foncier dans les deux années à venir, si d'autres zones n'étaient pas commercialisées rapidement !

D'autres analyses conduites par la CCI Portes de Normandie, par le SCoT Nord Pays d'Auge et par la Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville viennent aujourd'hui étayer ces premières études et justifier l'intérêt de la zone 1AUz au regard des capacités d'accueil résiduelles des différentes zones d'activités implantées sur la rive gauche de l'Estuaire de la Seine.

Par exemple, le portrait économique du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville en date de novembre 2016 (Cf. pièce n°17) conclut à un déficit de terrain à court et moyen terme et précise que **« la programmation de nouveaux espaces fait sens, notamment au regard des besoins en emplois que crée la croissance démographique »**.

Dans le même esprit, la note rédigée par le SCoT Nord Pays d'Auge (Cf. pièce n°9) précise que l'offre foncière existante pour le développement économique est fortement réduite à l'échelle de son territoire à l'exception des disponibilités offertes par le Parc d'Activités Calvados Honfleur comme le précise l'étude détaillée de la CCPHB (Cf. pièce n°18). Aujourd'hui, 35 hectares de surfaces sont encore disponibles sur l'ancien territoire de la CCPH, mais ils sont davantage destinés à recevoir des activités logistiques, de commerces ou de services. De même, sur l'ancien territoire du Pays Risle Estuaire et dans un rayon de 15 kilomètres autour de la commune de Beuzeville, il demeure 14 hectares de surfaces disponibles pour l'accueil d'activités économiques dont 4 hectares sur Pont-Audemer, tournée vers les technologies de pointe et 8 hectares sur Epaignes qui envisage de favoriser les activités liées au numérique et à la communication.

Finalement, il convient d'ajouter les emprises foncières disponibles sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville. Selon l'inventaire 2016 des Zones d'Activités Economiques (ZAE), ce territoire compte plus de 110 hectares de ZAE aménagées dont seulement 5 hectares restent encore disponibles (Cf. pièce n°19 et pièce n°18). D'autres sites sont pressentis comme zones d'activités en projet au regard notamment de leur affichage au sein des documents d'urbanisme en vigueur. Pour autant, ils ne peuvent être considérés comme potentiel foncier mobilisable à court et moyen terme du fait de leur localisation, parfois contradictoire avec les principes retenus au sein des documents supra communaux et de la non intention affichée des élus locaux de les aménager.

A ce jour et au regard des études en cours, 55 hectares de foncier sont mobilisables pour accueillir des activités économiques à proximité de Beuzeville. Si ce potentiel paraît important, il faut le comparer avec le rythme de commercialisation annuel moyen, estimé par la CCI Portes de Normandie à 4.3 hectares entre 2005 et 2015 sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Beuzeville. De fait, le potentiel foncier des ZAE aménagées permet de répondre aux besoins immédiats définis à une échelle très élargie, mais il ne peut couvrir localement ceux qui sont pressentis sur le canton de Beuzeville ainsi que ceux estimés à plus ou moins long terme (échéance de plus de 10 ans).

En conclusion, la future zone d'activités de Beuzeville permet de répondre aux besoins estimés en matière de développement économique que ce soit localement ou à une échelle élargie. De plus, en étant destinée à recevoir des activités tertiaires, de services ou artisanales, en lien avec la croissance démographique du territoire, elle n'entre pas directement en concurrence avec les zones des communes voisines disposant encore de foncier mobilisable.

⇒ En ce sens et en l'absence de toute démonstration contraire, il ne peut être mis en avant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz présente des inconvénients excessifs pour l'activité agricole et les communes voisines puisqu'elle s'inscrit en complément de l'offre existante sur ces dernières et le bilan du potentiel foncier mobilisable à l'échelle élargie ne fait pas état d'une éventuelle « surconsommation » d'espace.

3) En ce qui concerne la thématique relative aux inconvénients de cette zone pour l'environnement :

Les inconvénients de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'environnement ont été ciblés et de nombreuses mesures ont été prises afin de limiter leurs impacts notamment au travers des OAP et du règlement de la zone 1AUz du PLU. Votre décision de refus ne fait aucune mention des prescriptions fixées par ces documents qui répondent pourtant aux préoccupations environnementales que vous mettez en avant dans votre décision : l'interface avec les espaces classés AOC et le traitement paysager et architectural de cette zone d'activités en entrée de ville !

Consciente de ces enjeux, la collectivité envisage de renforcer les OAP et les prescriptions réglementaires applicables sur cette zone comme en témoigne les dispositions annoncées lors de la réunion du 22 juin 2017 (pièce n°15) afin de faire de cette zone un projet exemplaire et porteur d'une image positive et dynamique du Pays d'Auge. De fait, il est envisagé d'encadrer davantage le traitement des espaces libres et de la voirie interne, de maintenir la structure bocagère existante (alignement de haies centrales et aménagement de pré vergers sur les abords de la zone), de proposer un traitement homogène des façades de bâtiments donnant sur les voies principales, d'agréments de prescriptions paysagères la réalisation des aires de stationnement et d'inciter l'implantation de constructions à très haute performance écologique.

Il s'agit aussi de limiter l'atteinte portée à l'AOC en valorisant au contraire l'image de marque de cette appellation par la création d'un parc d'activités qui se veut vitrine pour le Pays d'Auge ! A cet effet, la collectivité s'est appuyée sur le projet du Parc d'Activités Calvados-Honfleur pour remanier la teneur de ces documents sans pour autant remettre en cause les orientations générales du PADD, afin de pouvoir procéder à l'enquête publique et à l'approbation du projet de PLU dès réception de votre accord.

EN CONCLUSION,

L'absence de toute prise en considération de l'intérêt de la révision du POS pour la collectivité pour juger du caractère excessif des inconvénients liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz entache d'illégalité la décision du 22 juin 2017 refusant d'accorder la dérogation prévue par l'article L.122-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, je vous serais reconnaissant, Monsieur le Préfet, de bien vouloir annuler votre décision au regard de son impact sur la procédure amorcée et des arguments exposés ci-avant.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce recours, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

A Honfleur, le 28 août 2017

P / Le Président,



Ivain NAVIAUX

Président de la Commission Urbanisme

Liste des pièces jointes au recours :

- Pièce n° 1 : Copie du courrier du Préfet de l'Eure à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Honfleur-Beuzeville en date du 22 juin 2017 et reçu le 30 juin 2017 au siège de la Communauté de Communes
- Pièce n° 2 : Copie de la délibération du Conseil Municipal de BEUZEVILLE du 2 octobre 2009 relative à la prescription de la révision du POS de BEUZEVILLE et sa transformation en PLU
- Pièce n° 3 : Copie de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE du 27 décembre 2016 relative à l'arrêt du projet de PLU
- Pièce n°4 : Copie de la demande de dérogation adressée par la Communauté de Communes du Pays Honfleur-Beuzeville au PETR du Pays Risle Estuaire
- Pièce n°5 : Copie de la demande de dérogation adressée par la Communauté de Communes du Pays Honfleur-Beuzeville au Préfet de l'Eure
- Pièce n°6 : Copie de l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 26 avril 2017
- Pièce n°7 : Copie de la délibération du PETR du Pays Risle Estuaire du 2 octobre 2015 sur l'intérêt du projet de création d'une zone d'activités à proximité de l'échangeur autoroutier de BEUZEVILLE
- Pièce n°8 : Copie de l'avis favorable assorti de prescriptions en date du 10 avril 2017 du SCoT Nord Pays d'Auge sur le projet de PLU arrêté
- Pièce n°9 : Copie de la note sur les éléments du SCoT Nord Pays d'Auge soutenant le projet d'un parc d'activités artisanales à BEUZEVILLE
- Pièce n°10 : Copie de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville en date du 15 décembre 2016 attestant du débat sur les orientations générales du PADD du PLUi
- Pièce n°11 : Copie de l'avis du Ministère de l'Agriculture en date du 31 juillet 2015
- Pièce n°12 : Copie du recours gracieux adressé par le Maire de la Commune de Beuzeville à l'encontre de l'avis défavorable du Ministère de l'Agriculture
- Pièce n°13 : Copie de l'avis défavorable de l'INAO en date du 28 avril 2017
- Pièce n°14 : Copie du courrier de l'INAO en date du 6 juin 2017
- Pièce n°15 : Copie du support de la réunion PPA du 22 juin 2017
- Pièce n°16 : Extrait du rapport de présentation du PLU arrêté de Beuzeville relatif à l'étude du tissu économique communal (pages 78 à 86) et aux besoins fonciers en matière de développement économique (page 197)
- Pièce n°17 : « Portrait économique du territoire – Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville » - CCI Portes de Normandie et Département de l'Eure - 2016
- Pièce n°18 : « Evaluation des disponibilités foncières des Zones d'Activités Economiques sur le territoire de la CCPHB et aux alentours » - CCPHB - 2017
- Pièce n°19 : « Sites d'activités économiques – Inventaire 2016 » - CCI Portes de Normandie

Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville

Liste des pièces jointes au recours :

- Pièce n° 1 : Copie du courrier du Préfet de l'Eure à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Honfleur-Beuzeville en date du 22 juin 2017 et reçu le 30 juin 2017 au siège de la Communauté de Communes
- Pièce n° 2 : Copie de la délibération du Conseil Municipal de BEUZEVILLE du 2 octobre 2009 relative à la prescription de la révision du POS de BEUZEVILLE et sa transformation en PLU
- Pièce n° 3 : Copie de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE du 27 décembre 2016 relative à l'arrêt du projet de PLU
- Pièce n°4 : Copie de la demande de dérogation adressée par la Communauté de Communes du Pays Honfleur-Beuzeville au PETR du Pays Risle Estuaire
- Pièce n°5 : Copie de la demande de dérogation adressée par la Communauté de Communes du Pays Honfleur-Beuzeville au Préfet de l'Eure
- Pièce n°6 : Copie de l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 26 avril 2017
- Pièce n°7 : Copie de la délibération du PETR du Pays Risle Estuaire du 2 octobre 2015 sur l'intérêt du projet de création d'une zone d'activités à proximité de l'échangeur autoroutier de BEUZEVILLE
- Pièce n°8 : Copie de l'avis favorable assorti de prescriptions en date du 10 avril 2017 du SCot Nord Pays d'Auge sur le projet de PLU arrêté
- Pièce n°9 : Copie de la note sur les éléments du SCot Nord Pays d'Auge soutenant le projet d'un parc d'activités artisanales à BEUZEVILLE
- Pièce n°10 : Copie de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville en date du 15 décembre 2016 attestant du débat sur les orientations générales du PADD du PLUi
- Pièce n°11 : Copie de l'avis du Ministère de l'Agriculture en date du 31 juillet 2015
- Pièce n°12 : Copie du recours gracieux adressé par le Maire de la Commune de Beuzeville à l'encontre de l'avis défavorable du Ministère de l'Agriculture
- Pièce n°13 : Copie de l'avis défavorable de l'INAO en date du 28 avril 2017
- Pièce n°14 : Copie du courrier de l'INAO en date du 6 juin 2017
- Pièce n°15 : Copie du support de la réunion PPA du 22 juin 2017
- Pièce n°16 : Extrait du rapport de présentation du PLU arrêté de Beuzeville relatif à l'étude du tissu économique communal (pages 78 à 86) et aux besoins fonciers en matière de développement économique (page 197)
- Pièce n°17 : « Portrait économique du territoire – Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville » - CCI Portes de Normandie et Département de l'Eure - 2016
- Pièce n°18 : « Evaluation des disponibilités foncières des Zones d'Activités Economiques sur le territoire de la CCPHB et aux alentours » - CCPHB - 2017
- Pièce n°19 : « Sites d'activités économiques – Inventaire 2016 » - CCI Portes de Normandie



Le Préfet



Évreux, le 22 JUN 2017

Le Préfet de l'Eure

à

**Monsieur le Président
de la communauté de communes du Pays de Honfleur – Beuzeville**

OBJET : Plan local d'urbanisme de Beuzeville

Demande de dérogation pour ouvrir une zone à l'urbanisation en application de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme

REF : Votre courrier en date du 23 février 2017

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle en application de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Il ne peut être dérogé à l'application de cet article qu'avec l'accord du Préfet, donné après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Dans le cas où le plan local d'urbanisme est prescrit avant la publication de la loi ALUR, ce sont les avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la chambre d'agriculture qui sont demandés en application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la prescription.

Par courrier en date du 23 février 2017, vous m'avez demandé d'accorder la dérogation prévue à l'article L 142-5 pour la zone à urbaniser 1AUz destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.

La CDNPS, lors de la séance du 8 juin 2017, a donné un avis défavorable à la majorité. La chambre d'agriculture a aussi émis un avis défavorable le 24 mai 2017.

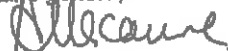
Le courrier du 6 juin 2017 de la commune de Beuzeville faisant état d'une proposition de modification du périmètre de la zone d'activités LAUZ suite aux observations formulées par les personnes publiques associées a été présenté à la CDNPS. La modification proposée répond en partie aux observations exprimées par la chambre d'agriculture.

Mais il est relevé que cette zone d'activités aurait un impact sur le paysage, d'autant plus que le terrain est situé en entrée de ville, le long de deux axes routiers majeurs et qu'elle conduirait à la défiguration de l'entrée de ville actuelle constituée d'un paysage de prairies et de pré-vergers bocagers en lui substituant une zone de hangars. Sa proximité avec les exploitations agricoles productrices de cidre et de calvados entraînerait une atteinte à l'image de l'appellation pour les producteurs locaux mais aussi pour toute l'appellation d'autant plus que Beuzeville constitue la porte d'entrée de cette appellation pour tous ceux qui accèdent au Pays d'Auge depuis Paris et l'autoroute A13.

Cette zone soustrait ensuite des terres à leur vocation agricole au sein d'une AOC dynamique, alors que le foncier disponible, au regard des capacités d'accueil résiduelles très importantes dans les zones d'activités délimitées dans les documents d'urbanisme de la communauté de communes ou des communautés de communes voisines, paraît insuffisamment pris en compte dans l'analyse des besoins.

Considérant que ce projet de zone d'activités est ainsi de nature à présenter des inconvénients pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles excessifs au regard de l'intérêt qu'il représente pour la commune, je ne peux accorder la dérogation que vous demandez.

Le Préfet,
Pour le préfet
et par délégation,
La secrétaire générale



Anne Laparre-Lacassagne

- 1 DEC. 2009

BERNAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE du 02 OCTOBRE 2009

Date de Convocation : 25 Septembre 2009

Nombre de membres en exercice : 23

L'an Deux Mil Neuf,
Le deux octobre à vingt heures trente,
Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre FLAMBARD, Maire.

Etaient Présents : MM. FLAMBARD, EUDE, GUESDON, BRASY, PAILLER, LE DANTEC, CARPENTIER, DINE, ORHAN, BAILLEMONT, FOYER, CARVAL, Mmes LEBRASSEUR, CHARON, PREVOST-GODON, GUEST, MORIN, SEBILLE.

formant la majorité des membres en exercice.

Etaient Absents : M. COLSON, Mmes JULIEN, NOEL, SEBIRE, RIOLS excusés.

Procurations : M. COLSON à M. FLAMBARD Mme JULIEN à Mme PREVOST-GODON, Mme NOEL à Mme LEBRASSEUR, Mme SEBIRE à Mme GUEST, Melle RIOLS à Mme CHARON.

M. BRASY a été élu Secrétaire,

TRANSFORMATION DU POS EN PLU

Monsieur le Maire expose que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a remplacé le plan d'occupation des sols (POS) par un nouveau document, le plan local d'urbanisme (PLU), différent dans son contenu et prévu que la transformation en PLU doit être réalisée à l'occasion de la mise en révision du POS.

Compte tenu de l'évolution de la commune intervenue depuis l'entrée en vigueur du POS approuvé en 2001, il est utile d'engager une nouvelle réflexion d'ensemble de manière à :

- assurer un développement cohérent et harmonieux de la commune, en intégrant les divers enjeux et les spécificités locales du territoire, d'une part
- et identifier et prévoir les nouveaux besoins en matière d'équipements, de réseaux et de services indispensables à l'essor communal, d'autre part,

Il est par ailleurs prévu de définir les modalités de concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Le Conseil Municipal,
Ouf l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

DECIDE :

- de prescrire la révision du POS et par conséquent l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme.
- de définir les modalités de concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées comme suit :
 - mise en ligne des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement sur le site internet de la mairie
 - communiqués de presse
 - registre mis à la disposition du public
- de donner autorisation à Monsieur le Maire pour retenir un bureau d'études et signer toute convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration du PLU,
- de solliciter de l'Etat, conformément à l'article L.121.7, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

... / ...

- de solliciter du Conseil Général de l'Eure qu'une subvention soit allouée à la commune au titre de l'aide à la révision des documents d'urbanisme ;
- dit que les crédits destinés au paiement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget, compte 202 ;

Conformément à l'article L. 123-6 et L. 123-9 du code de l'urbanisme la présente délibération sera transmise au Sous-Préfet de BERNAY et notifiée :

- au préfet
- aux présidents du conseil régional et du conseil général ;
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;
- au président du Syndicat d'Aménagement du Nord-Ouest de l'EURE ;
- aux maires des communes limitrophes ci-après :

- BOULLEVILLE
- LA LANDE SAINT LEGER
- MANNEVILLE LA RAOULT
- MARTAINVILLE
- SAINT PIERRE DU VAL
- LE TORPT

- QUETTEVILLE
- SAINT ANDRE D'HEBERTOT
- SAINT BENOIT D'HEBERTOT

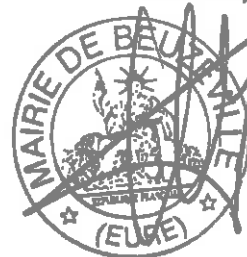


- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés :

- Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE
- Syndicat intercommunal d'amélioration de la vie scolaire des élèves du collège J. Brel de BEUZEVILLE
- Syndicat Intercommunal de Production et d'Adduction d'Eau Potable de la Région de BEUZEVILLE
- Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'EURE

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de BEUZEVILLE et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans l'Eveil de Pont-Audemer.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme
Le Maire,



Département de l'Eure

République Française

Arrondissement de Bernay

Communauté de Communes de Beuzeville
Avenue du 46^{ème} Royal Marine Commando
27210 Beuzeville

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du : 27 décembre 2016
 décembre 2016

Date de convocation : 19

Nombre de délégués en exercice : 30

Pour : 24

Présents : 24

contre : /

Nb de suffrages exprimés : 24

abstention : /

Pouvoir : /

Secrétaire de séance : Brigitte POURDIEU



Le 27 décembre deux mil seize, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à Beuzeville, en séance publique sous la présidence de Monsieur Allain GUESDON, Président.

Présents : MM. Joël COLSON, Magali GUEST, Nicole PREVOST-GODON, Daniel GUIRAUD, Marie-France CHÂRON, Valérie LE GUEN, Jean-Louis DINE, Jean-Yves CARPENTIER, Marc EUDE, Amélie FLAMBARD, Jean-Jacques LEGAY, Raynald DELAMARE, Jean-Claude HOUSSARD, Joël MATHIEU, Michel PRENTOUT, Didier DELABRIERE, Marie-Odile KOLACZ, Martine HOUSSAYE, Alain FONTAINE, Sylviane LEBRASSEUR, Maurice DOZEVILLE, Julien DAGRY, Brigitte POURDIEU.

Absents excusés : MM. Martine LECERF, Philippe MARMION, Francis DELABRIERE, Yves EON, Didier LEVILLAIN, Jean-Charles HAROU.

Invitée excusée : Mme Elisabeth LE PAPE, Présidente de l'OT.

OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEUZEVILLE

Monsieur le Président rappelle que la compétence de l'élaboration des documents d'urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE depuis le 17 décembre 2015 et que pour permettre la poursuite de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal de BEUZEVILLE, par délibération du 30 juin 2016, a autorisé la Communauté de Communes à poursuivre et à achever la procédure engagée.

Monsieur le Président expose les conditions dans lesquelles l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de BEUZEVILLE a été menée, à quelle étape de la procédure elle se situe et présente le projet de plan local d'urbanisme.

Après avoir pu consulter le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), deux syndicats de producteurs de calvados ont demandé l'abandon du projet de zone d'activités économique communautaire à la sortie de l'autoroute A13.

Conformément à l'article L643-4 du code rural, l'avis du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt a été sollicité. Cet avis, après consultation de l'Institut national de l'origine et de la qualité a été rendu très défavorable, en date du 31 juillet 2015 en mentionnant la possibilité offerte pour l'autorité administrative de ne pas suivre cet avis si elle en précise les motifs dans sa décision.

Les arguments invoqués n'emportant pas la conviction de la municipalité et étant pour certains inexacts, la commune de BEUZEVILLE a sollicité que le dossier puisse faire l'objet d'un réexamen avec une analyse approfondie par un recours gracieux annexé à la présente délibération.

.../...

.../...

Sans nouvel avis et de manière à maintenir ce projet prioritaire, Monsieur le Président souligne que :

- le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont les conclusions favorables précisent que *« le projet de PLU, tel que défini aujourd'hui, induit des impacts inhérents à tout projet d'aménagement, mais qui semblent proportionnés au développement souhaité et minimisés par les nombreuses dispositions du PLU »* ;
- les efforts consentis pour contenir le développement résidentiel de la commune au sein des espaces interstitiels des tissus urbanisés du centre-bourg permettent d'envisager la création de la zone d'activités dans le respect des objectifs affichés en matière de lutte contre la consommation d'espace ;
- le projet de zone d'activités répond à des besoins pressentis sur le territoire intercommunal, à l'échelle de la collectivité et du Pays Risle Estuaire, sur lequel elle s'inscrit en complémentarité des autres zones projetées au regard du positionnement stratégique de la commune de Beuzeville et de sa forte attractivité économique et résidentielle, que le projet de PLU vise à réguler et à encadrer pour la prochaine décennie ;
- la capacité résiduelle des tissus urbanisés des zones d'activités existantes sur le territoire communal est aujourd'hui estimée à 2 hectares et aucune extension des sites existants n'est envisageable sur les terrains limitrophes sans nuire à des terres exploitées dans le cadre d'une AOC ;
- le projet de zone d'activités a été réduit sur une surface de 13 hectares et toute parcelle plantée de vergers a été exclue de cette dernière, afin de limiter l'impact du projet de PLU sur l'activité agricole et l'exploitation cidricole AOC ;
- des mesures réglementaires, dont l'obligation de créer une zone de pré-verger sur les franges de la future zone d'activités, ont été prises de manière à assurer l'intégration paysagère du site et à renforcer les composantes écologiques et paysagères de ce secteur en contribuant notamment à améliorer la biodiversité, à restaurer des corridors aux abords de la RD675 et de l'A13, à composer une entrée de ville harmonieuse avec les espaces plantés avoisinants et cohérente avec son identité augeronne ;
- les prélèvements agricoles nécessaires à la création de cette zone d'activités seront compensés via la SAFER.

Le conseil communautaire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-16, L 300-2 et R 153-3 ;

Vu la délibération du conseil municipal de BEUZEVILLE en date du 2 OCTOBRE 2009 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur la commune de BEUZEVILLE et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal de BEUZEVILLE en date du 5 février 2015 prenant acte que le projet de PADD a été présenté au conseil municipal et qu'un débat a lieu sur ses orientations générales conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de BEUZEVILLE en date du 30 juin 2016 autorisant la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE à poursuivre et à achever la procédure d'élaboration de son plan local d'urbanisme.

.../...

.../...

Entendu l'exposé de Monsieur le Président et notamment les motifs justifiant de l'intérêt du projet de PLU pour la collectivité et les observations formulées pendant la concertation retracées dans la pièce annexée à la présente ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents,

- Tire le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente,
- Arrête le projet de plan local d'urbanisme de la commune de BEUZEVILLE tel qu'il est annexé à la présente,
- Précise que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :
 - au préfet et aux services de l'État ;
 - au Conseil Régional et au Conseil Départemental ;
 - à la chambre de commerce et d'industrie, à la chambre de métiers et à la chambre d'agriculture ;
 - au PETR du Pays Risle Estuaire et au SCOT du Nord Pays d'Auge ;
 - aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;
 - aux communes limitrophes ;
 - à l'Institut national de l'origine et de la qualité
 - au centre régional de la propriété forestière
- Informe que toute personne ou tout organisme, notamment les associations agréées peuvent consulter au siège de la communauté de communes et en mairie de BEUZEVILLE le projet de plan local d'urbanisme.

La présente délibération sera transmise au Préfet et affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes et en mairie de BEUZEVILLE.

Le dossier du projet de plan local d'urbanisme sera tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes et en mairie de BEUZEVILLE.

Annexes :

- Bilan de la concertation
- Recours Gracieux à l'attention du Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt contre l'avis très défavorable du ministère en date du 31 juillet 2015
PLU de BEUZEVILLE – projet de zone d'activités communautaire

Délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Certifiée exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture le,

Et de sa publication le,

Pour extrait conforme.



Le Président
Allain GUESDON

ARRET DU PLU DE BEUZEVILLE

BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et a associé les habitants et les autres personnes publiques concernées. A l'issue de cette concertation, le président de la Communauté de Communes en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère.

La concertation de la population a été mise en œuvre de la manière suivante, conformément aux modalités décrites dans la délibération de prescription :

- Mise à disposition du public des pièces du dossier au fur et à mesure de leur état d'avancement en mairie et sur le site internet www.beuzeville.fr ;
- Tenue d'une réunion publique qui a eu lieu le 7 mars 2015 dans les locaux de la Halle au Blé et qui a été annoncée :
 - par voie d'affichage ;
 - par un communiqué de presse publié dans le journal l'Eveil de Pont-Audemer ;

La population s'est mobilisée tout au long de la concertation, notamment à l'occasion de la réunion publique où une cinquantaine d'habitants se sont présentés, et par voie orale ou postale, dans le cadre de la mise à disposition du dossier en mairie.

1°) Les observations, propositions et requêtes ont ainsi porté lors de la réunion publique sur les points suivants :

- **Comment est prise en compte l'inscription du territoire dans une Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée et comment est associé l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ?**

Réponse :

L'inscription du territoire communal au sein d'une Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée a été prise en compte au stade du diagnostic territorial et les parcelles spécifiquement concernées ont été identifiées de manière à prendre les mesures nécessaires à leur préservation dans le cadre du projet. D'ailleurs, ces parcelles ont été maintenues en zone agricole et des dispositions veillant à l'insertion paysagère et écologique des développements projetés ont été fixées dans le cadre du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Institut National des Appellations d'Origine est invité aux réunions de présentation de l'état d'avancement du projet de PLU et il est destinataire des pièces du dossier. A l'issue de l'arrêt du projet, un dossier de PLU arrêté lui sera transmis afin qu'il formule un avis sur ce dernier.

- **Comment traiter les franges du territoire communal ? Est-il prévu d'harmoniser le projet avec ceux conduits sur les territoires des communes limitrophes ?**

Réponse :

Les documents d'urbanisme établis sur les territoires limitrophes ont été pris en compte de manière à étudier et connaître sur chacun d'eux le classement et le traitement réservés aux franges du territoire. Il s'avère que l'essentiel de ces franges sont aujourd'hui agricoles ou naturelles, le bâti y est dispersé à l'exception de quelques petits noyaux bâtis. Le projet de PLU intégrera les données du diagnostic de manière à prévoir un projet cohérent à une échelle plus globale tenant compte toutefois des logiques d'urbanisation décidées par les élus pour le territoire communal.

- **Comment assurer la préservation du patrimoine naturel de la commune au regard des haies qui sont arrachées, des mares qui sont comblées ? Est-il possible de les obliger à reconstituer les éléments ainsi disparus ?**

Réponse :

Les haies, les talus, les mares, les fossés et les cours fruitières ont fait l'objet d'un recensement à la fois sur le site et par photo aérienne. Ces éléments ont été identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123.1.5.III alinéa 2 du code de l'urbanisme. Dès lors, pour tous travaux touchant l'un de ces éléments du paysage, une déclaration préalable doit être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser, refuser ou assortir de prescriptions spéciales les travaux à engager. Il convient d'ajouter que certains éléments du paysage étaient déjà classés au sein du POS et que monsieur le Maire a déjà eu recours à son pouvoir de police pour interdire la suppression d'une haie protégée. Toutefois, les dispositions du PLU ne sont pas rétroactives et ne concerneront que les éléments du paysage figurant sur le plan de zonage...

- **Pourquoi le diagnostic territorial et le projet de territoire ne font pas état de la déviation de la RD675 ?**

Réponse :

Ce projet est inscrit depuis longue date et sera prochainement réalisé. Toutefois, les nuisances pouvant être générées par cette infrastructure, au même titre que les autres infrastructures de transport ont été prises en compte pour fixer les dispositions du projet de PLU que ce soit en terme de zonage ou de réglementation.

- **Est-il prévu des prescriptions visant à créer des parkings moins bitumés et plus paysagés ?**

Réponse :

L'une des orientations du projet vise à préserver, voire à restaurer, la biodiversité sur le territoire communal et à lutter contre l'imperméabilisation du sol dans un objectif de lutte contre les ruissellements superficiels. A ce titre, de nombreuses mesures ont été prises par la collectivité notamment au sein des espaces urbanisés où il a été fixé un minimum d'espaces non imperméabilisés à maintenir au sein de chaque opération. De plus, les parcs de stationnement les plus conséquents devront être paysagés.

- **Comment justifier l'intérêt et la localisation de la nouvelle zone d'activités dans la mesure où celle-ci sera néfaste à une exploitation cidricole de renommée internationale et que des zones d'activités sont déjà projetées sur les territoires riverains ?**

Réponse :

La nouvelle zone d'activités répond à des besoins locaux que ce soit à l'échelle de la communauté de communes ou à l'échelle du Pays Risle Estuaire sur lesquels le foncier destiné aux activités se restreint progressivement. S'il est vrai que des projets sont en cours sur Honfleur, le territoire Beuzevillais répond à d'autres besoins inhérents au territoire auquel la commune appartient. Elle bénéficie d'une localisation attractive du fait de la proximité des grandes voies de circulation et de sa situation à égale distance des trois grandes métropoles normandes. La collectivité, en partenariat avec la SAFER, a donc saisi les opportunités qui s'offraient au regard des besoins pressentis. Il s'agit à présent de concilier développement économique, développement résidentiel et développement de l'activité agricole au sein du PLU et de prévoir les mesures nécessaires pour que les impacts de cette future zone d'activités soient limités, voire supprimés quand ils le peuvent...

Nota : cette observation a par la suite été prise en compte pour établir le projet et concilier le développement de la zone d'activités avec cette exploitation cidricole. La surface de la zone a été réduite, les terrains plantés de vergers ont été exclus et des mesures visant à assurer l'intégration paysagère et urbanistique de cette future zone ont été prises.

- **Est-ce que les emprises agricoles prises pour le développement des infrastructures sont prises en compte dans la consommation d'espace ?**

Réponse :

Dans le diagnostic agricole réalisé en 2013 par la Chambre d'Agriculture, la consommation d'espace enregistrée sur le territoire communal au cours de la dernière décennie est déclinée selon la vocation des espaces imperméabilisés, à savoir ceux destinés au développement résidentiel, ceux destinés au développement économique et ceux destinés au développement des infrastructures. D'une manière générale, la collectivité souhaite réduire cette consommation d'espace conformément aux objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement ce qui implique que des consensus devront être trouvés entre développement résidentiel et développement économique.

- **Est-il nécessaire d'élargir les voies au risque d'augmenter la vitesse des automobilistes et de supprimer les éléments identitaires du paysage ? Créer des espaces refuges pourrait être une solution ?**

Réponse :

La collectivité n'envisage pas d'élargir l'ensemble des voies du territoire communal en soutien du développement résidentiel projeté, mais de réfléchir davantage à un usage partagé de ces dernières et à la mise en place d'un maillage de liaisons douces... De plus, les portails des entrées des propriétés privées devront être implantés en retrait de la voie, ce dernier pouvant varier selon les zones, afin de permettre la création de ces espaces refuges...

- **Le stationnement sur la Cour Danjard est-il privé ou public ?**

Réponse :

La Cour Danjard est une voie privée ouverte à la circulation du public. Elle bénéficie ainsi d'un statut particulier qui n'empêche toutefois pas de pouvoir y stationner sachant que la priorité est laissée aux propriétaires riverains...

- **Est-il possible d'autoriser la circulation des vélos sur les voies en sens interdit ?**

Réponse :

S'il est vrai que les modes de déplacements doux doivent être privilégiés, la collectivité prend en compte cette observation et va y réfléchir.

2°) Les observations, propositions et requêtes transmises par voie orale ou postale ont ainsi porté sur les points suivants :

La majorité des habitants qui s'est déplacée en mairie pour consulter les pièces du PLU l'a fait afin de connaître la constructibilité et les dispositions applicables sur leur terrain. Ayant été renseignées immédiatement, ces personnes n'ont laissé aucune trace écrite de leur requête.

De même, les propriétaires qui se sont manifestés par voie postale demandaient la constructibilité de leur parcelle en zone constructible. La collectivité n'a pas fait état de ces requêtes pour établir son projet, celui-ci ayant été établi au regard des seules orientations du PADD.

- ⇒ **Aucune autre observation de la population n'a été émise durant la phase d'élaboration du projet.**

3°) Conclusions :

La concertation de la population a notamment permis de faire évoluer le projet sur :

- le développement économique afin de concilier ce dernier avec les activités agricoles du territoire dans une logique de gestion équilibrée du territoire ;*
- la préservation des éléments du paysage auxquels sont particulièrement attachés les élus et les habitants, du fait qu'ils représentent des éléments essentiels du cadre de vie et de l'identité beuzevillaise ;*
- la nécessité de réfléchir sur le développement des modes de déplacement doux et le maintien de la biodiversité.*

Recours Gracieux

à l'attention de Monsieur Stéphane LE FOLL

Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

contre l'avis très défavorable du ministère en date du 31 juillet 2015

PLU de BEUZEVILLE – projet de zone d'activités communautaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEUZEVILLE en cours d'élaboration a été présenté et débattu en conseil municipal le 5 février 2015.

Le projet prévoyant la création d'une zone d'activités d'une quinzaine d'hectares (ramenée depuis à 13) au débouché de l'échangeur de l'A13 et la RD675, certains producteurs de fruits, alarmés, ont manifesté leur opposition et demandé son abandon par l'intermédiaire de deux syndicats de producteurs de calvados.

La commune de BEUZEVILLE a donc sollicité l'avis de vos services, lesquels ont rendu, à notre grande surprise, un avis très défavorable en date du 31 juillet 2015.

Les arguments invoqués n'emportent pas la conviction et sont pour certains inexacts.

Bien que n'étant pas tenue de suivre cet avis, la commune de BEUZEVILLE souhaite que le dossier puisse faire l'objet d'un réexamen avec une analyse approfondie compte tenu de l'enjeu qu'il représente.

Emplacement

☒ Carrefour stratégique d'axes Nord/Sud de communication majeurs bénéficiant d'infrastructures multiples :

- Voie ferrée : IIIe République
- Pont de Tancarville : 1959
- A13 Échangeur de Beuzeville : 1975
- Pont de Normandie : 1995
- A29 : 1998

(pièce 1 - plan du réseau des infrastructures)

Il convient de signaler que le trafic de la RD 675 à hauteur de l'échangeur avoisine les 14.000 véhicules/jour.

Ce nœud routier et autoroutier permet d'accéder en ¼ heure aux trois grandes villes normandes : Rouen, Caen, Le Havre, Port 2000, pôles économiques de première importance.

De nombreuses études ont été menées pour déterminer la meilleure utilisation de cette situation géographique :

- ☒ 1991 : étude TAD (Département de l'Eure)
- ☒ 2003 : étude CCI de l'Eure (Département de l'Eure)
- ☒ 2006 : approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine classant Beuzeville parmi les secteurs stratégiques d'activités.
- ☒ 2010 : la « Charte pour une organisation économique structurante et durable de l'Estuaire de la Seine » place la commune de BEUZEVILLE parmi les zones d'activités « Cœur Estuaire », zone prioritaire de la dynamique de l'Axe Seine.

Attractivité

Un cadre de vie encore préservé, la proximité du Havre, de Honfleur, de Deauville et les commodités de circulation ont entraîné une expansion démographique très élevée de près de 30 % en dix ans.

(pièce 2 - étude socio-démographique – document INSEE)

(pièce 3 - données clés de l'Estuaire de la Seine – document AURH)

L'activité soutenue a permis à la Communauté de Communes de Beuzeville d'enregistrer le taux de création d'emplois le plus élevé de tous les EPCI de Haute-Normandie.

Les zones d'activités existantes sur lesquelles sont implantées nombre d'entreprises performantes, approchent de la saturation, dans un contexte de pénurie d'offre foncière annoncée avant 2 ans dans l'Estuaire de la Seine.

La commune et la Communauté de Communes du canton de Beuzeville ont donc été amenées à élaborer un projet de création d'une zone d'activités d'une vingtaine d'hectares, ramenée à une quinzaine.

Ce projet d'envergure régionale pourrait devenir encore plus séduisant pour les entreprises avec le raccordement attendu au Très Haut Débit.

La présence d'autres zones relativement proches a été invoquée pour déclarer que l'utilité du projet n'était pas démontrée.

Il s'agit des zones de :

1. Epaignes (à 10 kms), créée en 2009 remplie à 37 %,
2. Lieurey (à 20 kms), 2005-2014, faiblement occupée actuellement. Cela s'explique notamment par son éloignement des infrastructures routières précitées privilégiées par les entreprises,
3. Honfleur : Parc d'Activités Calvados Honfleur (70 hectares environ) sur lequel doivent s'implanter un village des Marques (fin 2016) et des entrepôts logistiques sur une surface de près de 40 hectares à proximité de la Seine (port fluviomaritime de Honfleur),
4. Boulleville : (10 hectares environ) : pas de maîtrise foncière publique, pas de projet clairement identifié.

Il apparaît clairement que ces zones ont d'autres vocations que celles envisagées sur BEUZEVILLE et qu'il n'y a pas lieu de les mettre en concurrence.

Projet et compatibilité

Le projet envisagé à cet emplacement stratégique ne semble pas contradictoire avec les préoccupations des producteurs de fruits car :

- les activités recherchées seront non polluantes : Services, Tertiaires, Numérique,
- les aménagements paysagers viseront l'excellence environnementale et la meilleure intégration paysagère : ils s'attachent notamment à préserver, voire à accroître, les continuités écologiques,
- l'accès se fera par le rond-point de l'échangeur en utilisant celui de l'aire de covoiturage récemment implantée.

Quant aux craintes des producteurs de produits cidricoles bénéficiaires depuis peu de l'AOC Calvados-Pays d'Auge (ce dont nous nous sommes réjouis car cela ne peut que favoriser le développement des producteurs auxquels l'AOC Calvados était attribuée depuis 1975) elles n'ont pas lieu d'être.

Sur les 1500 hectares de terre agricole de la commune de BEUZEVILLE, environ 100 hectares sont en nature de vergers et de cours plantées.

Concernant l'argumentaire ayant motivé l'avis très défavorable du ministère et notamment celui relatif à la SCEA Calvados TOUTAIN, il convient de préciser que :

- il n'y a aucune expropriation de prévue pour l'acquisition des terrains dont la contenance a été réduite à 13 hectares et dont les propriétaires sont vendeurs et en cours de négociation avec la SAFER mandatée à cet effet par la Communauté de Communes,
- la parcelle ZH 26 d'une contenance d'1ha 70a appartenant à la SCEA Calvados TOUTAIN n'est plus concernée par le projet et pourra être plantée en vergers de hautes tiges comme souhaité au printemps 2016,
- les 10 ha que la SCEA Calvados TOUTAIN souhaite planter en vergers ne se situent pas, ni principalement ni partiellement à l'endroit de la ZAC (et pour cause car elle n'en est pas propriétaire), mais dans un secteur qui reste classé en secteur agricole au PLU et qui pourra donc être planté,
- la SCEA Calvados TOUTAIN est depuis longtemps enclavée entre les infrastructures (voie ferrée, A13, échangeur, déviation de la RD 675) sans que cela n'ait entravé une réussite remarquable. Le rond-point de la déviation en cours de construction devrait d'ailleurs en améliorer très nettement l'accès,
- Il n'y aura aucune dégradation du paysage de l'appellation car il est important de dire et répéter que les terrains en question ne sont pas des vergers mais des labours en entrées de ville et qu'au contraire, ils pourront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en bordure des voies de circulation,

- Il est contestable d'indiquer que le projet créerait une rupture écologique entre les vergers du secteur alors qu'il n'y a actuellement pas de continuité réelle du fait de cette zone de labours,

(pièce 4 - plans des vergers et cours fruitières)

- Le projet porte sur des parcelles en nature de labour. Il n'y a donc aucunement atteinte aux potentialités de la zone AOC et ce, d'autant plus qu'avec l'accord du Conseil Général et de la Communauté de Communes, la SAFER a pu rétrocéder en 2014 une superficie de 14 hectares aux propriétaires de vergers sur les réserves foncières mises en place dans le cadre des travaux de la déviation de BEUZEVILLE.

(pièce 5 - courriers et plans SAFER)

De plus, la communauté de communes a acquis à la SAFER en mars dernier, 19 hectares de bons labours (situés à proximité et susceptibles d'être plantés) afin d'être en mesure de proposer échange et compensation pour les exploitants des 13 hectares de la zone.

(pièce 6 - plans SAFER)

L'implantation de cette zone d'activités, portée par la Communauté de Communes et soutenue par le Pays Risle-Estuaire au travers de son SCOT en cours d'élaboration, représente un enjeu impératif pour le développement durable de notre territoire, situé au cœur de l'Estuaire et de l'Axe Seine.

(pièce 7 - délibération du PETR du 02/10/2015)

(pièce 8 - délibération de la CDC de BEUZEVILLE du 14/10/2015)

Je souhaite par ailleurs vous rappeler qu'une rencontre avec le Président de la Communauté de Communes a été organisée avec les représentants de la SCEA Calvados TOUTAIN qui, bien qu'opposés au projet, nous ont fait part des aménagements qu'ils souhaiteraient le cas échéant pour préserver leur tranquillité et auxquelles il nous a été possible de répondre.

Notre volonté d'en faire un aménagement exemplaire au niveau environnemental me paraît de nature à lever les inquiétudes qu'il a pu susciter auprès des producteurs.

En espérant que ces compléments d'information auront permis de prouver que notre projet n'est en rien incompatible avec l'exploitation des vergers environnants et leur développement.

Je reste à votre disposition pour vous apporter toute autre précision que vous jugeriez utile et vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma très haute considération.

Le Maire,

Joël COLSON



Recours Gracieux

à l'attention de Monsieur Stéphane LE FOLL

Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

contre l'avis très défavorable du ministère en date du 31 juillet 2015

PLU de BEUZEVILLE – projet de zone d'activités communautaire

SOMMAIRE DES PIECES ANNEXÉES

(pièce 1 - plan du réseau des infrastructures)

(pièce 2 - étude socio-démographique – document INSEE)

(pièce 3 - données clés de l'Estuaire de la Seine – document AURH)

(pièce 4 - plans des vergers et cours fruitières)

(pièce 5 - courriers et plans SAFER)

(pièce 6 - plans SAFER)

(pièce 7 - délibération du PETR du 02/10/2015)

(pièce 8 - délibération de la CDC de BEUZEVILLE du 14/10/2015)

Copie de la demande de dérogation adressée par la Communauté de Communes du Pays Honfleur-Beuzeville au PETR du Pays Risle Estuaire

Sans suite conformément aux observations de la DDTM de l'Eure.

Idem pièce 5

Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville



33, cours des Fossés - CS 40037
14601 HONFLEUR Cedex
Siège Honfleur : 02 31 14 29 30
Antenne Beuzeville : 02 32 56 62 56

Monsieur le Préfet de l'Eure
Boulevard Georges Chauvin
CS 92201
27022 EVREUX CEDEX

Honfleur, le 23 février 2017

OBJET : Élaboration du plan local d'urbanisme de BEUZEVILLE.
Demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation
en application de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme

Monsieur le Préfet,

J'ai l'honneur de vous Informer, que par délibération en date du 27 décembre 2016, le conseil communautaire de BEUZEVILLE a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de BEUZEVILLE.

Conformément à l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, je vous transmets un dossier de présentation du projet en vue d'obtenir la dérogation pour ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Vice-Président,



Sylvain NAVIAUX
Vice Président de la Communauté
de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville
Chargé de l'Urbanisme



6

Service Économique
et Territoires

**Aménagement - Foncier
Développement Local**

Siège Social
4, rue de la Filiation, 61100
Orléans
27006 Foursu Cedex
Tél : 02 37 76 80 66
Fax : 02 37 76 80 61
e-mail: info@e-g-i-ors.fr

Monsieur Michel LAMARRE
Président de la Communauté de
communes du Pays de Honfleur -
Beuzeville

33, Cours des Fossés
CS 40037

14601 HONFLEUR CEDEX

Evreux, 26 avril 2017

N/Réf. : JPD/SV/MD/CC
Objet : Avis sur le PLU arrêté

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la commune de Beuzeville, le 27 décembre 2016. Nous vous en remercions.

En premier lieu, nous tenons à rappeler que la Chambre d'agriculture de l'Eure a toujours mis en avant la nécessité d'une consommation la plus faible possible de foncier agricole.

Après étude de l'ensemble des pièces, le document appelle de notre part, les remarques suivantes :

Projet d'aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit :

- d'infléchir de 50% environ la dynamique de consommation d'espace, liée à la croissance enregistrée depuis la dernière décennie, par une politique d'intensification urbaine et un comblement des dents creuses,
- de densifier le bourg en tant que pôle majeur d'habitat et de limiter la dynamique d'urbanisation des hameaux en valorisant uniquement le bâti existant,
- de restreindre la construction résidentielle à proximité des sièges d'exploitation agricoles afin de limiter les risques de contentieux liés aux troubles de voisinage et de permettre ainsi leur développement.



Service Economie
et Territoires

Aménagement - Foncier
Développement Local

Siège Social
Rue de la Poste 10
CS 80857
27006 Evreux Cedex
Tél : 02 32 74 80 44
Fax : 02 32 74 80 52
e-mail : ch@chambre-agriculture-eure.fr

Au final, l'ensemble de ces objectifs nous semblent cohérents et incitent à une gestion économe des espaces agricoles et naturels mais aussi à la protection et au développement de l'activité agricole au sein de votre territoire. Néanmoins, nous aurions souhaité, dans le cadre des orientations 4 du PADD, que l'agriculture soit reconnue comme une activité économique à part entière. L'agriculture, véritable atout et force de votre territoire, doit pouvoir se maintenir et se développer au travers du PLU. Un paragraphe spécifique sur cette thématique est nécessaire au sein de ce chapitre dans le PADD.

Le règlement graphique du PADD fait apparaître les corps de ferme existants à protéger en stoppant tout processus d'urbanisation à leurs alentours. Néanmoins, nous sommes surpris que certaines exploitations n'apparaissent pas sur ce plan, et notamment celles qui sont proches des zones d'activités existantes ou en projet (SCEA CALVADOS ODILE TOUTAIN, AUBERT Mathias). Il nous semble important d'y faire figurer toutes les exploitations agricoles pérennes.

Plan de zonage

1. Comme indiqué précédemment dans le PADD, la pièce maîtresse de votre projet de territoire, un objectif d'inflexion de 50% de la consommation d'espace est envisagé. Sur la dernière décennie, il a été constaté une consommation foncière totale d'environ 70 hectares sur les espaces agricoles et naturels. Cette artificialisation s'est faite à la fois pour le développement résidentiel, mais aussi pour le développement économique. Votre projet de PLU prévoit la consommation d'environ 43 hectares pour l'habitat à travers les zones UA, UB, UC, les zones 1AU et 2AU. Le PLU projette également la création d'une nouvelle zone d'activités AUz d'un peu plus de 13 hectares. Il faut aussi ajouter les zones Uz, Ue et 2AUe pour une surface de 8 hectares environ.

Au total, 64 hectares sont prévus d'être artificialisés à l'échelle de votre PLU. Cette consommation programmée ne permet pas de respecter vos objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés dans le PADD.

La commune de Beuzeville est un territoire dynamique, accueillant à la fois un développement résidentiel et économique important du fait notamment de la proximité de l'agglomération havraise et de l'autoroute A13. Néanmoins, sans remettre en cause cette dynamique, il nous semble important de réduire les capacités de surfaces urbanisables afin de préserver le foncier agricole et naturel. Ceci est d'autant plus nécessaire que la commune est concernée par 4 Appellations d'Origines Contrôlées (Camembert de Normandie, Pont-l'évêque, Calvados et Pommeau de Normandie), véritables atouts pour l'économie agricole locale.



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE

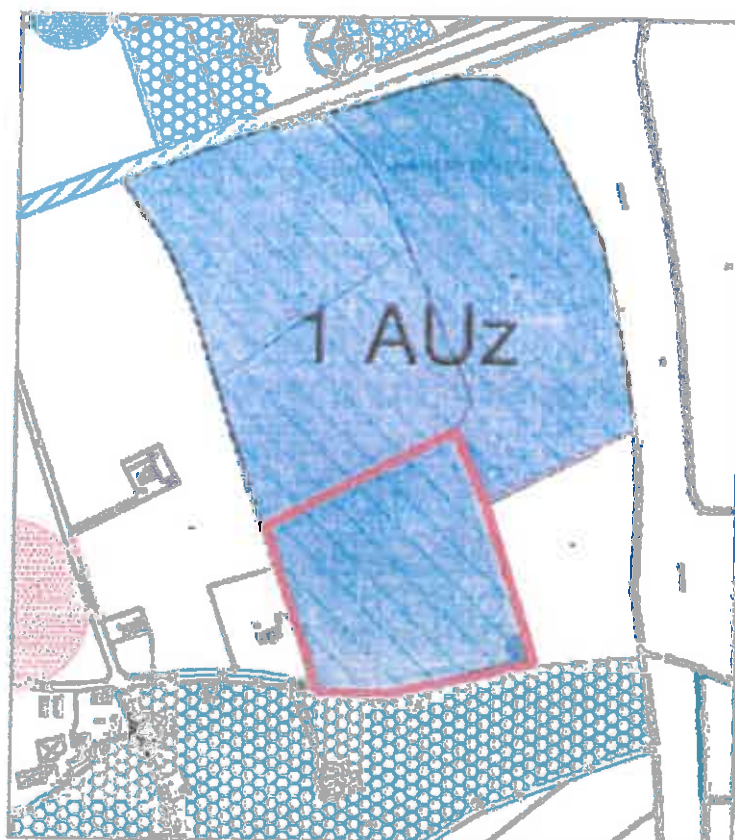
Service Economie
et Territoires

Aménagement - Foncier
Développement Local

Bureau Social
1, rue de la Poste 27000
EURE
02 32 60 00 00
02 32 60 00 01
02 32 60 00 02
02 32 60 00 03
02 32 60 00 04
02 32 60 00 05
02 32 60 00 06
02 32 60 00 07
02 32 60 00 08
02 32 60 00 09
02 32 60 00 10
02 32 60 00 11
02 32 60 00 12
02 32 60 00 13
02 32 60 00 14
02 32 60 00 15
02 32 60 00 16
02 32 60 00 17
02 32 60 00 18
02 32 60 00 19
02 32 60 00 20
02 32 60 00 21
02 32 60 00 22
02 32 60 00 23
02 32 60 00 24
02 32 60 00 25
02 32 60 00 26
02 32 60 00 27
02 32 60 00 28
02 32 60 00 29
02 32 60 00 30
02 32 60 00 31
02 32 60 00 32
02 32 60 00 33
02 32 60 00 34
02 32 60 00 35
02 32 60 00 36
02 32 60 00 37
02 32 60 00 38
02 32 60 00 39
02 32 60 00 40
02 32 60 00 41
02 32 60 00 42
02 32 60 00 43
02 32 60 00 44
02 32 60 00 45
02 32 60 00 46
02 32 60 00 47
02 32 60 00 48
02 32 60 00 49
02 32 60 00 50
02 32 60 00 51
02 32 60 00 52
02 32 60 00 53
02 32 60 00 54
02 32 60 00 55
02 32 60 00 56
02 32 60 00 57
02 32 60 00 58
02 32 60 00 59
02 32 60 00 60
02 32 60 00 61
02 32 60 00 62
02 32 60 00 63
02 32 60 00 64
02 32 60 00 65
02 32 60 00 66
02 32 60 00 67
02 32 60 00 68
02 32 60 00 69
02 32 60 00 70
02 32 60 00 71
02 32 60 00 72
02 32 60 00 73
02 32 60 00 74
02 32 60 00 75
02 32 60 00 76
02 32 60 00 77
02 32 60 00 78
02 32 60 00 79
02 32 60 00 80
02 32 60 00 81
02 32 60 00 82
02 32 60 00 83
02 32 60 00 84
02 32 60 00 85
02 32 60 00 86
02 32 60 00 87
02 32 60 00 88
02 32 60 00 89
02 32 60 00 90
02 32 60 00 91
02 32 60 00 92
02 32 60 00 93
02 32 60 00 94
02 32 60 00 95
02 32 60 00 96
02 32 60 00 97
02 32 60 00 98
02 32 60 00 99
02 32 60 00 100

- La création d'une zone d'activités nouvelle sur votre territoire semble nécessaire au regard des éléments évoqués dans le rapport de présentation, et ce, malgré la création d'une nouvelle zone d'activités de 78 hectares sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Honfleur au pied du pont de Normandie. Malgré des efforts de réduction de cette zone lors de précédentes réunions, le projet de zonage de ce secteur n'est pas encore satisfaisant. L'impact de ce projet sur l'économie de l'exploitation cidricole et sur la qualité paysagère du site n'est pas négligeable. Afin de limiter cet impact, il est nécessaire de créer une zone tampon en réduisant la zone d'activités au Sud. Ainsi les nuisances générées par la zone d'activité seront réduites. Voici ci-dessous en rouge (figure 1) une proposition de réduction afin que la parcelle visée soit rendue à l'agriculture.

Figure 1 :

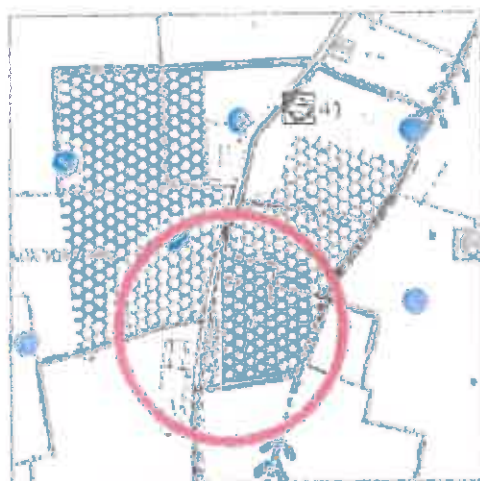


- De nombreux vergers sont identifiés au titre de l'article L.151-23 de l'urbanisme. Cette identification est contraignante pour l'activité agricole et son développement. Il faut souligner que des corps d'exploitation agricoles y sont inclus. Nous ne sommes pas favorables à cette identification systématique au titre du L. 151-23 sur les vergers de production. Nous recommandons de l'utiliser avec parcimonie sur des parcelles à caractère paysager qui n'ont pas de vocation agricole (parcelles non déclarées à la PAC).

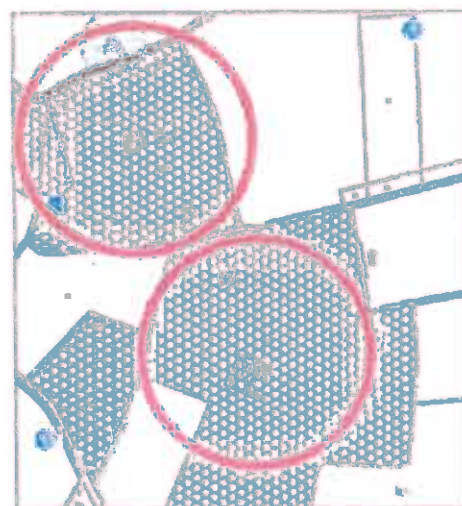
Pour les vergers de production, nous demandons la suppression de cette contrainte pour la bonne conduite de l'activité cidricole et le développement des exploitations. En voici l'illustration (figure 2) par quelques exemples ci-dessous.

Figure 2 :

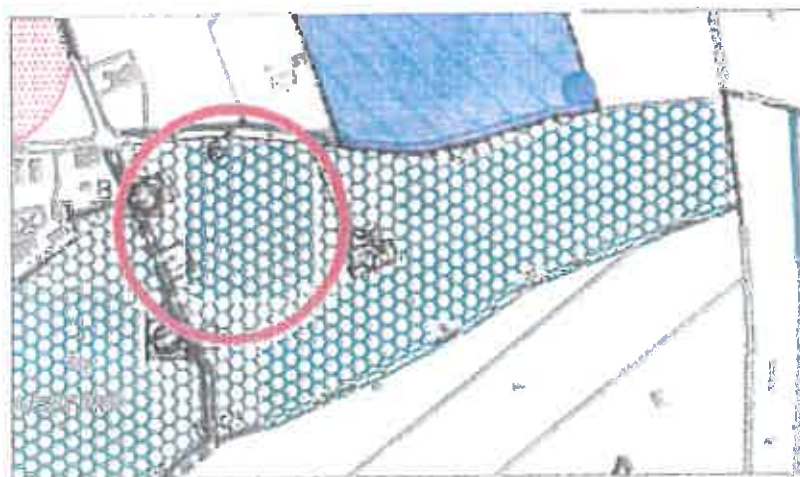
Hameau du Cy



Hameau des Jonquets



Hameau de la Couterie





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE

Service Economie
et Territoires

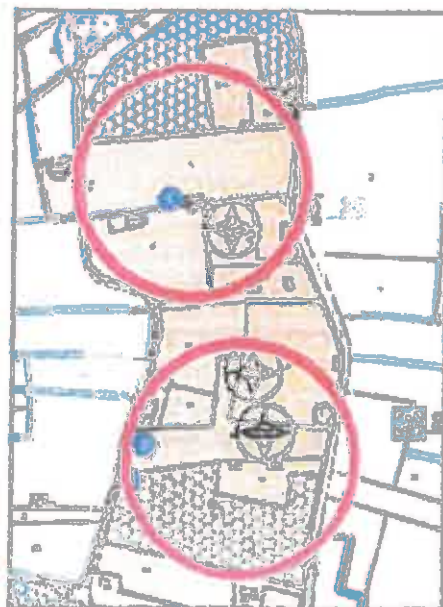
Aménagement - Foncier
Développement Local

Siège Social
15, rue de la Ferrière, 27000
CS 83082
27000 Evreux Cedex
Tel : 02 32 74 00 44
Fax : 02 32 74 00 52
cette@club-internet.fr

4. Vous avez fait le choix de limiter la création de nouvelles habitations au sein des hameaux de votre commune. Nous soutenons cette démarche d'autant plus que les exploitations agricoles, et notamment celles avec de l'élevage, y sont nombreuses. Vous avez privilégié un classement Ar pour ces hameaux. Ce classement permet de faire évoluer le bâti existant mais autorise également la construction d'annexes aux habitations existantes. Etant donné que le secteur Ar autorise le changement de destination, l'aménagement, la rénovation, la restauration, l'amélioration et l'extension des constructions existantes, il est possible d'observer d'ici quelques temps la transformation d'annexes en habitation. Certains de ces secteurs représentent des surfaces conséquentes et favorisent ainsi un mitage des espaces. Il nous semble nécessaire de limiter ce zonage Ar autour du bâti existant pour éviter toute dispersion. En voici quelques exemples à la figure 3 située ci-dessous.

Figure 3 :

Hameau les faulques



Hameau la Champagne







EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du 2 octobre 2015

Date de convocation : 23/09/2015

Nombre de délégués : 12

Nombre de présents : 7

Nombre de pouvoir :

Nombre de suffrages Exprimés : 7

Pour : 7

Contre : 0

Abstentions : 0

L'an deux mil quinze, le deux octobre à neuf heures trente, se sont réunis à Pont-Audemer les membres du Bureau du P.E.T.R. du Pays Risle Estuaire sous la Présidence de Alain GUESDON, Président.

PRESENTS : Patrice BONVOISIN, Jean-Pierre BOUCHER, Maurice CARON, Guy CHEMIN, Alain GUESDON, Alain HUARD, Jean-Marc LEPREVOST.

EXCUSES : Benoît GATINET, Etienne LEROUX, Michel LEROUX, Hervé MORIN.

ABSENTS : Claude BEIGLE.

Délibération 2015-001 PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES A PROXIMITE DE L'ECHANGEUR AUTOROUTIER DE BEUZEVILLE

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, approuvée en 2006, a classé Beuzeville parmi les secteurs stratégiques d'activités de l'Estuaire de la Seine.

Cette situation géographique exceptionnelle, à la croisée d'axes de communication de première importance a fait l'objet de nombreuses études aux conclusions convergentes, telle la « Charte pour une organisation économique structurante et durable de l'Estuaire de la Seine » (2010) qui place Beuzeville parmi les zones d'activités « Cœur Estuaire », zone prioritaire très structurante en mesure de bénéficier de la dynamique de l'Axe Seine.

La Stratégie de Développement 2014-2020 du Pays Risle Estuaire intègre, dans son Axe 2 intitulé « l'affirmation d'une économie endogène dans l'Axe Seine », l'objectif de mailler le territoire d'une offre économique diversifiée (objectif n°8).

Cet objectif a notamment pour vocation de pallier à la pénurie de foncier économique que présente le territoire au vu de l'intensité de la demande d'implantation d'entreprises.

Pour ce faire, l'enjeu principal est de développer une offre la plus adaptée aux attentes des entreprises, selon des logiques de centralité d'une part, et de proximité des échangeurs autoroutiers d'autre part.

Cette volonté de privilégier les échangeurs autoroutiers existants pour l'implantation de zones d'activités vise à limiter l'impact sur l'espace (consommation des surfaces agricoles, circulation des poids lourds...), optimiser le déploiement des réseaux (haut débit, électricité, eau...) et assurer la rentabilité des investissements.

Ce principe s'applique bien évidemment à Beuzeville où l'échangeur autoroutier existe depuis la création de l'autoroute A 13 en 1967, ainsi qu'à Bourneville. Ainsi, la déclinaison opérationnelle de la Stratégie de Développement 2014-2020 du Pays Risle Estuaire identifie précisément les projets d'aménagement des zones d'activités de Bourneville et de Beuzeville.

Dans le cadre du SCOT en cours d'élaboration, ce principe pourrait le cas échéant s'étendre à d'autres sorties autoroutières qui seraient créées à l'avenir.

Aussi, au vu de l'ensemble de ces éléments, le Bureau du PETR du Pays Risle Estuaire exprime un avis très favorable au projet de création d'une zone d'activité à proximité de l'échangeur autoroutier de Beuzeville.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

Le Président

Allain GUESDON.



SCHÉMA DE
COHÉRENCE
TERRITORIALE
NORD PAYS D'ALGE

Deauville, le 10 AVR. 2017

170378

- Le Président -

Monsieur Joël COLSON
Maire de la Commune de Beuzeville
Mairie
BP 14
27210 BEUZEVILLE

N/Réf. : SB/nl - n° 112

Objet : Révision du Plan d'Occupation des Sols dans les formes d'un Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 24 janvier 2017, reçu le 31 janvier suivant, Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville nous a transmis pour avis, en application des dispositions des articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, votre projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté par délibération de l'ex Conseil communautaire en date du 27 décembre 2016.

Lors de la séance de la Commission Urbanisme du SCoT du 3 avril dernier, accompagné de Monsieur Alain GUESDON, Adjoint au Maire, de Monsieur Vincent CORDIER, Directeur Général des Services et de Madame Séverine GOUJON, géomètre-expert du Cabinet EUCLYD-EUROTOP, vous avez pu exposer votre projet aux membres délégués titulaires et suppléants. Je vous en remercie.

Les différents échanges ont permis de mettre en évidence le sérieux et la qualité du dossier présenté ainsi que l'exhaustivité de l'analyse.

Si le projet de développement démographique affiché (1000 à 1500 habitants supplémentaires sur la prochaine décennie) associé au besoin en logements qui en résulte (rythme de 50 à 70 logements par an d'ici à 2027) peut apparaître ambitieux, il demeure néanmoins cohérent, d'une part au regard de la dynamique de développement enregistrée depuis l'ouverture du Pont de Normandie, d'autre part au regard du rôle de pôle de centralité que la commune est appelée à jouer dans le cadre du futur SCoT. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones 1AU délimitées permettrait néanmoins aux équipements existants et projetés d'absorber dans le temps l'accueil d'une nouvelle population résidente.

Les membres de la commission ont apprécié les objectifs de modération de la consommation d'espace (-50% par rapport à la dynamique enregistrée sur la dernière décennie), la recentralisation très nette de l'urbanisation sur le bourg et ses couronnes périphériques ainsi que le ciblage des zones A Urbaniser sur des espaces interstitiels insérés au sein du tissu urbanisé. Ils ont également souligné la détermination de la municipalité à proposer une offre d'habitat diversifiée, à s'investir par la maîtrise foncière dans la traduction opérationnelle du PLU et à développer l'attractivité de la commune (aménagement du cœur de bourg, projet d'équipement culturel et touristique par renouvellement urbain...).

.../...

.../...

En ce qui concerne le développement économique, une zone d'activités artisanales (dénommée 1AUz) est projetée au Hameau des Ifs, au niveau du giratoire entre la RD n°675 et la bretelle d'accès à l'autoroute A13. L'extension des zones d'activités existantes au Hameau de la Mare Hébert, le long de la RD n°27 semblait plus judicieuse et aurait permis d'éviter un mitage de l'espace. Néanmoins, les délégués ont été sensibles aux contraintes rencontrées par la municipalité, confrontée à la rétention foncière exercée par un exploitant cidricole ADC. De plus, les zones d'activités existantes sont quasiment saturées et il apparaît urgent de dégager une nouvelle offre foncière, pour éviter de mettre un coup d'arrêt à la dynamique de développement économique enregistrée au cours des deux dernières décennies. Dans ce contexte, les membres de la commission ont souhaité qu'un effort soit fourni pour garantir l'insertion paysagère de la future zone d'activités qui s'implantera dans un « espace vitrine », qui constituera l'une des portes d'entrée du Nord Pays d'Auge. Pour ce faire, les orientations d'aménagement et le règlement écrit devraient faire preuve de davantage d'exigences, en termes à la fois d'accompagnement paysager et de qualité architecturale des futurs bâtiments d'activités. Les enseignes et pré enseignes devraient également être particulièrement soignées, par le biais, par exemple, d'un Règlement Local de Publicité.

Enfin, d'un point de vue réglementaire, il est rappelé que les abris pour animaux, hors activité agricole, ne peuvent être autorisés dans les zones A ou N qu'à condition de pouvoir être considérés comme des annexes à l'habitation. Dans ce cas, ils doivent respecter les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies.

Pour conclure, les membres de la commission ont donc émis un avis favorable sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme, sous réserve d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz par des mesures plus exigeantes d'accompagnement paysager et de qualité architecturale des constructions, en gardant à l'esprit que cet espace est amené à jouer à l'avenir un rôle de vitrine, en porte d'entrée du Nord Pays d'Auge.

Je vous saurai gré de bien vouloir porter à la connaissance du commissaire enquêteur et de vos administrés cette délibération à l'occasion de l'enquête publique qui sera organisée prochainement. L'équipe technique du SCoT se tient à votre disposition pour vous apporter les éléments dont vous pourriez avoir besoin et tout conseil susceptible de vous aider à finaliser le dossier, notamment en ce qui concerne la rédaction du règlement de la zone 1AUz.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président


Ambroise DUPONT





Note sur les éléments du SCoT soutenant le projet d'un parc d'activités artisanales à Beuzeville

Le projet économique de Beuzeville : une évidence au regard du rôle de la commune dans l'armature urbaine et économique du Nord Pays d'Auge, une perspective cohérente avec les réflexions engagées sur le projet territorial du SCoT.

CONSTATS DU DIAGNOSTIC DU SCoT

Beuzeville est un pôle urbain de services, d'emplois et de vie structurant du Nord Pays d'Auge :

- **en témoigne son poids à l'échelle du SCoT en termes :**
 - de population : 5^{ème} commune la plus peuplée du Nord Pays d'Auge. Beuzeville et les communes voisines s'inscrivent dans les plus fortes croissances démographiques du territoire ;
 - de services : plus de 200 équipements et un rôle clairement révélé d'irrigation d'un bassin de vie de proximité spatialement aussi étendu que les autres pôles structurants du territoire ;
 - d'emplois : Beuzeville est un pôle d'emplois du maillage économique rétro-littoral. Son taux de concentration supérieur à 100 témoigne de son rôle pourvoyeur d'emplois rayonnant au-delà du périmètre communal et donc irriguant le secteur Nord Est du Nord Pays d'Auge. Il accueille en outre plus de 5% des emplois du territoire du SCoT ; Beuzeville est en 6^{ème} rang des communes accueillant le plus d'emplois dans le territoire.

Beuzeville est un contributeur certain au maillage artisanal du SCoT, mais aussi industriel avec un positionnement sur les grands flux à fort potentiel pour les entreprises et la valorisation de l'Axe Seine.

- **Le moteur économique du territoire du SCoT est tiré par le tourisme et le résidentiel, dans lequel l'artisanat est un pilier essentiel et en croissance.**
 - La croissance du nombre d'établissements artisanaux est portée par les secteurs du bâtiment et des services, secteurs (tous types d'entreprise confondus) regroupant 72% des emplois totaux du territoire (tourisme inclus).
 - La CdC du Pays de Honfleur-Beuzeville concentre 26 % du nombre d'établissements artisanaux totaux du Nord Pays d'Auge. De ce point de vue, Beuzeville est le deuxième pôle de l'arrière-pays après Pont-l'Évêque et accueille près de 120 établissements artisanaux.
 - Au-delà de fonctions artisanales, Beuzeville accueille deux des principaux employeurs industriels et logistiques du SCoT : Poulingue (construction bois, bâtiments industriels et travaux spéciaux « désamiantage... » – 220 employés) et U-logistique (logistique - 237 employés).

- **Les éléments ci-avant témoignent du rôle certain de Beuzeville dans le tissu économique nord augeron. L'artisanat et l'industrie nécessitent de détenir autour d'eux un écosystème dynamique afin de maintenir et développer leurs activités, dans un contexte concurrentiel toujours plus fort et au contact de grandes agglomérations (Caen et Le Havre).**
 - Sur le Nord Pays d'Auge, l'industrie est, certes, moins représentée que les fonctions de services : 12 500 salariés dans les services contre 3 500 salariés dans l'industrie, soit 15% des 22 000 salariés total du territoire du SCoT ...
 - ... mais elles portent de véritables savoir-faire, spécifiques au territoire, souvent de pointe, avec des établissements à l'effectif salarié important : 26% des entreprises de plus de 50 salariés sont dans l'industrie.
- **Une accessibilité à l'A13, à l'A29, et à l'Axe Seine appuyant le rôle et le potentiel stratégique de Beuzeville :**
 - Sur le Nord Pays d'Auge, l'accessibilité des entreprises à leur bassin économique (clients, entreprises co-traitantes, partenaires...) est complexifiée par :
 - les contraintes spatiales importantes (loi littoral, risques, relief...) impliquant une rareté croissante du foncier (en particulier sur le littoral mais aussi le fond de vallée) ;
 - le réseau d'infrastructures offrant une desserte de haut niveau pour les grands pôles (A13, A29, D400...) mais plus problématique pour l'espace rural.
 - Cette accessibilité est un enjeu de premier plan :
 - L'artisanat de proximité doit pouvoir trouver des capacités d'accueil au plus près du bassin qu'il irrigue pour la viabilité économique des entreprises (notamment de services aux personnes et du bâtiment) mais aussi pour une gestion maîtrisée des flux routiers. Beuzeville irrigue un bassin de vie dynamique (population, logements, emplois) en lien avec celui de Honfleur, également en croissance, ce qui nécessite la poursuite du développement d'une offre économique de proximité (artisanat...).
 - Les activités de plus grand rayonnement (échelle du SCoT, régionale...) nécessitent une accessibilité aux grands axes de mobilités pour lesquels Beuzeville détient des atouts manifestes : connexion à l'A13 et ses ramifications irriguant le Nord Pays d'Auge, A29, Pont de Normandie, proximité avec les activités industrielles et portuaires de Honfleur....
 - Beuzeville est ainsi en position d'offrir des capacités d'accueil économique pour des entreprises intéressées par l'accès à l'Axe Seine (et donc notamment aux fonctions industrielles et portuaires du Havre et Honfleur), et à la vallée de la Risle, mais aussi une offre économique complémentaire au littoral très contraint du Nord Pays d'Auge.
 - Cette position de Beuzeville répond ainsi à des enjeux de cohérence de l'armature économique du SCoT, mais aussi à celui, également stratégique, de soutenir le déploiement économique de l'estuaire de la Seine (Havrais, Honfleurais) et de valoriser l'Axe Seine, vital pour la Normandie et l'espace

métropolitain en devenir dans lequel le Nord Pays d'Auge a un rôle à jouer (Le Havre – Caen – Rouen).

En 2015, l'offre foncière et immobilière économique à l'échelle du SCoT est résiduelle, fragmentée et exposée à un enjeu de faible visibilité pour les acteurs économiques.

NOTA : les paragraphes qui suivent sont à adapter / compléter en fonction des disponibilités foncières économiques de l'ancienne CdC de Beuzeville, pour laquelle nous ne disposons pas de données.

- ***En 2015, l'offre foncière existante pour le développement économique à l'échelle du Nord Pays d'Auge (hors ancienne CdC du canton de Beuzeville) se réduit à :***
 - *18 ha dans les parcs d'activités communautaires dispersés sur 6 parcs en petits lots. Il s'agit donc d'une offre résiduelle : aucun parc ne dispose d'une disponibilité totale de plus de 5 ha et 45% des disponibilités des parcs sont inférieures à 3 ha.*
 - *45 ha dans les parcs d'activités non communautaires dont 39 ha relèvent du Parc Honfleur Calvados (14 ha dédiés majoritairement à de la logistique, donc à une offre alternative et complémentaire à celle du projet de Beuzeville) ainsi que du Village des Marques de Honfleur (25 ha) qui ouvrira ses portes fin 2017 (ces 25 ha ne sont donc plus disponibles). Ainsi, hors Calvados Honfleur, le territoire du SCoT ne détient plus de disponibilités foncières constituées dans les parcs non communautaires.*
 - *Le caractère résiduel et fragmenté des disponibilités foncières existantes en parcs d'activités ne permettent donc plus au territoire de proposer une véritable offre économique. Le redéploiement de cette offre foncière constitue en outre un enjeu majeur pour la réussite économique du territoire, comme le mettent en évidence le bilan du SCoT en vigueur et le diagnostic du nouveau SCoT.*

ELEMENTS DE PRE PROJET POUR LE NOUVEAU SCoT

Un développement économique de Beuzeville en résonnance avec les choix du SCoT de 2007 et cohérent avec les réflexions en cours dans le cadre du nouveau PADD du SCoT :

- **Le SCoT de 2007 visait notamment à organiser le redéploiement de l'offre foncière économique, au travers d'une complémentarité littoral / arrière-pays (produits fonciers, domaines d'activités...).**
 - Cette complémentarité tirait aussi parti d'un arrière-pays spatialement moins contraint que le littoral, structuré autour de pôles urbains identifiés (notamment Pont-l'Évêque, Dozulé...) et bien connectés via l'A13 pour permettre au territoire de se doter de véritables capacités d'accueil économique.
 - Ces capacités visaient ainsi une armature économique cohérente à la fois pour l'irrigation économique du Nord Pays d'Auge et le renforcement de l'axe économique autour de l'A13 et de l'A29 favorisant les liaisons vers Le Havre, Caen et le Sud Calvados.
- **Le rôle de pôle d'emplois de Beuzeville, ses spécificités économiques et son positionnement territorial mis en avant précédemment montrent que le projet économique de cette commune n'est pas contradictoire avec les orientations du SCoT de 2007 : au contraire, il en soutient les choix stratégiques.**
- **De plus, le diagnostic du nouveau SCoT et les débats engagés dans le PADD mettent en évidence l'enjeu d'un maillage urbain et économique embrassant l'Intégralité du nouveau périmètre du SCoT, dans lequel Beuzeville est amené à jouer pleinement son rôle de pôle d'arrière-pays en lien avec l'Axe Seine.**

Cet enjeu découle de l'analyse de la trajectoire récente du territoire et de défis pour le projet du Nord Pays d'Auge, avec, en particulier :

- L'affirmation du rôle du Nord Pays d'Auge dans l'espace métropolitain en devenant Caen – Le Havre – Rouen, d'autant plus que les contacts du territoire avec l'agglomération Caennaise et l'Axe Seine se trouvent renforcés par l'extension du périmètre du SCoT en 2017. Ainsi, Beuzeville constitue un espace de contact avec l'Axe Seine et l'Estuaire de la Seine, dont la valorisation notamment économique est essentielle pour la Normandie.
- La prise en compte de l'insertion du territoire dans son environnement proche amenant à des échanges croissants du Nord Pays d'Auge avec les territoires voisins. Beuzeville est clairement un pôle au contact des bassins de vie et économiques du Havre, de la Risle, de Pont-Audemer et donc de l'Ouest de l'Eure : il a un rôle à jouer pour l'organisation du développement du Nord-Est du SCoT et des échanges avec ces bassins.
- La poursuite de la diversification économique (s'appuyant notamment sur les complémentarités du littoral et de l'arrière-pays) qui fait aussi écho à un enjeu d'équilibre social en diversifiant les emplois, notamment pour les jeunes. Beuzeville détient à la fois des activités liées à l'économie résidentielle caractéristique du territoire, mais aussi des activités plus spécifiques (industrie, logistique...) et un positionnement sur l'Axe Seine constituant des potentiels pour la diversification économique.

Néanmoins, la préoccupation affichée par le SCoT dans son avis sur le projet de PLU demeure pleine et entière : le projet de zone d'activités doit s'effectuer dans le respect le plus essentiel des paysages et de l'entrée de ville de la commune : son positionnement sur un axe vitrine pour le Nord Pays d'Auge impose une véritable prise de conscience de la part de l'ensemble des acteurs, publics comme privés : le parc projeté devra faire preuve d'une détermination totale dans son souci de qualité paysagère et architecturale de ses espaces communs, des constructions édifiées et des lisières avec les espaces plantés de vergers AOC.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement du projet de PLU doivent donc faire preuve d'une plus grande ambition qualitative.

Département de l'Eure

République Française

Arrondissement de Bernay

Communauté de Communes de Beuzeville
Avenue du 46^{ème} Royal Marine Commando
27210 Beuzeville

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du : 15 décembre 2016

Date de convocation : 5 décembre 2016

Nombre de délégués en exercice : 30

Présents : 25

Nb de suffrages exprimés : 25

Pouvoir : /

Secrétaire de séance : Brigitte POURDIEU

Le 15 décembre deux mil seize, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à Conteville, en séance publique sous la présidence de Monsieur Alain GUESDON, Président.

Présents : MM. Yves EON, Magali GUEST, Nicole PREVOST-GODON, Daniel GUIRAUD, Marie- France CHÂRON, Jean-Jacques LEGAY, Didier LEVILLAIN, Raynald DELAMARE, Jean-Claude HOUSSARD, Michel PRENTOUT, Didier DELABRIERE, Marie-Odile KOLACZ, Martine HOUSSAYE, Jean-Charles HAROU, Alain FONTAINE, Sylviane LEBRASSEUR, Maurice DOZEVILLE, Marc EUDE, Francis DELABRIERE, Brigitte POURDIEU, Joël MATHIEU, Philippe MARMION, Julien DAGRY, Jean-Yves CARPENTIER.

Absents excusés : MM. Joël COLSON, Martine LECERF, Jean-Louis DINE, Amélie FLAMBARD, Valérie LE GUEN.

Invités : Mme Elisabeth LE PAPE, Présidente de l'OT, excusée ; Julien DUPRAT, Régis CORBIN, Jessy OUKOLOFF, représentants de l'AURH, présents.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Président rapporte que,

Par délibération en date du 31 décembre 2015, le Conseil Communautaire a prescrit son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et définit les modalités de concertation.

Loin de se limiter à son seul rôle d'outil réglementaire, le PLU(I) est un document qui traduit le projet de territoire de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville (CCCB) pour les années à venir. Pour cela, il s'appuie sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce essentielle du dossier qui fixe les grandes orientations de développement du territoire.

Plus précisément, et conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale. Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La construction du PADD de la CCCB s'est basée sur un travail en concertation avec les communes, notamment par :

- La conférence des Maires le 23/02/2016 afin de fixer les conditions et la fréquence des consultations ainsi que l'organisation des échanges d'informations ;

.../...

.../...

- Des rencontres territoriales regroupant chacune 4 communes et l'ensemble des conseillers municipaux les 8, 14 20 et 29 juin 2016 ;
- Les COPIL :
 - 21/04/2016 : Démarche PADD; Eléments de méthode; Eléments de diagnostic;
 - 05/07/2016 : Diagnostics; Réunion Territoriale; Premières orientations;
 - 20/09/2016 : Présentation de l'avancée du PADD;
 - 03/11/2016 : Validation des orientations du PADD;
- Les COTEC :
 - 23/06/2016 : Eléments de diagnostic; Premières orientations ; préparation COPIL;
 - 18/10/2016 : Présentation du PADD;

Enfin, il est rappelé que comme le prévoit l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être débattues en Conseil Communautaire mais aussi dans les Conseils Municipaux des communes de la CCCB et que pour préparer les Conseillers à ce débat, une présentation du PADD a été réalisée avec l'ensemble des maires le 3 novembre 2016 ;

La communauté de communes du canton de Beuzeville est constituée de 16 communes représentant 12 542 habitants en 2012.

Plusieurs communes de l'intercommunalité de Beuzeville ont un POS comme document d'urbanisme, (9 communes sur 16). Ils seront caducs le 27 mars 2017, le règlement national de l'urbanisme (RNU) deviendra alors applicable pour ces communes. Quatre communes ont une carte communale comme document d'urbanisme, une seule dispose d'un PLU applicable et deux sont soumises au RNU.

La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises prévoit une prorogation des POS jusqu'au 1er janvier 2020, si un plan local de l'urbanisme Intercommunal (PLUI) a été démarré avant le 1er janvier 2016 et si le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est débattu avant le 27 mars 2017.

La communauté de communes du canton de Beuzeville est compétente en matière de document d'urbanisme depuis le 17 décembre 2015 et a prescrit l'élaboration d'un PLUI le 31 décembre 2015.

La CCCB fusionnera avec l'intercommunalité du Pays d'Honfleur (CCPH) au 1er janvier 2017, représentant 29 538 habitants en 2011 et 29 communes. Ces deux intercommunalités sont dans deux départements et deux SCoT différents. La CCPH dispose d'un PLUI approuvé en 2014. Les orientations générales de développement devront intégrer cette perspective de fusion et être soumise au débat de l'assemblée communautaire.

Les objectifs déclarés dans la délibération de prescription du PLUI sont de :

- Concevoir un projet de territoire conciliant de façon équilibrée le dynamisme démographique et économique et le développement durable, projet fondé principalement sur une situation géographique privilégiée :
 - croisée d'axes de communication majeurs ;
 - cœur du triangle des grandes villes normandes ;
 - Estuaire et axe Seine ;
 - un cadre de vie encore préservé ;
 - des paysages remarquables ;
 - une forte attractivité générant un développement soutenu tant en terme résidentiels qu'économiques ;
 - des milieux naturels exceptionnels (zones humides) ;
 - un patrimoine architectural et culturel remarquable.

.../...

.../...

Mener une réflexion approfondie sur la consommation foncière afin de permettre un développement du territoire compatible avec :

- l'activité agricole qu'il convient de maintenir et de soutenir ;
- la qualité des milieux naturels et de la biodiversité ;
- la mise en valeur des paysages ;
- le développement maîtrisé des infrastructures, équipements publics, équipement commercial, services, activité économique ;
- l'amélioration de la mobilité et des communications numériques ;
- traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, ces enjeux et ambitions se traduisent dans les orientations générales du PADD comme suit :

1 DÉVELOPPER UNE INTERCO POUR 16 000 HABITANTS EN 2030

- 1.1 ORGANISER LE MAINTIEN DE LA CROISSANCE
- 1.2 PROMOUVOIR UNE AGRICULTURE VERTUEUSE STRUCTURANT LES PAYSAGES
- 1.3 PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES
- 1.4 REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE

2 S'APPUYER SUR LE POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE DE LA CCCB

- 2.1 S'INSCRIRE DANS LE TRIANGLE D'OR DE LA NORMANDIE (INTERCOMMUNALITE / ESTUAIRE / NORMANDIE / LA VALLEE DE SEINE)
- 2.2 S'INSCRIRE DANS L'OFFRE TOURISTIQUE DE LA COTE FLEURIE ET DES IMPRESSIONNISTES
- 2.3 S'INSCRIRE DANS LA DEMARCHE DES MOBILITES DURABLES

Ceci exposé,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-12,
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
VU les délibérations des Conseils Municipaux en novembre et décembre 2016 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD,
CONSIDERANT le projet de PADD annexé à la présente délibération,

PREND ACTE de la présentation des orientations stratégiques du PADD déclinées plus haut,
PREND ACTE du débat sur les orientations générales du PADD tel que rappelées ci-dessus.

Délibéré en séance, les jour, mois et an susdits
Certifiée exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture le,
Et de sa publication le,
Pour extrait conforme.

PRÉFECTURE DE L'EURE

21 DEC. 2016

ARRIVÉE

Le Président

Allain GUESDON



PRÉFECTURE DE L'EURE

21 DEC. 2016

ARRIVÉE

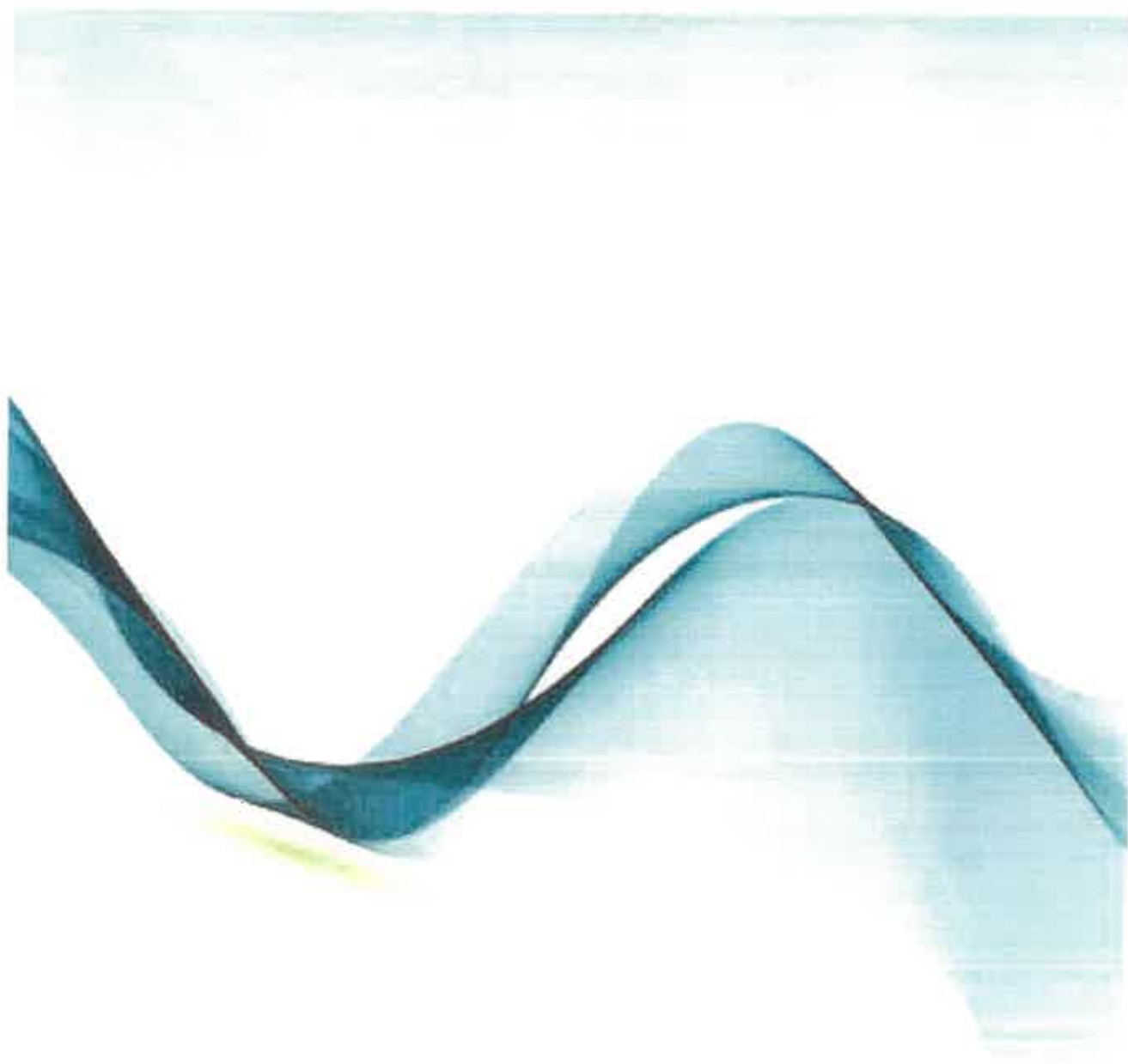


AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine



PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CANTON DE BEUZEVILLE

ORIENTATIONS GÉNÉRALES
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



1 DÉVELOPPER UNE INTERCO POUR 16 000 HABITANTS EN 2030_____

1.1 ORGANISER LE MAINTIEN DE LA CROISSANCE

1.1.1 Poursuivre au rythme actuel de production : 200 logements par an

La croissance démographique de ces dernières années repose pour les 2/3 sur l'excédent migratoire. Pour continuer à accueillir de nouveaux habitants et maintenir les ménages sur le territoire (phénomène de desserrement des ménages, aspiration à des parcours résidentiels, etc.), l'effort de production doit être maintenu en suivant la courbe d'évolution de ces dix dernières années, soit 200 logements annuels supplémentaires.

1.1.2 Répondre aux besoins des nouveaux arrivants et des habitants actuels

Pour anticiper le vieillissement de la population et répondre aux nouvelles demandes et attentes des seniors et des jeunes ménages, l'effort de construction doit s'accompagner d'une mixité typologique des logements (logements intermédiaires, logements adaptés pour les seniors, logements T2 et T3 pour les jeunes couples avec ou sans enfants). Cette adaptation de l'offre permettra de répondre au parcours résidentiel des ménages et, de fait, participera à un meilleur turn-over dans le pavillonnaire ancien.

1.1.3 Structurer le territoire pour accueillir les nouveaux habitants

3 typologies de communes se distinguent sur le territoire :

- **La ville centre :** Beuzeville, de par son poids démographique (34 % de la population), son poids économique, la présence d'équipements et de services publics (collège, écoles, médiathèque, équipements sportifs, etc.), la pluralité commerciale, s'identifie comme le lieu d'attractivité du territoire et présente l'ensemble des qualités urbaines pour maintenir son poids démographique dans les années à venir. Sa centralité doit être maintenue et renforcée en identifiant les équipements et les services essentiels à ce type de collectivité.
- **Les pôles relais ou villages d'appui :**
 - Bouleville et Saint Maciou participent à l'essor économique du territoire. La politique de mixité de la typologie de l'habitat déjà engagée doit se poursuivre.
 - Conteville, localisée à la confluence de la Risle avec la Seine, constitue une porte connectée au territoire de Pont-Audemer. La présence d'équipements et de services (ex : La Poste) ainsi que la structuration urbaine cohérente (densité et compacité de l'habitat) lui confèrent un rôle d'appui dans l'essor démographique des prochaines années.
- **Les communes littorales et/ou rurales :** hormis Beuzeville, Bouleville, Saint Maciou et Conteville, l'ensemble des villages du territoire présente des facteurs d'attractivité très forte. Les enjeux du maintien de l'outil agricole, de la préservation des paysages et de la protection des ressources environnementales amènent ces communes vers une responsabilité de développement engageant l'attractivité de l'ensemble du territoire. Les futurs espaces constructibles se localiseront soit en cœur de bourg, soit en densification de hameaux structurés, optimisant ainsi les investissements publics de création ou d'extension de réseaux (eaux potables et usées, électricité, etc.). Le développement démographique au fil de l'eau se fera donc en réduisant l'emprunte urbaine.

1.2 PROMOUVOIR UNE AGRICULTURE VERTUEUSE STRUCTURANT LES PAYSAGES

L'attractivité du territoire réside en grande partie dans la qualité de ses paysages agricoles et naturels. Cette attractivité doit être confortée en :

- protégeant l'outil productif agricole ;
- conciliant la symbiose agri-environnementale ;
- restructurant les éléments de végétation pour éviter la banalisation des paysages ;
- intégrant l'activité agricole aux projets ;
- valorisant l'agriculture locale.

1.3 PRENDRE EN COMPTE LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES DANS LE PROJET

Le développement urbain souhaité pour la décennie à venir (200 logements par an et développement économique) doit s'accompagner d'une protection environnementale accrue et vertueuse en :

- protégeant un réseau hydrographique sensible et un patrimoine naturel de valeur internationale fragile ;
- favorisant la cohabitation entre l'agriculture et les milieux naturels ;
- favorisant la mise en réseau des milieux naturels (systèmes bocagers, corridors écologiques, trame verte et bleue) ;
- développant les continuités paysagères des vallées (Morelle, Risle, Corbie, et Vienne) ;
- assurant une continuité paysagère en lien avec le Pays d'Auge
- parvenant à une gestion globale et cohérente des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire ;
- optimisant les systèmes d'assainissement collectif et non collectif ;
- assurant la connaissance des risques et en intégrant les risques aux projets ;
- réduisant les consommations d'énergie (transition énergétique et promotion de filières énergétiques locales).

1.4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Afin d'une part de répondre aux objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière, et d'autre part de préserver les facteurs d'attractivité (paysages agricoles, typicité du patrimoine naturel et bâti), le territoire s'engage dans une politique de réduction de l'impact urbain en :

- fixant des objectifs de réduction (Beuzeville : -50 % ; autres communes : -30 %) ;
- différenciant les densités dans les nouvelles opérations de logements suivant les typologies de communes (mixité des formes urbaines) ;
- identifiant les espaces de renouvellement urbain et les capacités ou potentiels de densification (dents creuses, découpages parcellaires, etc.) dans les quartiers équipés et desservis par les réseaux ;
- programmant la réhabilitation du parc vacant dégradé (actuellement : 8 % du parc total / 10 % sur Beuzeville) ;
- densifiant les centres bourgs ruraux ;
- favorisant les projets d'ensemble pour optimiser la consommation foncière ;
- identifiant les besoins en foncier pour le développement de l'activité économique (logistique, bureaux, artisanat).

2 S'APPUYER SUR LE POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE DE LA CCCB

2.1 S'INSCRIRE DANS LE TRIANGLE D'OR DE LA NORMANDIE (INTERCOMMUNALITÉ / ESTUAIRE / NORMANDIE / VALLÉE DE SEINE)

Le territoire de la CCB se situe au centre du triangle formé par les trois agglomérations normandes, Caen, Rouen et Le Havre, lui conférant ainsi une grande attractivité résidentielle et économique.

L'intercommunalité s'inscrit pleinement dans le développement de l'axe Seine, de Paris au Havre. Dans le cadre de la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine, le territoire a été identifié comme un secteur stratégique de développement économique, notamment dans l'activité logistique.

Avec son positionnement dans l'Estuaire de la Seine, l'intercommunalité pourra bénéficier des développements attendus du projet de Ligne Nouvelle Paris-Normandie (LNPN).

Ce positionnement permettra de constituer une offre économique attractive et complémentaire des territoires voisins (Estuaire et Normandie) en :

- adaptant et structurant ses espaces d'accueil d'activités en complémentarité du port du Havre ;
- développant les communications numériques envers les zones d'activités et des services ;
- développant l'implantation d'artisans et de chefs d'entreprises en structurant les zones à vocation artisanales ;
- confortant le commerce de proximité et la centralité de Beuzeville ;
- adaptant l'offre aux nouvelles implantations commerciales (Honfleur) ;
- valorisant le transit du trafic poids lourds.

2.2 S'INSCRIRE DANS L'OFFRE TOURISTIQUE DE LA CÔTE FLEURIE ET DES IMPRESSIONNISTES

Le territoire de la CCB est très proche de la côte fleurie qui bénéficie de deux pôles touristiques majeurs, Deauville et Honfleur. Ses habitants peuvent donc prétendre à des emplois liés aux activités du tourisme et des loisirs.

L'intercommunalité du canton de Beuzeville fusionnera avec celle d'Honfleur au 1^{er} janvier 2017, elle pourra structurer son territoire pour l'accueil des touristes. Pour ce faire, elle pourra conforter et développer son offre touristique et patrimoniale en :

- s'inscrivant dans les réseaux nationaux ;
- mettant en valeur son patrimoine environnemental et paysager ;
- préservant la qualité architecturale du bâti normand ;
- s'appuyant sur l'attractivité des territoires voisins (Côte Fleurie..) : économie résidentielle (résidences secondaires) et préentielle (hébergement hôtelier, etc.) ;
- développant une offre différenciée et complémentaire des territoires voisins : la conservation du petit patrimoine (chaumières, etc.), le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, la protection du bocage et des coteaux boisés, la mise en valeur de la Risle, la Morelle, la Villedieu, la Calonne et les bords de Seine.

2.3 S'INSCRIRE DANS LA DÉMARCHE DES MOBILITÉS DURABLES

En 2012, 87 % des déplacements domicile-travail se font en voiture. 3 270 actifs travaillent à l'extérieur de l'intercommunalité. Sur le territoire, l'usage de la voiture est donc prédominant.

Jusqu'à présent, les itinéraires modes doux sont peu développés sur le territoire de l'intercommunalité. Aucune véloroute ou voie verte n'est identifiée dans le schéma départemental de l'Eure pour le territoire de la 3CB. Cependant, l'Eurovélo 4 (Kiev-Roscoff) qui longe le littoral n'est pas encore raccordée entre Honfleur et Deauville. Cela pourrait se faire via Beuzeville, amenant ainsi les cyclotouristes sur le territoire de l'intercommunalité. Il y a également le projet émergent de la Seine à vélo (V33 Paris - Le Havre) à partir duquel une liaison pourra être envisagée.

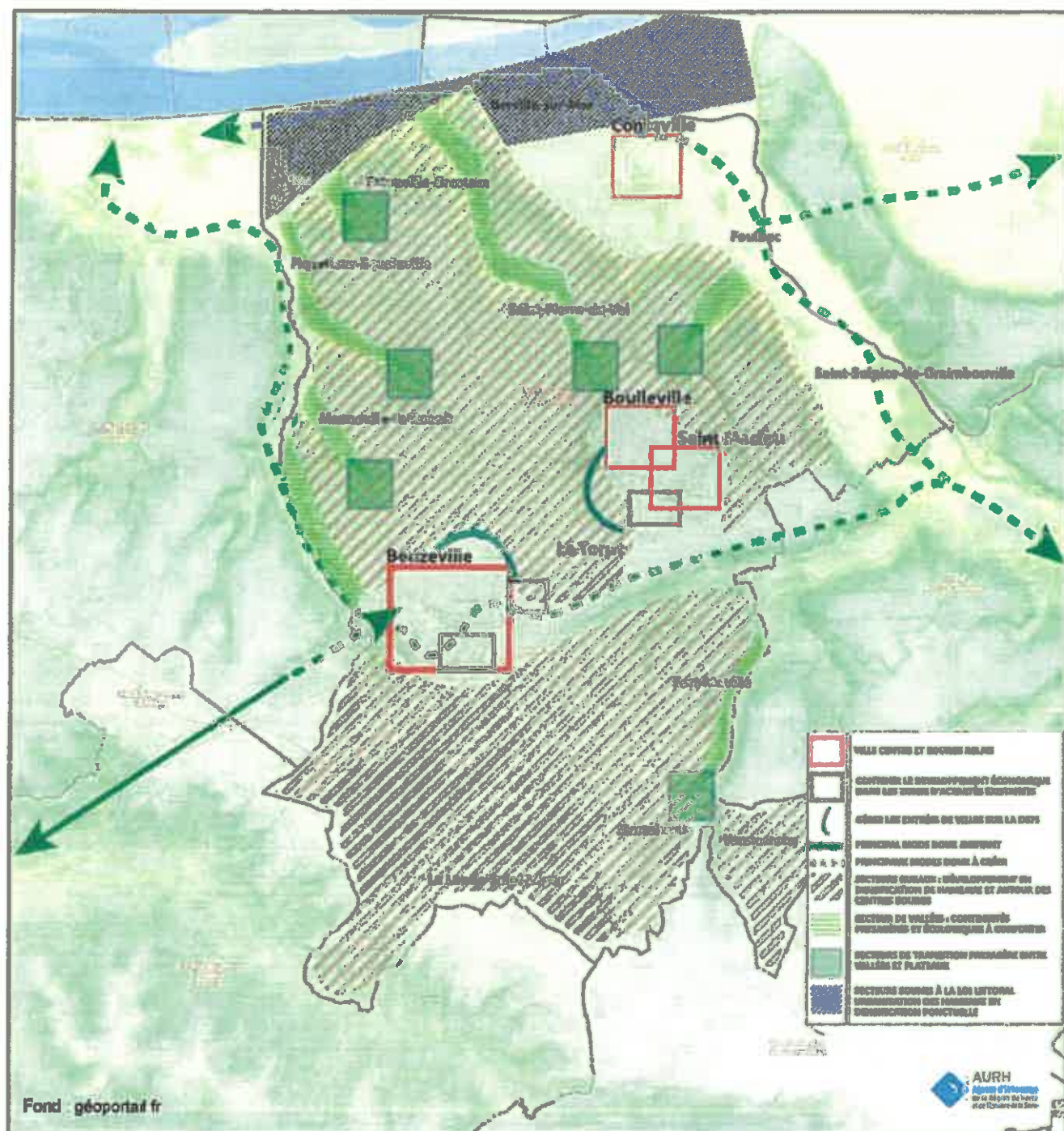
L'itinéraire aménagé en voie verte entre Évreux et Pont-Authou pourra rejoindre Honfleur via Pont-Audemer et la communauté de communes du canton de Beuzeville.

Le territoire a ainsi vocation, de par sa situation stratégique, à se connecter aux territoires voisins ainsi qu'aux territoires d'échelles plus large en :

- anticipant les besoins en infrastructures ferrées et routières : ligne ferrée Pont-Audemer / Beuzeville / Honfleur, contournement Beuzeville, échangeur à Toutainville, etc. ;
- structurant les mobilités vers les lieux d'attractivités (les grands itinéraires vélos locaux, estuariens, nationaux et européens) ;
- favorisant les connexions à la gare de Pont-l'Évêque ;
- organisant le covoiturage (aires, structuration, etc.) et les modes de déplacement durable (bornes électriques, parc relais, parc de stationnement 2 roues, etc.) ;
- contenant le trafic routier avec l'augmentation du nombre d'habitants pour maintenir la qualité de vie.

LA STRUCTURATION TERRITORIALE

- CARTE D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES -



**Agence d'urbanisme de la région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine**



@aurh_officiel



AURH

4 quai Guillaume Le Testu
76063 LE HAVRE cedex

www.aurh.fr / Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57



Pieu N° 11

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'AGROALIMENTAIRE ET DE LA FORÊT

Direction générale de la performance économique
et environnementale des entreprises

Monsieur le Maire de BEUZEVILLE

Service Compétitivité et performance
environnementale
Sous-Direction Performance environnementale
et valorisation des territoires
Bureau Foncier
3, rue Barbet de Jouy
75349 Paris 07 SP

Mairie
Place du Général de Gaulle
B.P. 14
27210 BEUZEVILLE

Rédacteur : Françoise Pélassier
Tél : 01 49 55 54 09
Courriel : francoise.pelassier@agriculture.gouv.fr

Objet : Demande d'avis sur un projet de Zone
d'Activités Communautaires (ZAC) à Beuzeville -
Article L. 643-4 du CRPM.

Paris, le 31 JUIL. 2015

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis un dossier concernant un projet de Zone d'Activités Communautaires (ZAC), inscrit dans le projet de PLU en cours d'élaboration, sur le territoire de votre commune.

La commune de Beuzeville est située en totalité dans l'aire géographique des AOC « Calvados », « Calvados Pays d'Auge », « Pommeau de Normandie » et des AOP laitières « Camembert de Normandie » et « Pont l'Evêque ».

Le projet de zone d'activités se situe au cœur d'une zone de vergers traditionnels de hautes tiges revendiqués en AOC « Calvados » et en AOC « Calvados Pays d'Auge », avec 7 producteurs de fruits AOC sur une superficie de plus de 60 ha sur la commune, qui en compte encore une centaine et en continuité directe avec une exploitation productrice de ces eaux-de-vie. Le projet prévoit notamment l'expropriation de la parcelle ZH 26 d'une contenance d'1ha 70a appartenant à cette dernière exploitation et dont la plantation en vergers de hautes tiges est prévue pour le printemps 2016.

Il convient à cet égard de rappeler que les appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » doivent être respectivement élaborées avec des fruits provenant pour 35% et 45% de vergers de hautes tiges. Ce mode de production à haute valeur environnementale, identitaire et emblématique de ces appellations normandes, est encore très présent à Beuzeville où les producteurs de fruits continuent de planter de manière significative et alimentent les distilleries locales en leur permettant de remplir les conditions de production ci-dessus rappelées.

L'exploitation concernée par l'expropriation est une exploitation familiale dynamique (5000 hl d'alcool pur produit par an), qui occupe trois actifs et d'une grande notoriété (20% du chiffre d'affaires pour des ventes dans le monde entier, 50% du CA réalisé en caves et hôtels-restaurants et 30% du CA au point de vente du domaine). La demande des Calvados croît fortement à l'exportation et cette exploitation, qui sera reprise prochainement par le plus jeune des associés, prévoit de planter 10 ha de vergers principalement à l'endroit même où la ZAC devrait être implantée.

De plus, outre le fait de soustraire aux appellations d'origine une vingtaine d'hectares idéalement situés, le projet de ZAC :

- créerait une rupture écologique entre les vergers du secteur tant en ce qui concerne la pollinisation que le reste de l'entomofaune et de l'avifaune associées à ce type de vergers ;
- entraînerait une défiguration de l'entrée de ville, actuellement constituée d'un paysage de prairies et de pré-vergers bocagers, en lui substituant une zone de hangars ;
- et porterait atteinte à l'image de toute l'appellation, d'autant plus que la commune, depuis son intégration récente à l'aire géographique du « Calvados Pays d'Auge » par décret du 6 février 2015, constitue la porte d'entrée de cette appellation pour tous ceux qui accèdent au Pays d'Auge depuis Paris et l'autoroute A13.

Enfin, il est important de souligner que la commune de Beuzeville comprend déjà trois ZAC dont l'une, d'environ 28 ha, est loin d'être saturée. Les ZAC d'Epaigues et de Lieurey d'une dizaine d'ha chacune, situées à 10 km de Beuzeville, disposent de surfaces disponibles pour l'implantation d'entreprises. En outre, deux ZAC viennent d'être décidées à proximité de Beuzeville (10 ha à Bouleville/Saint-Maclou, à 3 km et 70 ha à Honfleur, à 15 km).

Compte tenu de l'ensemble des observations ci-dessus et après consultation de l'Institut national de l'origine et de la qualité, le ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt émet un avis très défavorable à ce projet qui entraînerait l'urbanisation d'une zone agricole AOC dynamique, en soustrayant des terres à leur vocation première tout en dégradant le paysage de l'appellation, alors que la nécessité d'étendre les zones d'activité n'est pas démontrée.

Toutefois, je vous rappelle qu'en application de l'article L. 643-4 du code rural et de la pêche maritime, l'autorité administrative n'est pas tenue de suivre cet avis, mais elle doit en préciser les motifs dans sa décision.

Enfin, je vous informe que la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a renforcé le rôle de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) notamment pour les surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime). Ainsi, dès lors que le projet d'élaboration du PLU a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à une appellation d'origine protégée, le Préfet saisit la CDPENAF qui émet un avis conforme.

Les conditions d'application de ces dispositions introduites par la loi seront définies par décret en cours de rédaction.

J'attache une importance particulière à cet enjeu de préservation des surfaces agricoles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

L'adjoint au sous-directeur Performance
environnementale et valorisation des territoires



Fabrice VANDERHERVEN

Recours Gracieux

à l'attention de Monsieur Stéphane LE FOLL

Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

contre l'avis très défavorable du ministère en date du 31 juillet 2015

PLU de BEUZEVILLE – projet de zone d'activités communautaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEUZEVILLE en cours d'élaboration a été présenté et débattu en conseil municipal le 5 février 2015.

Le projet prévoyant la création d'une zone d'activités d'une quinzaine d'hectares (ramenée depuis à 13) au débouché de l'échangeur de l'A13 et la RD675, certains producteurs de fruits, alarmés, ont manifesté leur opposition et demandé son abandon par l'intermédiaire de deux syndicats de producteurs de calvados.

La commune de BEUZEVILLE a donc sollicité l'avis de vos services, lesquels ont rendu, à notre grande surprise, un avis très défavorable en date du 31 juillet 2015.

Les arguments invoqués n'emportent pas la conviction et sont pour certains inexacts.

Bien que n'étant pas tenue de suivre cet avis, la commune de BEUZEVILLE souhaite que le dossier puisse faire l'objet d'un réexamen avec une analyse approfondie compte tenu de l'enjeu qu'il représente.

Emplacement

☒ Carrefour stratégique d'axes Nord/Sud de communication majeurs bénéficiant d'infrastructures multiples :

- Voie ferrée : III^e République
- Pont de Tancarville : 1959
- A13 Échangeur de Beuzeville : 1975
- Pont de Normandie : 1995
- A29 : 1998

(pièce 1 - plan du réseau des infrastructures)

Il convient de signaler que le trafic de la RD 675 à hauteur de l'échangeur avoisine les 14.000 véhicules/jour.

Ce nœud routier et autoroutier permet d'accéder en ¼ heure aux trois grandes villes normandes : Rouen, Caen, Le Havre, Port 2000, pôles économiques de première importance.

De nombreuses études ont été menées pour déterminer la meilleure utilisation de cette situation géographique :

- ☒ 1991 : étude TAD (Département de l'Eure)
- ☒ 2003 : étude CCI de l'Eure (Département de l'Eure)
- ☒ 2006 : approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine classant Beuzeville parmi les secteurs stratégiques d'activités.
- ☒ 2010 : la « Charte pour une organisation économique structurante et durable de l'Estuaire de la Seine » place la commune de BEUZEVILLE parmi les zones d'activités « Cœur Estuaire », zone prioritaire de la dynamique de l'Axe Seine.

Attractivité

Un cadre de vie encore préservé, la proximité du Havre, de Honfleur, de Deauville et les commodités de circulation ont entraîné une expansion démographique très élevée de près de 30 % en dix ans.

(pièce 2 - étude socio-démographique – document INSEE)

(pièce 3 - données clés de l'Estuaire de la Seine – document AURH)

L'activité soutenue a permis à la Communauté de Communes de Beuzeville d'enregistrer le taux de création d'emplois le plus élevé de tous les EPCI de Haute-Normandie.

Les zones d'activités existantes sur lesquelles sont implantées nombre d'entreprises performantes, approchent de la saturation, dans un contexte de pénurie d'offre foncière annoncée avant 2 ans dans l'Estuaire de la Seine.

La commune et la Communauté de Communes du canton de Beuzeville ont donc été amenées à élaborer un projet de création d'une zone d'activités d'une vingtaine d'hectares, ramenée à une quinzaine.

Ce projet d'envergure régionale pourrait devenir encore plus séduisant pour les entreprises avec le raccordement attendu au Très Haut Débit.

La présence d'autres zones relativement proches a été invoquée pour déclarer que l'utilité du projet n'était pas démontrée.

Il s'agit des zones de :

1. Epaignes (à 10 kms), créée en 2009 remplie à 37 %,
2. Lieurey (à 20 kms), 2005-2014, faiblement occupée actuellement. Cela s'explique notamment par son éloignement des infrastructures routières précitées privilégiées par les entreprises,
3. Honfleur : Parc d'Activités Calvados Honfleur (70 hectares environ) sur lequel doivent s'implanter un village des Marques (fin 2016) et des entrepôts logistiques sur une surface de près de 40 hectares à proximité de la Seine (port fluvio-maritime de Honfleur),
4. Bouleville : (10 hectares environ) : pas de maîtrise foncière publique, pas de projet clairement identifié.

Il apparaît clairement que ces zones ont d'autres vocations que celles envisagées sur BEUZEVILLE et qu'il n'y a pas lieu de les mettre en concurrence.

Projet et compatibilité

Le projet envisagé à cet emplacement stratégique ne semble pas contradictoire avec les préoccupations des producteurs de fruits car :

- les activités recherchées seront non polluantes : Services, Tertiaires, Numérique,
- les aménagements paysagers viseront l'excellence environnementale et la meilleure intégration paysagère : ils s'attachent notamment à préserver, voire à accroître, les continuités écologiques,
- l'accès se fera par le rond-point de l'échangeur en utilisant celui de l'aire de covoiturage récemment implantée.

Quant aux craintes des producteurs de produits cidricoles bénéficiaires depuis peu de l'AOC Calvados-Pays d'Auge (ce dont nous nous sommes réjouis car cela ne peut que favoriser le développement des producteurs auxquels l'AOC Calvados était attribuée depuis 1975) elles n'ont pas lieu d'être.

Sur les 1500 hectares de terre agricole de la commune de BEUZEVILLE, environ 100 hectares sont en nature de vergers et de cours plantées.

Concernant l'argumentaire ayant motivé l'avis très défavorable du ministère et notamment celui relatif à la SCEA Calvados TOUTAIN, il convient de préciser que :

- il n'y a aucune expropriation de prévue pour l'acquisition des terrains dont la contenance a été réduite à 13 hectares et dont les propriétaires sont vendeurs et en cours de négociation avec la SAFER mandatée à cet effet par la Communauté de Communes,
- la parcelle ZH 26 d'une contenance d'1ha 70a appartenant à la SCEA Calvados TOUTAIN n'est plus concernée par le projet et pourra être plantée en vergers de hautes tiges comme souhaité au printemps 2016,
- les 10 ha que la SCEA Calvados TOUTAIN souhaite planter en vergers ne se situent pas, ni principalement ni partiellement à l'endroit de la ZAC (et pour cause car elle n'en est pas propriétaire), mais dans un secteur qui reste classé en secteur agricole au PLU et qui pourra donc être planté,
- la SCEA Calvados TOUTAIN est depuis longtemps enclavée entre les infrastructures (voie ferrée, A13, échangeur, déviation de la RD 675) sans que cela n'ait entravé une réussite remarquable. Le rond-point de la déviation en cours de construction devrait d'ailleurs en améliorer très nettement l'accès,
- Il n'y aura aucune dégradation du paysage de l'appellation car il est important de dire et répéter que les terrains en question ne sont pas des vergers mais des labours en entrées de ville et qu'au contraire, ils pourront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en bordure des voies de circulation,

- Il est contestable d'indiquer que le projet créerait une rupture écologique entre les vergers du secteur alors qu'il n'y a **actuellement pas de continuité réelle du fait de cette zone de labours**,

(pièce 4 - plans des vergers et cours fruitières)

- **Le projet porte sur des parcelles en nature de labour. Il n'y a donc aucunement atteinte aux potentialités de la zone AOC et ce, d'autant plus qu'avec l'accord du Conseil Général et de la Communauté de Communes, la SAFER a pu rétrocéder en 2014 une superficie de 14 hectares aux propriétaires de vergers sur les réserves foncières mises en place dans le cadre des travaux de la déviation de BEUZEVILLE.**

(pièce 5 - courriers et plans SAFER)

De plus, la communauté de communes a acquis à la SAFER en mars dernier, **19 hectares de bons labours (situés à proximité et susceptibles d'être plantés) afin d'être en mesure de proposer échange et compensation pour les exploitants des 13 hectares de la zone.**

(pièce 6 - plans SAFER)

L'implantation de cette zone d'activités, portée par la Communauté de Communes et soutenue par le Pays Risle-Estuaire au travers de son SCOT en cours d'élaboration, **représente un enjeu impératif pour le développement durable de notre territoire, situé au cœur de l'Estuaire et de l'Axe Seine.**

(pièce 7 - délibération du PETR du 02/10/2015)

(pièce 8 - délibération de la CDC de BEUZEVILLE du 14/10/2015)

Je souhaite par ailleurs vous **rappeler qu'une rencontre avec le Président de la Communauté de Communes a été organisée avec les représentants de la SCEA Calvados TOUTAIN** qui, bien qu'opposés au projet, **nous ont fait part des aménagements qu'ils souhaiteraient le cas échéant pour préserver leur tranquillité et auxquelles il nous a été possible de répondre.**

Notre volonté d'en faire un aménagement exemplaire au niveau environnemental me paraît de nature à lever les inquiétudes qu'il a pu susciter auprès des producteurs.

En espérant que ces compléments d'information auront permis de prouver que **notre projet n'est en rien incompatible avec l'exploitation des vergers environnants et leur développement.**

Je reste à votre disposition pour vous apporter toute autre précision que vous jugeriez utile et vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma très haute considération.

Le Maire,

Joël COLSON



Recours Gracieux

à l'attention de Monsieur Stéphane LE FOLL

Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

contre l'avis très défavorable du ministère en date du 31 juillet 2015

PLU de BEUZEVILLE – projet de zone d'activités communautaire

SOMMAIRE DES PIECES ANNEXÉES

(pièce 1 - plan du réseau des infrastructures)

(pièce 2 - étude socio-démographique – document INSEE)

(pièce 3 - données clés de l'Estuaire de la Seine – document AURH)

(pièce 4 - plans des vergers et cours fruitières)

(pièce 5 - courriers et plans SAFER)

(pièce 6 - plans SAFER)

(pièce 7 - délibération du PETR du 02/10/2015)

(pièce 8 - délibération de la CDC de BEUZEVILLE du 14/10/2015)



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

L. Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél : 04.87.82.18.38
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : GF/LG/108/17

Objet : Elaboration du PLU
Commune de Beuzeville



Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville
33 cours des Fossés
CS 40037
14601 HONFLEUR Cedex

Montreuil-sous-Bois, le 28 avril 2017

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 31 janvier 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet du PLU de la commune de Beuzeville, arrêté par le conseil communautaire du 27 décembre 2016.

La commune de Beuzeville est située dans les aires géographiques des appellations d'origine protégées (AOP) « Camembert de Normandie » et « Pont l'Evêque » ainsi que dans l'aire géographique des appellations d'origine contrôlées (AOC) « Calvados », « Calvados Pays d'Auge » et « Pommeau de Normandie ». Elle appartient également aux aires de production des indications géographiques protégées (IGP) « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Suite à une première saisine en date du 27 juin 2015, concernant un projet de Zone d'Activité Communautaire (ZAC) de 20 ha inscrit dans le projet de PLU en cours d'élaboration de la commune de Beuzeville dans l'Eure, l'Institut a été amené à donner un avis défavorable à l'encontre de ce projet.

Ce projet a également fait l'objet de la saisine du Ministre suite à la demande des ODG « Calvados » et « Calvados du Pays d'Auge » conformément à la possibilité qui leur est offerte dans le cadre de l'article L643.4 du Code Rural.

En date du 31 juillet 2015, le Ministre a fait part de son avis très défavorable sur le projet, dans la mesure où celui-ci portait atteinte aux conditions de production des appellations « Calvados » et « Calvados du Pays d'Auge ».

Le nouveau projet présenté amène l'Institut à réitérer ses observations.

Tout d'abord, l'INAO regrette qu'aucun contact n'ait été pris avec les intéressés afin d'entrevoir les solutions possibles, comme cela a été demandé dans l'avis de la CDPENAF rendu lors de sa séance du 16 mars 2017, avis défavorable à l'unanimité.

Si le projet a évolué, l'INAO constate encore l'impact important de la zone d'activité commerciale 1AUz au lieu dit « Hameau des Ifs » sur les AOC « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge ».

En effet, ce hameau se trouve au cœur d'un secteur de vergers traditionnels haute-tige revendiqués en AOC « Calvados » et en AOC « Calvados Pays d'Auge » (sept producteurs de fruits AOC et plus

INAO

15, RUE PIERRE COLTANCOU

754 10002

93495 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

Tél : 01 35 50 34 35 / TÉLÉCOPIE : 01 35 20 34 04

www.inao.gouv.fr

de 60 ha) et en contigüité directe avec une exploitation productrice de ces eaux-de-vie la SCEA Toutain.

Le projet ne prévoit plus l'expropriation de la parcelle ZH 28 d'une contenance de 1ha70 appartenant à la SCEA Toutain ; toutefois, comme cela avait été annoncé, cette parcelle est désormais plantée en verger haute-tige au voisinage direct de la future ZAC.

Le cahier des charges des appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » impose que ces produits doivent être élaborés avec des fruits provenant respectivement pour 35% et 45% de vergers haute-tige. Ce mode de production à haute valeur environnementale est identitaire et emblématique de ces appellations normandes. Il est encore très présent sur la commune de Beuzeville où les producteurs de fruits continuent significativement de planter des vergers et alimentent les distilleries locales en leur permettant de remplir les conditions de productions ci-dessus rappelées.

La SCEA Calvados Toutain est une exploitation familiale dynamique (selon les années, 40 à 55 hl d'alcool pur produit par an), comprenant trois actifs et à très forte notoriété (20% du CA vendu dans le monde entier, 50% du CA réalisé en caves et hôtel-restaurants et 30% du CA réalisé au point de vente du domaine). La demande des Calvados est fortement croissante à l'exportation. Aussi, cette exploitation qui a été reprise par le plus jeune des associés prévoit de planter 10 ha de verger principalement à l'endroit même où la ZAC est projetée.

De plus, la SCEA Toutain située dans le périmètre du projet de ZAC met en avant une production fermière. A ce titre, les fruits mis en œuvre ne peuvent provenir que de leur propre exploitation, ce qui justifie de réserver ces terrains pour la plantation des vergers.

Outre le fait de soustraire aux appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » une vingtaine d'hectares idéalement situés, ce projet de ZAC créera :

- une défiguration de l'entrée de ville actuelle constituée d'un paysage de prairies et de pré-vergers bocagers en lui substituant une zone de hanger,
- par là même, une atteinte à l'image de l'appellation évidente pour les producteurs locaux, mais aussi pour toute l'appellation, d'autant plus que Beuzeville, depuis son intégration récente à l'aire géographique de l'AOC « Calvados Pays d'Auge » (Décret n°2015-134 du 6 février 2015), constitue la porte d'entrée de cette appellation pour tous ceux qui accèdent au Pays d'Auge depuis Paris et l'autoroute A13 ;
- une rupture écologique entre les vergers du secteur tant pour la pollinisation qui sera perturbée que pour le reste de l'entomofaune et de l'avifaune associées à ce type de verger.

Par ailleurs, il est important de rappeler que la commune de Beuzeville comprend déjà trois ZAC dont tout le potentiel n'est pas exploité, que deux ZAC viennent d'être définies et validées à proximité de Beuzeville (10 ha de ZAC nouvelle à Bouleville/Saint-Maclou située à 3 km, 70 ha à Honfleur située à 15 km) et que les ZAC d'Epiennes et de Lieurey d'une dizaine d'hectares chacune et situées à 10 km de Beuzeville sont pratiquement vides d'entreprises.

Compte-tenu de ces observations, l'INAO confirme l'avis défavorable à l'encontre de ce projet qui envisage l'urbanisation d'une zone agricole AOC dynamique en lui soustrayant des terres à leur vocation première tout en dégradant le paysage de l'appellation.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

P. J. : Avis du MAAF du 31 juillet 2016
Avis de la CDPENAF du 16 mars 2017

Copie : DDTM 27

INAO

11, RUE RENÉ BOLTANOUF
75116 PARIS
93310 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE
TEL : 01 70 36 34 00 / TELECOPIE : 01 70 36 34 01
FAX : 01 70 36 34 02



MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'AGROALIMENTAIRE ET DE LA FORÊT

Direction générale de la performance économique
et environnementale des entreprises

Monsieur le Maire de BEUZEVILLE

Service Compétitivité et performance
environnementale
Sous-Direction Performance environnementale
et valorisation des territoires
Bureau Foncier
3, rue Barbet de Jouy
75349 Paris 07 SP

Mairie
Place du Général de Gaulle
B.P. 14
27210 BEUZEVILLE

Rédacteur : Françoise Pélissier
Tél : 01 49 55 54 09
Courriel : francoise.pelissier@agriculture.gouv.fr

Objet : Demande d'avis sur un projet de Zone
d'Activités Communautaire (ZAC) à Beuzeville -
Article L. 643-4 du CRPM.

Paris, le 31 JUIL. 2015

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis un dossier concernant un projet de Zone d'Activités Communautaire (ZAC), inscrit dans le projet de PLU en cours d'élaboration, sur le territoire de votre commune.

La commune de Beuzeville est située en totalité dans l'aire géographique des AOC « Calvados », « Calvados Pays d'Auge », « Pommeau de Normandie » et des AOP laitières « Camembert de Normandie » et « Pont l'Evêque ».

Le projet de zone d'activités se situe au cœur d'une zone de vergers traditionnels de hautes tiges revendiqués en AOC « Calvados » et en AOC « Calvados Pays d'Auge », avec 7 producteurs de fruits AOC sur une superficie de plus de 60 ha sur la commune, qui en compte encore une centaine et en continuité directe avec une exploitation productrice de ces eaux-de-vie. Le projet prévoit notamment l'expropriation de la parcelle ZH 26 d'une contenance d'1ha 70a appartenant à cette dernière exploitation et dont la plantation en vergers de hautes tiges est prévue pour le printemps 2016.

Il convient à cet égard de rappeler que les appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » doivent être respectivement élaborées avec des fruits provenant pour 35% et 45% de vergers de hautes tiges. Ce mode de production à haute valeur environnementale, identitaire et emblématique de ces appellations normandes, est encore très présent à Beuzeville où les producteurs de fruits continuent de planter de manière significative et alimentent les distilleries locales en leur permettant de remplir les conditions de production ci-dessus rappelées.

L'exploitation concernée par l'expropriation est une exploitation familiale dynamique (5000 hl d'alcool pur produit par an), qui occupe trois actifs et d'une grande notoriété (20% du chiffre d'affaires pour des ventes dans le monde entier, 50% du CA réalisé en caves et hôtels-restaurants et 30% du CA au point de vente du domaine). La demande des Calvados croît fortement à l'exportation et cette exploitation, qui sera reprise prochainement par le plus jeune des associés, prévoit de planter 10 ha de vergers principalement à l'endroit même où la ZAC devrait être implantée.

De plus, outre le fait de soustraire aux appellations d'origine une vingtaine d'hectares idéalement situés, le projet de ZAC :

- créerait une rupture écologique entre les vergers du secteur tant en ce qui concerne la pollinisation que le reste de l'entomofaune et de l'avifaune associées à ce type de vergers ;
- entraînerait une défiguration de l'entrée de ville, actuellement constituée d'un paysage de prairies et de pré-vergers bocagers, en lui substituant une zone de hangars ;
- et porterait atteinte à l'image de toute l'appellation, d'autant plus que la commune, depuis son intégration récente à l'aire géographique du « Calvados Pays d'Auge » par décret du 6 février 2015, constitue la porte d'entrée de cette appellation pour tous ceux qui accèdent au Pays d'Auge depuis Paris et l'autoroute A13.

Enfin, il est important de souligner que la commune de Beuzeville comprend déjà trois ZAC dont l'une, d'environ 28 ha, est loin d'être saturée. Les ZAC d'Epaignes et de Lieurey d'une dizaine d'ha chacune, situées à 10 km de Beuzeville, disposent de surfaces disponibles pour l'implantation d'entreprises. En outre, deux ZAC viennent d'être décidées à proximité de Beuzeville (10 ha à Bouleville/Saint-Maclou, à 3 km et 70 ha à Honfleur, à 15 km).

Compte tenu de l'ensemble des observations ci-dessus et après consultation de l'Institut national de l'origine et de la qualité, le ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt émet un avis très défavorable à ce projet qui entraînerait l'urbanisation d'une zone agricole AOC dynamique, en soustrayant des terres à leur vocation première tout en dégradant le paysage de l'appellation, alors que la nécessité d'étendre les zones d'activité n'est pas démontrée.

Toutefois, je vous rappelle qu'en application de l'article L. 643-4 du code rural et de la pêche maritime, l'autorité administrative n'est pas tenue de suivre cet avis, mais elle doit en préciser les motifs dans sa décision.

Enfin, je vous informe que la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a renforcé le rôle de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) notamment pour les surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime). Ainsi, dès lors que le projet d'élaboration du PLU a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à une appellation d'origine protégée, le Préfet saisit la CDPENAF qui émet un avis conforme.

Les conditions d'application de ces dispositions introduites par la loi seront définies par décret en cours de rédaction.

J'attache une importance particulière à cet enjeu de préservation des surfaces agricoles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

L'adjoint au sous-directeur Performance
environnementale et valorisation des territoires



Rik VANDERERVEN



Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Plan local d'urbanisme de Beuzeville

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L153-18, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 16 mars 2017, la commission a émis un avis défavorable à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme de Beuzeville motivé par l'atteinte que porterait la zone d'activités 1AUz du lieu-dit « hameau des ifs » aux conditions de production de l'appellation Calvados Pays d'Auge.

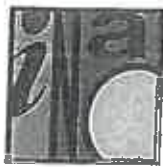
La trop grande proximité de cette zone d'activités avec une des principales productions de calvados entraînerait pour celle-ci des problèmes de pollutions sonores et visuelles qui porteraient atteinte à son image.

La commission demande donc un réexamen du choix du site de cette zone d'activités, ou en cas de maintien de ce site, une réduction de surface au droit de l'exploitation Toutain (au sud de la zone). Elle demande également d'étudier ce zonage en concertation avec les producteurs de cidre et de calvados.

La commission constate aussi une sous-estimation des superficies d'espaces naturels et agricoles qui seront consommés par l'urbanisation (seules les superficies effectivement exploitées par l'agriculture sont comptées). Ainsi les surfaces d'espaces naturels et agricoles qui seraient consommées représentent environ 45 ha alors que votre projet n'identifie qu'environ 22 ha de surfaces aujourd'hui exploitées par l'agriculture. La commission demande que le bilan de la page 289 du rapport de présentation, devant servir de support à une justification de réduction de la consommation d'espaces soit revu en conséquence.

La secrétaire de séance


Corinne Goulliot



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Direction

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

VRéf :

N/Réf : GF/LG/137/17
Objet : Elaboration du PLU
Commune de Beuzeville

16 JUN 2017

Pièce N° 14
170560



Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville
33 cours des Fossés
CS 40037
14601 HONFLEUR Cédex

Montreuil-sous-Bois, le 6 juin 2017

Monsieur le Président,

Le présent courrier fait suite à l'avis défavorable de la CDPENAF du mois de mars 2017 et l'avis défavorable de l'INAO du mois d'avril 2017, sur le projet de PLU de la commune de Beuzeville motivé par l'atteinte que porterait la ZAC AUZ au lieu dlt « Hameau des ifs » aux conditions de production des appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge ».

La CDPENAF avait demandé à ce que soit réexaminé le choix du site de cette zone d'activité ou, en cas de maintien, à ce qu'une réduction de surface soit faite au droit de l'exploitation Toutain (au sud de la zone).

Il avait été demandé à la commune d'étudier ce zonage en concertation avec les producteurs.

Une demande de rencontre avait alors été sollicitée par Monsieur Toutain afin de trouver des solutions concernant ce projet de ZAC.

Cette rencontre s'est tenue le 23 mai dernier, en présence de Monsieur Guesdon, vice président de la communauté de commune du Pays de Honfleur, Monsieur Coleson, maire de la commune de Beuzeville, des conseillers municipaux, du bureau d'étude en charge de la rédaction du PLU ainsi que Monsieur Maxime Lamiot de la SCEA Toutain et Madame Leveau des services de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.

Suite à cette rencontre, il ressort des propos échangés entre les parties présentes, que pour réduire l'atteinte aux conditions de production des appellations « Calvados » et « Calvados Pays d'Auge » le projet devrait être modifié selon les orientations suivantes :

- Rendu à l'usage agricole d'une partie de la parcelle ZH255 contigüe à la parcelle ZH26 (propriété de la SCEA Toutain) afin d'envisager l'implantation d'un verger, si acquisition par la SCEA Toutain ;
- La mise en place d'une bande de protection phonique et visuelle (taillis arboré ou merlon planté d'arbustes) ;
- La création d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers (éventuellement des pommiers si contrat avec un producteur pour l'entretien) sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD 675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr

bâtiments, tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers, caractéristique des appellations Calvados et Calvados Pays d'Auge.

L'équilibre de ce projet est soumis à la possibilité d'acquisition de cette partie de parcelle ZH255 par la SCEA Toutain, acquisition qui permettrait un développement cohérent de cette exploitation.

En conséquence, sous réserve que ces différents éléments soient actés dans le projet de PLU, et après présentation aux PPA, l'INAO pourrait émettre un avis favorable sur ce nouveau projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

Copie : DDTM 27

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE
DE
BEUZEVILLE
(EURE)
27210

Beuzeville, le 6 JUIN 2017

Le Maire de BEUZEVILLE,

à

Monsieur le Préfet de l'Eure
BUREAU DE LA REGLEMENTATION
CS 92201
27022 EVREUX CEDEX

TÉL : 02 32 57 70 40
FAX : 02 32 56 57 94

N/REF. : JC/CV/2017/122

OBJET : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

P.J. : 1 annexe

Absent toute la semaine, je souhaite vous informer que je ne pourrai pas assister à la réunion de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui se réunira le jeudi 8 juin 2017 à la Préfecture de l'Eure pour examiner le projet de Plan Local d'Urbanisme de Beuzeville.

Toutefois, je souhaite vous faire part d'une partie des modifications qui seront apportées au dossier de PLU (en annexe), afin de prendre en compte les diverses observations formulées par les Personnes Publiques Associées et plus particulièrement celles relatives à la zone d'activités qui sera portée par la communautés de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville :

- modification de l'emprise de la zone d'activités communautaire (zone 1AUz) afin de maintenir une large bande inconstructible aux abords de l'activité agricole AOC

- prescriptions paysagères au travers des OAP et du règlement visant notamment à la création d'un talus planté de haies bocagères à l'Ouest et au Sud de la zone afin de créer une frange de transition de qualité et d'assurer l'insertion des futures constructions.

Je vous précise que ces modifications ont été définies en accord avec l'INAO représentée par Mme LEVEAU et les Calvados TOUTAIN lors d'une rencontre organisée en mairie de Beuzeville le 23 mai dernier.

Pour le Maire et par ordre,
La 1^{ère} Adjointe au Maire,



Nicole PREVOST-GODON

Copie pour information à Mme LEVEAU - INAO

Plan Local d'Urbanisme de BEUZEVILLE

annexe au courrier du 6 JUIN 2017

Informations portées à la connaissance de la
Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)
Formation spécialisée dite « des sites et des paysages »
qui se réunira le jeudi 8 juin 2017

Modifications qui seront apportées au dossier de PLU (en accord avec l'INAO)

- Modification du tracé de la zone d'activités afin de maintenir une large bande inconstructible aux abords de l'activité agricole AOC :

Zone 1AUz dans le PLU arrêté

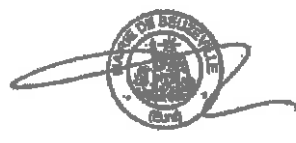


Proposition d'un nouveau zonage de la zone 1AUz après prise en compte de l'avis de l'INAO et des autres PPA



- Ajout de nouvelles prescriptions paysagères au travers des OAP et du règlement visant notamment à la création d'un talus planté de haies bocagères à l'Ouest et au Sud de la zone afin de créer une frange de transition de qualité et d'assurer l'insertion des futures constructions.

Pour le Maire et par ordre,
La 1^{ère} Adjointe au Maire,



Nicole PREVOST-GODON

Réunion PPA : 22 juin 2016



PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA



Rappels et synthèse des avis

PROCEDURE : RAPPELS

- **Arrêt par le conseil communautaire le 27 décembre 2017**
 - **Consultation de l'ensemble des PPA par courrier du 24 janvier 2017**
 - **Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 25 janvier 2017**
 - **Consultation de la CDPENAF le 30 janvier 2017**
 - **Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUz auprès du Préfet le 23 février 2017 avec saisine par ce dernier de la CDNPS (examen le 8 juin 2017 – pas de retour à ce jour)**
 - **Réception des avis des PPA entre février et avril 2017**
- ⇒ **23 mai 2017 : réunion entre les élus beuzevillais et l'INAO pour examiner le choix du site d'implantation de la zone AUz**

SYNTHESE DES AVIS

PPA	Date de l'avis	Caractère de l'avis
Préfet de l'Eure	28 mars 2017	Avis défavorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées
Chambre d'Agriculture de l'Eure	26 avril 2017	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées
SCoT Nord Pays d'Auge	10 avril 2017	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées
Ministère de la Défense	20 février 2017	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées
CDPENAF	17 mars 2017	Avis défavorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées
INAO	28 avril 2017	Avis défavorable

SYNTHESE DES AVIS

PPA	Date de l'avis	Caractère de l'avis
SNCF	6 mars 2017	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées
Département de l'Eure	22 mars 2017	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées
CCI	19 avril 2017	Avis défavorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées
Commune de Manneville la Raoult	3 mars 2017	Avis favorable
MRAE	12 avril 2017	Ne donne pas d'avis, mais porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU



Examen et prise en compte des avis

AVIS ET OBSERVATIONS DES SERVICES DU PREFET

Avis défavorable : l'absence de prise en compte des observations formulées dans le document qui sera approuvé pourrait conduire le Préfet à saisir le tribunal administratif dans le cadre de son contrôle de légalité

⇒ **Prise en compte les observations formulées par le Préfet**

1°) Les objectifs de développement : les surfaces consommées seraient de 45 hectares alors que le bilan de la consommation fait état de 22 hectares

⇒ Corriger le bilan de la page 289 du rapport de présentation

Réponse :

La surface urbanisable dégagée par le PLU est en effet, toute zone confondue, de 65 hectares à savoir 43 hectares pour le développement résidentiel et 22 hectares pour le développement des activités économiques et des équipements.

Pour autant, cette surface urbanisable comprend un grand nombre de secteurs déjà artificialisés qui n'ont plus le caractère d'espaces naturels ou agricoles.

De plus, le bilan de la page 289 du rapport de présentation fait état des seuls terrains prélevés sur la surface agricole utile ou exploitée au regard du diagnostic agricole qui utilise cette donnée de référence... En effet, alors que le diagnostic agricole fait état d'une consommation d'espace de l'ordre de 35 hectares pour le développement résidentiel, l'analyse des permis de construire délivrés entre 2002 et 2012 a mis en évidence une consommation d'espace de l'ordre de 53 hectares pour le résidentiel !

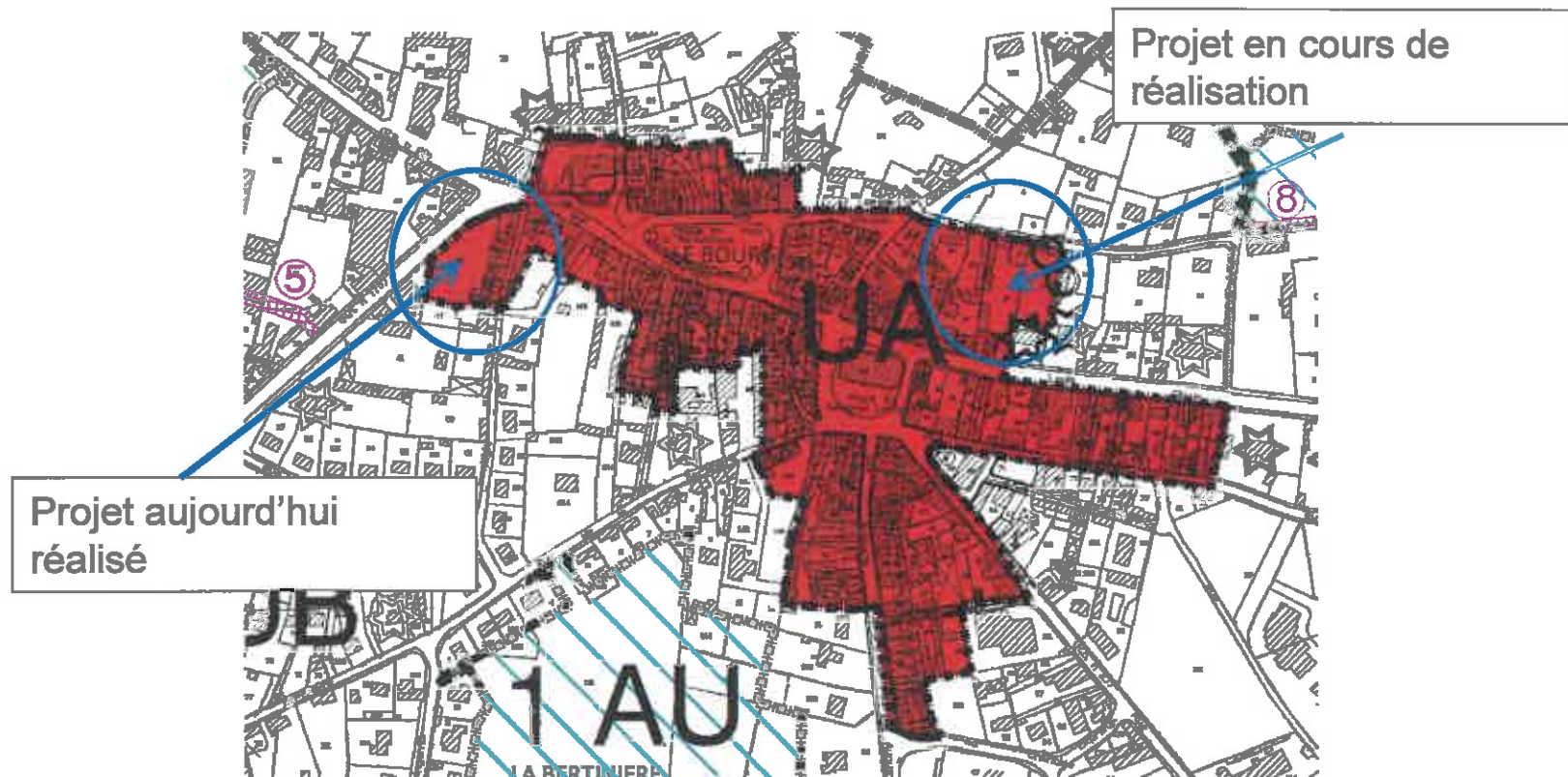
Le bilan de la page 288 du rapport de présentation fait bien état de ces données :

« La consommation foncière liée à l'habitat sur la commune au cours de la dernière décennie a été de l'ordre de 53 hectares pour 975 logements construits ou projetés, soit une densité bâtie brute de 18 logements par hectare, dont 35 hectares d'espaces agricoles. **Quoiqu'il arrive, sur la prochaine décennie, la consommation foncière ne pourra excéder 43 hectares**, soit moins que celle consommée au cours de la dernière décennie, sachant de surcroit que cette surface compte déjà des espaces imperméabilisés (une partie de la zone UCc et de la zone 1AU du Calvaire à hauteur de 3 hectares), soit une surface urbanisable résiduelle de 40 hectares. La modération de la consommation d'espace agricole et naturel sera nette et effective pour l'habitat en valeur absolue ou « brute » : **- 13 hectares sur la prochaine décennie** soit une inflexion de l'ordre de 25 % sans prise en compte de la rétention foncière et du nombre de logements construits »

Pour autant, il est possible de compléter ce bilan par une analyse plus fine de la consommation d'espace :

La consommation d'espaces naturels et agricoles concernant ainsi les espaces suivants :

- **Aucun espace naturel et agricole en zone UA qui tend davantage à préserver les derniers espaces de respiration du centre-ville :**



La consommation d'espaces naturels et agricoles concernent ainsi les espaces suivants :

- Une densification des tissus déjà urbanisés en zone UB qui intègre globalement des propriétés bâties susceptibles d'être densifiées :

Projet aujourd'hui réalisé :



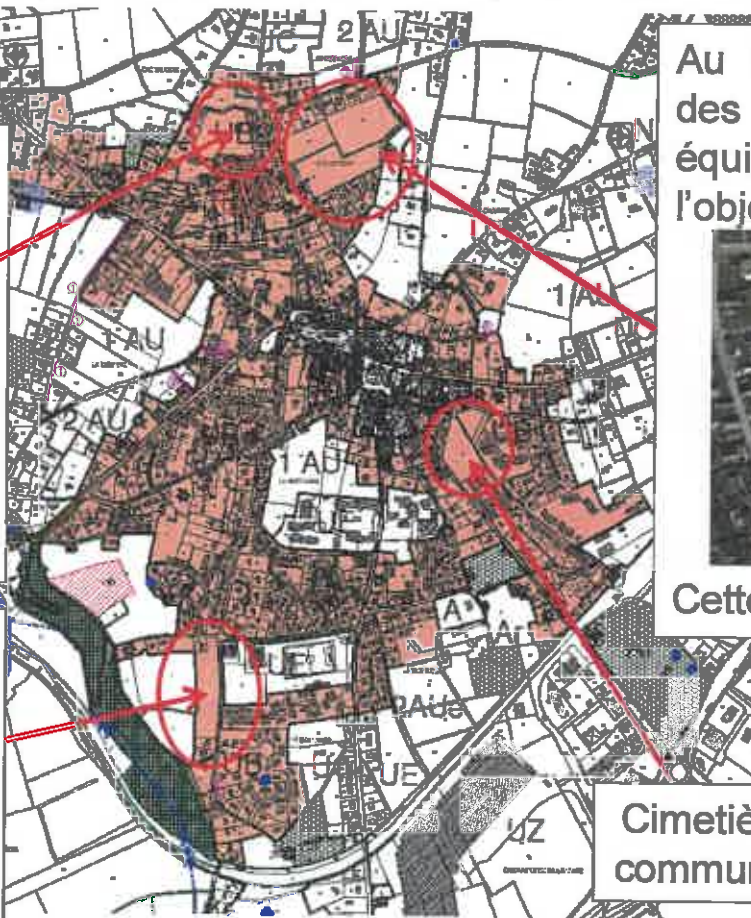
Propriété en cours de densification : 3 nouveaux terrains à bâtir sur ce secteur. Le surplus de cette zone représente 0,7 ha

Au Clos Romy, une partie des terrains est déjà équipée et l'autre partie fait l'objet d'un projet :



Cette zone représente 3 ha

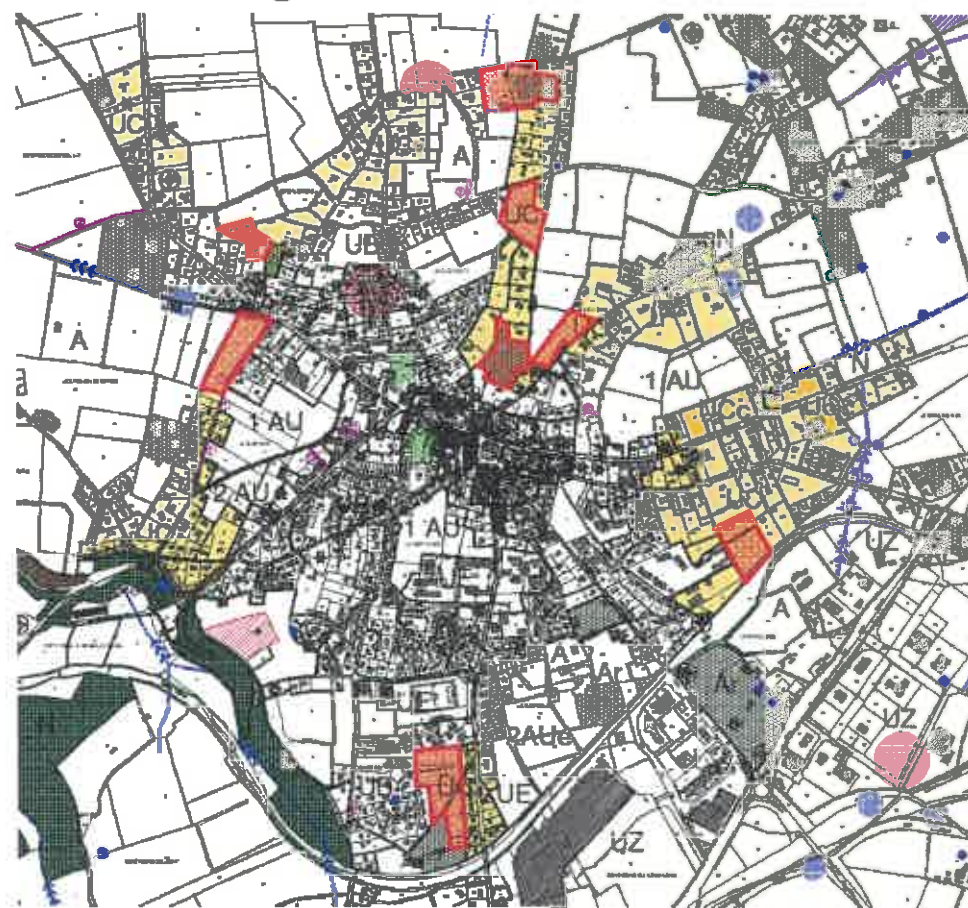
Cimetière communal



La consommation d'espaces naturels et agricoles concernent ainsi les espaces suivants :

- **Un comblement des derniers espaces nus en zone UC afin de recréer une frange urbaine de qualité au centre-bourg :**

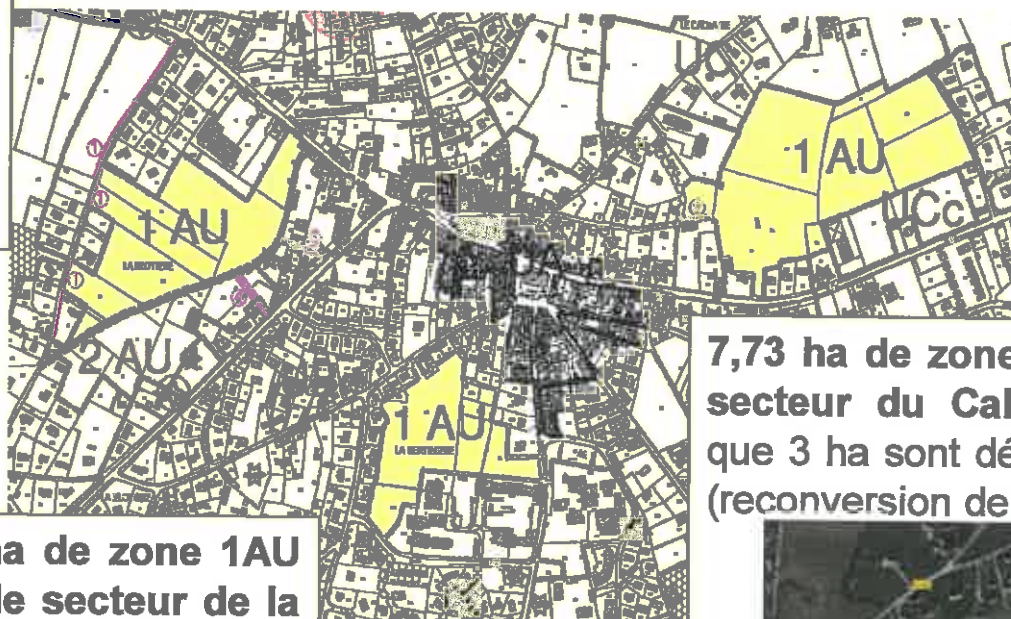
Si 4,50 ha sont prélevés sur les espaces agricoles utiles, c'est environ 11 ha d'espaces naturels et agricoles qui pourront être consommés en zone UC sur les 18 hectares urbanisables que compte cette zone.



La consommation d'espaces naturels et agricoles concernent ainsi les espaces suivants :

➤ **Un développement urbain sur les espaces interstitiels du centre-bourg intégrés au sein de ce dernier et classés en zone 1AU et 2AU :**

**5,48 ha de zone 1AU
et 2,80 ha de zone
2AU soit 8,28 ha
dans le secteur de
la Blotière**



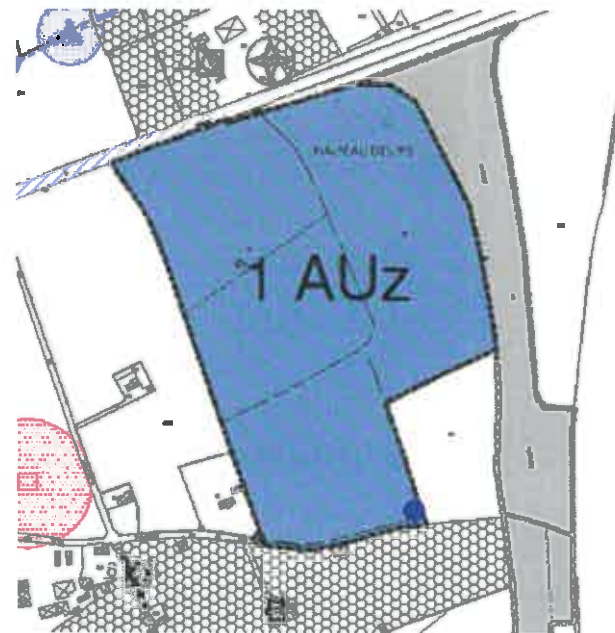
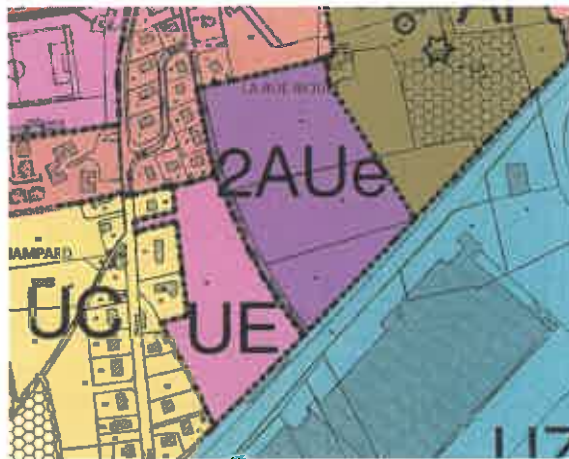
**3,46 ha de zone 1AU
dans le secteur de la
Bertinière**

**7,73 ha de zone 1AU dans le
secteur du Calvaire sachant
que 3 ha sont déjà artificialisés
(reconversion de sites):**



La consommation d'espaces naturels et agricoles concernant ainsi les espaces suivants :

- **Développer une politique d'accompagnement à l'urbanisation projetée par la création de nouveaux équipements et d'activités (zones UE, 2AUe ou 1AUz représentant une surface urbanisable de 22 hectares):**



Emprise de la zone 1AUz à l'arrêt du projet

2°) L'atteinte aux conditions de production de l'appellation Calvados Pays d'Auge :

⇒ Réexaminer le choix du site d'implantation ou réduire sa surface à proximité du verger cidricole au sud

Réponse :

Une réunion en mairie de Beuzeville a été organisée avec l'INAO afin de trouver une solution acceptable pour chacune des parties, visant à poursuivre le développement économique du territoire tout en protégeant l'activité cidricole et l'appellation Calvados du Pays d'Auge.

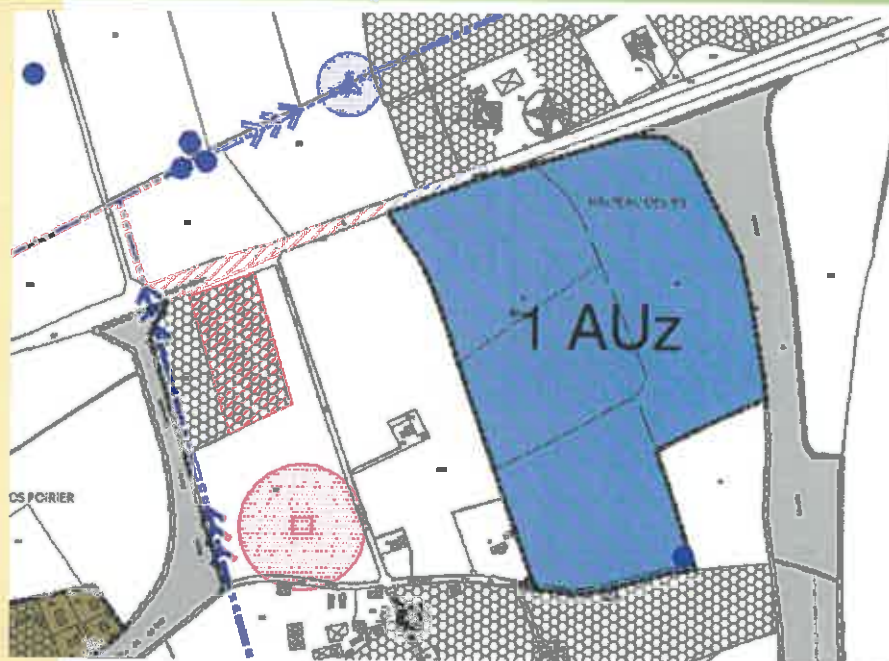
Cette solution vise à maintenir la future zone d'activités sur le site projeté sous réserve des compensations suivantes :

- réduire la surface de la zone au sud afin de la rendre à usage agricole pour y envisager la plantation d'un verger et compenser cette perte de surface par une extension vers l'ouest ;
- mettre en place une bande de protection phonique et visuelle en limite de la zone agricole (talus arboré ou merlon planté) ;

Prise en compte des avis

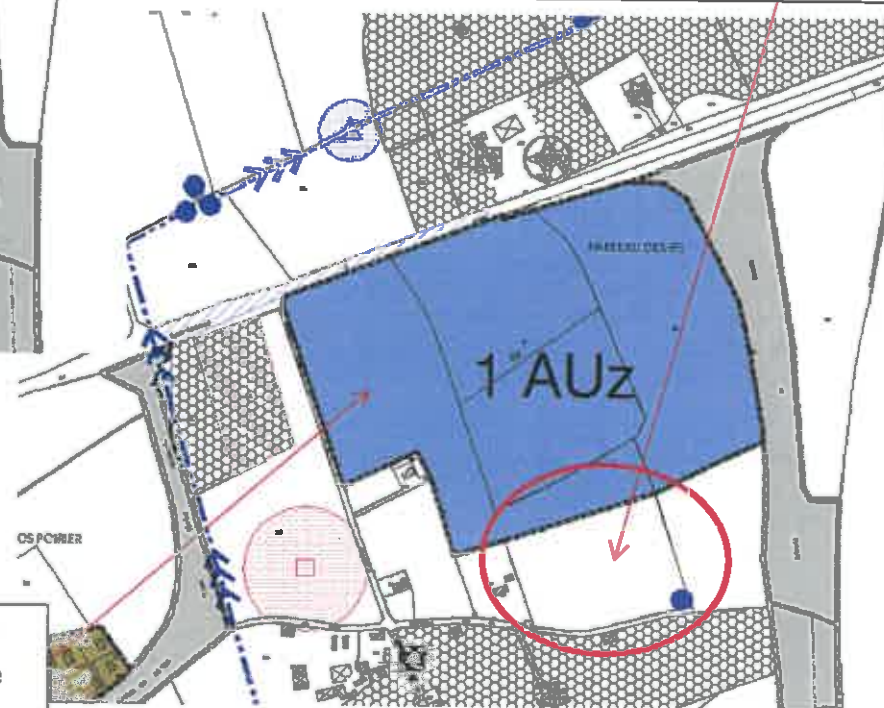
- **Maintenir un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les bâtiments tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers;**
- ⇒ **Suite à ces propositions, réception d'un courrier de l'INAO en date du 6 juin précisant que « *sous réserve que ces prescriptions soient actées dans le projet de PLU et après présentation aux PPA, l'INAO pourrait émettre un avis favorable sur ce nouveau projet* »**
- ⇒ **Suite proposée de la procédure à ce sujet :**
 - ⇒ **Attendre avis de la CDPNS pour s'assurer de la possibilité de déroger à la règle de la constructibilité limitée en l'absence de SCoT**
 - ⇒ **Modifier le plan de zonage et les OAP relatives à la zone 1AUz (cf. pages suivantes) ;**
 - ⇒ **Transmettre à l'INAO le compte-rendu de cette réunion avec les observations formulées par les PPA sur ces propositions et les pièces modifiées telles qu'elles seront approuvées après enquête publique afin d'obtenir un nouvel avis sur ce projet ;**

Prise en compte des avis



Zone 1AUz telle qu'elle figure dans le projet de PLU arrêté d'une surface de 13,40 ha

Zone de 3,8 ha reprise sur l'espace agricole pour maintenir une emprise suffisante à la zone d'activités et envisager un aménagement cohérent : bande de 15 mètres inconstructibles, merlon et talus planté...



Zone de 2,2 ha rendu à l'espace agricole pour l'implantation d'un futur verger

Zone 1AUz telle qu'elle figurera dans le PLU approuvé d'une surface de 15,00 ha

Prise en compte des avis



Emprise de la zone à aménager



Haies bocagères à préserver et à conforter ou à créer pour assurer l'intégration des futurs bâtiments et composer le projet dans le respect de la trame paysagère existante



Maintenir une bande de 15m inconstructible le long de la RD675 et de l'A13 à traiter sous forme de pré-verger de manière à assurer la continuité paysagère et écologique avec les sites environnants



Créer un talus ou marion planté d'essences régionales de moyen ou haut développement le long de la zone agricole



Assurer la desserte de la zone par la rond-point existant : aucun accès ne sera autorisé sur la RD673 ou le chemin rural bordant la zone



Orientation principale des faîtages par rapport à la RD675 de manière à avoir un front urbain cohérent avec la trame existante



Circulation douce (piéton, cycles) à créer le long de la RD675 pour rejoindre le pôle de centralité du bourg sur le long terme

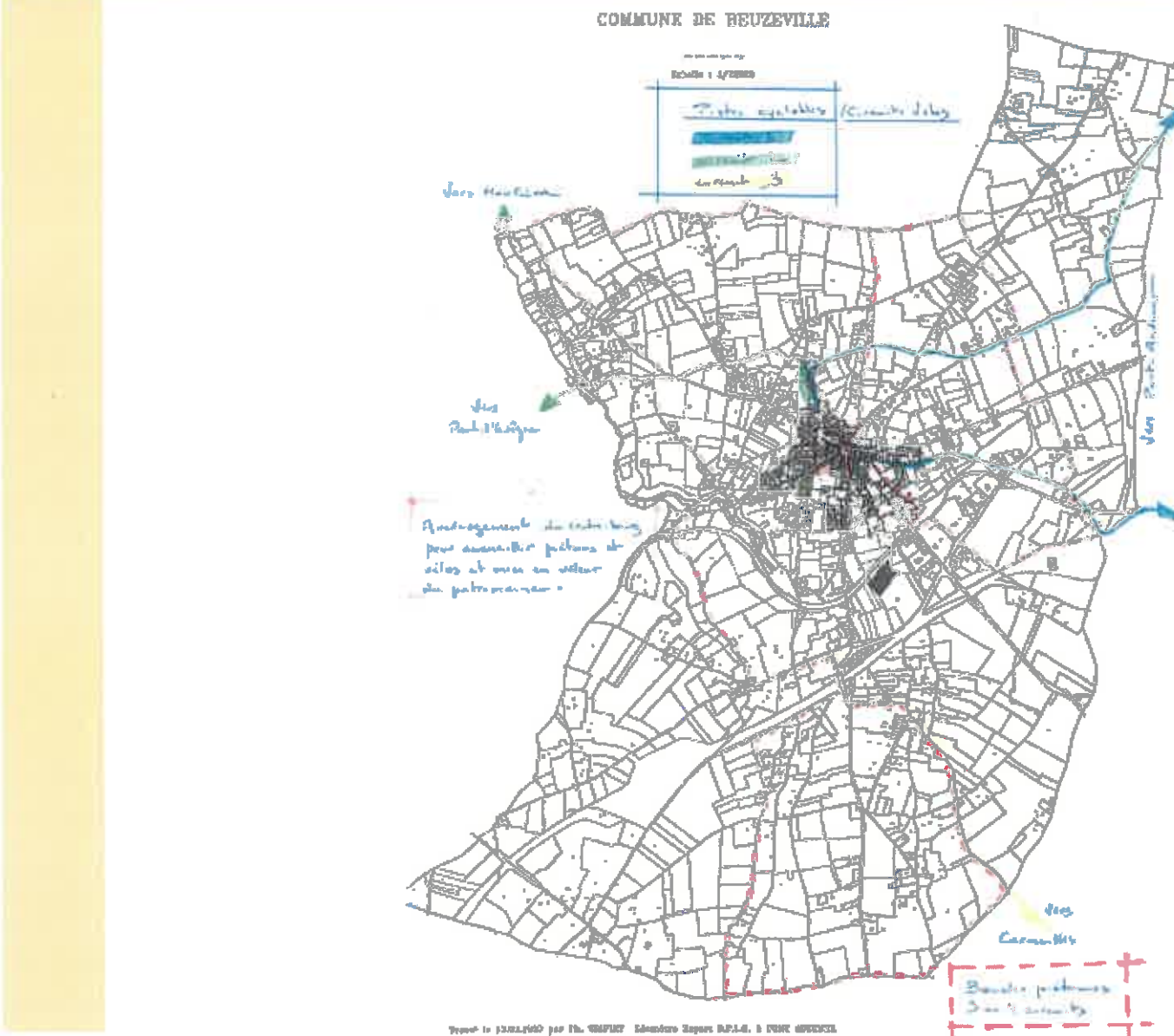
3°) Les déplacements en mode doux :

⇒ **Mieux prendre en considération ce mode de déplacement au sein des OAP notamment pour requalifier la RD675 comme un axe prioritaire pour les mobilités douces**

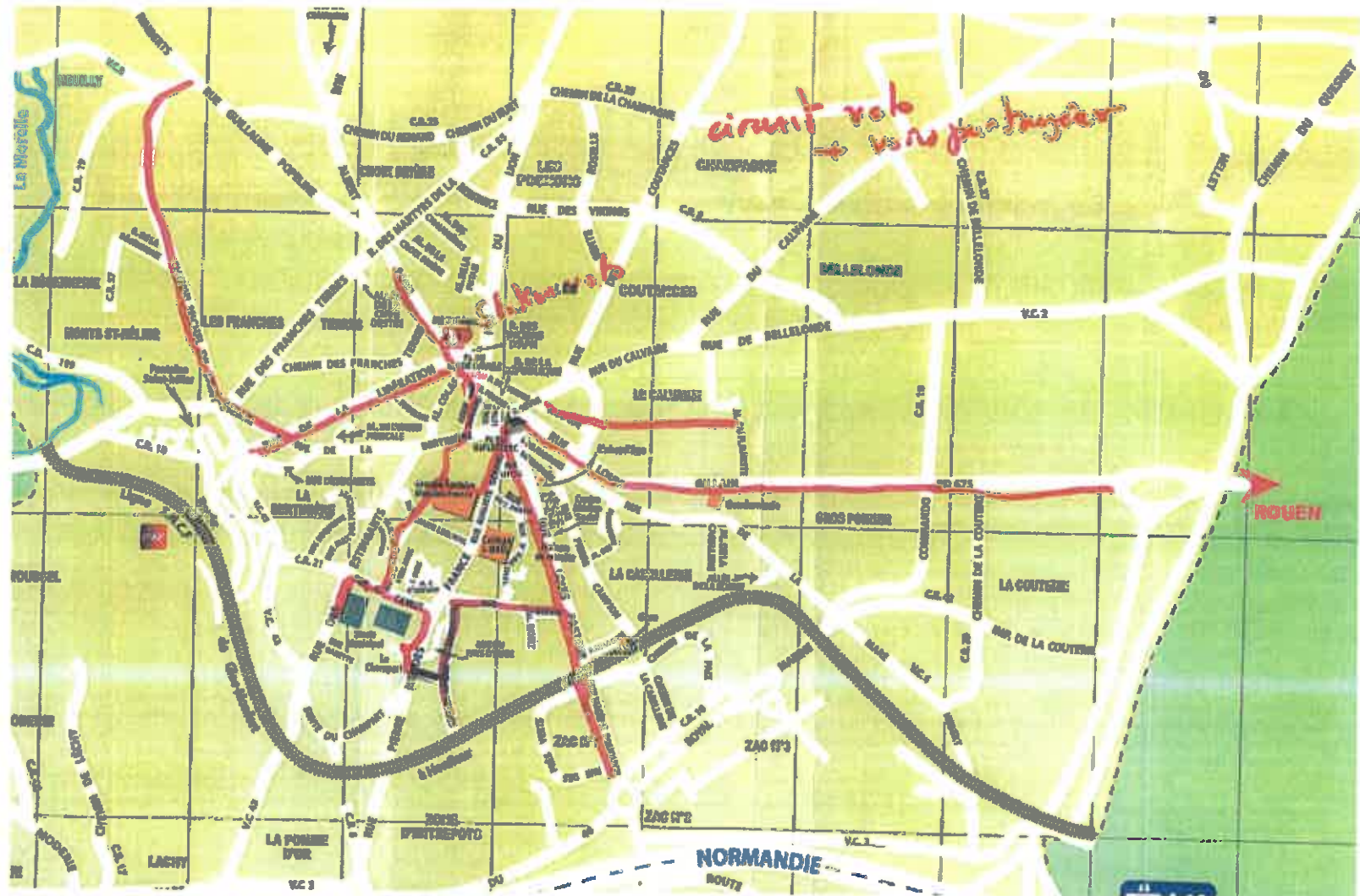
Réponse :

Les OAP seront complétées, suite à une étude de la municipalité de Beuzeville sur les déplacements doux, de manière à intégrer un schéma de liaisons douces prévoyant sur le long terme, notamment :

- **l'aménagement du centre bourg pour accueillir les piétons et les vélos et mettre en valeur le patrimoine que ce soit par l'aménagement de voiries existantes en mode partagé ou par la création de sente en « site propre » ;**
- **3 pistes cyclables et des « boucles piétonnes » à l'échelle du territoire communal à des fins de desserte du bâti dispersé et de loisirs ;**



Prise en compte des avis



4°) La prise en compte du risque cavités souterraines :

⇒ Corriger et compléter les pièces du dossier relatives à cette thématique

Réponse :

- **Modifier la page 133 du rapport de présentation de manière à préciser que le rayon de sécurité est de 65 mètres et non de 70 mètres ;**
- **Compléter le plan de recensement des indices de cavités souterraines ;**
- **Compléter la page 136 du rapport de présentation de manière à préciser que le retrait et gonflement des argiles fait l'objet d'un aléa variant « de faible à moyen »**

5°) La prise en compte du risque inondation :

⇒ Intégrer les orientations du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et indiquer en quoi les dispositions du PLU sont compatibles avec ces dernières

Réponse :

- **Compléter le rapport de présentation et notamment le chapitre 2.1.4 relatif aux enjeux portés par les documents supra communaux en ajoutant un paragraphe 2.1.4.5 sur le PGRI**
- **Compléter le rapport de présentation et notamment la partie 5 relative à l'articulation du plan avec les documents supra communaux en ajoutant un paragraphe 5.4 sur le PGRI (Cf. page suivante)**

Prise en compte des avis

Orientations du PGRI 2018-2021	Traduction dans le PLU
Réduire la vulnérabilité des territoires	La vallée de la Morelle ainsi que les coteaux boisés qui la bordent sont classés en zone naturelle (N) Les chemins hydrauliques sont reportés sur le plan de zonage et toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite dans une bande de 5 m à partir de l'axe des ruissellements ;
Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages	Les rejets polluants sont interdits (article 4 du règlement du PLU) ; Les mares sont recensées et le règlement prévoit l'interdiction de les combler;
Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	L'urbanisation est projetée majoritairement dans le centre-bourg ou à sa périphérie immédiate de manière à privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou susceptibles de l'être sur le long terme avec l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées quand il existe et dans le cas contraire, de se doter d'installations d'assainissement individuelles conformes aux législations en vigueur ;
Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque	Les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation seront traitées et régulées à la parcelle ou à l'échelle de l'opération en vertu du règlement qui oblige les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces communes imperméabilisées. De plus, la réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau est fortement recommandée ; Les bétouilles sont protégées de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine ; La ressource en eau potable sera utilisée de manière économe par la maîtrise de l'urbanisation, ciblée sur le centre-bourg afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ; La couverture boisée et le maillage bocager (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie sont recensés et protégés

6°) La prise en compte des nuisances sonores :

⇒ **Corriger certaines imprécisions au sein du rapport de présentation, du règlement et du plan relatif aux couloirs de nuisances sonores :**

Réponse :

- **Corriger le rapport de présentation et le règlement afin de tenir compte des dispositions en vigueur**

7°) Le plan de zonage :

⇒ **Identifier les zones humides de Saint-Hélier au titre de l'article L.151-23 et ajouter la référence à l'article L.113.1 du code de l'urbanisme pour la protection des espaces boisés**

Réponse :

- **Le plan de zonage sera corrigé en ce sens**

8°) Le règlement :

- ⇒ **Ajouter des dispositions relatives aux clôtures en zone N**
- ⇒ **Supprimer les dispositions relatives aux enseignes**
- ⇒ **Préciser que les abris pour animaux en zone A et N ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole**
- ⇒ **L'implantation de camping ou d'activités touristiques ne peuvent être autorisées qu'au sein de STECAL**

Réponse :

- **Le règlement sera corrigé en ce sens**
- **Aucun STECAL relatif à l'implantation d'un camping ou d'une zone d'activités touristiques n'est envisagé : il s'agissait seulement de préciser que le camping à la ferme ou les gîtes ruraux peuvent être autorisés s'ils demeurent une activité de diversification de l'activité agricole**

9°) Le rapport de présentation :

- ⇒ **Modifier le paragraphe par rapport au SAGE de la Risle**
- ⇒ **Intégrer le Schéma Régional Climat Air Energie**
- ⇒ **Ajouter une carte plus précise sur la localisation des ZNIEFF**
- ⇒ **Préciser la date de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable.**

Réponse :

- **Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens**
- **L'arrêté préfectoral, transmis par le Préfet à la commune le 19 mai 2017, sera annexé au dossier de PLU avec les pièces relatives aux Servitudes d'Utilité Publique**

10°) Les servitudes d'utilité publique :

- ⇒ Reprendre le report de la servitude AC2
- ⇒ Reprendre le report de la servitude EL11

Réponse :

- Le plan des servitudes d'utilité publique sera corrigé en ce sens

AVIS ET OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Avis favorable sous réserve de la prise en compte les observations formulées

1°) Le PADD :

- ⇒ **Intégrer un paragraphe spécifique à l'agriculture comme activité économique dans le cadre de l'orientation n°4**
- ⇒ **Indiquer sur la pièce graphique du PADD l'ensemble des corps de ferme**

Réponse :

- **Le PADD traite de l'agriculture de manière transversale dans de nombreuses orientations. De fait, l'ajout d'un tel paragraphe au sein du PADD ne remet pas en cause les grandes orientations du projet de territoire, mais vient les compléter ;**
- **La pièce graphique du PADD sera corrigée en ce sens, puisque effectivement seuls les exploitations générant un périmètre avaient été reportées ;**

2°) Le zonage :

⇒ **64 hectares sont prévus d'être artificialisés, ce qui ne respecte pas les objectifs de modération de la consommation d'espaces. Il semble important de réduire les capacités de surfaces urbanisables afin de préserver le foncier agricole et naturel**

Réponse :

- **Cf. réponse apportée à l'observation du Préfet**
- **En ce qui concerne la cohérence des surfaces urbanisables avec les objectifs de modération fixées par le PADD, comme indiqué dans le rapport de présentation, le projet prévoit certes 64 hectares au total de surfaces urbanisables, mais de nombreux terrains sont déjà artificialisés. De plus, en admettant un taux de rétention foncière de 30%, c'est 30 hectares de superficie urbanisable qui sont susceptibles d'être consommés au cours de la prochaine décennie pour l'habitat soit une réduction de 44% (très proche des 50%) . Pour l'activité économique, c'est une réduction de 30% qui est opérée (Cf. page 288-289) ;**
- **A cela, il convient d'ajouter que la réduction brute entre la surface consommée au cours de la dernière décennie et la surface urbanisable est de 13 hectares et que le projet de PLU a permis de réduire d'un tiers la superficie urbanisable du POS !**

- **Le projet de PLU vise à recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg et ne prévoit aucune extension des limites de ce dernier en dehors de l'enveloppe bâtie ;**
- **La consommation d'espace résultant de ce projet n'altérera pas les grands espaces agricoles et naturels de la commune en comblant les espaces interstitiels existants, la vocation agricole ou naturelle de ces derniers étant déjà mises à mal par l'urbanisation qui s'est développée à leurs franges ;**
- **En conclusion, les élus n'envisagent pas de revoir le zonage instauré dans le projet de PLU arrêté**

2°) La zone 1AUz:

⇒ Limiter l'impact du projet de zone d'activités en réduisant la zone 1AUz dans sa partie Sud.

Réponse :

- Cf. réponse apportée à l'observation du Préfet

3°) Le classement de certains vergers au titre de l'article L.151-23

⇒ Utiliser ce classement uniquement pour les parcelles à caractère paysager qui n'ont pas de vocation agricole, puisqu'il peut être contraignant pour l'activité agricole et son développement

Réponse :

- Les vergers, qu'ils soient agricole ou non, participent au maintien de la qualité paysagère du territoire et à son identité augeronne. Il importe ainsi de les préserver tel que cela a été rappelé par l'INAO. Pour autant, une possibilité de compensation peut-être envisagée par la plantation d'un nombre équivalent (ou un pourcentage) d'arbres à l'échelle du projet

4°) Les secteurs Ar

⇒ Comme le règlement du secteur Ar prévoit la possibilité de créer des annexes et de transformer les bâtiments en habitation, la surface de certains de ces secteurs risque de favoriser le mitage du territoire communal. Il importe ainsi de limiter le zonage Ar autour du bâti existant comme aux Faulques ou à la Champagne

Réponse :

- La surface des secteurs Ar les plus importants sera réduite et les bâtiments susceptibles d'être transformés seront désignés spécifiquement au sein de la zone A:

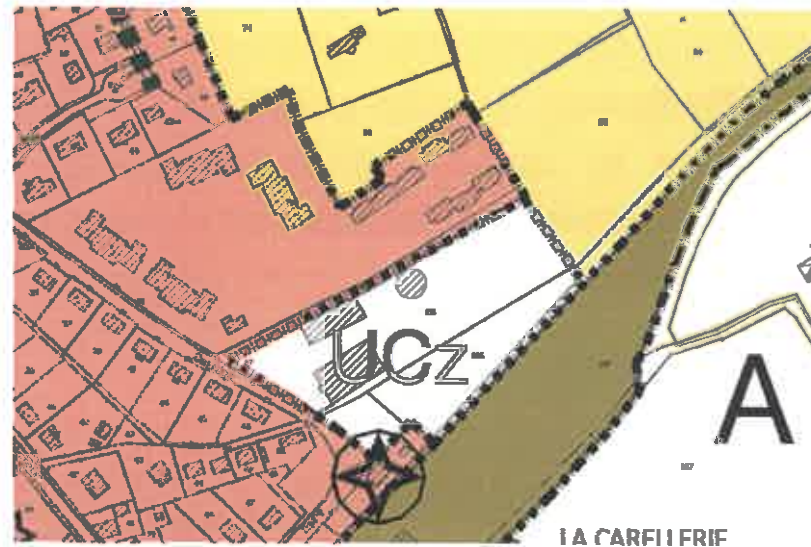


5°) Le classement du silo Capseine

Classé en zone UC, le silo est une activité industrielle. Un zonage adapté à cette activité doit être mis en place.

Réponse :

- L'emprise du silo sera classé en secteur Ucz, c'est-à-dire que les règles de la zone UC lui seront applicables, mais que sur l'emprise de ce secteur les activités industrielles existantes sont aussi autorisées afin de prévoir une éventuelle reconversion du site sans nuire à l'activité existante :



AVIS ET OBSERVATIONS DU SCOT Nord Pays d'Auge

Avis favorable sous réserve de la prise en compte les observations formulées

1°) Le phasage des zones 1AU :

⇒ Phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones 1Au permettrait aux équipements existants ou projetés d'absorber dans le temps l'accueil d'une nouvelle population résidente

Réponse :

- **Les programmes immobiliers ne seront pas autorisés simultanément et la commune a instauré des outils fonciers et de planification lui permettant d'avoir la maîtrise foncière des terrains sur le long terme ;**
- **Pour autant, le rapport de présentation sera complété afin de préciser que ces 3 zones ne seront pas effectuées simultanément. Le phasage des zones 1AU sera le suivant : la Bertinière, la Carrelerie et la Blotière avec une possibilité de permuter.**

2°) La zone 1AUz:

⇒ Prescrire des mesures plus exigeantes d'accompagnement paysager et de qualité architecturale des constructions dans la mesure où cet espace doit jouer à l'avenir un rôle de vitrine en porte d'entrée nord du Pays d'Auge

Réponse :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront reprises ainsi que le règlement écrit de la zone 1AUz, notamment en terme d'aspect extérieur des bâtiments et sur le traitement des espaces libres ou publics : aménagement de la voie de desserte, aménagement des espaces libres...

3°) Les abris pour animaux :

⇒ Ils peuvent être autorisés hors activités agricoles en étant considérés comme des annexes à l'habitation. Dans ce cas, ils doivent respecter les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité

Réponse :

- Ce sera précisé en ce sens dans le règlement de la zone A

AVIS ET OBSERVATIONS DU Ministère de la Défense

Avis favorable sous réserve de la prise en compte les observations formulées

⇒ **La servitude PT2 est bien représentée, mais il manque dans la liste des servitudes les coordonnées du gestionnaire de cette servitude**

Réponse :

- **La liste des servitudes sera complétée en ce sens ;**

AVIS ET OBSERVATIONS DE LA CDPENAF

Avis défavorable repris dans l'avis du Préfet

⇒ **Examen du site d'implantation de la zone 1Auz et modification du bilan de la page 289 afin de prendre en compte les espaces agricoles et naturels**

Réponse :

- Cf. réponses formulées aux observations du Préfet

AVIS ET OBSERVATIONS DE L'INAO

Avis défavorable au regard de l'impact de la zone 1AUz sur l'appellation « Calvados Pays d'Auge »

Réponse :

- Cf. réponses formulées aux observations du Préfet

AVIS ET OBSERVATIONS DE LA SNCF

⇒ **Prise en compte de la servitude T1 :**

Vérifier l'emprise de la servitude au regard des parcelles données par SNCF sur le plan des servitudes;

Compléter la liste des servitudes avec la notice et la nouvelle fiche T1

⇒ **Enoncer plus clairement que les règles d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux installations ferroviaires dans le règlement de la zone A et de la zone UZ :**

Compléter le règlement de ces deux zones qui prévoit déjà des dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en précisant que cela concerne aussi les installations ferroviaires

⇒ **Vérifier que le zonage N de l'embranchement d'Evreux à Quetteville est compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires**

Compléter le règlement des zones traversées par la voie ferrée pour permettre les projets ferroviaires

AVIS ET OBSERVATIONS DU CG27

Privilégier les accès sur la route de moindre importance et interdire les accès sur les RD de 1ère catégorie hors agglomération.

Vérifier pour toutes les zones que ces prescriptions ont bien été prises en compte dans le règlement

AVIS ET OBSERVATIONS DE LA CCI

Avis défavorable au regard du mitage des zones d'activités et de la possibilité d'admettre du commerce de détail au sein de la zone 1AUz

1°) La définition de la destination entrepôt :

⇒ Pour éviter une mauvaise compréhension des règles de la zone 1AUz, il importe de reprendre la définition « entrepôt »

Réponse :

- La commune de Beuzeville n'a pas délibéré pour passer à la nouvelle version du code de l'urbanisme. Les textes applicables au PLU et notamment pour le règlement sont ceux de l'ancienne version. Pour autant, la collectivité propose de modifier le lexique, mais de conserver les conditions fixées par le règlement, ces dernières n'étant pas incompatibles avec sa définition : *« Les entrepôts ou les locaux de stockage en plein air s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone sous réserve de ne pas être visible depuis la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager »*

2°) La DTA :

⇒ La compatibilité de la zone 1AU avec les orientations de la DTA pourrait être remise en cause dans la mesure où la DTA prévoit une zone d'au moins 50 hectares pour les activités logistiques, alors que la zone 1AUz porte sur 15 hectares et ne prévoit pas d'activités logistiques

Réponse :

- Existence de contraintes locales ne permettant pas de pouvoir développer sur le seul territoire de Beuzeville une zone de plus de 50 hectares ;
- Existence de zones dans l'environnement proche pour accueillir de la logistique ;
- Objectif de la collectivité : poursuivre son développement économique en lien avec sa croissance démographique et répondre aux besoins ;
- Choix approprié du site d'implantation au regard des infrastructures

3°) Respecter les nouvelles compétences des collectivités :

⇒ La zone d'activités 1AUz doit être reportée à l'échelle intercommunale

Réponse :

- Consultation du SCoT Nord Pays d'Auge et présentation du projet lors d'une commission : avis favorable de cet EPCI avec des réserves sur l'accompagnement paysager et architectural ;
- Consultation du Conseil Communautaire en charge à présent de l'élaboration du PLU ;

4°) Veiller au bon fonctionnement de la zone UZ:

⇒ Réglementer l'emprise au sol des constructions à 50% en zone UZ

Réponse :

- Modifier le règlement de la zone 1AUz pour fixer l'EAS à 50%, mais maintien de l'EAS à 60% en zone UZ afin de favoriser la densification des activités existantes et de leur permettre de pouvoir s'étendre sur place. De plus, certaines propriétés occupent déjà près, voire plus, de 50% de leur terrain ;

5°) Le mitage du commerce et des zones d'activités

⇒ Exclure l'activité « commerce de détail » au sein de la zone 1AUz

Réponse :

- La collectivité est entièrement d'accord avec les propos de la CCI en ce qui concerne la nécessité de maintenir ce type de commerce en zone urbaine, d'où un règlement pour la zone UA et UB favorisant la mixité urbaine et l'implantation de ce type de commerce. De plus, un secteur Ucc a été créé à l'entrée du bourg pour recevoir également des activités commerciales au regard de celles déjà existantes et en lien avec le développement résidentiel projetée sur le secteur de la Carrelerie;
- Le règlement de la zone 1Auz sera modifié afin d'interdire à l'article 2 les activités de commerce de détail.



Euclyd
Eurotop

Suite de la procédure

Suite de la procédure

- **Présentation de la prise en compte des avis des PPA en conseil municipal et en conseil communautaire ;**
- **Saisine du Président du TA pour désignation d'un CE pour une enquête publique qui pourrait se dérouler en septembre 2017 ;**
- **Rédaction d'une notice relative à la prise en compte des avis des PPA qui sera jointe au dossier d'enquête publique ;**
- **Mise à disposition d'un plan de zonage modifié, en parallèle du dossier arrêté et en annexe de la notice, pour une meilleure information du public ;**



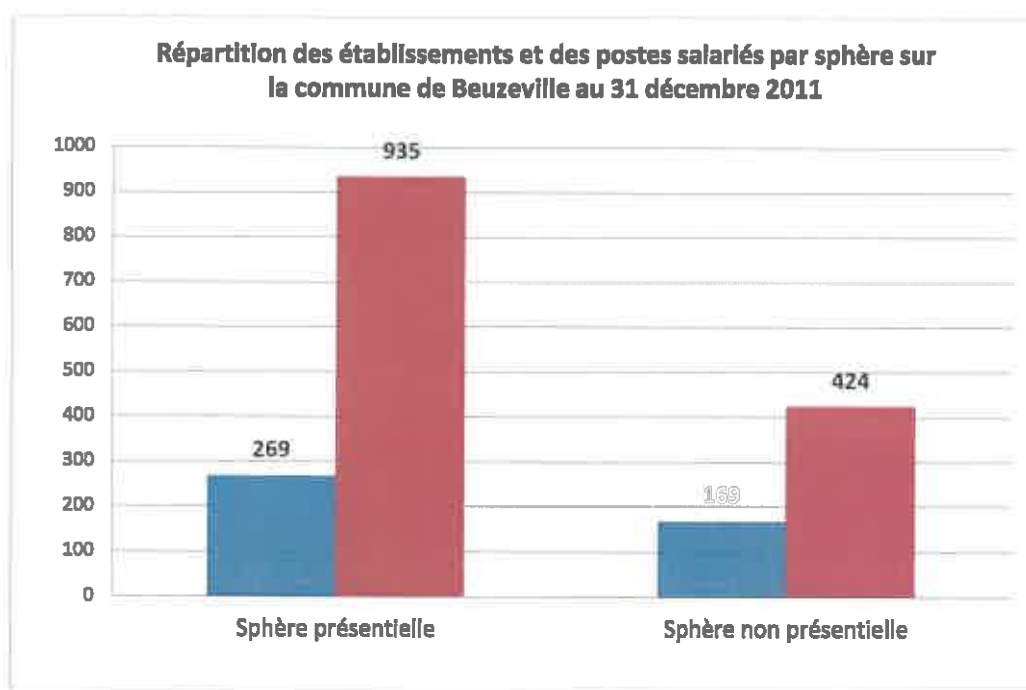
2.2.3.4 Le tissu économique communal

Une économie tournée à la fois vers la réponse aux besoins locaux et vers les marchés extérieurs :

On désigne par « sphère présenteielle » les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes sur la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. La sphère non présenteielle englobe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et les activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Au 31 décembre 2011, on dénombrait sur le territoire communal 438 établissements/entreprises employant 1359 personnes. A Beuzeville, 2/3 des établissements présents sur le territoire communal sont rattachés à la sphère présenteielle (un tiers, par conséquent, à la sphère non présenteielle): Il s'agit en grande majorité de commerces, artisanats et services de proximité. La sphère présenteielle est aussi la plus génératrice d'emplois puisqu'elle représente 61,4% des postes salariés (935 emplois).

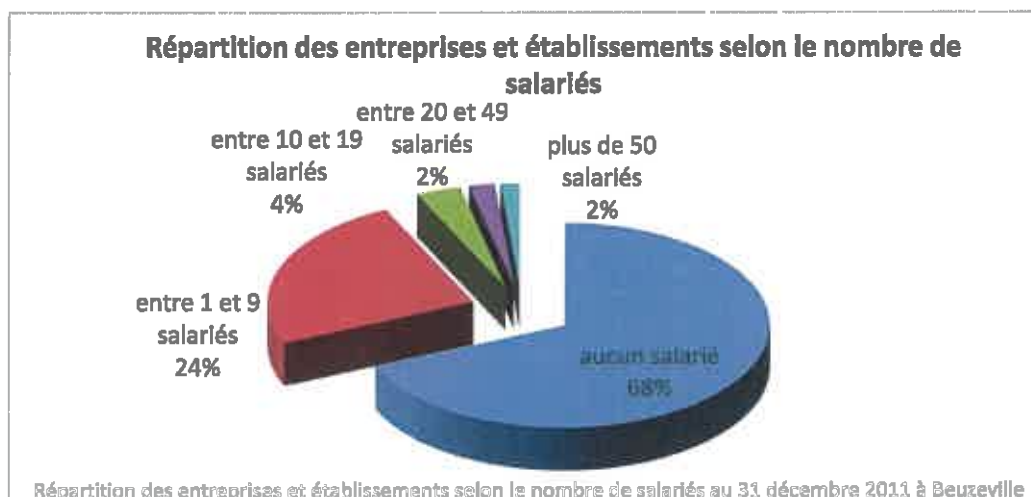
Le tissu économique de la commune tend à répondre aux besoins de la population locale (services, commerces, artisanat) tout en rayonnant sur un territoire élargi, mais seulement 31,2% des postes salariés sont offerts dans la sphère non présenteielle.



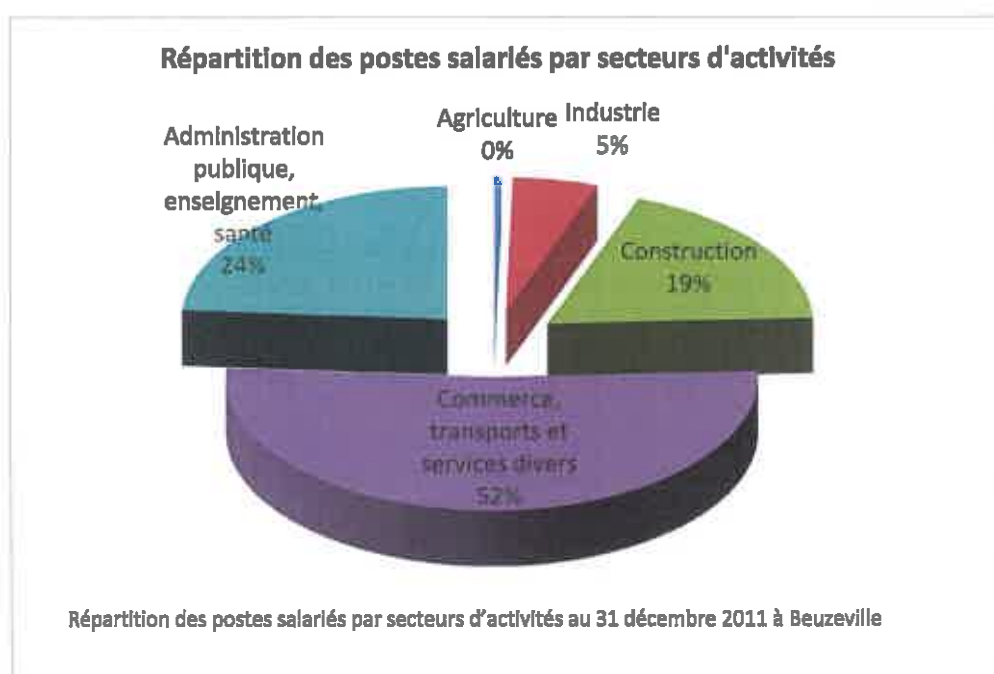
La commune se présente donc comme un soutien au pôle structurant de Pont Audemer avec un rôle complémentaire, qui ne présente une quelconque concurrence.
Les activités destinées à satisfaire les besoins de la population locale sont les plus génératrices d'emplois.

Les grandes caractéristiques du tissu économique :

En 2011, sur les 438 entreprises/établissements présents sur le territoire communal, 301 (soit 68% des entreprises et établissements actifs) n'employaient aucun salarié (pour plus de la moitié, des commerces et services divers) représentant la majorité des entreprises et des établissements actifs sur Beuzeville. Par ailleurs, 24% des entreprises et établissements actifs disposaient de 1 à 10 salariés en 2011 et seulement 4% des entreprises comptaient plus de 20 salariés.

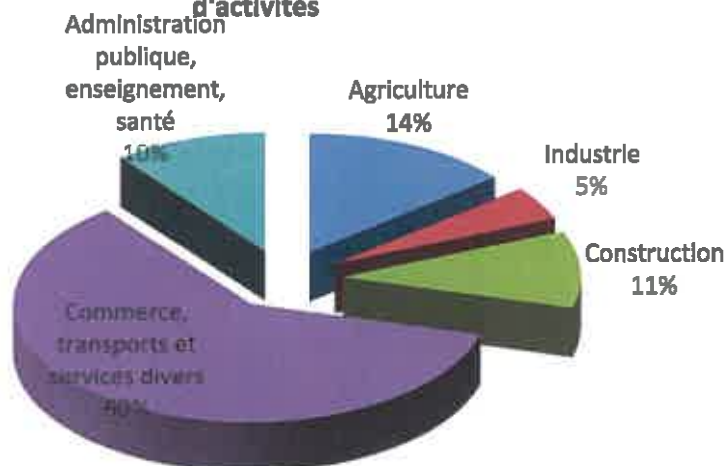


Le tissu économique s'appuie essentiellement sur de très petites entreprises qui sont à l'origine de 24% des emplois offerts sur la commune, soit le deuxième employeur sur le territoire communal. Le secteur du commerce, des transports et des services divers est le plus représenté sur le territoire communal avec 60% des établissements actifs de la commune. Il offre 62% des postes salariés sur le territoire.



A l'inverse, l'agriculture reste un secteur d'activité relativement présent mais peu créateur d'emplois (0,4% des postes salariés). A l'inverse, les établissements scolaires, de santé ou d'action sociale représentent plus de 24% des postes salariés.

Répartition des entreprises et établissements par secteurs d'activités



Répartition es entreprises et établissements par secteurs d'activités au 31 décembre 2011 à Beuzeville

Quinze établissements pourvoient 46% des postes salariés sur le territoire communal (en particulier système U, Poulingue, ...)

Le tissu économique sur la commune de Beuzeville est diversifié. Les créations d'entreprises se sont accélérées depuis 2008 notamment des entreprises individuelles en lien avec la création du statut d'auto-entrepreneur, mais ce dynamisme s'essouffle depuis 2010. La majorité des nouvelles immatriculations s'est réalisée dans le secteur du commerce, des transports et des services (80% des entreprises créées en 2011).

Localisation des zones d'activités économiques :

Les entreprises présentes sur le territoire sont localisées au sein du bourg et sur trois zones d'activités situées à l'extrémité sud du bourg, aux abords de l'A13 et de la RD27 présentant l'avantage d'être desservis à proximité d'un diffuseur.



Zone d'activité	Vocation principale	Nombre d'entreprises	Superficie totale	Superficie disponible	Taux moyen d'emprise au sol des bâtiments sur les terrains bâtis
Zone artisanale Carrelerie n°1	Artisanale et commerciale	14	30 ha	0,6 ha	Entre 15% et 55% (30% pour système U)
Zone artisanale Carrelerie n°2	Artisanale et commerciale	4	3,3 ha	0,0 ha	Entre 10% et 50%
Zone artisanale Carrelerie n°3	Artisanale, industrielle et logistique	8	19 ha	2,2 ha	—
TOTAL :	—	26	52,3 ha	2,8 ha	30%

Les zones d'activités économiques sur le territoire communal ont une vocation artisanale, commerciale et de services prédominante en réponse aux besoins du marché qui s'affirme en ce sens (garage, ambulance, supermarché, médecins, pompiers, marbrerie, réparation de cycles, etc.). La commercialisation des terrains s'est révélée être relativement rapide (moins de 5 ans pour la zone n°3) et est à l'origine du dynamisme économique de la dernière décennie.

Aujourd'hui, il existe peu de possibilités de densification malgré une emprise au sol non maximale compte tenu de l'emprise occupée par les aires de stockage, les parcs de stationnement, les règles de retrait et d'espaces verts. L'offre foncière quant à elle s'amenuise puisque 95% des terrains sont aujourd'hui commercialisés et seulement 2,8 hectares sont encore disponibles sur les zones d'activités de la Carrelerie.



Zone d'activités de la Carrelerie

L'implantation des zones d'activités s'est réalisée de manière cohérente près des grands axes routiers de la commune et fait l'objet d'une desserte de qualité en termes de voirie et de réseaux avec de surcroît une possibilité de desserte par le chemin de fer. Les bâtiments présentent une grande hétérogénéité à la fois en termes d'architecture et de secteur d'activité, mais leurs surfaces de stockage extérieures non paysagées présentent quelques désagréments visuels notamment le long de la RD 27

Les zones d'activités à l'échelle du Pays Risle Estuaire :

Le pays Risle Estuaire recense 491,5 hectares du territoire dédié à l'accueil d'activités économiques dont 37% ont été consommés entre 1998 et 2012. La consommation foncière moyenne est de 12,84 hectares par an depuis 1998. A court terme, l'offre foncière se montre limitée à 18,30 hectares.

En admettant un maintien des dynamiques enregistrées entre 1998 et 2012 :

- ✓ Les stocks disponibles à l'échelle du Pays seront consommés en moins de 2 ans si d'autres terrains ne sont pas commercialisables immédiatement.

- ✓ Les offres foncières seront excédentaires de 400 hectares environ par rapport aux besoins identifiés à moyen et long terme si toutes les zones à équiper ou en projet sont commercialisées.
- ✓ Les stocks en foncier seront déficitaires de 30 hectares environ à moyen terme en excluant les vastes zones réservées à la logistique notamment sur la Communauté de Communes de Beuzeville.

Zone d'activité	Superficie totale	Superficie disponible (à court terme)	Superficie à équiper (à moyen terme)	Superficie en projet (à long terme)	Superficie consommée (1998-2012)
Cté de Cnes de Cormelles	31,5 ha	6,0 ha	0,0 ha	52,3 ha	25,5 ha
Cté de Cnes du Vlièvre Lieuvrin	3,9 ha	0,6 ha	1,5 ha	1,5 ha	1,8 ha
Cté de Cnes de Beuzeville	324,3 ha	5,2 ha	272,0 ha	175,0 ha	47,1 ha
Cté de Cnes de Pont-Audemer	111,6 ha	6,5 ha	0,0 ha	12,3 ha	105,1 ha
Cté de Cnes de Quillebeuf	15,0 ha	0,0 ha	15,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Cté de Cnes du Val de Risle	5,0 ha	0,0 ha	5,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
TOTAL :	491,50 ha	18,30 ha	293,50 ha	241,10 ha	179,50

Au regard des études réalisées par le Pays Risle Estuaire, on constate :

- ✓ Un fort potentiel de développement logistique auquel sont notamment dévolues les zones d'activités de Beuzeville et d'Epaignes. Des projets et des réserves sont également constitués pour le long terme sur l'ensemble du territoire sans réelle traduction réglementaire au sein des documents d'urbanisme
- ✓ Des offres foncières ciblées PME-PMI pour la performance industrielle orientées sur Pont-Audemer

Les secteurs d'activités :

Les activités commerciales et de services :

Beuzeville dispose d'activités commerciales et des services suffisants pour satisfaire les besoins hebdomadaires des habitants. En effet, il est possible de dénombrer en 2012 :

- Une cinquantaine de commerces majoritairement regroupés dans le bourg qui permettent de répondre aux besoins quotidiens de la population (bouchers, boulangers, bar tabac, coiffeurs, fleuristes, poissonnier, banques, épicerie, restaurants, esthéticienne, ...).

- Des professions libérales notamment dans les domaines de la santé (dentiste, médecin, pharmacie, infirmière, kinésithérapeute, ostéopathe) et un notaire.

Secteur d'activités	
Transport, réparation, autres services (<i>esthéticienne, informaticien, mécanicien, fleuriste, coiffeur, toilettage canin, taxis</i>)	36
Textile, habillement, cuir	1
Alimentation (<i>boulangier, charcutier, poissonnier, boucher</i>)	14
Total	51

Le nombre de commerces et de services a augmenté et s'est diversifié depuis 1999 mais certaines activités se sont implantées sur les zones d'activités réservées à cet effet et répondent à un marché plus élargi que les activités commerciales traditionnelles du bourg :



Front bâti du centre bourg accueillant la majorité des commerces

Il existe trois supermarchés sur le territoire communal (Intermarché, Carrefour Market et ED).

Le schéma départemental de développement commercial de l'Eure de 2004 inscrit comme objectifs :

- ✓ Maintenir l'offre alimentaire généraliste et spécialisée de proximité et conforter l'offre en matière non alimentaire et de services (diversité et complémentarité)
- ✓ Maintenir et développer l'offre existante
- ✓ Maîtriser l'implantation des moyennes surfaces afin d'éviter la destruction de l'appareil commercial en place
- ✓ Renforcer l'attractivité commerciale pour réduire l'évasion de la population vers d'autres pôles

L'appareil commercial diversifié et préservé de Beuzeville répond essentiellement aux besoins de la vie quotidienne des habitants, même s'il tend à se diversifier depuis 1999 et à s'ouvrir sur des marchés élargis. Il est à l'origine de l'attractivité du Bourg qui favorise les migrations des habitants de la commune et des communes rurales riveraines vers ce dernier.

Les activités artisanales et industrielles :

Les activités artisanales sont particulièrement bien représentées dans le secteur de la construction (qui compte également plusieurs établissements spécialisés (vente de matériaux). Avant la commercialisation des zones d'activités, le tissu artisanal était majoritairement implanté et éparpillé entre les hameaux et le bourg.

De nouvelles activités artisanales et industrielles se sont implantées, essentiellement sur les zones réservées à cet effet et tendent ainsi à diversifier le tissu local. Toutefois, de nombreux artisans et notamment des auto-entrepreneurs restent immatriculés à leur domicile.

Secteur d'activités	
Bâtiment (<i>menuisier, plombier, maçon, peintre</i>)	35
Travail des métaux	1
Bols et ameublement	3
Autres fabrications	5
Total	44

Les activités artisanales sur la commune sont diversifiées et répondent aux besoins de la vie quotidienne des habitants, mais sont préférentiellement implantées dans les zones bâties, ce qui impose de veiller à la cohabitation entre activités et habitat. Néanmoins, ces activités tendent à se développer et à se délocaliser progressivement sur les zones réservées à cet effet.

Les activités agricoles⁵ :

L'enquête agricole réalisée en 2013 par la Chambre d'Agriculture a permis, non seulement de recenser l'ensemble des exploitations professionnelles présentes sur le territoire communal, mais aussi d'évaluer leurs perspectives d'évolutions selon 4 critères :

- L'état de l'outil de production ;
- Sa mise aux normes ou non
- L'âge des actifs
- La succession assurée ou pas.

Selon le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2013, la commune compte 22 exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal, contre 17 exploitations en 2000. Parmi elles, on peut noter la présence de :

Activités agricoles	Polyculture vaches laitières	Polyculture vaches allaitantes	Bovins vandes	Polyculture Bovins volailles	Equidés	Ovins Caprins	Autres : cidre miel
Exploitations concernées	4	2	5	1	3	5	2

Au total, 84 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent son paysage pour une SAU totale de 1454 hectares en 2013 soit 63% du territoire. Toutefois, 58% des terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs de BEUZEVILLE dont les sièges bénéficient d'une SAU moyenne de 68 hectares en 2013 contre 77 hectares en 2000 et ce, pour 2 raisons principales :

- Une augmentation du nombre d'exploitations professionnelles depuis 2000 sur des petites structures
- L'apparition de la filière équine dans la filière agricole depuis 2006 sur de faibles surfaces également.

Ces informations permettent d'avancer que les exploitations agricoles sont moins bien structurées (morcellement des parcelles, surfaces moins importantes, paysage bocager) que sur d'autres secteurs de l'Eure où la tendance est à l'augmentation de la taille moyenne des exploitations. Cela s'explique principalement par la prédominance et le maintien de l'élevage depuis longtemps sur le territoire.

⁵ NOTA : les données relatives aux nuisances et aux protections des corps de ferme ont été traitées dans la partie intitulée « état initial de l'environnement ».

La grande majorité de cette superficie est utilisée par l'activité de polyculture élevage. Enfin, 36% des terres labourables et des prairies sont exploitées sous le statut du fermage.

BEUZEVILLE présente une activité agricole dynamique basée sur des systèmes de production mixte en lien avec la structure du territoire (prairies et cultures), qui doit donc être maintenue pour soutenir et pérenniser l'activité agricole.

Le tourisme:

L'activité touristique est orientée sur le patrimoine historique de la commune (église), ses paysages diversifiés (randonnées notamment dans la vallée de la Morelle mais aussi sur les nombreux chemins verts présents sur le plateau bocager) et ses traditions agricoles et artisanales (commerces, artisans, fermes).

Elle se trouve renforcée par la proximité du pays d'Auge et de la Côte Fleurie ce qui se traduit à la fois par un certain nombre de résidences secondaires, toutefois en baisse, sur le territoire communal et par une offre en hébergement touristique : 4 hôtels proposant 90 chambres (30 dans le bourg : Auberge du Cochon d'Or, le Normandie, le Petit Castel et 60 sur la zone artisanale au Best Hôtel), sans compter les gîtes et chambres d'hôtes (30 chambres environ) représentant au total environ 200 couchages. Toutefois, il n'existe aucun camping sur le territoire communal.



L'activité touristique participe au maintien de la vie locale (commerces, services) et induit quelques emplois directs sur le territoire communal.

2.2.3.5 Synthèse

La commune fait l'objet d'une forte attractivité et d'un important dynamisme en termes de développement économique et d'emplois. Elle présente une évolution positive de l'emploi sur tous les secteurs d'activités. D'ailleurs, la commune dispose d'une offre d'emploi excédentaire par rapport au nombre d'actifs résidents. Toutefois, le tissu économique reste fragilisé avec une répartition non équilibrée des emplois entre les diverses entreprises.

Par ailleurs, son offre commerciale et artisanale s'est renforcée et diversifiée au cours de la dernière décennie avec un rayonnement dépassant les limites de la commune.

Son réseau de très petites entreprises permet de satisfaire les besoins de la population locale. En revanche l'offre foncière pour l'accueil de nouvelles activités économiques est en très forte baisse. Pour pallier à ce futur déficit, la commune souhaite créer une zone d'activités aux abords du rond-point à proximité de l'entrée de l'autoroute A13 s'inscrivant sur un axe de développement économique favorable à l'implantation d'entreprises.

Enfin, l'offre touristique y est relativement développée et l'activité agricole se maintient.

- la situation du terrain (isolement des pôles de centralité et des grands axes de desserte, des dessertes par les transports...) ;
- ⇒ la rétention foncière « subjective » qui peut découler de :
- la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain, bien plus grand que ce que n'impose la simple réalisation d'un système individuel d'assainissement.

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler. On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 25%. En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié et ne pourra jamais être supérieure à 50% selon la méthodologie suivante :

Nombre de critères cumulés/obstacles à l'urbanisation rencontrée	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	10%	20%	30%	40%	50%

Il conviendra alors d'appliquer ce principe à chaque secteur au regard des enjeux développés dans le chapitre précédent, pour définir le taux de rétention foncière objective pour chacun d'eux.

D'une manière générale, le taux de rétention foncière est élevé sur le territoire communal et sera de l'ordre de 30% du fait des nombreux enjeux paysagers, agricoles ou environnementaux qui pèsent sur les secteurs urbanisés de la commune. De fait, les besoins fonciers nécessaires pour répondre à la croissance démographique projetée seront compris entre 26 ha et 62 ha dans le cas le plus défavorable...

3.2.1.2 Les perspectives de développement économique

Au regard des études de la CCI et de la scénarisation tendancielle effectuée par cet organisme sur le Pays Risle Estuaire, les besoins fonciers pour le développement économique sont estimés à 130 ha d'ici 2030 dont 30% pour de la logistique, 40% pour de l'industrie et 20% pour le commerce :

Annexe 12 : Synthèse des réserves (en ha)						
Etat d'avancement	Echéance	CT 1977-2017	Intégrés	Coefficient	Réserves	
Intention	Plus de 10 ans	307	307	0,3	92	30%
Approuvé / Intention	6 à 9 ans	15	15	0,5	6	7%
Projet d'urbanisme sans maîtrise foncière	3 et 5 ans		10	0,5	5	5%
Projet d'urbanisme avec maîtrise foncière	3 et 5 ans	11	0	1,0	0	0%
Projet d'urbanisme	2 ans		2	1,0	2	1%
Total		334	324		106	30%

Annexe 13 : Synthèse des besoins (en ha)				
Hypothèse	CT 2013 - 2017	MT 2018 - 2021	IT 2022 - 2031	Total 2013 - 2031
Hypothèse 1 : 15 ha / an				
Offre métropolitaine	29,5	7,5	92,5	129,5
Besoin estimé	65,0	52,0	130,0	247,0
Excédent / Déficit	-35,5	-44,5	-37,5	-121,0

Annexe 14 : Synthèse des besoins (en ha)				
Pays Risle-Estuaire	Scénario A		Scénario B	
	En ha	En %	En ha	En %
Logistique	40	31%	41	31%
Industrie	51	39%	54	42%
Services d'entreprise	20	7%	18	8%
Commerce	20	22%	25	19%
Total besoins à 10 ans	130	100%	138	100%

Du fait des capacités d'accueil résiduelles des zones existantes et des projets de zone d'activités sur les autres pôles du Pays Risle Estuaire, 15 ha maximum pourront être dégagés sur le territoire communal.

Portrait économique de territoire

CC du Pays de Honfleur Beuzeville



Présentation du territoire



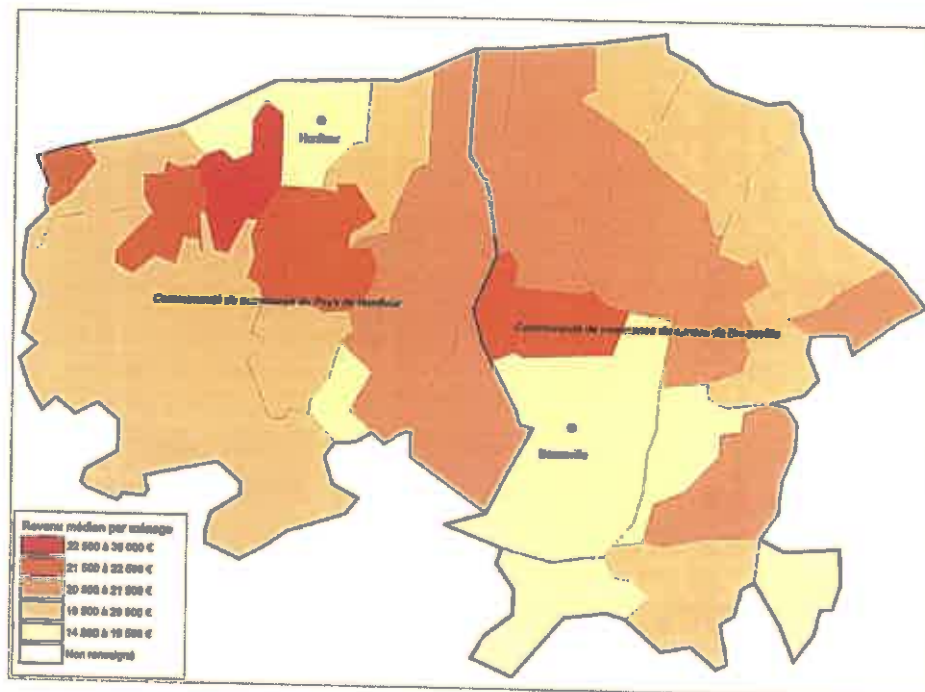
Chiffres clés

Superficie	281 km²
Population totale 2013	29 989 hab.
Densité de population	107 hab/km²
Population totale 2008	28 191 hab.
Evolution annuelle moyenne de la population 2008-2013	+ 1,24%
<i>due au solde naturel</i>	+ 0,31%
<i>due au solde migratoire</i>	+ 0,93%
Population active 2013	13 866
Nombre total d'emplois (RP 2013)	10 900
Nombre total d'emplois salariés (CLAP)	8 361
Nombre d'établissements actifs (CLAP)	3 213

Source : INSEE RP 2013, CLAP du 31/12/2013

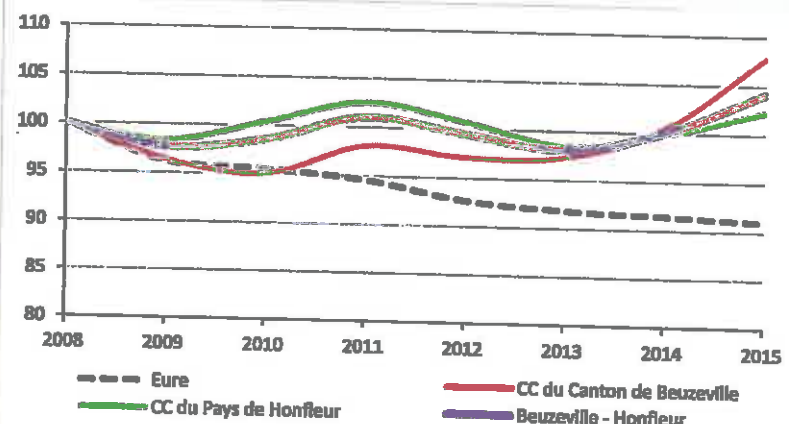
Présentation du territoire

Revenus médians des ménages par commune



Source : Insee-DGFP-Cnaf-Cnav-Camsa, Fichier localisé social et fiscal 2012

Évolution de l'emploi salarié privé



- Une population en forte croissance sur le territoire, portée par l'installation de nouveaux habitants venus de l'extérieur.
- Une population aux revenus dans la moyenne de l'Eure, plus faibles sur les communes centres de Beuzeville et Honfleur.
- Une hausse de l'emploi salarié depuis 2008, tant sur Beuzeville que sur Honfleur, qui a tendance à accélérer en 2015.

Grands chiffres de l'économie du territoire

L'économie par secteurs d'activités

Les emplois salariés et établissements par secteurs d'activités

	Etablissements		Effectifs salariés		Evolution 2008- 2013
	Nombre	En %	Nombre	En %	
Admin. publique, enseignement, santé humaine et action sociale hors sphère publique	251	12%	1884	33%	+425
Hébergement et restauration	224	11%	835	15%	+21
Commerce	398	19%	787	14%	-70
Fabrication d'autres produits industriels	48	2%	784	14%	-73
Activités scientifiques et techniques ; services administratifs et de soutien	284	14%	331	6%	+82
Construction	196	10%	239	4%	-113
Transports et entreposage	36	2%	183	3%	-12
Autres activités de services	207	10%	169	3%	-45
Activités financières et d'assurance	73	4%	100	2%	+2
Agriculture, sylviculture et pêche	111	5%	95	2%	-4
Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques ; fabrication de machines	3	0%	91	2%	+8
Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	23	1%	68	1%	-3
Activités immobilières	165	8%	63	1%	-56
Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution	6	0%	35	1%	-9
Information et communication	33	2%	23	0%	+10
Fabrication de matériels de transport	4	0%	3	0%	+3
TOTAL	2050	100%	5700	100%	+166

Source : INSEE CLAP au 31/12/2013

- L'économie **présentielle** est prépondérante sur le territoire, en particulier sur Honfleur, avec les activités de commerce, d'hébergement et de restauration.

- De manière générale, l'emploi a **progressé** de 3 % sur l'ensemble du territoire.

- Cette progression est principalement liée à une hausse de l'emploi dans les secteurs de **l'administration, de la santé et de l'action sociale** (+ 29 %).

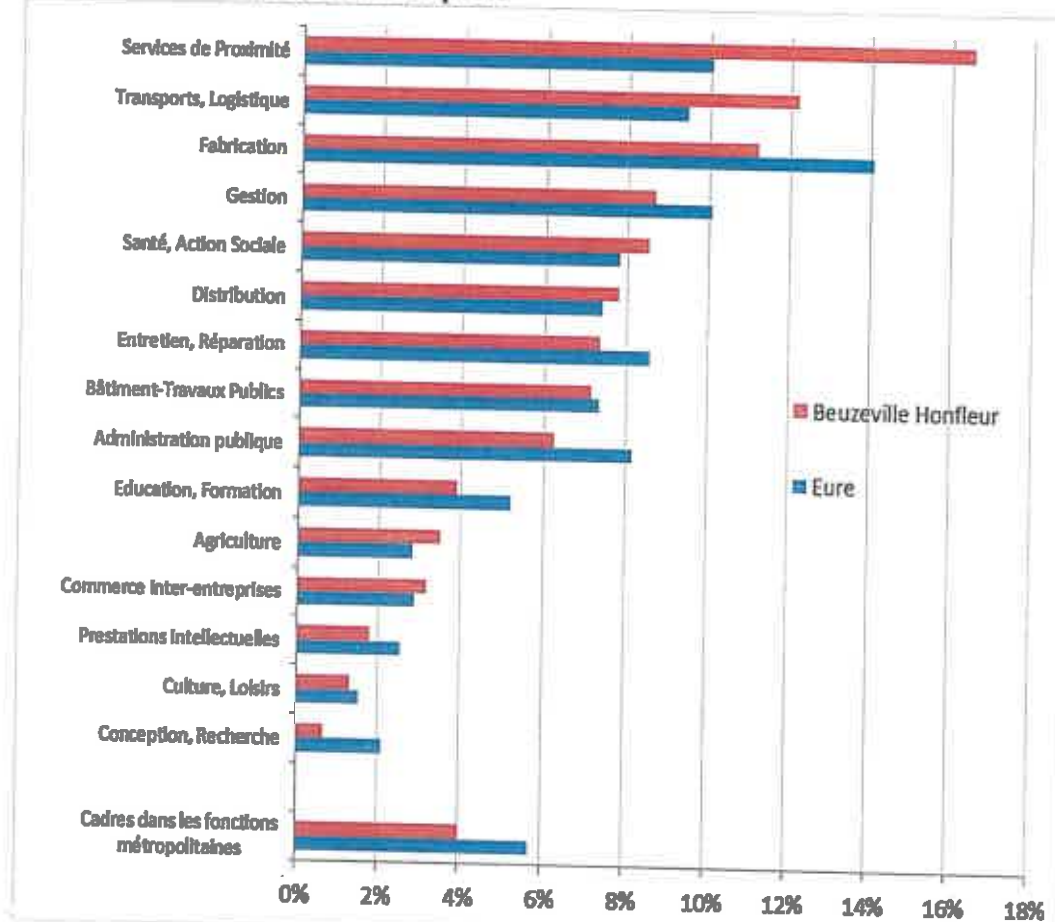
- Le secteur de l'hébergement/restauration a également légèrement progressé (+ 3 %), ainsi que celui des activités de soutien aux entreprises (+ 33 %).

- En 5 ans, le secteur de la **construction** a perdu près d'un tiers de ses effectifs salariés. D'autres secteurs ont également connu un repli important, parmi lesquels le commerce (- 8 %) et la fabrication de produits industriels (- 9 %).

Grands chiffres de l'économie du territoire

Les principales fonctions présentes

Analyse fonctionnelle des emplois



Source : INSEE RP 2013

• Le profil fonctionnel du territoire est assez éloigné de celui observé pour l'ensemble du département de l'Eure, avec une surreprésentation de 6,5 % des emplois dans les services de proximité ainsi qu'une fonction transport et logistique plus développée qu'ailleurs.

• En revanche, les fonctions de fabrication, de conception et de recherche liées à l'industrie sont faiblement présentes sur le territoire.

• La part des cadres dans les fonctions métropolitaines est inférieure de 2 % à la moyenne euroise.

Méthodologie : La répartition de l'emploi sur le territoire est le plus souvent analysée en fonction d'un découpage sectoriel, qui correspond à l'activité principale exercée par les établissements.

L'analyse fonctionnelle des emplois complète cette approche en étudiant les fonctions remplies par les actifs, résultant de la profession qu'ils occupent. Les fonctions exercées sont transversales par rapport aux secteurs d'activités.

Les fonctions métropolitaines concernent des emplois ayant une présence spécifique au sein des grandes agglomérations (gestion, commerce inter-entreprises, prestations intellectuelles, conception/recherche, culture/loisirs).

Grands chiffres de l'économie du territoire

La dynamique de création

Les créations d'entreprises en 2015 par grand secteur

	Territoire			Eure		
	Ensemble	%	Taux de création	Ensemble	%	Taux de création
Industrie	6	3,1	4,8	191	5,7	8,9
Construction	30	15,6	9,7	583	17,5	11,4
Commerce, transports, restauration, hébergement	62	32,3	8,7	943	28,4	10,9
Services marchands aux entreprises	55	28,6	11,4	863	26,0	12,9
Services marchands aux particuliers	39	20,3	9,8	745	22,4	12,4
Ensemble	192	100	9,5	3 325	100	11,6

Source : INSEE REE 2015

- **192 entreprises ont été créées en 2015** sur le territoire.

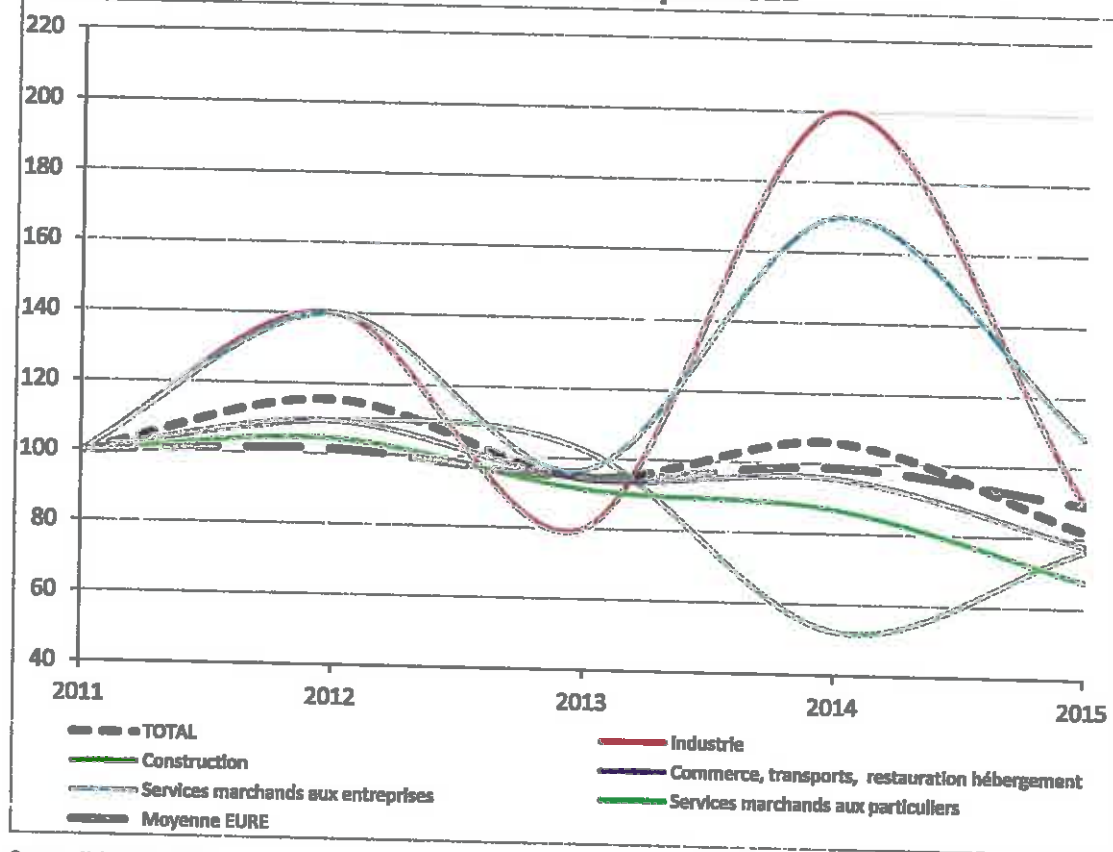
- La **dynamique de création d'entreprises en 2015 est en retrait** par rapport à la moyenne observée sur le département de l'Eure.

- Cette faible dynamique s'observe dans **l'ensemble des grands secteurs d'activités**, et de façon plus prononcée dans l'industrie et les services aux particuliers.

Grands chiffres de l'économie du territoire

La dynamique de création

Évolution des créations d'établissements depuis 2011



Source : INSEE REE 2015

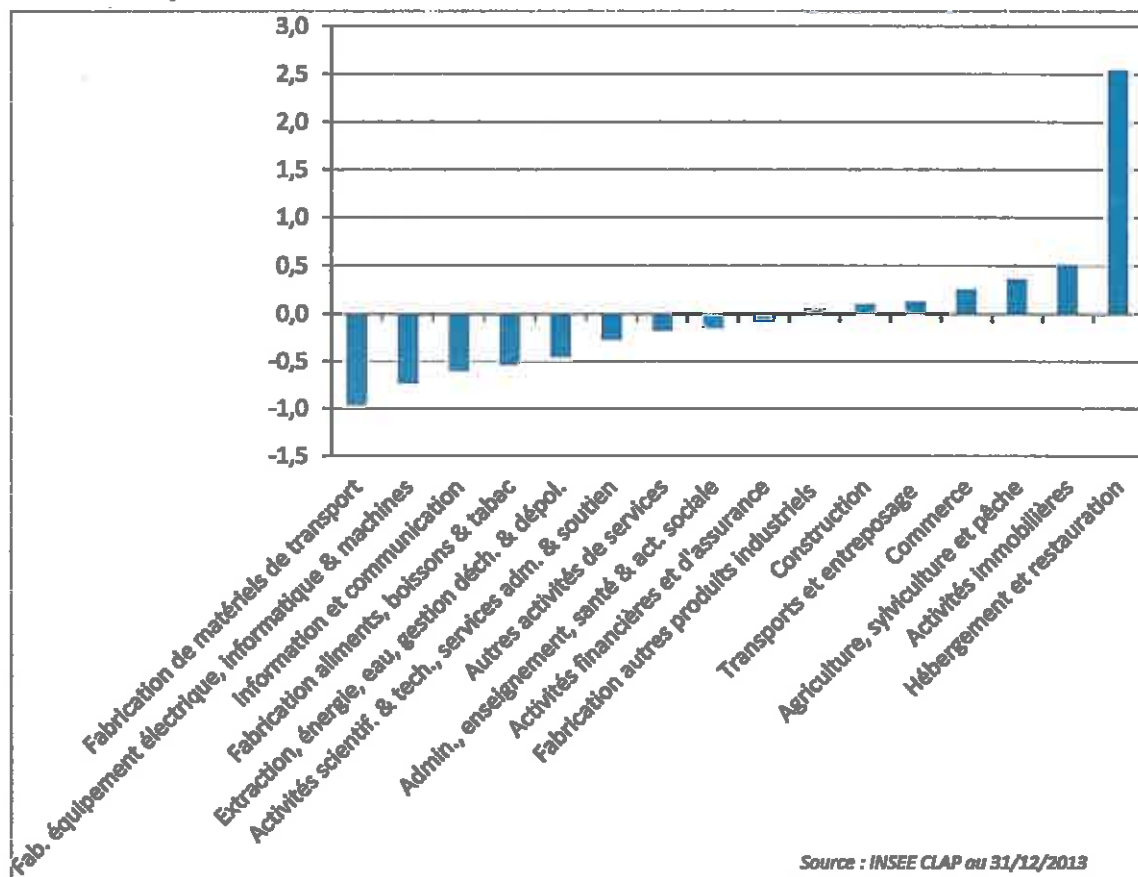
- Le nombre de créations annuelles d'établissements a connu de fortes variations entre 2011 et 2015 dans les secteurs de l'industrie et des services aux entreprises avec, pour ces deux secteurs, un creux en 2013, une année 2014 exceptionnellement haute, suivie d'un fort recul en 2015.

- A l'inverse le nombre de créations dans la construction a diminué de moitié entre 2013 et 2014 et est reparti à la hausse en 2015. Sur l'année 2015, il s'agit du seul secteur où ce nombre de créations progresse par rapport à 2014.

Les filières économiques

Indice de spécificité du territoire

Indice de spécificité du territoire



Source : INSEE CLAP au 31/12/2013

• La surreprésentation des activités **d'hébergement et de restauration** sur le territoire met en évidence l'importance du caractère touristique d'Honfleur dans l'économie locale. Les secteurs du **commerce** et des **activités immobilières** bénéficient également de cet impact touristique.

• Les autres secteurs dans lesquels le territoire est spécifique sont la **pêche**, liée au port de Honfleur, et la **logistique**, activité développée tant sur Honfleur qu'autour de Beuzeville.

Définition et méthodologie : L'indice de spécificité mesure les forces particulières qu'un territoire apporte à un ensemble. L'indice d'un territoire ou d'un secteur économique correspond au rapport entre la part du nombre d'emplois salariés d'un secteur dans l'emploi salarié total d'un territoire donné et celle du territoire de référence (dont la valeur est de 0). Le territoire de référence est ici le département de l'Eure

Les filières économiques

Emplois et établissements

Filières	Etablissements recensés	Emplois salariés	Part de la filière sur le total d'emplois marchands	Part du territoire dans la filière euroise
Aéronautique et spatiale*	0	0	0%	0%
Cosmétique	2	51	1%	5%
Pharmaceutique	1	0	0%	0%
Emballage	4	28	0%	1%
Logistique	39	932	11%	10%
Construction	102	634	8%	6%
Numérique	14	96	1%	5%
Tourisme	284	988	12%	14%
Energie	4	0	0%	0%
Total des filières**	450	2 729	33%	6%

Source : URSSAF – données au 31/12/2015, fichier RCS au 1/6/2016

* La filière aéronautique et spatiale ne pouvant être définie par le biais de codes NAF, les données proviennent d'une étude de catégorisation de la filière menée en 2012

** Le total des filières ne prend en compte que le cœur de la filière aéronautique

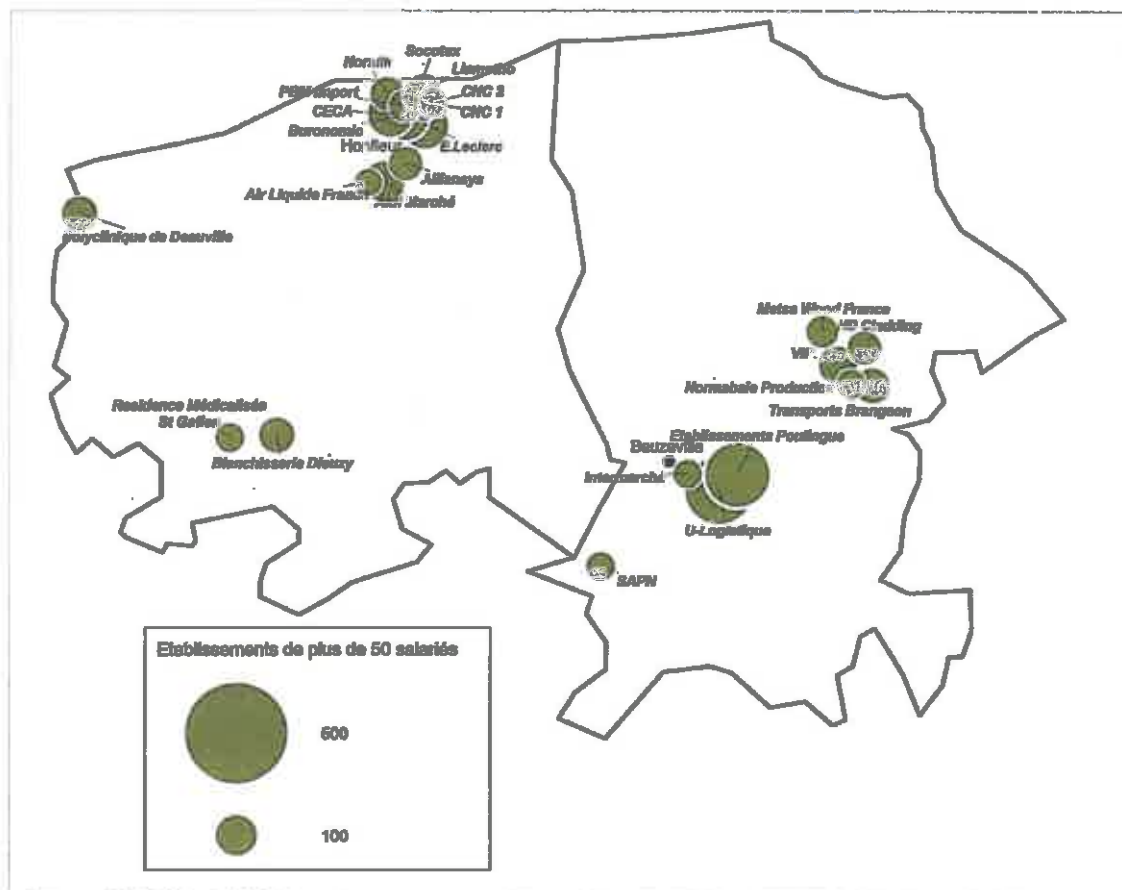
- Le **tourisme**, avec une activité essentiellement concentrée sur Honfleur, est une filière qui pèse environ 12 % de l'ensemble des emplois du territoire, dont le poids économique est supérieur à celui des autres EPCI de l'Eure en dehors d'Évreux Portes de Normandie et de Normandie Seine Agglomération.

- La **logistique** constitue l'autre filière dynamique du territoire avec des entreprises de transport routier installées à proximité de l'autoroute A13 et de l'échangeur de Beuzeville, ainsi que des centres de stockage pour le commerce de gros à proximité d'Honfleur.

- La présence d'activités dans les filières industrielles dynamiques de l'Eure reste marginale.

Les filières économiques

Les grandes entreprises du territoire



- 24 établissements de 50 salariés ou plus sont recensés sur le territoire.

- Les zones d'activités d'Honfleur accueillent un tissu d'entreprises industrielles évoluant dans des domaines variés (chimie, textile, mécanique, électronique, travail du bois et ameublement).

- Un tissu d'acteurs spécialisés dans la fabrication industrielle pour la construction s'est développé entre Beuzeville et St Maclo, à proximité de l'A13.

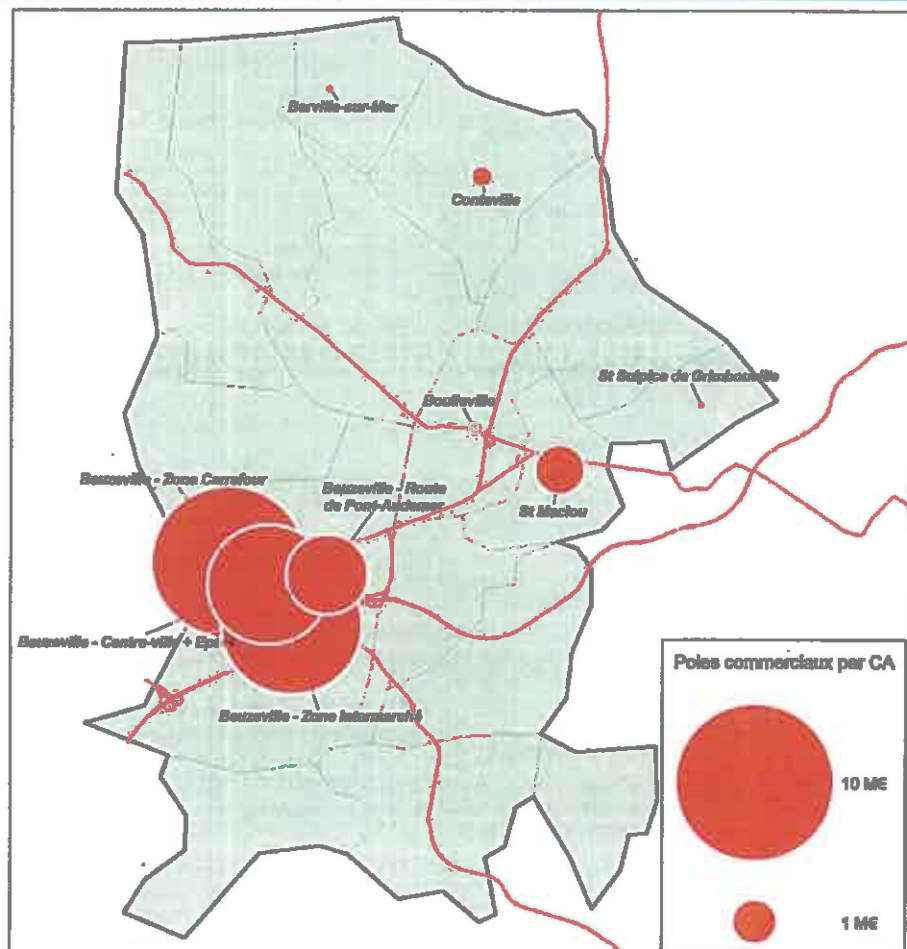
Les filières économiques

Les grandes entreprises du territoire

Raison sociale	Activité Principale Exercée	Tranche d'effectif	Localisation
U-LOGISTIQUE	Affrètement et organisation des transports	De 200 à 299	Beuzeville
ETABLISSEMENTS POULINGUE	Travaux de charpente	De 200 à 299	Beuzeville
E.LECLERC	Hypermarché	De 100 à 149	Honfleur
BURONOMIC	Fabrication de meubles de bureau et de magasin	De 100 à 149	Honfleur
CECA	Fabrication de produits chimiques inorganiques de base	De 100 à 149	Honfleur
ALDI MARCHÉ	Plateforme logistique	De 100 à 149	Honfleur
VIP RIOUGLASS	Façonnage et transformation du verre plat	De 50 à 99	Bouleville
MÉCANIQUE DE PRÉCISION LEBRUN (CNC1)	Mécanique industrielle	De 50 à 99	Honfleur
POLYCLINIQUE DE DEAUVILLE	Activités hospitalières	De 50 à 99	Cricqueboeuf
BLANCHISSERIE DIEUZY	Blanchisserie-teinturerie de gros	De 50 à 99	St Gatien-des-Bois
TRANSPORTS BRANGEON	Transports routiers de fret de proximité	De 50 à 99	St Maclou
ALLIANSYS	Fabrication de cartes électroniques assemblées	De 50 à 99	Honfleur
NORSILK	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation	De 50 à 99	Honfleur
HD CLADDING	Mécanique industrielle	De 50 à 99	Bouleville
METSA WOOD FRANCE	Entreposage et stockage non frigorifique	De 50 à 99	Bouleville
PBM IMPORT	Commerce de gros de bois et de matériaux de construction	De 50 à 99	Honfleur
LIAMETHO	Commerce de gros de minerais et de métaux	De 50 à 99	Honfleur
NORMABAIE PRODUCTION	Fabrication d'éléments en mat. Plastiques pour la construction	De 50 à 99	Bouleville
RESIDENCE MEDICALISEE ST GATIEN	Hébergement médicalisé pour personnes âgées	De 50 à 99	St Gatien-des-Bois
SOCOTEX	Fabrication d'articles textiles hors habillement	De 50 à 99	Honfleur
INTERMARCHÉ	Supermarché	De 50 à 99	Beuzeville
MONTAGE LEBRUN (CNC2)	Installation de machines et équipements mécaniques	De 50 à 99	Honfleur
STE DES AUTOROUTES PARIS NORMANDIE	Services auxiliaires des transports terrestres	De 50 à 99	Beuzeville
AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE	Fabrication de gaz industriels	De 50 à 99	Honfleur

Le commerce

Les pôles commerciaux



- L'essentiel de l'offre commerciale du territoire est concentré sur Beuzeville où on retrouve 3 supermarchés et un centre-ville commerçant développé.

- Pour autant, la taille du pôle commercial reste limitée, en comparaison des pôles de Pont-Audemer et Honfleur situés chacun à moins de 15 kilomètres. L'offre proposée sert principalement la population locale et couvre essentiellement le secteur alimentaire.

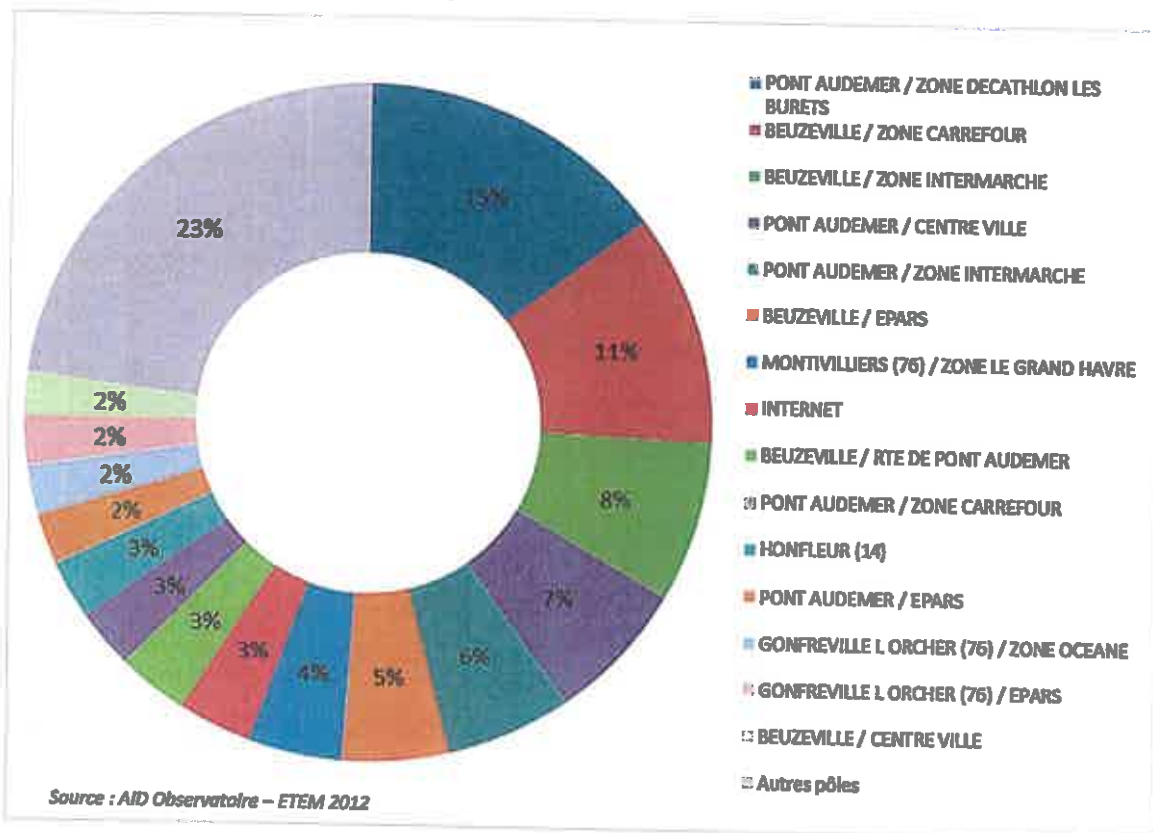
Méthodologie : En l'absence de données sur le département du Calvados permettant d'évaluer la taille des pôles commerciaux, l'étude ne porte ici que sur la communauté de communes de Beuzeville

Source : AID Observatoire – ETEM 2012

Le commerce

Les pôles commerciaux

Emprise des principaux pôles commerciaux du territoire
(territoire de Beuzeville uniquement)



• **L'évasion commerciale** du territoire de la CC de Beuzeville est de **69 %**.

• **Pont-Audemer** est le principal lieu d'évasion commerciale pour la population locale (35 % des consommations des ménages sur l'ensemble des pôles de la commune).

• Seulement 3 % des dépenses commerciales des ménages du territoire de Beuzeville sont effectuées sur Honfleur.

Méthodologie : En l'absence de données sur le département du Calvados permettant d'évaluer la taille des pôles commerciaux, l'étude ne porte ici que sur la communauté de communes de Beuzeville

Le commerce

Recensement des commerces

Répartition des commerces par commune

	Honfleur	Beuzeville	La Rivière- Saint-Sauveur	Autres communes	Total général
Cafés - Hotels - Restaurants (y compris tabac)	156	18	18	59	251
Non alimentaire	72	8	3	12	95
Commerce alimentaire	50	13	8	15	86
Services aux particuliers	26	14	1	20	61
Équipement de la personne	43	1	1	7	52
Hygiène et santé	21	13	5	9	48
Automobile	18	10	4	10	42
Équipement de la maison	13	7	2	9	31
Généralistes à prédominance alimentaire - GMS	12	4	2	4	22
Autres types de commerce	3	1	1	9	14
Culture - Loisirs	6	4	0	1	11
Généralistes à prédominance alimentaire - Bazar, solderie, Grands magasins	3	0	0	0	3
Total général	423	93	45	155	716

Source : fichier RCS au 1/1/2016

- La commune d'**Honfleur** accueille, à elle seule, près de 60 % des établissements commerciaux du territoire.

- Le caractère **touristique** de l'offre commerciale de centre-ville d'Honfleur est mis en évidence par la surreprésentation du nombre d'établissements dans le secteur cafés-hôtels-restaurants, le commerce alimentaire et l'équipement de la personne. Ce phénomène est amené à s'amplifier avec l'ouverture sur la commune, dès l'automne 2017, d'un centre de marques accueillant 100 nouvelles boutiques sur 18 000 m², pour la plupart dans le secteur de l'habillement.

- En revanche, l'offre sur la commune est assez restreinte dans les secteurs de l'équipement de la maison et de l'automobile.

- **Beuzeville** est le second pôle commercial du territoire avec une offre développée dans le secteur alimentaire et limitée dans l'équipement de la personne et de la maison.

Le commerce

Les grandes surfaces

ALIMENTAIRE

Entreprise	Commune	Secteur	Surface	Effectif salarié
E.LECLERC	Honfleur	Hypermarché	3 500	122
INTERMARCHÉ	Beuzeville	Supermarché	2 499	54
INTERMARCHÉ	Equemauville	Supermarché	1700	49
CARREFOUR MARKET	Beuzeville	Supermarché	1616	41
CARREFOUR MARKET	Honfleur	Supermarché	1 350	29
DIA	Beuzeville	Supermarché	890	6
LIDL	Honfleur	Supermarché	650	14
ALDI MARCHÉ	La Rivière-Saint-Sauveur	Supermarché	600	8

NON ALIMENTAIRE

Entreprise	Commune	Secteur	Surface	Effectif salarié
BRICOMARCHÉ	Equemauville	Articles de bricolage	2 000	15
GAMM VERT	Beuzeville	Jardinerie	1190	0
POINT P	Honfleur	Matériaux de construction	1100	4
DISTRI CENTER	La Rivière-Saint-Sauveur	Vêtements Chaussures	1100	8
JARDI BRICO	Honfleur	Articles de Bricolage	800	*
JARDINS LOISIRS	Beuzeville	Jardinerie	664	9
RABONI	Beuzeville	Matériaux de construction	500	0
PASQUET MESUISERIES	Bouleville	Bricolage Matériaux	350	18

• On dénombre **16 établissements commerciaux de 300 m² ou plus** sur le territoire dont **8 grandes surfaces alimentaires**.

• Au total, l'ensemble des établissements de 300 m² ou plus représente plus de **20 000 m² de surface commerciale exploitée**.

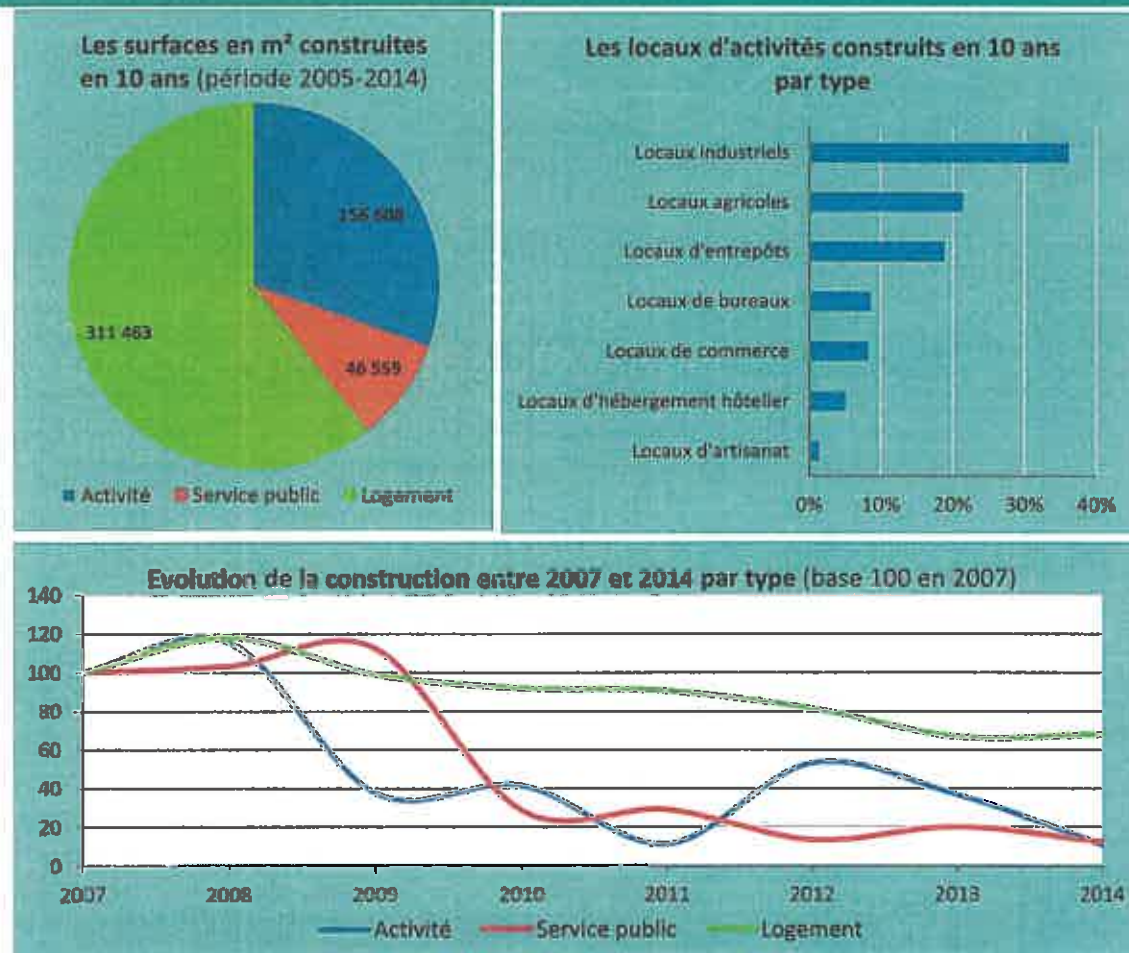
• On dénombre **1 hypermarché** sur le territoire, situé à Honfleur.

• L'offre en **grandes surfaces spécialisées** est principalement concentrée sur Honfleur et les communes limitrophes. Néanmoins l'offre dans ce type de magasins est assez restreinte rapportée à la population locale et peu diversifiée.

**L'effectif salarié de cette grande surface est intégré au total des effectifs de Leclerc Honfleur.*

Le foncier économique

Bilan de la construction



Source DREAL – SITADEL, Mars 2016

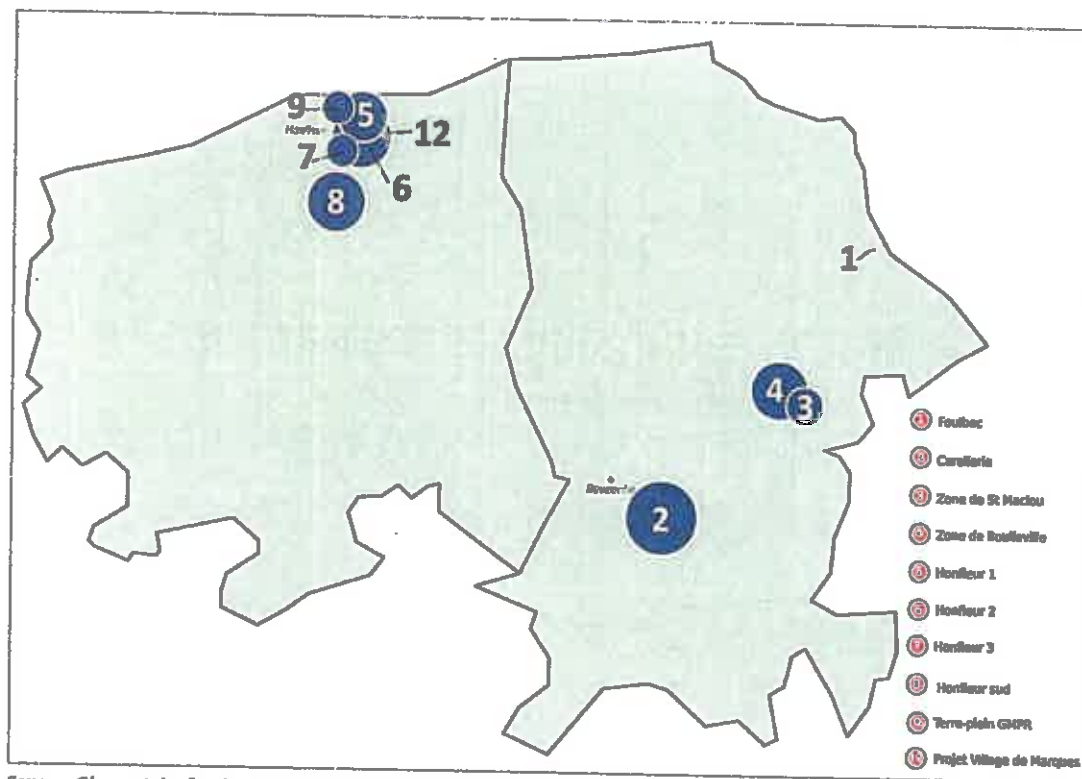
- 61 % des surfaces construites sur le territoire depuis 10 ans sont du logement, 30 % de l'activité et 9 % des équipements de service public.

- Après 2009, la construction de nouveaux locaux d'activités et d'équipements publics a chuté fortement pour atteindre en 2014 un niveau dix fois moins important que celui observé en 2007.

- Depuis 2005, 37 % des constructions en locaux d'activités sont à usage de l'industrie. Néanmoins, la construction de nouveaux locaux industriels est en réalité à l'arrêt sur les années 2013 et 2014.

Le foncier économique

Les zones d'activités économiques



Source : Observatoire foncier CCI Portes de Normandie

A retenir :

10 Zones d'Activités Economiques

- ✓ 131 établissements
- ✓ 2 635 emplois salariés
- ✓ 349 ha aménagés
- ✓ 8 ha disponibles

• 1100 emplois des ZAE sont concentrés sur Honfleur, principalement en bord de Seine autour des postes à quai, et dans l'ancienne Zone Industrielle et portuaire qui va jusqu'au Pont de Normandie.

• Un second pôle, avec 600 emplois se situe de part et d'autre de l'échangeur autoroutier de Beuzeville.

• Les pôles de Honfleur Sud et de Bouleville sont équivalents, portant chacun autour de 400 emploi

• Toutes ces ZAE disposent d'une excellente desserte routière vers le Port du Havre.

Le foncier économique

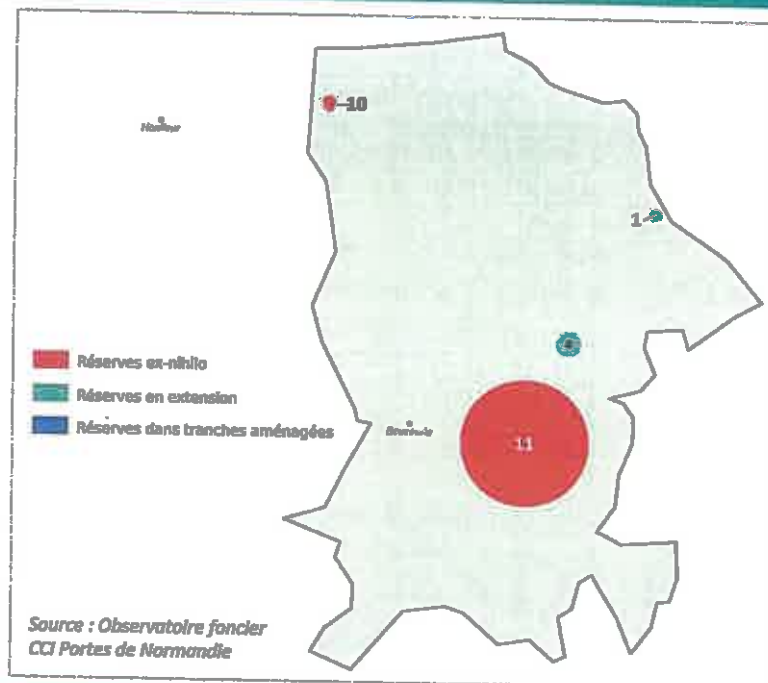
Les zones d'activités économiques

EPCI	# ZAE	Nom de la ZAE	Communes	Nombre d'etbs en ZAE	Effectifs salariés cumulés	Surfaces aménagées	Surfaces cessibles	Surfaces vendues		Surfaces disponibles		Surfaces à aménager
						Espace (en ha)	Espace (en ha)	Espace (en ha)	Part (en %)	Espace (en ha)	Part (en %)	Espace (en ha)
CC de Beuzeville	1	Foulbec	Foulbec	n.c.	n.c.	1	1	1	100%	0	0%	3
	2	Carellerie	Beuzeville	23	615	52	47	42	90%	5	10%	0
	3	Zone de St Maclou	St Maclou	7	180	37	34	34	100%	0	0%	0
	4	Zone de Bouleville	Bouleville	17	401	22	21	21	100%	0	0%	10
Total CC du canton de Beuzeville				47	1196	112	103	98	95%	5	5%	12
CC du Pays de Honfleur	5	Honfleur 1	Honfleur	9	300	28	27	27	100%	0	0%	0
	6	Honfleur 2	Honfleur	34	430	65	51	51	100%	0	0%	0
	7	Honfleur 3	Honfleur	13	139	8	8	8	100%	0	0%	0
	8	Honfleur Sud	Honfleur	17	422	39	34	31	91%	3	9%	2
	9	Terre-Plain GMPR	Honfleur	11	148	45	45	45	100%	0	0%	0
	12	Projet Village de Marques	Honfleur	0	0	52	43	43	100%	0	0%	0
Total CC du Pays de Honfleur				84	1439	237	208	205	14%	3	2%	2
Total EPCI Beuzeville Honfleur				131	2635	349	311	303	97%	8	3%	15

Source : Observatoire foncier CCI Portes de Normandie

Le foncier économique

Les réserves à aménager



• Les informations dont nous disposons sur les projets de ZAE du pôle de Honfleur ne sont pas suffisantes pour faire une analyse fine.

• Pour ce qui concerne la partie euroise de la communauté de communes, le potentiel de ZAE est situé sur le diffuseur de Beuzeville. Ces 175 ha ont été identifiés au début des années 2000, dans le cadre de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement). Le développement d'une plate-forme logistique, un temps envisagé, s'est heurté au refus des populations locales -association Laisse-Béton- et à des intérêts locaux pour ces terrains : village de marques.

• Le devenir de ces emprises doit maintenant être repensé à l'échelle plus globale de la nouvelle communauté de communes.

EPCI	# ZAE	Communes	Type de réserves	Etat d'avancement	Echéance	Surfaces à aménager	Coefficient de mobilisation	Surfaces mobilisables
CC de Beuzeville*	1	Foulbéc	Réserve en extension	Intention	Plus de 10 ans	3	0,3	1
	4	Boulleville	Réserve en extension	Pré opérationnelle sans maîtrise foncière	3 à 5 ans	10	0,5	5
	10	Fiquèfleu-Equainville	Ex-nihilo	Intention	Plus de 10 ans	5	0,3	1
	11	Le Torpt	Ex-nihilo	Intention	Plus de 10 ans	175	0,3	53
Total CC de Beuzeville*						192		60

* Données non disponibles sur le territoire de la cc du Pays de Honfleur

Le foncier économique

Programmation foncière

Disponibilités immédiates, commercialisation et années de stock

Territoire	Surfaces disponibles	Rythme de commercialisation annuel moyen (2005-2015)	Années de stock
CC de Beuzeville*	5	4,3	1,1

Réserves à aménager et surfaces mobilisables

Etat d'avancement	Échéance	Surfaces à aménager	Coefficient de mobilisation	Surfaces mobilisables	
				Espace (en ha)	Part (en %)
Intention	Plus de 10 ans	183	0,3	55	92%
Opportunité/faisabilité	6 à 9 ans	0	0,5	0	0%
Pré-opérationnelle sans maîtrise foncière	3 à 5 ans	10	0,5	5	8%
Pré-opérationnelle avec maîtrise foncière	3 à 5 ans	0	1	0	0%
Travaux	2 ans	0	1	0	0%
Total		192		60	

Offre mobilisable et besoin estimé

	Court Terme 2015-2019	Moyen Terme 2020-2023	Long Terme 2024-2033	Total 2015-2033
Offre mobilisable	9	0	55	64
Besoin estimé	22	17	43	82
Excédent ou déficit	-12	-17	12	-18

Source : Observatoire foncier CCI Portes de Normandie

• Les rythmes de commercialisation sont partiels, uniquement sur la partie euroise.

• On note un rythme moyen assez élevé, du fait de la proximité de l'estuaire de la Seine et du Havre, avec des infrastructures autoroutières importantes (A13, A28, Ponts de Tancarville et de Normandie).

• Le déficit de terrains est marqué sur ce territoire. La programmation de nouveaux espaces fait sens, notamment au regard des besoins en emplois que crée la croissance démographique.

* En raison d'une absence de données concernant la CC du Pays de Honfleur, l'ensemble des chiffres présentés ici porte uniquement sur le territoire de la CC de Beuzeville.

L'ensemble des éléments méthodologiques relatifs à ce document (définition des filières, utilisation des données emplois) sont consultables directement sur le site : www.portesdenormandie.cci.fr

CCI Portes de Normandie
215, route de Paris– 27000 Evreux
T. : 02 77 27 00 27 – info-eure@normandie.cci.fr

Département Etudes & Aménagement
T. : 02 32 38 81 40 – amenagement-eure@normandie.cci.fr

Conseil départemental de l'Eure
Hôtel du Département
14, boulevard Georges Chauvin – 27200 Evreux

Direction de l'Aménagement du Territoire
T. : 02 32 31 50 24

Conception et analyse : Benjamin Leclercq
Novembre 2016

Evaluation des disponibilités foncières des Zones d'Activité Economique (ZAE)

sur le territoire CCPHB et aux alentours (juillet 2017)

Les éléments de diagnostic économique ci-dessous vise à la rédaction d'un courrier de recours gracieux, suite au refus de dérogation du Préfet concernant l'ouverture à l'urbanisation de la ZAE de Beuzeville, telle que prévue dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal arrêté.

Les données sont issues :

- du diagnostic conjoint CCI / Département de l'Eure datant de novembre 2016
- du SIG CCI Baseco
- des connaissances de Jean-Luc LOUVEL en charge du foncier à la Mairie de Honfleur
- des connaissances de M. Bailleul, Maire d'Équemauville.

Les ZAE de la CCPHB

Le tableau ci-dessous issu du diagnostic de la CCI et du département de l'Eure indique que le territoire CCPHB compte 12 ZAE (dont projet Parc d'Activité Calvados Honfleur non finalisé). Les ZAE totalisent 349ha aménagés, et 311ha cessibles (c'est-à-dire en décomptant les surfaces non vendables aux entreprises de types voies, aménagements paysagers...). Sur ces 311ha, 303ha sont déjà occupés par 131 établissements (2635 salariés).

Par conséquent, seuls 8ha sont encore disponibles pour les entreprises, soit un taux d'occupation du foncier des ZAE de 97%.

EPCI	# ZAE	Nom de la ZAE	Communes	Nombre d'êts en ZAE	Effectifs salariés cumulés	Surfaces aménagées	Surfaces cessibles	Surfaces vendues		Surfaces disponibles		Surfaces à aménager
						Espace (en ha)	Espace (en ha)	Espace (en ha)	Part (en %)	Espace (en ha)	Part (en %)	Espace (en ha)
CC de Beuzeville	1	Foulbec	Foulbec	n.c.	n.c.	1	1	1	100%	0	0%	3
	2	Carefleur	Beuzeville	23	615	52	47	42	90%	5	10%	0
	3	Zone de St Maclou	St Maclou	7	180	37	34	34	100%	0	0%	0
	4	Zone de Bouleville	Bouleville	17	401	22	21	21	100%	0	0%	10
Total CC du canton de Beuzeville				47	1196	112	103	98	96%	5	5%	12
CC du Pays de Honfleur	5	Honfleur 1	Honfleur	9	300	28	27	27	100%	0	0%	0
	6	Honfleur 2	Honfleur	34	430	65	51	51	100%	0	0%	0
	7	Honfleur 3	Honfleur	13	139	8	8	8	100%	0	0%	0
	8	Honfleur Sud	Honfleur	17	422	39	34	31	91%	3	9%	2
	9	Terre-Plain GMPR	Honfleur	11	148	45	45	45	100%	0	0%	0
	12	Projet Village de Marques	Honfleur	0	0	52	43	43	100%	0	0%	0
Total CC du Pays de Honfleur				84	1439	237	208	205	14%	3	2%	2
Total EPCI Beuzeville Honfleur				131	2635	349	311	303	97%	8	3%	15

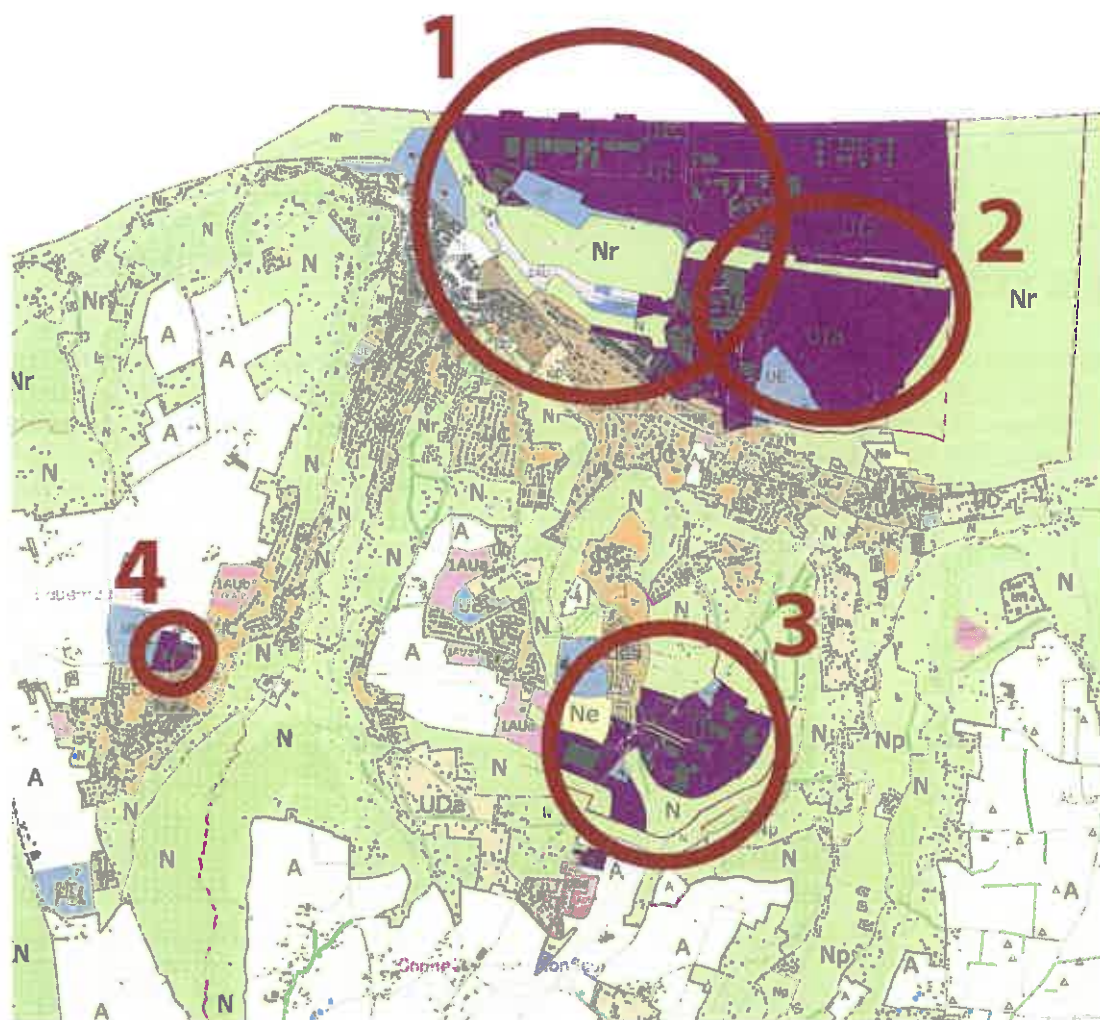
Source : Observatoire foncier CCI Portes de Normandie

Les ZAE de l'ex-CCPH

Le territoire de l'ex-CCPH compte 4 ZAE, principalement sur la commune de Honfleur mais également à Équemauville (voir carte ci-après):

Foncier ZAE ex-CCPH

1. Zone Industrielle de Honfleur
2. Parc d'Activité Calvados Honfleur
3. ZAE de La Fossele
4. ZAE d'Équemauville



1. ZI de Honfleur

Superficie totale : 146ha

Foncier cessible : 131ha

Disponibilité foncière : 0ha

Filières cibles : Industrie, logistique

3. ZAE La Fossele

Superficie totale : 44ha

Foncier cessible : 39ha

Disponibilité foncière : 5,5ha

Filières cibles : Logistique, artisanat, commerces, services

2. Parc d'Activité Calvados Honfleur

Superficie totale : 118ha

Foncier cessible : 76ha

Disponibilité foncière : 29,5ha

Filières cibles : logistique, artisanat, activités tertiaires et mixtes, commerce

4. ZAE d'Équemauville

Superficie totale : 5ha

Foncier cessible : ?

Disponibilité foncière : 0ha

Filières cibles : commerce

1. ZI de Honfleur

La Zone Industriale-portuaire de Honfleur totalise les superficies des ZAE Honfleur 1, Honfleur 2, Honfleur 3 et Terre-Plein GMPR du diagnostic conjoint CCI / Département de l'Eure. D'une superficie totale de 146ha, la ZI est occupée à 100% et il n'y a plus de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises.

2. Parc d'Activité Calvados Honfleur (PACH)

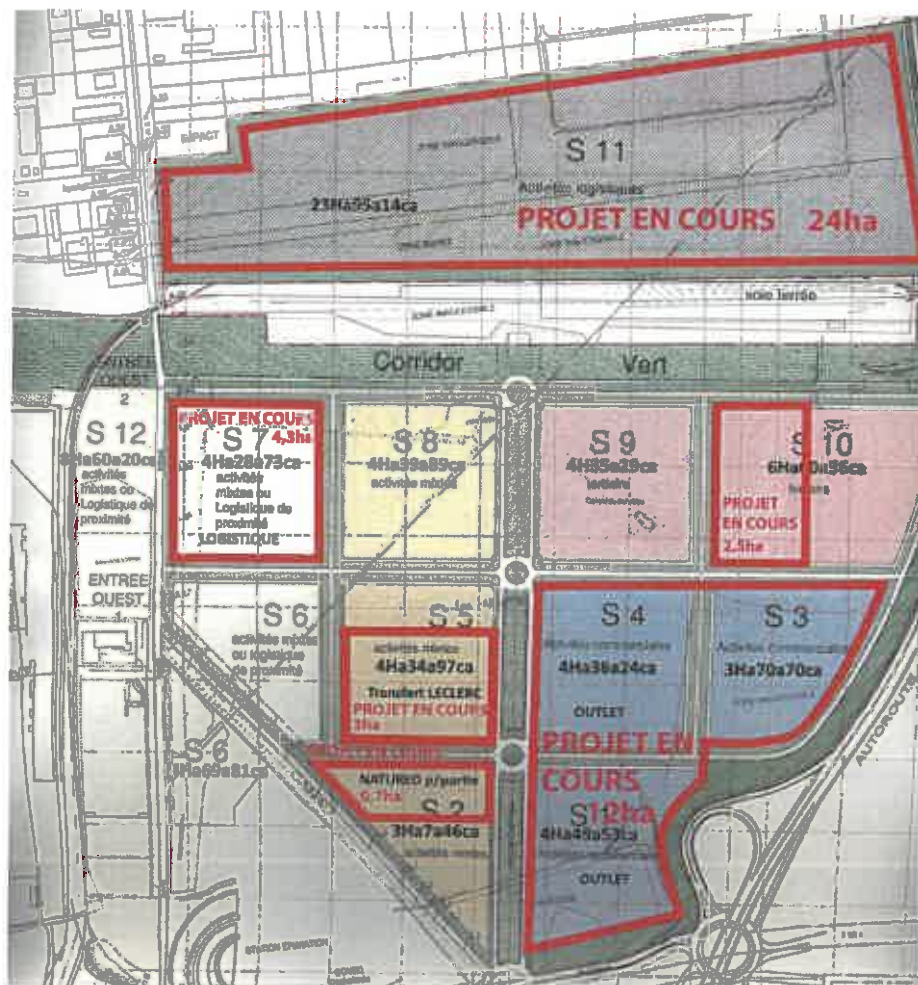
Le Parc d'Activité Calvados Honfleur couvre une superficie totale de 118ha aménagés pour 76ha de foncier cessible aux entreprises, comme l'indique le tableau ci-dessous :

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES en m2

	MIXTES	LOGISTIQUES	COMMERCIALES	TERTIAIRE	LOGISTIQUE	TOTAL
	118 232	175 874	125 647	103 563	239 514	762 832
VOIRIES INTERNES SECONDAIRES						150 712
VOIE PRINCIPALE ET NOUE CENTRALE						50 135
CORRIDOR VERT						96 419
FRANGE VERTE CANAL						21 241
FRANGE VERTE LOGISTIQUE					49 976	
FRANGE VERTE AUTOROUTE					50 909	
TOTAL ESPACES LIBRES						419 392
TOTAL ACTIVITES + ESPACES LIBRES						1 182 224

En projet, cette ZAE ne compte pour l'instant aucun établissement mais plusieurs entreprises se sont déjà positionnées (voir carte ci-dessous) :

- un projet de logistique (PC accordé) consomme les 24ha au nord du PACH
- le lot S7 de 4,3ha est occupé par un second projet de logistique
- une entreprise tertiaire s'est positionnée sur 2,5ha du lot S10
- Natureo et le Leclerc réalisent deux opérations sur les lots S2 et S5 et consomment respectivement 0,7ha et 3ha.
- le Village des Marques (Outlet) consomme 12ha et est en cours de construction.



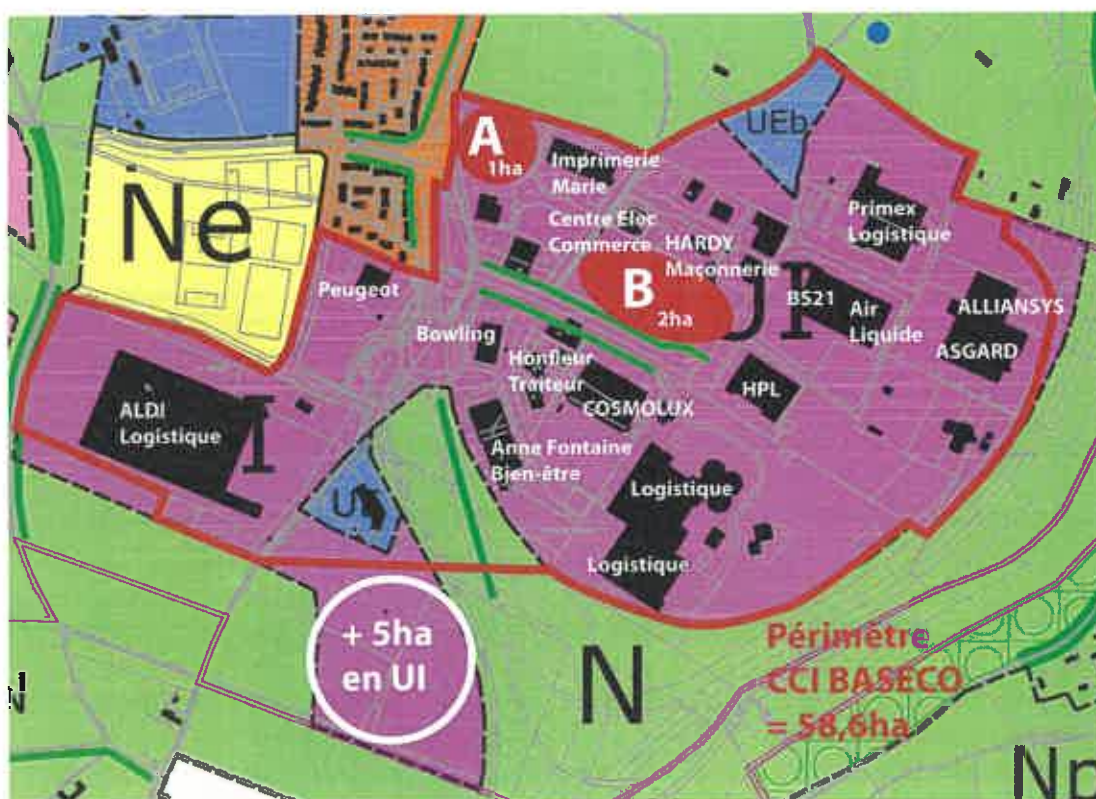
Ainsi sur les 76ha de foncier disponibles, 46,5ha sont réservés pour des projets en cours. Parmi les 29,5ha de foncier restants, les filières d'entreprises visées sont :

- Activités mixtes ou logistique de proximité = 13,2ha
- Activités mixtes = 8,6ha
- Activités tertiaires = 7,7ha

3. ZAE La Fosseirie

La ZAE de la Fosseirie s'étend sur le plateau sud de Honfleur sur une superficie totale de 58,6ha selon le SIG CCI Baseco (voir carte ci-dessous). En décomptant les surfaces dédiées aux équipements et les espaces naturels Inconstructibles, le diagnostic conjoint CCI / Département de l'Eure précise que la superficie aménagée est de 39ha, que 34ha sont cessibles et que seuls 3ha sont disponibles. Le SIG CCI Baseco retrouve bien ces mêmes 3ha de foncier disponible, localisés dans les secteurs A et B sur la carte ci-après.

Toutefois, 5h également zonés en UI au PLUI ne sont pas pris en compte dans le diagnostic conjoint CCI / Département de l'Eure, ni sur la le SIG CCI Baseco. Il convient par conséquent d'ajouter ces 5ha disponibles pour un total de disponibilité foncière de 8ha.



Lors d'un entretien avec M. LOUVEL en charge de la gestion foncière en Mairie de Honfleur, il est apparu que plusieurs projets sont en cours sur ces 8ha de foncier disponibles (voir cartographie ci-contre) :

- le secteur A (lot 19) prévoit l'accueil d'un centre d'affaire et hébergement hôtelier sur toute sa superficie ; il n'est plus disponible.
- sur le secteur B, l'ensemble des lots ont été vendus à des entreprises en cours d'installation à l'exception des lots 6 et 8 d'une superficie totale de 4695m²
- le secteur à l'extrême sud est en revanche toujours disponible (5ha).

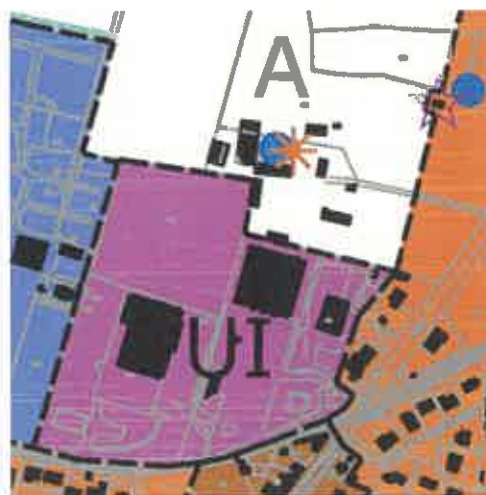
Ainsi, sur le secteur de la ZAE de la Fossefle, environ 5,5ha sont disponibles, à destination d'entreprises de logistique, artisanales, de commerces ou de services.



4. ZAE d'Équemauville

En ce qui concerne la petite ZAE d'Équemauville, d'une superficie totale de 5ha, M. Bailleur Maire de la commune nous a indiqué qu'il ne disposait plus de foncier à destination des entreprises.

La parcelle située au nord-ouest (1,3ha) appartient au supermarché Leclerc. Il s'agit d'une réserve prévue pour l'extension des espaces de stationnement.



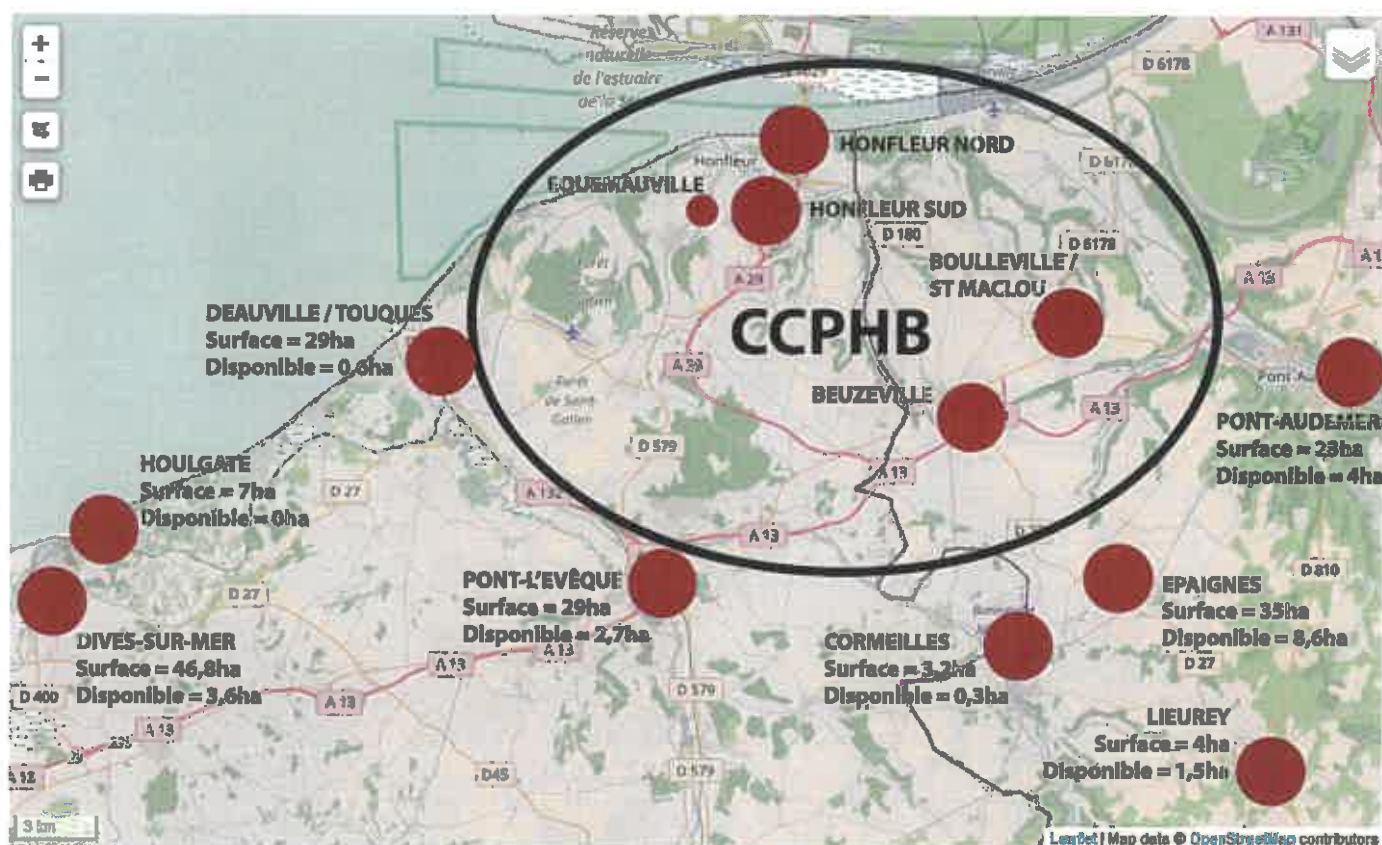
Les ZAE de l'ex-CCCB

Voir les données disponibles à l'antenne ex-CCCB et en Mairie de Beuzeville, Foulbec, et Bouleville-Saint-Maclou.

Voir également les données issues des deux documents de diagnostic conjoint CCI / Département de l'Eure.

Les ZAE aux alentours du territoire CCPHB

Les territoires voisins sont marqués par plusieurs ZAE pour une superficie totale de 177ha, dont seuls 20,3ha sont encore disponibles. (voir carte ci-dessous – Sources: SIG CCI Baseco).



SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Inventaire 2016 (partie Eure)

Beuzeville – (Honfleur)

Fusion des EPCI

CC DE BEUZEVILLE

(CC DU PAYS D'HONFLEUR)

COMMENT L'INVENTAIRE A ETE CONSTRUIT

En 2016, la CCI Portes de Normandie, en collaboration avec le département de l'Eure, vous propose l'Inventaire des sites d'activités économiques de vos territoires, afin de vous permettre de mieux aborder les différents transferts que vous avez à effectuer (cf Loi NOTRe).

Ces inventaires s'appuient sur le guide de transfert de la compétence des zones d'activités économiques qui vous à été fourni en parallèle. Les inventaires ont été construits en répertoriant les sites en quatre catégories distinctes les unes des autres :

- **Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) aménagées.** Ces zones sont représentées en bleu dans la carte. Elles ont été créées et aménagées via une procédure d'aménagement. Elles ont un patrimoine public décrit dans la liste des équipements du dossier d'aménagement de ZAC ou du lotissement. Elles sont à transférer.
- **Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) en projet.** Ces zones sont représentées en rouge dans la carte. Ces sites sont plutôt là à titre informatif comme périmètres des nouveaux projets de l'EPCI. Elles sont à interroger au cas par cas pour savoir s'il existe d'éventuels transferts d'études ou de réserves foncières.
- **Les sites / zones à vocation économique dans les documents d'urbanisme.** Ces zones sont représentées en noir dans la carte. Toutes les parcelles PLU « activités » ne peuvent être prises en compte. La CCI a établi un critère de taille minimum et a retenu les sites ayant plus de 20 salariés ou plus de 5 entreprises ou une superficie d'au moins 5 hectares. Ces sites sont à interroger au cas par cas. Les critères de requalification, d'intervention future sur l'espace public ou sur les réseaux sont importants pour que les élus puissent se déterminer.
- **Les sites mixtes.** Ces zones sont représentées en vert dans la carte. Elles ne sont pas référencées comme ayant une vocation économique dans les différents documents d'urbanisme (PLU, POS ...), mais comprennent néanmoins une ou plusieurs activités aux proportions importantes. Ces sites sont eux aussi à interroger au cas par cas, selon la dominante réelle activité ou habitat, et aussi selon les intentions futures de la collectivité, concernant l'évolution de ces secteurs.

Ces inventaires sont des appuis apportés aux collectivités.

Un transfert n'est pas systématique, par exemple sur des sites qui conservent une gestion privée des voiries et réseaux et sur lesquels aucun projet de requalification n'existe. Il faut aussi conserver à l'esprit que la fonction d'animation économique des entreprises peut être exercée par les collectivités dans le cadre de leur compétence en matière d'action économique.

C'est aux élus de déterminer l'intention de la collectivité en matière de création, d'aménagement et d'entretien des différents sites recensés dans les inventaires. L'intention, sur les sites existants, s'apprécie notamment sur des notions de requalification, d'amélioration qualitative, de maintien d'activité, de réemploi de friche.

ZAE aménagées (p.5-12)

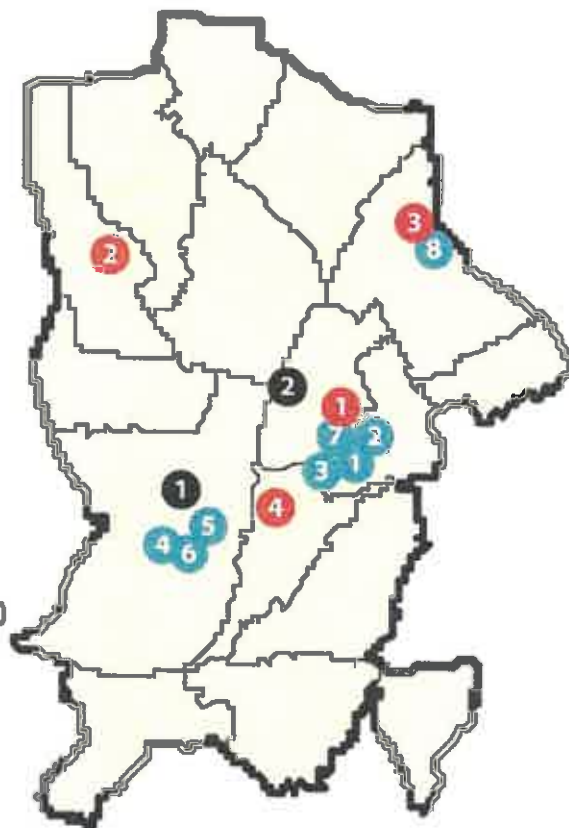
- 1 Zone d'activités (Saint Maclou)
- 2 Zone d'activités Gastebois (Saint Maclou)
- 3 Extension zone artisanale (Saint Maclou)
- 4 Carrelerie n°1 (Beuzeville)
- 5 Carrelerie n°3 (Beuzeville)
- 6 Carrelerie n°2 (Beuzeville)
- 7 Le moulin à vent (Boulleville)
- 8 Zone de Foulbec (Foulbec)

Zones en projet (p.14-17)

- 1 Le moulin à vente extension (Boulleville)
- 2 Zones de Fiquefleur-Equainville (Fiquefleur-Equainville)
- 3 NAZ (Foulbec)
- 4 Site DTA Logistique (le Torpt)

Zones économiques (documents d'urbanisme) (p.19-20)

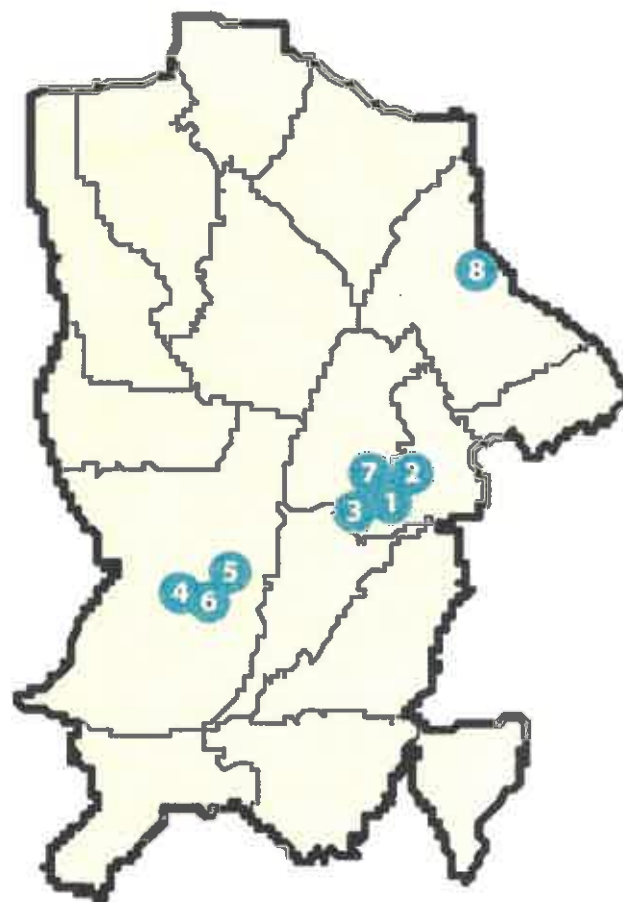
- 1 Normandie Distribution (Beuzeville)
- 2 Zone de fait de boulleville (boulleville)



Source : CCI Porte de Normandie / DEA / TQD-MRT - Sept 2016

ZAE aménagées (p.5-12)

- 1 Zone d'activités (Saint Maclou)
- 2 Zone d'activités Gastebois (Saint Maclou)
- 3 Extension zone artisanale (Saint Maclou)
- 4 Carrelerie n°1 (Beuzeville)
- 5 Carrelerie n°3 (Beuzeville)
- 6 Carrelerie n°2 (Beuzeville)
- 7 Le moulin à vent (Boulleville)
- 8 Zone de Foulbec (Foulbec)



Source : CCI Porte de Normandie / DEA / TQD-MRT - Sept 2016

e	L'ÉURE	Zone d'activités		1
		Vocation(s) des entreprises de la zone : Industrielle : oui Logistique : non Service : non Commerciale : non	Surface totale : 7 Surface disponible : 0 Surface vendue : 7 Entreprises : 2 Nombre de salariés : 57	Équipement(s) : Electricité / Eau / Éclairage public / Assainissement / Route N175
		Statut d'avancement : Aménagées, tous terrains cédés aux entreprises	Transfert patrimoine = équipement public, entretien et gestion	Gestionnaire : CC Canton de Beuzeville
		Localisation : Saint Maclou		

Zone d'activités Gastebois



Vocation(s) des entreprises de la zone :

Industrielle : oui

Logistique : non

Service : non

Commerciale : non

Surface totale : 24

Surface disponible : 0

Surface vendue : 24

Entreprises : 5

Nombre de salariés : 123

Equipement(s) :

**Electricité / Eau / Eclairage
public / Assainissement /
Route N175**



**Statut d'avancement :
Aménagées, tous terrains
cédés aux entreprises**

**Transfert patrimoine =
équipement public, entretien
et gestion**

**Gestionnaire : CC Canton de
Beuzeville**

Localisation : Saint Maclou

LEURÉ		Extension zone artisanale		3		
		Vocation(s) des entreprises de la zone : Industrielle : oui Logistique : non Service : non Commerciale : non		Surface totale : 5,6 Surface disponible : 0 Surface vendue : 5,6 Entreprises : 0 Nombre de salariés : 0	Equipement(s) : Route N175	
						
					Statut d'avancement : Aménagées, tous terrains cédés aux entreprises	
					Transfert patrimoine = équipement public, entretien et gestion	
					Gestionnaire : CC Canton de Beuzeville	
Localisation : Saint Maclou						

e		CAURÉ		Carellerie n°1		4	
		Vocation(s) des entreprises de la zone : Industrielle : oui Logistique : non Service : non Commerciale : non		Surface totale : 30 Surface disponible : 0,6 Surface vendue : 29,4 Entreprises : 12 Nombre de salariés : 326		Equipement(s) : Gaz / Electricité / Eau / Eclairage public / Assainissement / Route N175	
						Statut d'avancement : Amenagées, avec des terrains à vendre	
						Transfert patrimoine = équipement public et terrains à vendre	
						Gestionnaire : Commune de Beuzeville	
						Localisation : Beuzeville	



Vocation(s) des entreprises de la zone :

Industrielle : oui
Logistique : oui
Service : non
Commerciale : non

Surface totale : 19

Surface disponible : 5

Surface vendue : 14

Entreprises : 7

Nombre de salariés : 229

Equipement(s) :

Gaz / Electricité / Eau /
Eclairage public /
Assainissement / Route N175

Statut d'avancement :
Amenagées, avec des
terrains à vendre

Transfert patrimoine =
équipement public et terrains
à vendre

Gestionnaire : Commune de
Beuzeville

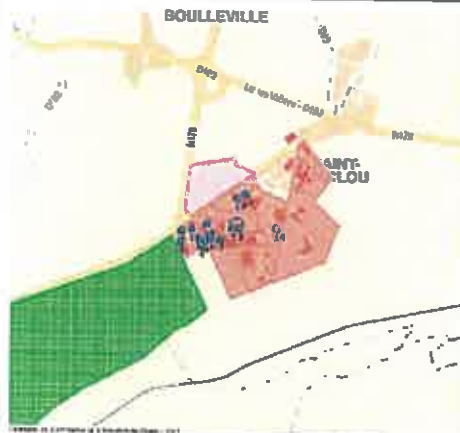
Localisation : Beuzeville



6	Cœur	Carrellerie n°2		6
		Vocation(s) des entreprises de la zone : Industrielle : non Logistique : oui Service : non Commerciale : oui	Surface totale : 3,3 Surface disponible : 0 Surface vendue : 3,3 Entreprises : 4 Nombre de salariés : 60	Equipement(s) : Electricité / Eau / Eclairage public / Assainissement / Route N175
				Statut d'avancement : Aménagées, tous terrains cédés aux entreprises
				Transfert patrimoine = équipement public, entretien et gestion
				Gestionnaire : Commune de Beuzeville
				Localisation : Beuzeville

Moulin à vent (le)

7



Vocation(s) des entreprises de la zone :

Industrielle : oui
Logistique : oui
Service : non
Commerciale : non

Surface totale : 22

Surface disponible : 0

Surface vendue : 22

Entreprises : 18

Nombre de salariés : 458

Équipement(s) :

Eau / Éclairage public / Route
N175

Statut d'avancement :
Aménagées, tous terrains
cédés aux entreprises

Transfert patrimoine =
équipement public, entretien
et gestion

Gestionnaire : Commune de
Bouleville

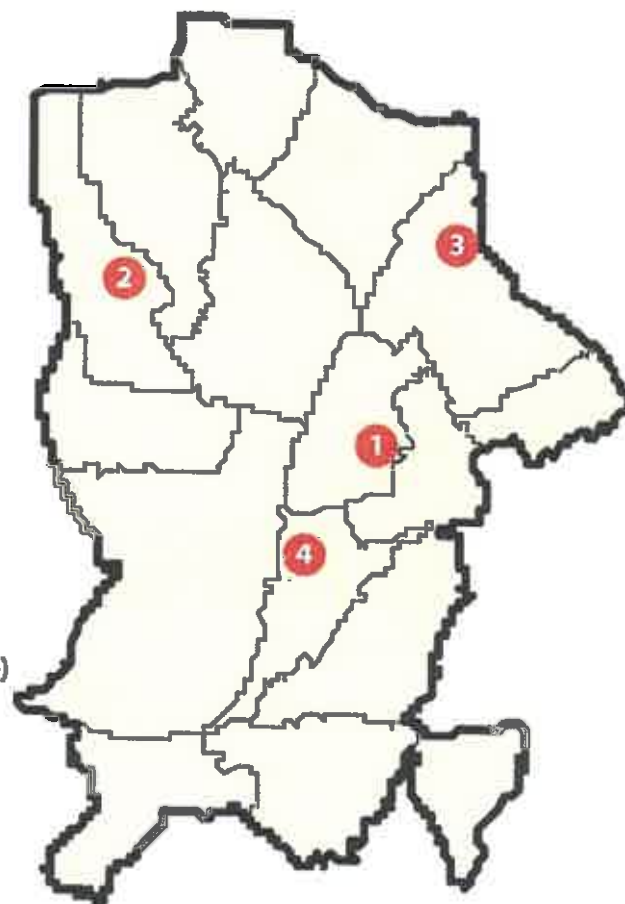
Localisation : Bouleville



	EURE	Foulbec		8
		Vocation(s) des entreprises de la zone : Industrielle : oui Logistique : non Service : non Commerciale : non	Surface totale : 0,9 Surface disponible : 0 Surface vendue : 0,9 Entreprises : 1 Nombre de salariés : 2	Equipement(s) : Eclairage public / Route D312
				Statut d'avancement : Aménagées, tous terrains cédés aux entreprises
				Transfert patrimoine = équipement public, entretien et gestion
				Gestionnaire : Commune de Foulbec
				Localisation : Foulbec

Zones en projet (p.14-17)

- 1 Le moulin à vente extension (Boulleville)
- 2 Zones de Fiquefleur-Equainville (Fiquefleur-Equainville)
- 3 NAZ (Foulbec)
- 4 Site DTA Logistique (le Torpt)



Source : CCI Porte de Normandie / DEA / TQD-MRT - Sept 2016

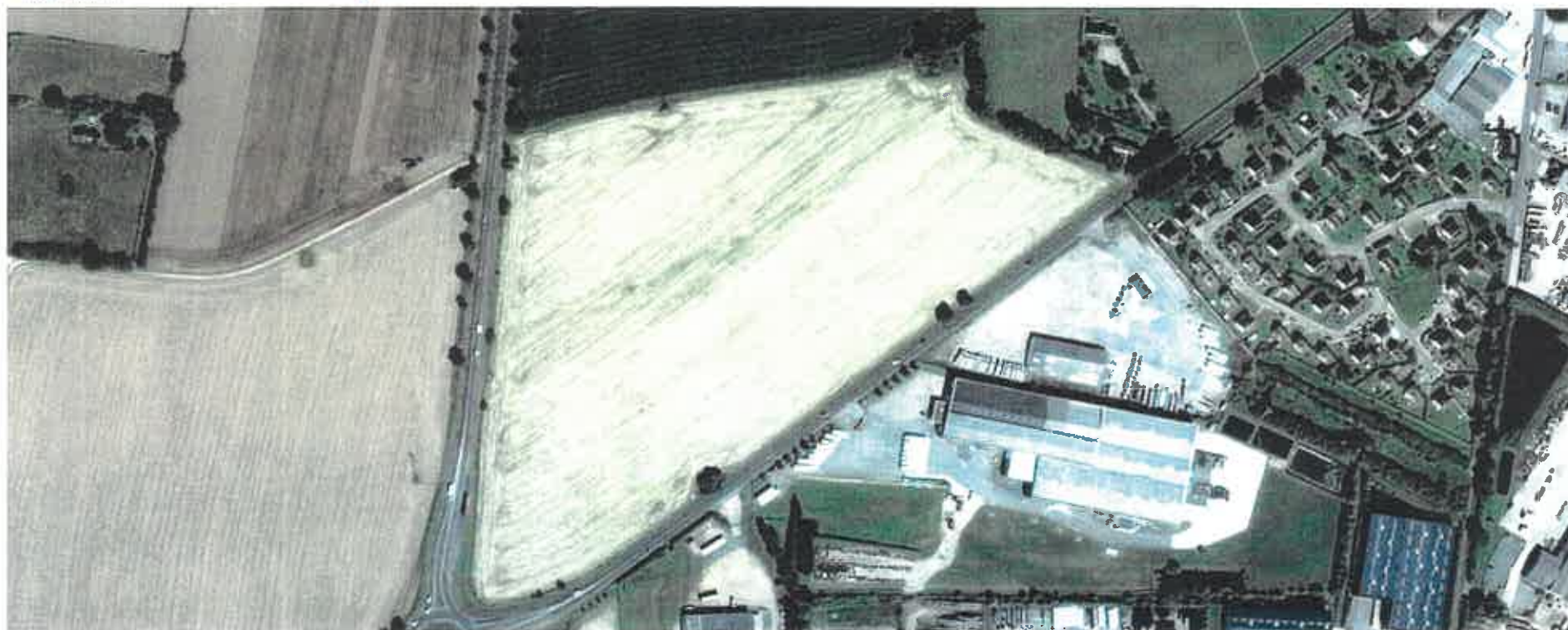
6	L'ESTRÉE	Moulin à vent (le) extension	1
---	----------	-------------------------------------	----------



Gestionnaire : Commune de Boulleville

Statut d'avancement : Etudes Pré-operationnelles

Transfert des marchés et des études en cours





Somme

Fiquefleur-Equainville

2



Gestionnaire : Commune de Fiquefleur-Equainville

Statut d'avancement : Perimetre pour la création de futures ZAE

Transfert d'études eventuelles (opportunité, faisabilité etc)



e	LEUR	NAZ	3
---	------	-----	---

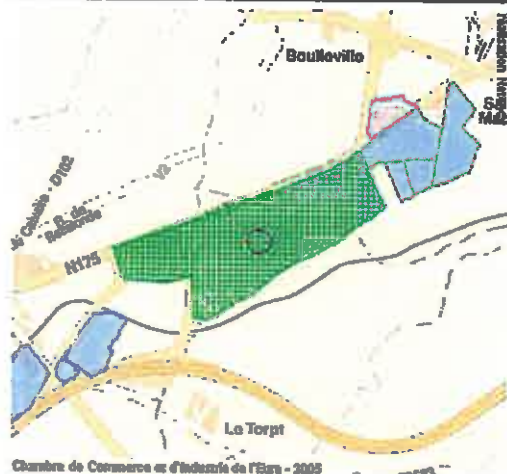


Gestionnaire : Commune de Foulbec

Statut d'avancement : Perimetre pour la création de futures ZAE

Transfert d'études eventuelles (opportunité, faisabilité etc)





Gestionnaire : CC Canton de Beuzeville

Statut d'avancement : Perimetre pour la création de futures ZAE

Transfert d'études eventuelles (opportunité, faisabilité etc)





**Zones économiques
(documents d'urbanisme) (p.19-20)**

- 1** Normandie Distribution (Beuzeville)
- 2** Zone de fait de bouleville (bouleville)

Source : CCI Porte de Normandie / DEA / TQD-MRT - Sept 2016

Normandie Distribution Beuzeville

1

Superficie : 1,5

Localisation : Beuzeville

Transfert patrimoine = équipement public, entretien et gestion

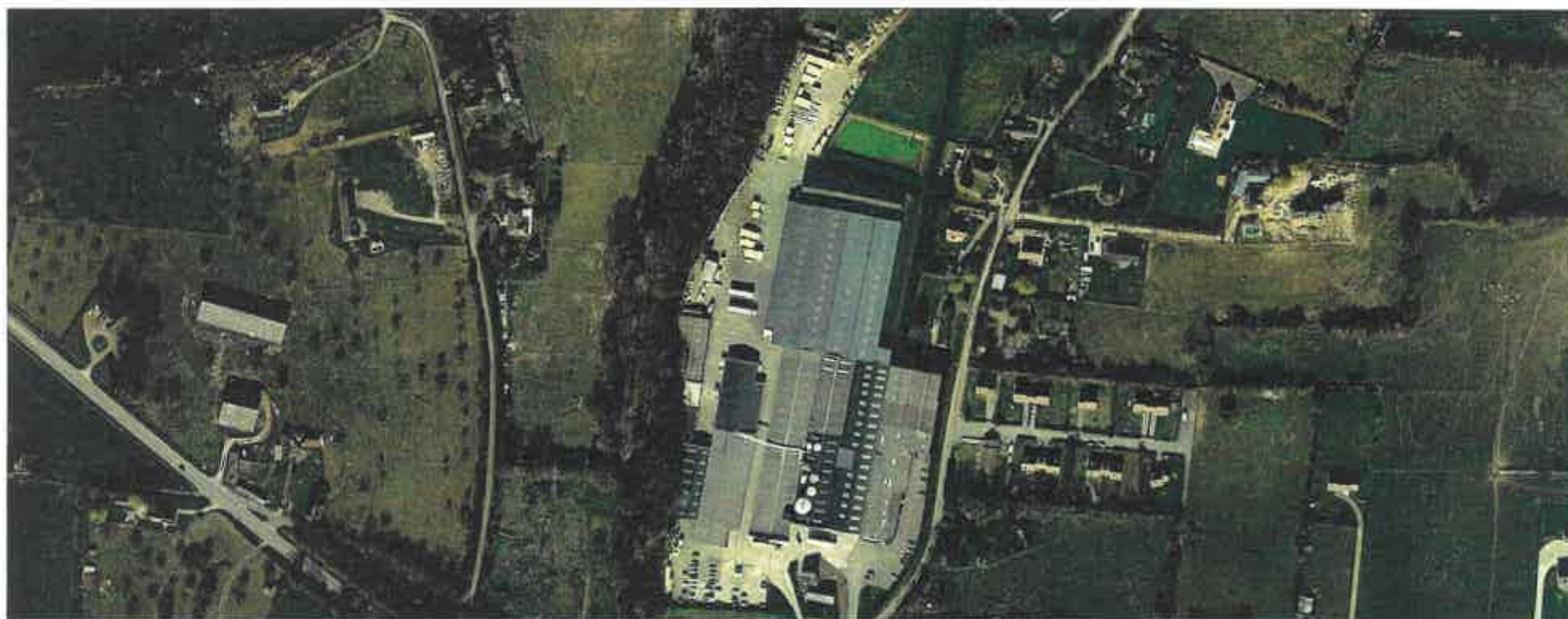
Gestionnaire : Commune de Beuzeville

Statut : Aménagée, tous terrains cédés aux entreprises

Entreprise : 1 / Salariés : 22



e	LYSINE	Zone de Fait Boulleville	2
Superficie : 3,7		Localisation : Boulleville	
Transfert patrimoine = équipement public, entretien et gestion		Gestionnaire : Commune de Boulleville	
Statut : Aménagée, tous terrains cédés aux entreprises		Entreprise : 1 / Salariés : 75	



Sites de plus de 50 salariés non retenus

Nom du site	Commune	Raison du choix
SAPN	Beuzeville	propriété d'une seule entreprise qui ne forme pas ZAE (site isolé), au sein des emprises autoroutières

ZAE – LES APPUIS AUX COLLECTIVITES

La CCI Portes de Normandie et le Département de l'Eure développent des connaissances et des compétences sur la programmation, la création, la gestion, l'animation, la commercialisation et la requalification des ZAE.

EUREKA27.FR :

Eureka27.fr est un outil de marketing des ZAE à disposition des entreprises. Il présente aux entreprises les terrains disponibles de toutes les ZAE de l'Eure, ainsi que le contact de commercialisation. Eureka27.fr localise avec précision les entreprises implantées sur chaque parcelle. **En 2016 Eureka27 fait « peau neuve ».**

STRATÉGIE D'ACCUEIL ET D'IMPLANTATION D'ENTREPRISES DANS LES ZAE :

C'est un outil d'aide à la décision qui a pour objectif d'identifier les localisations préférentielles des entreprises dans le territoire, notamment en centre-ville / centre-bourg, dans de l'immobilier partagé ou en ZAE. Cela permet aussi de déterminer la localisation, le dimensionnement et les vocations des futures ZAE.

ANIMATION DE ZAE :

Cette animation vise à générer des courants d'affaires au sein d'un même parc d'activités en facilitant la rencontre entre les entreprises implantées, par exemple autour d'un annuaire des activités et de visites réciproques

DIAG ZAE :

Il est parfois nécessaire de renouveler l'attractivité des ZAE anciennes. Le Diag ZAE permet un tour d'horizon complet des problématiques liées au redéveloppement des zones anciennes et aide à définir un plan d'action..



LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ZAE: TROIS GRANDS AXES DE PRÉCONISATION :

- Créer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins.
- Diversifier et adapter l'offre immobilière, notamment dans les agglomérations.
- Limiter les prélèvements fonciers en incitant à la densification des ZAE ou à l'utilisation de foncier et d'immobilier existant.

APPUI A L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES



Les missions de bourse des locaux, de recherche de projets exogènes et d'accompagnement à l'implantation jusqu'à présent conduites par Eure Expansion seront assurées par le Conseil Départemental à compter du 1^{er} Janvier 2017.

→ NOUVEAUTES 2016 :

La CCI Portes de Normandie et le Département de l'Eure vous proposent des appuis supplémentaires :

1. la possibilité de recevoir gratuitement un inventaire complet des ZAE de votre nouveau territoire.
2. Sur demande, le panorama économique de votre nouveau territoire : évolution des activités, dynamiques de filières, zones d'activités économiques, pôles commerciaux : quels enjeux ?





CCI Portes de Normandie

Département Etudes & Aménagement

215, route de Paris – CS 80187 – 27001 Evreux Cedex

T. : 02 32 38 81 40 – amenagement-eure@normandie.cci.fr

Département de l'Eure

Direction de l'aménagement du Territoire

Pôle Attractivité du Territoire

14, boulevard Georges Chauvin – CS 72101 – 27021 Evreux Cedex

T. : 02 32 31 93 97 – aurelie.lecornu@eure.fr

Le Préfet



Évreux, le 27 septembre 2017

Le Préfet de l'Eure

à

**Monsieur le Président de la
communauté de communes du Pays
de Honfleur-Beuzeville**

OBJET : PLU de Beuzeville

Réf. : votre recours réceptionné le 31/08/2017

Par un recours gracieux réceptionné le 31 août 2017 par la préfecture, vous me sollicitez afin que je réexamine ma décision en date du 22 juin 2017 de ne pas autoriser à titre dérogatoire l'ouverture de la zone 1AUz destinée à la création d'une zone d'activités dans le projet de plan local d'urbanisme de Beuzeville.

Par un courrier du 6 juin 2017, le maire de la commune de Beuzeville m'a fait part des modifications qui seront apportées au dossier du PLU en ce qui concerne l'emprise de la zone 1AUz et les prescriptions paysagères applicables. Ces modifications prennent en compte les avis de l'INAO, de la Chambre d'agriculture et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Compte tenu de ces éléments, je reçois favorablement votre recours gracieux et donne mon accord à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz dans les conditions définies dans le courrier du maire de Beuzeville en date du 6 juin 2017.

Le Préfet,
Pour le préfet
et par délégation,
La secrétaire générale

Anne Laparre-Lacassagne

copie : Monsieur le Maire de Beuzeville