

---

**COMMUNE DU NEUBOURG**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE  
ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE 7 JUIN 2023 AU 7 JUILLET 2023 INCLUS**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

---

COMMISSAIRE ENQUETRICE : Martine LACONDE -architecte urbaniste retraitée  
Ordonnance du tribunal administratif de Rouen n°E23000027/76 du 04/04/2023  
Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête conjointe de Madame la Maire du Neubourg n°2023-ADM-004 du 12 mai 2023

## Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique réalisée du mercredi 7 juin 2023 au vendredi 7 juillet 2023 inclus, a concerné la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vue d'un projet d'extension des bâtiments de l'entreprise La Linière du Ressault, présente sur le territoire de la ville du Neubourg.

Cette déclaration de projet a été porté à l'enquête publique conjointement à une modification du PLU.

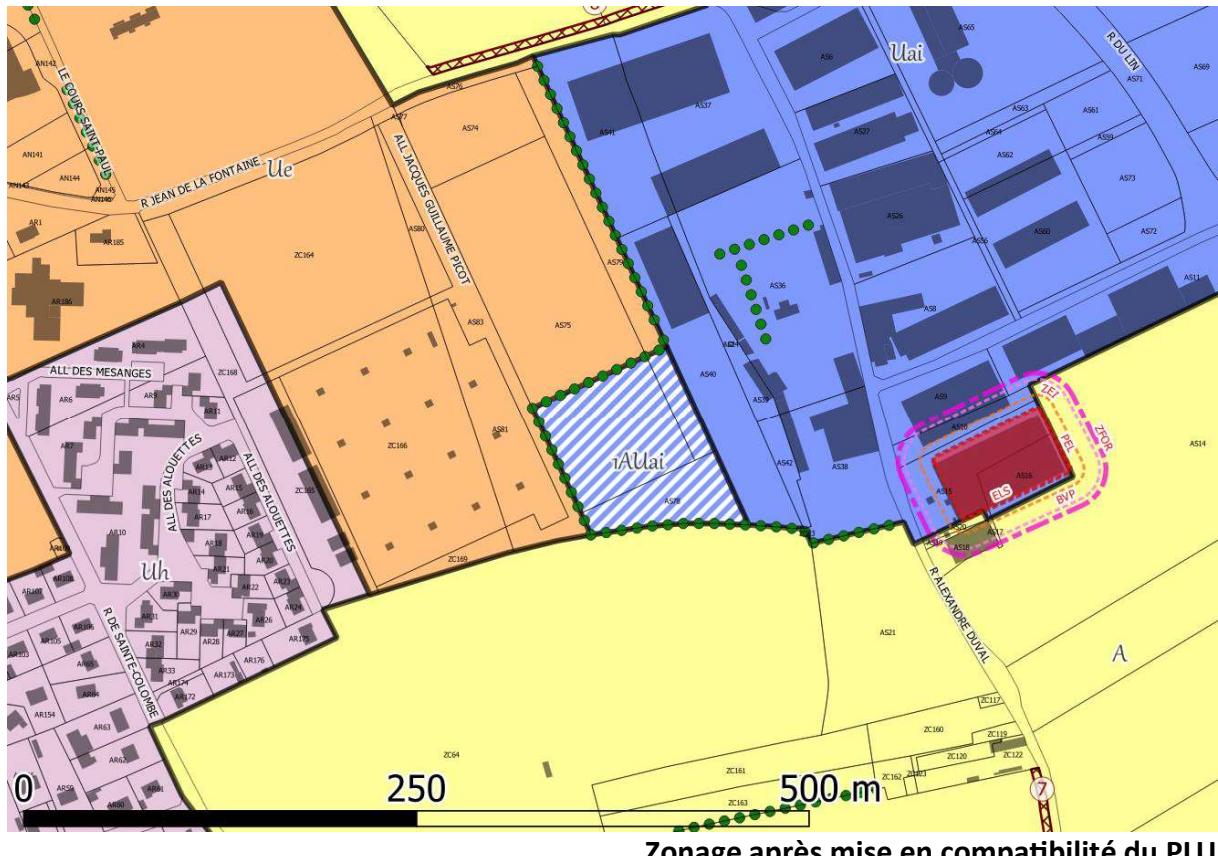
Ce projet est explicité dans une notice de présentation du projet détaillant son intérêt général et un rapport de la mise en compatibilité détaillant les modifications apportées au dossier de PLU.

Il nécessite une évolution des pièces suivantes du PLU :

- PADD modifié
- OAP
- Plan de zonage
- Règlement



Zonage avant mise en compatibilité du PLU



## Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée **du mercredi 7 juin 2023 au vendredi 7 juillet 2023 inclus** à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le public a bénéficié d'une bonne information bien que les formalités de publicité n'aient pas été correctement réalisées du fait d'un retard pour la première parution dans le courrier de l'Eure.

Cependant, la mairie a communiqué sur l'enquête publique et le projet de déclaration de projet par les différents moyens mis à sa disposition (affichage sur les panneaux, site internet) mais également par voie de presse par un article en date du 31 mai 2023 dans le courrier de l'Eure apportant des informations complémentaires à la parution officielle dans les annonces légales.

Les permanences se sont déroulées en mairie de du Neubourg aux dates et horaires suivants:

- Le mercredi 7 juin 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 24 juin 2023 de 09h00 à 12h00 ;
- Le vendredi 7 juillet 2023 de 14h00 à 17h00.

Au cours des trois permanences, j'ai reçu 8 visiteurs dont une seule personne pour le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

## Rappels des motifs justifiant l'intérêt général

---

Le dossier de déclaration de projet développe les grands points démontrant l'intérêt général du projet :

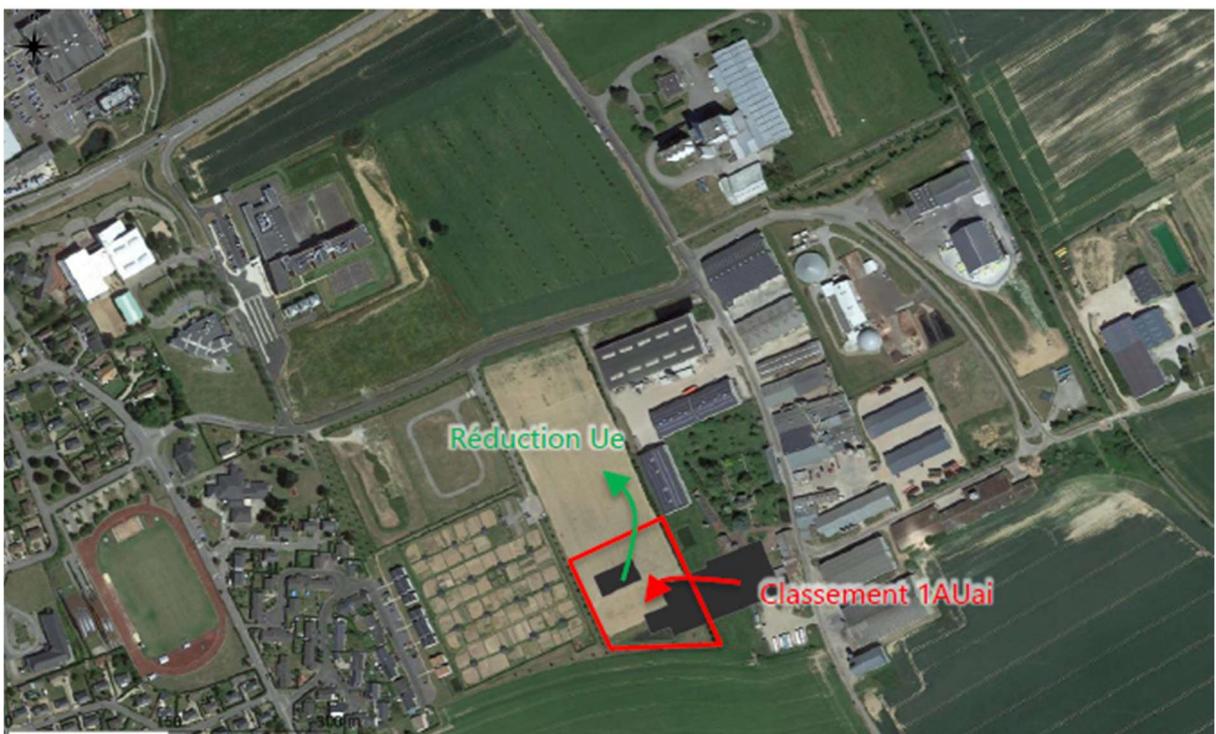
- Augmenter la capacité de production en lin normand,
- Permettre un débouché valorisant pour les exploitations d'agricoles du plateau du Neubourg,
- Créer de nouveaux emplois
- Et enfin, limiter les besoins en déplacements pour la production linière.

## Rappels des enjeux relatifs au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

---

Les enjeux identifiés dans ce dossier sont importants, ils concernent principalement les aspects suivants :

- **Des enjeux d'urbanisme :** la démarche engagée vise à autoriser un projet d'extension de La Linière du Ressault, présentant un caractère d'intérêt général. Un nouveau bâtiment de teillage et un hangar de stockage seront réalisés sur un terrain aujourd'hui classé en zone Uai et en zone Ue. Cette dernière étant réservée aux équipements publics, une mise en compatibilité s'avère indispensable. Les besoins fonciers supplémentaires nécessaires au projet sont couverts par des terrains déjà classés en zones urbaines ; de ce fait, ce projet garantit à la fois le développement de l'activité économique de la linière et une valorisation d'espaces fonciers communaux sans extension de zones urbaines.



*Positionnement du projet sur des terrains déjà constructibles (avec l'emprise projetée des futures constructions)*

- **Des enjeux environnementaux** : le projet de La Linière du Ressault sera partiellement réalisé sur une partie déjà urbanisée de la zone d'activités du Ressault. Le recyclage de cette surface (avec démolition des bâtiments existants – hangars et ancienne maison en mauvais état) permet d'éviter la consommation de terres agricoles. Il s'agit également d'améliorer l'aspect paysager de la zone d'activités située en entrée de ville.



La qualité architecturale et paysagère du projet, recherchée par le porteur de projet permettra de créer une interface qualitative entre les secteurs résidentiels et la zone d'activité (matériaux bois, création de haies de protection en limite de la parcelle, positionnement du bassin hydraulique, préservation du hêtre existant...). Par ailleurs, la suppression de camions quotidiens sur les routes environnantes pour traiter le lin sur le département de Seine Maritime se traduira par une diminution de la pollution routière.

- **Des enjeux économiques** : l'opération envisagée par l'entreprise La Linière est associée à une réflexion globale sur l'organisation de cette zone d'activités. Cette redéfinition des espaces doit permettre de dynamiser les activités des deux entreprises existantes sur site et favoriser leur développement pour confirmer le statut du Neubourg en tant que « carrefour international du lin ».
- **Des enjeux sociaux** : le projet est porteur d'une offre d'emplois locaux pour la commune et au-delà pour la communauté d'agglomération. A terme, ce projet pourrait entraîner la création d'une vingtaine d'emplois sur le site.
- **Des enjeux de sécurité routière** car l'entreprise ne sera plus obligée de faire partir deux camions par jour en direction de la Seine Maritime.

## **Conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice**

---

### **1. Sur le contenu du dossier soumis à l'enquête**

Il a donc été important de vérifier dans le cadre de cette enquête publique que :

- La réglementation a été pleinement prise en compte et la procédure de Mise en Compatibilité (MEC) respectée,
- L'étude menée a été complète, particulièrement en ce qui concerne les impacts sur les pièces du PLU en vigueur,

- La pertinence de la démonstration de l'intérêt public du projet,
- Le souci de préserver l'environnement, l'écologie et les habitants de l'interface ville "industrielle" / ville "résidentielle" était bien présent dans ses différentes composantes, notamment au niveau des mesures compensatoires proposées dans le cadre de la démarche Eviter/Réduire/Compenser (ERC),
- Les propositions faites étaient bien cohérentes avec les textes, les dispositions et plans "supra" déjà en place, et en particulier avec le SCOT du Pays du Neubourg.

Les évolutions souhaitées par la commune dans le projet mise en compatibilité du PLU sont exposées de façon précise et argumentée avec les modifications apportées aux différents documents d'OAP, de règlement et de zonage. Le dossier répond aux exigences réglementaires.

## 2. Sur l'information du public

L'information du public a été réalisée correctement, à l'exception d'un retard de parution de la première publication du fait d'une incompréhension avec l'organisme chargé de contacter le journal (première publication ne respectant pas le délai de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête). L'affichage a été positionné sur le terrain d'étude et maintenu tout au long de la période d'enquête.

3. **Sur les avis des personnes publiques associées** : lors de la réunion d'examen conjoint en date du 15 mars 2023, les PPA ont unanimement approuvé cette déclaration de projet. Seule une question a été formulée par la communauté de communes du Pays du Neubourg qui s'est inquiétée du traitement du bassin hydraulique existant sur le site.
4. **Sur le déroulement de l'enquête** : ces éléments ayant été vérifiés, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, en plein accord avec les textes réglementaires applicables. Les relations avec le pétitionnaire ont été positives, la disponibilité des élues de la mairie du Neubourg a garanti le bon déroulement de l'enquête publique.
5. **Sur les observations du public** : à l'exception de la visite de Monsieur le Président Directeur Général de l'entreprise « La Linière », lors de la première permanence, il n'y a eu aucune observation, proposition ou contre-proposition déposée par le public au registre d'enquête, par dépôt en mairie ou envoi de messagerie électronique.

## Avis personnel de la commissaire-enquêtrice :

---

Après étude du dossier d'enquête publique concernant cette déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme; entretiens avec les représentantes de la ville du Neubourg, le représentant de la direction de la société La Linière du Ressault et visite des lieux :

### Considérant :

1. L'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude,

2. La mise en évidence de l'intérêt général du projet,
3. La compatibilité de l'évolution des mesures proposées avec les objectifs du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) du PLU de la commune du Neubourg et avec les objectifs du SCoT
4. L'approbation générale des personnes publiques associées, lors de la réunion d'examen conjoint en date du 15 mars 2023,
5. Les informations complémentaires sur le positionnement du bassin hydraulique et la recherche de qualité architecturale et environnementale apportées par le maître de l'ouvrage lors de notre rencontre pendant la première permanence en date du 7 juillet 2023 ;
6. L'absence de contributions dans le registre ouvert en mairie,

J'ai l'honneur de rendre :

**UN AVIS FAVORABLE, sans réserve, ni recommandation, concernant ce dossier de mise en compatibilité du PLU du Neubourg.**

Fait à BIHOREL

Mercredi 9 août 2023

Martine LACONDE – commissaire enquêtrice