

Enquête publique n°E22000071/14

Projet de Modification N°4 du PLU de la commune de Bourguébus

Maître d'ouvrage

Communauté urbaine de Caen la Mer Normandie

du 6 février 2023 au 10 mars 2023

Commissaire enquêteur titulaire: **Françoise CHEVALIER**

En application de la décision du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 13/12/2022

RAPPORT

Partie 1 : Rapport, pièces jointes et annexes

Sommaire

1. Rapport	4
1.1. Généralités	4
1.1.1. Objet de l'enquête	4
1.1.2. Le contexte juridique	4
1.1.2.1 Principaux textes régissant l'enquête.....	4
1.1.2.2 Évaluation environnementale.....	5
1.1.3. Composition du dossier	5
1.1.4. Analyse du projet	6
1.1.4.1 la création de l'Opération d'Aménagement Programmée 5 (OAP) « cœur de bourg ».....	6
1.1.4.2 la mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer.....	7
1.1.4.3 la correction d'une erreur matérielle	7
1.1.4.4 la mise à jour des emplacements réservés.....	7
1.1.4.5 la modification du règlement écrit.....	8
1.1.4.6 mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dans le secteur de l'entreprise linière.....	8
1.1.4.7 l'ajustement du règlement graphique et écrit pour permettre la mise en œuvre de l'extension de l'école de musique.....	9
1.2. Organisation et déroulement de l'enquête	9
1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur	9
1.2.2. Modalités de l'enquête	9
1.2.2.1 Organisation de l'enquête.....	9
1.2.2.2 Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête.....	10
1.2.3. Information effective du public	10
1.2.4. Climat de l'enquête	11
1.2.5. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre	11
1.2.6. Relation comptable des observations	11
1.2.7. Notification du procès verbal des observations (PVS) et mémoire en réponse	11
1.3. Analyse des observations, réponses apportées par le maître d'ouvrage et analyse du commissaire enquêteur	12
1.3.1. L'avis des services consultés	13
1.3.1.1 L'avis de la MRAE.....	13
1.3.1.2 L'avis des PPA.....	13
1.3.1.3 Avis des PPC ou services consultés.....	16
1.3.1.4 Les observations du commissaire enquêteur.....	16
2. Annexes au présent rapport	19
3. Pièces jointes (dossier du maître d'ouvrage)	19

Glossaire des abréviations figurant dans le présent document

CA 14 : **C**hambre d'**A**griculture du **C**alvados

CCI : **C**hambre de **C**ommerce et d'**I**ndustrie

CD14: **C**onseil **D**épartemental du **C**alvados

CE : **C**ommissaire **E**nquêteur

COS : **C**oefficient d'**O**ccupation des **S**ols

CRC : **C**omité **R**égional de la **C**onchyliculture

CU : **C**ode de l'**U**rbanisme

DDTM 14 : **D**irection des **T**erritoires et de la **M**er

DRAC : **D**irection **R**égionale des **A**ffaires **C**ulturelles

EP : **E**nquête **P**ublique

ER : **E**mplacement **R**éservé

MRAE : **M**ission **R**égionale d'**A**utorité **E**nvironnementale

OAP : **O**opération d'**A**ménagement **P**articulière

PADD : **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

PAPAG : **P**érimètre d'**A**ttente d'un **P**rojet d'**A**ménagement **G**lobal

PLH : **P**rogramme **L**ocal de l'**H**abitat

PLU : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

PPA : **P**ersonnes **P**ubliques **A**ssociées

PPC : **P**ersonnes **P**ubliques **C**onsultées

PVS : **P**rocès **V**erbal de **S**ynthèse

RD : **R**oute **D**épartementale

RG : **R**èglement **G**raphique

SCOT : **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale

Zones **AU** et **U**: **A** **U**rbaniser et **U**rbaine

1. Rapport

1.1. Généralités

Bourguébus est une commune urbaine qui fait partie de l'aire d'attraction de Caen, elle est située au sud est de l'agglomération. Elle fait partie de la communauté urbaine de Caen la mer.

En 2020 elle comptait 2 304 habitants soit une augmentation de 30 % par rapport à 2014, à comparer pour la même période aux progressions de 0,85 % pour le Calvados et 1,9 % pour la France hors Mayotte.

La commune est traversée par les départementales 230 et 89, cette dernière permet de rejoindre rapidement la RN 158, route reliant Caen à Falaise. Cette facilité d'accès explique l'attractivité de la commune et sa désignation comme de pôle de proximité d'agglomération au sein du SCOT de Caen Métropole.

La commune de Bourguébus est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) depuis le 7 février 2008, il a fait l'objet de trois modifications, les 16 janvier 2012, 10 mars 2014 et enfin 10 septembre 2014.

Le territoire communal est composé du bourg et du hameau de la Hogue distant de 1km, le tout entouré de terres agricoles; en 2018 leur pourcentage s'élevait à 76 %.

La compétence en urbanisme a été transférée à la Communauté urbaine de Caen la Mer le 1^{er} janvier 2017. C'est à ce titre que la modification de l'actuel PLU a été engagée par la communauté de communes. L'arrêté N° A-2023-002, d'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification N°4 du PLU de Bourguébus a été signé le 24 janvier 2023 par Joël BRUNEAU, Président de la communauté urbaine.

L'arrêté prévoit que l'enquête publique se déroulera du 6 février 2023 à 9 heures au 10 mars 2023 à 16h30, soit pendant **33 jours consécutifs**. La mairie de Bourguébus est désignée comme siège de l'enquête.

Le déroulement de l'enquête est détaillé au §1-2.

1.1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne la modification n°4 du PLU de Bourguébus, l'arrêté d'ouverture de l'enquête est intégré au dossier.

Le projet de modification porte sur 7 points :

- 1- la création de l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) N°5 dite « coeur de bourg » ;
- 2- la mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer ;
- 3- la correction d'une erreur matérielle ;
- 4- la mise à jour des emplacements réservés ;
- 5- l'adaptation du règlement écrit ;
- 6- la mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG);
- 7- l'ajustement du règlement graphique et écrit pour permettre la mise en œuvre de l'extension de l'école de musique.

1.1.2. Le contexte juridique

1.1.2.1 Principaux textes régissant l'enquête

- 1) le code de l'urbanisme, en particulier les articles L153-31 et L153-41 et suivants qui régissent les procédures d'évolution du PLU.
L'évolution du PLU, objet du présent projet, relève de la procédure de modification prévue à l'article L-153-41 du code de l'urbanisme.

- 2) le code de l'environnement, en particulier, les articles L123-1 et suivants qui traitent des enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

1.1.2.2 *Évaluation environnementale*

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de l'avis délibéré N° 022-4668 du 24 novembre 2022 de la MRAE après examen au cas par cas. L'avis est joint au dossier d'enquête.

1.1.3. Composition du dossier

Au démarrage de l'enquête le dossier mis à disposition du public était composé comme suit :

1. les actes administratifs

- l'arrêté N°A2023-022 d'ouverture de l'enquête publique ;
- l'avis de publicité ;
- la décision de désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Caen en date du 13 décembre 2022 ;
- les copies des annonces de la première insertion dans la presse.

2. Les notes article R123-8

- la note de procédure ;
- la note de présentation.

3. Les pièces du PLU

- 1 - la notice de présentation ;
- 2B - les OAP ;
- 3A - le règlement écrit ;
- 3B - le règlement graphique.

4. Les avis des personnes publiques associées (PPA) et de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE)

- la liste des services destinataires de la notification du projet;
- la lettre de notification datée du 2 décembre 2022;
- les avis de Caen Normandie Métropole, de la chambre de commerce et d'industrie de Caen Normandie (CCI), de la chambre d'agriculture du Calvados (CA14), du département du Calvados (CD14), et du comité régional de conchyliculture Normandie/Mer du Nord (CRC);
- les observations de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados (DDTM14) ;
- l'avis de la MRAE.

En cours d'enquête, le 13 février 2023, l'avis de la direction régionale des affaires culturelles de Normandie (DRAC), a été ajouté aux deux dossiers papier et au registre dématérialisé.

Lors des permanences, j'ai également pu consulter librement un exemplaire du PLU actuellement en vigueur.

Observation du CE : le dossier est complet, lisible et bien illustré. Le commissaire enquêteur regrette néanmoins que la justification de la procédure de « modification » retenue, se limite à une énumération des textes applicables. Il aurait été plus pertinent de procéder à une analyse comparative entre les textes réglementaires et le projet avant d'en déduire la procédure.

Par exemple, reprendre les objectifs du PADD et les comparer à ceux du projet pour prouver leur compatibilité ou encore indiquer de quel alinéa de la modification relève le projet, ou pour la référence à l'article L153-41 du CU préciser lequel des quatre alinéas soumet la modification à EP. Cette observation a fait l'objet d'une question au PVS.

A noter que l'article L131-9 cité à l'alinéa 4, page 3 de la notice de présentation est un article du code de l'urbanisme et non du code de l'environnement.

1.1.4. Analyse du projet

Le projet de modification porte sur les 7 points énumérés au 1.1.1 et repris ci-dessous.

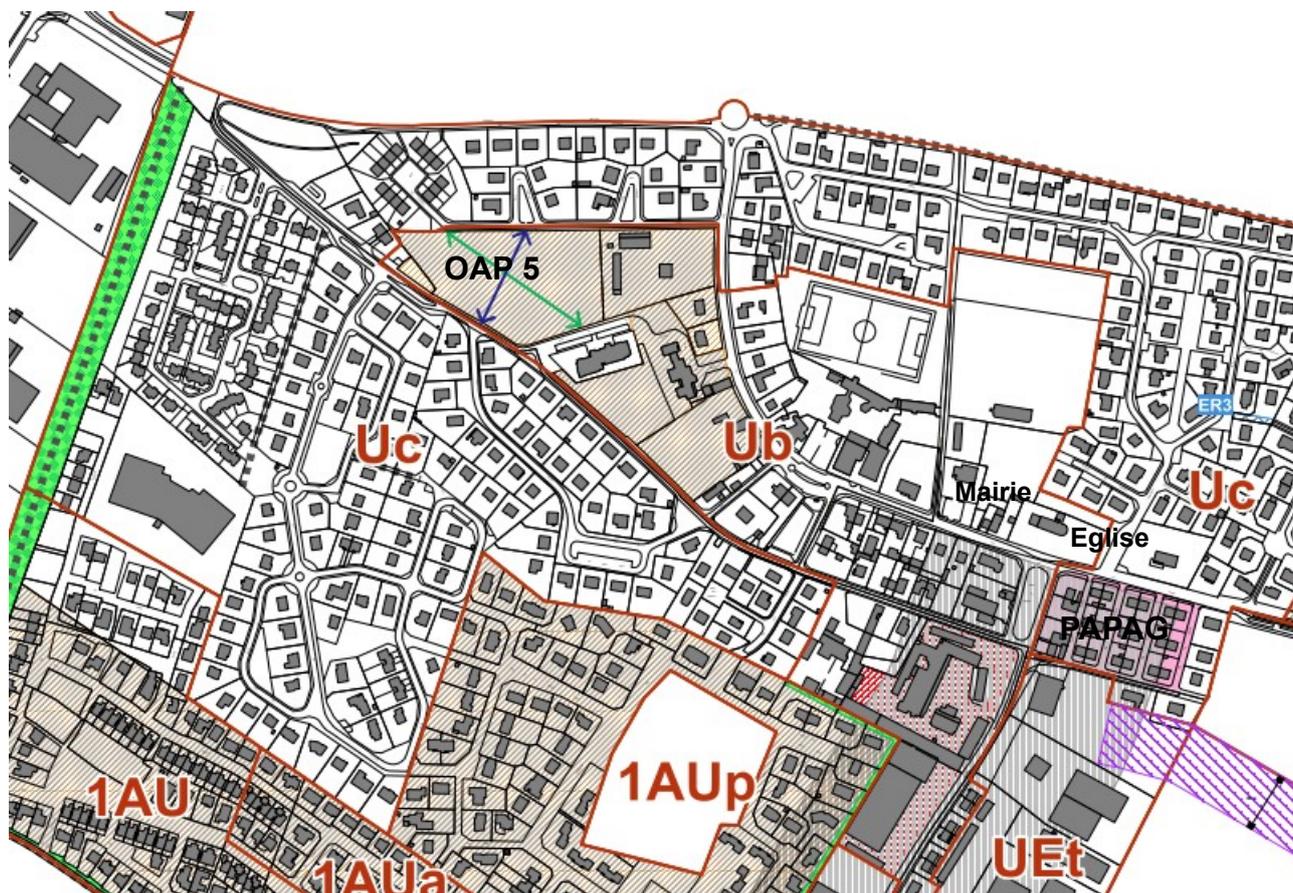
1.1.4.1 la création de l'Opération d'Aménagement Programmée 5 (OAP) « cœur de bourg »

Cette nouvelle OAP vient compléter les quatre existantes qui sont inchangées. Elle concerne trois sites en plein cœur de bourg qui représentent un potentiel de densification ou de mutation :

- la ferme Esnault, maintenant sans activité agricole. Le site comprend des bâtiments et une prairie de 1,2ha ;
- le secteur de l'ancienne mairie qui accueille sur 8 000m², les bâtiments de la poste, un local de la protection maternelle et infantile du CD14 et divers bâtiments ;
- la ferme Hastain constituée d'une propriété avec un espace libre non bâti.

A noter qu'un secteur existant occupé par des logements sociaux, indiqué en blanc sur le plan, est exclu de l'OAP .

La fiche OAP 5 contient pour chaque site les principes d'aménagement, la programmation, la densité minimale, les espaces publics et verts, les circulations..... Elle est complétée par un schéma général qui reprend les principes ci dessus. Les règlement graphique et écrit sont modifiés pour intégrer la nouvelle OAP.



Observation du CE : la fiche est assez dense mais lisible.

La situation en plein cœur de bourg comme en témoigne l'extrait de plan ci dessus est en parfaite adéquation avec la politique nationale de zéro artificialisation des terres agricoles.

La disponibilité foncière et la superficie des différents sites auraient pu être précisées. Cette observation a fait l'objet d'une question au PVS .

1.1.4.2 la mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer

Le projet de modification porte sur l'ajustement des OAP pour intégrer la mise en compatibilité avec le PLH de Caen la Mer.

Bourguébus est en zone C du programme local de l'habitat (PLH) de Caen la Mer. A ce titre elle n'a pas de seuil minimal de logement locatif imposé dans sa production neuve de logements. La nouvelle rédaction prévoit la suppression du pourcentage de 25 % qui figurait au PLU actuel et intègre les nouvelles obligations liées au PLH.

Observation du CE : les modifications proposées sur la pièce 2B « orientations d'aménagement et de programmation » apparaissent clairement, les paragraphes supprimés sont rayés et les nouveaux sont écrits en rouge.

Cette mise en conformité avec le PLH n'appelle pas d'observations.

1.1.4.3 la correction d'une erreur matérielle

Cette correction vise à rectifier sur le règlement graphique (RG) l'emplacement d'un bâtiment à préserver, dans le secteur de l'entreprise linière.

Observation du CE : le règlement graphique du secteur du PLU avant et après correction permet d'identifier correctement le bâtiment concerné.

1.1.4.4 la mise à jour des emplacements réservés

Ce 4ème point de la modification du PLU porte sur la mise à jour des emplacements réservés (ER).

Ce chapitre comporte quelques lignes explicatives et les extraits du RG du PLU actuel et du PLU après modifications. Les suppressions des ER suivants au RG sont prévues :

- Les ER 1, 6a, 6b,6c 10b et 10c qui figuraient au PLU actuel et qui ont été acquis.
- Les ER 2 et 10a qui n'ont pas été acquis alors que des déclarations d'intentions d'aliéner ont été réalisées, et qui doivent donc être levés.
- L'ER4 prévu pour la création d'un nouveau cimetière qui est abandonné, la commune ayant fait le choix d'étendre le cimetière actuel.

Observation du CE : les extraits du RG qui figurent au dossier sont clairs et permettent de localiser les modifications envisagées.

1.1.4.5 la modification du règlement écrit

Après l'exposé des motifs figure dans cette partie un tableau comparatif à deux colonnes qui reprend pour chaque article modifié dans la 1ère colonne la rédaction du PLU actuel et dans la colonne de droite les modifications proposées.

Les paragraphes supprimés sont rayés et les nouveaux sont écrits en rouge.

Sans reprendre le détail du texte, les modifications proposées peuvent se résumer comme suit :

- dans les dispositions générales : redéfinition précise des annexes et extension, suppression de la notion d'architecture contemporaine, suppression du COS suite à évolution de la réglementation.

- dans toutes les zones :

- modification de l'article 4 qui traite des règles de gestion des eaux pluviales en vue d'imposer leur infiltration et leur récupération sur la parcelle.

- modification de l'article 11 pour redéfinir les règles applicables aux clôtures

- prise en compte de l'évolution de la loi ALUR en supprimant dans toutes les zones les notions de surface minimale pour construire (article 5) et de COS dans les zones U et 1AU (article 14).

- dans les zones urbaines U et 1AU :

- reformulation des articles 6,7 et 9 pour :

- supprimer la notion « limitées » pour les extensions (article 6)

- diminuer la distance d'alignement des autres voies de 3 à 2m (article 6)

- réécrire totalement les articles 7 qui traitent de l'implantation par rapport aux limites séparatives pour faciliter la compréhension ;

- modification de l'article 11 pour supprimer la notion d'architecture contemporaine et ajuster de façon mineure les règles relatives à l'aspect extérieur (teinte des enduits).

- modification de l'article 12 relatif aux règles de stationnement pour imposer un nombre de places différencié en fonction de la taille des futurs logements

- modification de l'article 13 pour supprimer la notion de clôtures grillagées et modifier la densité des arbres à planter par espace vert (1 arbre par tranche entamée de 500m² au lieu de 300m² au PLU actuel)

Observation du CE : la présentation du tableau permet de bien comprendre les modifications proposées.

A noter que l'intitulé de l'article 13 page 35 est erroné puisqu'il fait référence au nombre de places de stationnement alors qu'il traite des espaces verts.

Sur cet article 13 la densité d'arbres est en diminution dans le projet de modification, ce choix aurait mérité une justification.

Ces remarques ont fait l'objet de deux questions au PVS.

1.1.4.6 mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dans le secteur de l'entreprise linière

L'exposé des motifs et le rappel des textes sont complétés par les propositions de modification des règlements graphique et écrit. Le périmètre est identifié en rose sur le RG et l'article 1 de la zone U est complété pour intégrer l'existence du PAPAG et la restriction temporaire (5ans) de constructions de plus de 20m² dans ce secteur.

Le secteur est déjà urbanisé, voir plan au 1.1.4.1 ci dessus, les objectifs communaux sur le site sont :

- *l'intégration architecturale et urbanistique du futur projet au sein du quartier*
- *la prise en compte des nuisances sonores et visuelles de l'usine située plus au sud*
- *la dépollution du site en cas de démolition (matériaux de construction et de réseaux)*
- *la planification urbaine du futur projet, en lien avec l'adéquation des services et équipements communaux.*

Observation du CE : les objectifs de la commune sont correctement décrits, les modifications des règlements graphique et écrit sont clairement exposés. Pour une parfaite information des intéressés, cette partie aurait pu utilement être complétée par la contrepartie qui découle de l'article L152-2 alinéa 2 du CU qui traite du droit de délaissement offert aux propriétaires. Cette remarque a fait l'objet d'une question au PVS.

1.1.4.7 l'ajustement du règlement graphique et écrit pour permettre la mise en œuvre de l'extension de l'école de musique.

La modification consiste à la création d'un sous secteur UEE à l'intérieur du secteur UE existant. Ce secteur a pour vocation d'accueillir l'ensemble des équipements publics (école de musique, locaux techniques, parkings...). Des règles d'implantation sur les limites séparatives propres à ce sous secteur et non généralisables à la zone UE sont prévues. Elles permettront notamment l'extension de l'école de musique.

L'exposé des motifs est complété par les documents graphique et écrit avant et après modification.

Observation du CE : les documents sont très lisibles et permettent de comprendre sans ambiguïté les règles générales de la zone UE et celles applicables à chaque sous-secteur et notamment le UEE créé.

1.2. Organisation et déroulement de l'enquête

1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 13 décembre 2022 jointe au dossier d'enquête, Monsieur le Président du tribunal administratif m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

1.2.2. Modalités de l'enquête

1.2.2.1 Organisation de l'enquête

Un premier rendez vous a eu lieu le mercredi 11 janvier 2023 en mairie de Bourguébus.

Assistaient à la rencontre : pour la commune, le maire Monsieur François Sébastien accompagné de Mesdames Dorazzo Patricia et Samain Chrystelle ; pour la communauté urbaine de Caen la Mer Madame Zinnesse Marie et Monsieur Hubert Alexis en charge du dossier.

Après une présentation de la commune par Monsieur le Maire, Monsieur Hubert a exposé les objectifs du projet, nous avons ensemble examiné les différentes pièces du dossier et fixé le déroulement de l'enquête :

- rappel des règles de publicité dans la presse et sur le site internet et règles d'affichage;
- rappel sur l'obligation de mise à disposition d'un poste informatique au siège de l'enquête ;
- forme et lieux de mise à disposition des registres papier, obligation de disposer d'une adresse mail, choix d'un registre dématérialisé avec la société Préambules ;.

- choix du siège de l'enquête à la mairie de Bourguébus,
- choix des dates de l'enquête et des dates et lieux des permanences,
- accessibilité des locaux : les permanences auront lieu dans la salle du conseil municipal, au rez de chaussée de la mairie de Bourguébus qui est accessible aux personnes à mobilité réduite,
- modalités de mise à disposition du rapport final au siège de l'enquête et sur le site internet pendant un délai d'un an.

Un deuxième rendez vous a eu lieu le lundi 23 janvier avec Monsieur François pour visiter les secteurs concernés par les modifications.

Enfin le mercredi 1^{er} février, j'ai rencontré Monsieur Hubert dans les locaux de Caen la Mer. J'ai paraphé les deux registres papier et vérifié que les dossiers mis à disposition du public correspondaient strictement à celui du registre dématérialisé. Nous avons décidé ensemble d'intégrer au dossier les observations de la DDTM. A l'issue de ce rendez vous j'ai pu valider le registre dématérialisé.

1.2.2.2 Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

L'arrêté de la communauté urbaine de Caen la Mer en date du 24 janvier 2023 annexé au dossier d'enquête, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes:

- une enquête de 33 jours, **du lundi 6 février 2023 à 9 heures au vendredi 10 mars 2023 à 16h30 inclus** ;
- un avis au public inséré dans deux journaux régionaux ou locaux, une première insertion 15 jours au moins avant le début de l'enquête et une deuxième, dans les huit premiers jours de l'enquête. L'avis est également consultable sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse suivante: <https://www.registre-dematerialise.fr/4410>;
- la mairie de Bourguébus, 10 rue Val Es Dunes est désignée siège de l'enquête ;
- mise à disposition du projet de modification et de deux registres papier :
 - en format papier, à la mairie de Bourguébus et au siège de la communauté urbaine de Caen la Mer durant les jours et heures habituels d'ouverture au public, et le jeudi 16 février jusqu'à 18h30 pour la mairie de Bourguébus ;
 - sur le site internet de la commune de Bourguébus à l'adresse suivante: <https://www.Bourguebus.fr/> ;
 - sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante: <https://www.registre-dematerialise.fr/4410> ;
 - sur un poste informatique mis à disposition en mairie de Bourguébus ;
- possibilité de consigner les observations :
 - sur les registres papier ;
 - par voie électronique sur le registre dématérialisé susvisé ;
 - par mail à l'adresse suivante : enquete-publique-4410@registre-dematerialise.fr ;
 - par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur sous pli cacheté au siège de l'enquête.
- trois permanences; toutes à la mairie de Bourguébus au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public:
 - le lundi 6 février de 9heures à 12heures ;
 - le jeudi 16 février de 15 heures 30 à 18 heures 30.
 - le vendredi 10 mars de 13 heures 30 à 16 heures 30.

1.2.3. Information effective du public

- la publicité légale de l'enquête dans la presse a été réalisée le 19 janvier 2023 dans les journaux Ouest France et le Liberté pour la première insertion, et le 9 février 2023 pour la deuxième insertion. La copie des publicités a été jointe au dossier de l'enquête (formats papier et dématérialisé) ;

- l'affichage réglementaire a été effectué sur différents panneaux : un à la communauté urbaine de Caen la Mer et l'autre à la mairie de Bourguébus, tous sur fond jaune et caractères noirs et en format A2. J'ai pu lors de mes rendez vous et permanences vérifier que les affichages étaient en place ;
- l'avis a été mis en ligne sur le registre dématérialisé et sur le site de la commune dès parution dans la presse. Le 1^{er} février j'ai constaté que suite à la cyber-attaque le site de Caen la Mer était de nouveau actif et que le lien vers le registre dématérialisé était opérationnel.
- à l'ouverture de l'enquête, j'ai pu vérifié qu'un poste informatique était disponible à l'accueil de la mairie de Bourguébus et que le dossier y était consultable.

Analyse du CE : l'information du public a été réalisée conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête. La première insertion dans la presse a été publiée le 19 janvier soit à J-19 jours avant le démarrage, donc en respectant le délai réglementaire d'au moins 15 jours avant le démarrage. En revanche, compte tenu des délais de signature l'arrêté d'ouverture d'enquête, qui est soumis aux mêmes règles, a été signé un peu tardivement le 24 janvier 2023. Ce retard de signature n'a en aucun cas entravé la publicité faite avec l'avis.

1.2.4. Climat de l'enquête

Les conditions matérielles d'accueil du public pour les permanences ont été excellentes: mise à disposition d'une salle permettant de consulter le dossier, d'étaler les plans et documents, et de respecter la confidentialité des échanges.

Les relations avec Monsieur Hubert, le Maire et plus généralement avec le personnel de la mairie, ont été cordiales et constructives tout au long de l'enquête.

Les permanences se sont tenues conformément aux prescriptions de l'arrêté décrit au 1.2.2.2.

1.2.5. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre

Les registres ont été clôturés et récupérés par mes soins à l'issue de la dernière permanence positionnée à la fin de l'enquête soit le 10 mars 2023 à 16h30 pour celui de la mairie et le 14 mars pour celui de la communauté urbaine de Caen la Mer. Ils seront restitués à la communauté urbaine de Caen la Mer lors de la remise du rapport et de mes conclusions.

1.2.6. Relation comptable des observations

Aucune observation n'a été formulée par le public. Les deux registres papier sont restés vierges et il n'y a eu aucune observation sur l'adresse courriel ouverte ni sur le registre dématérialisé.

1.2.7. Notification du procès verbal des observations (PVS) et mémoire en réponse

Le vendredi 17 mars 2023 à 14 heures 30, j'ai remis le PVS à Monsieur Alexis HUBERT, représentant la communauté urbaine de Caen la Mer. Monsieur Sébastien FRANÇOIS, maire de Bourguébus assistait au rendez vous, je lui ai également remis un exemplaire du document.

Monsieur Alexis HUBERT a accusé réception du PVS directement sur les 3 exemplaires.

Le PVS expose de façon détaillée les observations des PPA et PPC ainsi que les observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Il convient de noter que l'article R123-18 du code de l'environnement précise que le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours à compter de la remise du PVS pour produire son mémoire en réponse, soit avant le 1er avril 2023.

Le mémoire en réponse de la communauté urbaine de Caen m'a été transmis par mail le vendredi 24 mars 2023, il est joint en annexe 2 du présent rapport. Le maître d'ouvrage a répondu à toutes les questions posées, ses réponses ont été portées en vert sur le PVS.

Les réponses du maître d'ouvrage et l'analyse du commissaire enquêteur sont reprises ci dessous sous chaque question.

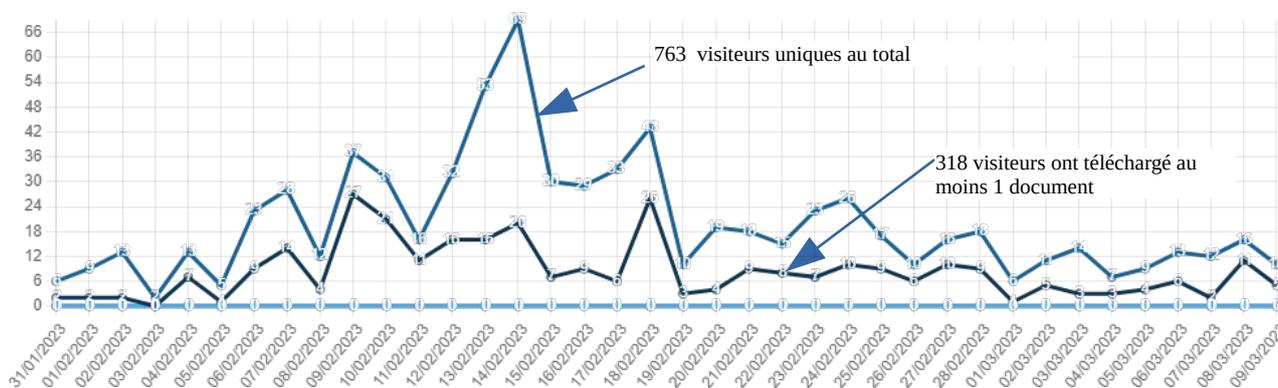
1.3. Analyse des observations, réponses apportées par le maître d'ouvrage et analyse du commissaire enquêteur

Aucune observation n'a été formulée par le public. Les deux registres papier sont restés vierges et il n'y a eu aucune observation sur l'adresse courriel ouverte ni sur le registre dématérialisé.

Aux dires des personnels de la commune et de la communauté urbaine, il n'y a pas eu de consultation du dossier mis à disposition.

On ne peut que constater et regretter que le public ne se soit pas mobilisé pour cette enquête.

Il convient de préciser que le public s'est néanmoins renseigné sur l'objet et le contenu de l'enquête comme en témoigne les statistiques de consultation et de téléchargement du registre dématérialisé, voir schéma ci dessous.



Courbe extraite du registre dématérialisé Préambules

Total des documents téléchargés : 337.

Question 1 : Avez vous une explication à apporter sur cette absence de participation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le nombre de consultations du registre dématérialisé (763 visiteurs uniques, ce qui représente environ 1/3 de la population de Bourguébus) montre que le public a été correctement informé de la tenue de cette enquête publique et qu'il s'est intéressé à cette procédure, en consultant le dossier en ligne.

Nous n'avons pas d'explication particulière sur cette absence de remarques dans les registres, outre la supposition que le public est en accord avec le projet de modification du PLU.

Analyse du CE : Le CE prend acte de la réponse

1.3.1. L'avis des services consultés

1.3.1.1 L'avis de la MRAE

La MRAE s'est prononcée après examen au cas par cas. Dans son avis délibéré N°022-4668, elle a estimé, qu'au vu des éléments portés à sa connaissance, le projet n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'en conséquence il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Sa décision est basée en considérant:

- que la situation de l'OAP 5 qui est créée au sein de l'enveloppe urbaine dans un secteur ne présente pas d'enjeux environnementaux sensibles et prévoit un encadrement de l'urbanisation avec des objectifs de densité et de sobriété énergétique ;
- que les autres évolutions présentées dans le projet lui apparaissent relativement mineures.

S'agissant d'une modification de PLU, en application des articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, le projet a été simplement notifié à 10 PPA et 2 PPC par courrier du 2 décembre 2022.

1.3.1.2 L'avis des PPA

À la date de début de l'enquête 6 avis de PPA étaient parvenus et ont été annexés au dossier d'enquête (Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, CCI Caen Normandie, Chambre d'agriculture du Calvados, Conseil départemental du Calvados, DDTM du Calvados, Comité régional de la conchyliculture).

L'avis de la direction régionale des affaires culturelles de Normandie (DRAC) est arrivé en cours d'enquête et a été intégré dans les deux dossiers papier et dans le registre dématérialisé le 13 février 2023.

1. Avis favorables sans observation ou service non concerné

Ont émis des avis favorables sans observation ou avis sans remarque:

- le pôle métropolitain Caen Normandie Métropole par courrier du 23 janvier 2023 ;
- La CCI Caen Normandie par courrier du 15 décembre 2022 ;
- la chambre d'agriculture du Calvados par courrier du 9 janvier 2023.
- le comité régional de conchyliculture par courrier du 19 décembre 2022

La DRAC a fait savoir par courrier du 7 décembre 2023 qu'elle n'émettrait pas d'avis sur ce dossier qui concerne un secteur

2. Le Conseil Départemental du Calvados

Le conseil départemental, dans son avis du 16 janvier 2023 joint en annexe 1, émet un avis favorable à la procédure de modification assorti de plusieurs remarques :

- il prend note et se félicite que l'accord de ses services soit prévu si la gestion des eaux pluviales nécessite un rejet sur son domaine public ;
- il rappelle la nécessaire association de ses services lorsque les projets concernent la proximité de son domaine public ou des bâtiments dont il assure la gestion ;
- il attire l'attention sur le risque de report de stationnement sur son domaine engendré par la nouvelle règle de modulation du nombre de places de stationnement par rapport à la taille des logements. L'analyse de ce risque pourrait l'amener à se prononcer défavorablement sur des demandes d'urbanisme.

Il souligne que le recul de 25 mètres depuis l'axe de la RD89 imposé aux nouvelles constructions n'est pas issu du règlement de voirie départementale qui n'impose aucun recul par rapport à cet axe. Il conclue que le projet de modification du PLU pourrait éventuellement prévoir de supprimer cette obligation dans le règlement écrit.

Question 2 : Pourriez vous indiquer votre position sur la possibilité de supprimer le recul obligatoire de 25 mètres depuis l'axe de la RD 89 ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement écrit impose un recul des constructions de minimum 25m par rapport à l'axe de la RD89 seulement en secteur Uh (en zone A le recul minimal est de 35m). Cette règle est applicable depuis l'approbation du PLU le 7 février 2008 et il n'est pas prévu de la modifier dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

En effet, le secteur Uh correspond au hameau de la Hogue où l'activité agricole est très présente. Le recul de 25m minimum permet ainsi d'éloigner les constructions des éventuelles nuisances que pourraient provoquer la circulation des engins agricoles notamment.

Par ailleurs, pour les parcelles à vocation agricole, ce recul permet une meilleure visibilité depuis la route départementale sur les entrants et les sortants de la parcelle.

Analyse du CE : Le CE prend note des explications apportées et apprécie la décision de maintien de la bande de recul.

3. La DDTM

La DDTM a transmis par e-mail du 25 janvier 2023 ses observations en précisant qu'elles ne constituaient pas un avis de l'État.

Le 1^{er} Février j'ai contacté le service par téléphone afin d'appréhender au mieux la portée des remarques émises. Il m'a été indiqué qu'en général, seuls les avis portant sur des points sensibles prennent la forme d'un avis formel de l'État avec signature en Préfecture mais qu'il était néanmoins souhaitable que les remarques figurent au dossier et constituent éventuellement des pistes de réflexion pour améliorer le projet.

Les observations de la DDTM sont intégralement reprises ci dessous en italique.

- L'OAP pourrait être plus précise (découpée en 3 sites distincts) :

- La surface totale ainsi que la surface de chacun des 3 sites distincts ne sont pas indiquées ;

- Il n'y a pas de phasage dans le temps pour l'aménagement des 3 sites (programmation temporelle ?) ;
- La mention des densités minimales imposées par le PLH pourrait utilement être complétée par le nombre minimal de logements à réaliser (sur la totalité de l'OAP et sur chaque site) ;
- Dans le schéma, la légende ne permet pas de faire la distinction entre les trames vertes à créer ou à sauvegarder (en particulier sur le site 1 donnant sur la RD 89 ou les arbres existants ne sont pas pris en compte) ;
- Il est recommandé de faire figurer la continuité des cheminements doux sur le pourtour de l'OAP notamment sur la RD 89 (à représenter en totalité).

- Règlement écrit :

zone U et 1AU p 35/36 : La réduction du nombre d'arbres à planter sur la même surface ne va pas dans le sens de l'amélioration du cadre de vie et de la lutte contre les effets du changement climatique. La recherche d'une intensité urbaine doit se faire par la mutualisation des fonctions tout en préservant des aménités végétales fortes.

- Création de la sous zone UEe pour l'extension de l'école de musique :

La compatibilité de l'extension de l'école de musique avec la zone UE, qui permet l'implantation en son sein d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), devra être démontée au regard de la sensibilité du public accueilli dans cet ERP.

Question 5 : Pourriez vous indiquer point par point si vous pensez prendre en compte les observations et faire évoluer le projet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant l'OAP

- La surface totale et la surface des trois sites seront ajoutées.
- Le phasage suivant sera ajouté :
Phase n°1 : Ancienne mairie (court terme)
Phase n°2 : Ferme Esnault (moyen terme)
Phase n°3 : Ferme Hastain (long terme)
- Le nombre minimal de logements par site et sur la totalité de l'OAP sera ajouté
- Sur le schéma, le tracé des cheminements doux sera complété de la façon suivante : ajout d'un linéaire de cheminement doux interne entre la rue Julien Faché au nord et la rue de l'union au sud, et ajout du cheminement doux existant le long de la RD89.

Concernant la réduction du nombre d'arbres imposé dans le règlement écrit

La commune a constaté ces dernières années quelques difficultés d'exécution de la règle consistant à imposer un arbre par tranche de 300m² pour les parcelles recevant de l'habitat (en raison de la taille des jardins notamment). C'est pourquoi, la commune souhaite augmenter ce seuil à 500m², uniquement pour les parcelles destinées à recevoir de l'habitat. Les parcelles recevant d'autres occupations conservent l'obligation de plantation d'un arbre par tranche entamée de 300m² de parcelle.

La rédaction de cet article va être corrigée de la façon suivante :

Règlement écrit soumis à enquête publique

Article 1AU13 et U13

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette

superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Pour toutes ces parcelles, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre par tranche entamée de 500m² de parcelle.

Règlement écrit modifié pour approbation

Article 1AU13 et U13

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %.

Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 500m² de parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres occupations, elles seront plantées à raison d'un arbre par tranche entamée de 300m² de parcelle.

Concernant la création de la sous zone U_{Ee} pour l'extension de l'école de musique

L'article UE2 du règlement écrit autorise en zone UE les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage. Un projet d'ICPE qui serait incompatible ou qui provoquerait des nuisances pour l'école de musique voisine pourrait donc être refusé sur le fondement de cet article.

Analyse du CE : Le CE prend note et apprécie les propositions de modifications qui vont améliorer la lisibilité du document définitif.

1.3.1.3 Avis des PPC ou services consultés

Outre les PPA, le projet a été également notifié à l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) et au gestionnaire de l'eau du bassin caennais .

Aucun de ces services n'a émis d'avis.

1.3.1.4 Les observations du commissaire enquêteur

Observation 1 : A la page 3 de la notice de présentation ; l'alinéa 4 vise l'article L131-9 du « présent code » (code de l'environnement précédemment cité). S'agissant de la mise en compatibilité avec le PLH, il semble que ce soit plutôt le code de l'urbanisme qui devrait être visé.

Question 4 : Pourriez vous vérifier et éventuellement procéder à la modification dans le document définitif ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce paragraphe est extrait de l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Cela sera modifié dans le rapport de présentation soumis à approbation.

Analyse du CE : Le CE prend acte de la réponse.

Observation 2 : la justification de la procédure de modification retenue, se limite à une énumération des textes applicables. Il aurait été plus pertinent de procéder à une analyse comparative entre les textes réglementaires et le projet avant d'en déduire la procédure. Par exemple, reprendre les objectifs du PADD et les comparer à ceux du projet pour prouver leur compatibilité ou encore indiquer de quel alinéa du texte relève le projet, ou en ce qui concerne l'article L153-41 du CU préciser lequel des quatre alinéas soumet le modification à EP.

Question 5 : Pourriez vous compléter la notice de présentation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour rappel, les objets de cette procédure sont les suivants :

- La création d'une OAP Cœur de Bourg
- La mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer
- La correction d'une erreur matérielle
- La mise à jour des emplacements réservés
- L'adaptation du règlement écrit
- La mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global
- L'ajustement du règlement graphique et écrit pour permettre la mise en œuvre de l'extension de l'école de musique.

Ces objets ne modifient pas les orientations du PADD et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection paysagère.

On peut aussi indiquer que la création de l'OAP Cœur de Bourg répond à l'orientation du PADD exprimée p1 et sur la carte p4 visant à « la densification du centre bourg par des programmes de logements alternatifs au lotissement pavillonnaire ». La mise en compatibilité avec le PLH permet aussi de poursuivre l'orientation du PADD suivante « diversification du parc de logements pour maintenir la mixité sociale actuelle ».

Ces évolutions n'entrent donc pas dans le champ d'une révision.

En revanche, le cumul de ces évolutions a pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans certaines zones (ex : zone UEe) et de diminuer provisoirement les possibilités de construire dans d'autres zones (ex : zone soumise au PA-PAG). C'est pourquoi la procédure de modification de droit commun a été choisi plutôt que la procédure de modification simplifiée.

Analyse du CE : le CE prend acte des précisions apportées.

Observation 3 : Page 35 de la notice de présentation, le libellé de l'article 13 se réfère aux places de stationnement alors que le texte traite des plantations.

Question 6: Pourriez vous mettre en cohérence dans le document définitif ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'une erreur de rédaction. La P35 de la notice de présentation sera modifiée afin de faire référence aux plantations et non au stationnement.

Analyse du CE : Le CE prend acte de la réponse.

Observation 4 : Pages 35 et 36 de la notice de présentation ; pour les zones U et 1AU, le règlement prévoit 1 arbre /tranche de 500m² de parcelles autres qu'habitat. Dans le PLU actuel les tranches étaient de 300m². Cette disposition aboutit mathématiquement à une diminution du nombre d'arbres.

Question 7 : Pourriez vous expliquer la réflexion qui a mené à une telle disposition qui paraît contraire à la tendance actuelle ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à la question 3.

Analyse du CE : le CE comprend les arguments avancés et estime que la modification proposée du règlement écrit qui vise à différencier les règles applicables selon l'occupation des parcelles (habitat ou autres) est pertinente. La nouvelle rédaction va clarifier les obligations.

Observation 5 : sur l'OAP 5 « coeur de bourg », la disponibilité foncière et la superficie des différents sites ne sont pas indiquées.

Question 8 : Pourriez vous apporter ces précisions ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité ne souhaite pas indiquer la disponibilité foncière. En revanche, la superficie des sites sera indiquée (voir réponse à la question 3).

Analyse du CE : Le CE prend acte de la réponse

Observation 6 : pour la partie relative au PAPAG les objectifs de la commune sont correctement décrits, les modifications des règlements graphique et écrit sont clairement exposées. Pour une parfaite information des intéressés, elle aurait pu utilement être complétée par la contrepartie qui découle de l'article L152-2 alinéa 2 du CU qui traite du droit de délaissement offert aux propriétaires.

Question 9 : Pourriez vous compléter la notice de présentation avec cette information ?

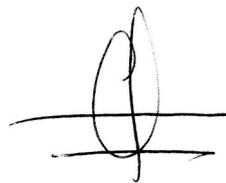
Réponse du maître d'ouvrage :

La référence à l'article L152-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme sera ajoutée à la notice de présentation.

Analyse du CE : L'ajout de la référence de l'article est intéressant mais pour plus de transparence vis à vis des propriétaires, le texte aurait pu être repris.

Le présent rapport, est remis contre récépissé, il est accompagné de ses annexes, pièces jointes (deux dossiers mis à disposition du public et deux registres de l'enquête).

Fait à Bretteville sur Odon le 3 avril 2023



F. Chevalier

Copie du présent rapport et des conclusions et avis est transmise à M. le Président du Tribunal administratif de Caen.

2. Annexes au présent rapport

- annexe 1 avis du conseil départemental du Calvados en date du 16 janvier 2023
- annexe 2: mémoire en réponse en date du 24 mars 2024

3. Pièces jointes (dossier du maître d'ouvrage)

- les deux dossiers mis à disposition du public
- les deux registres papier