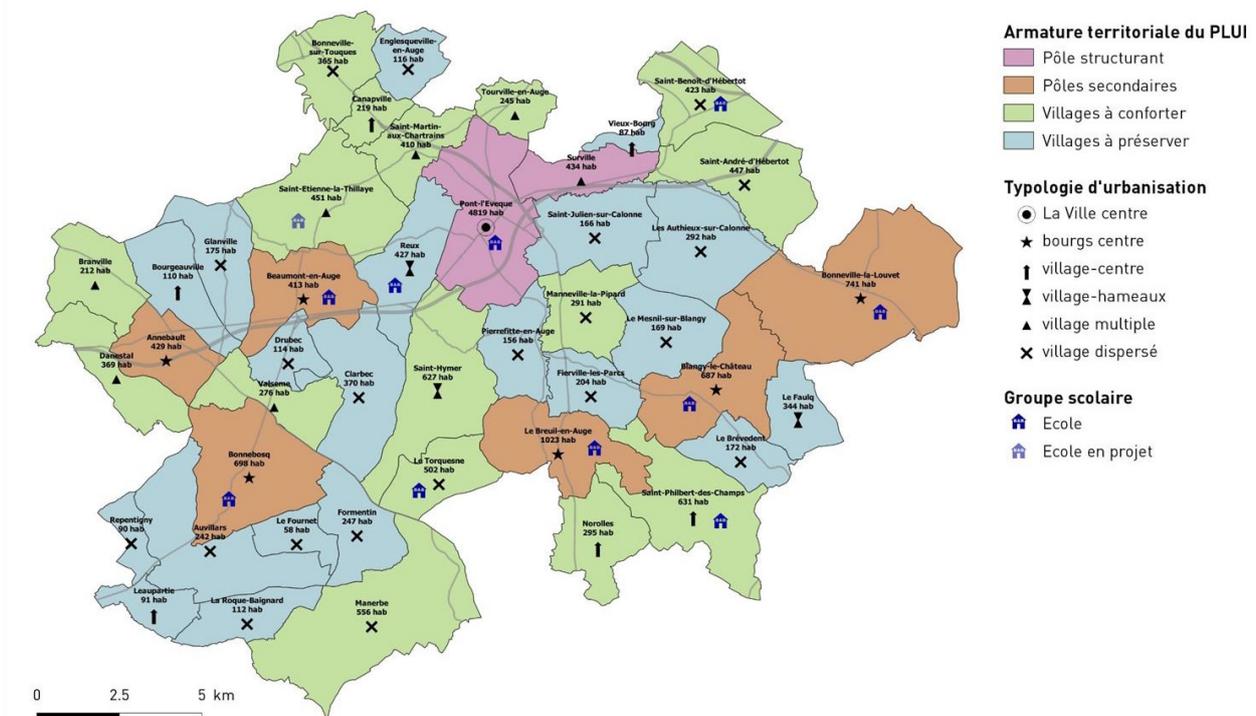


DEPARTEMENT DU CALVADOS

**Enquête Publique unique portant sur 6 modifications conjointes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Terre d'Auge.**

**Positionnement du  
26 FEVRIER 9H00 AU 28 MARS 2024 17H00.**



**Conclusions et avis du Commissaire-enquêteur.  
Concernant la « MODIFICATION n° 2 »  
Evolution du règlement écrit.**

**Commissaire-enquêteur : Marcel VASSELIN**

**2<sup>ème</sup> DOCUMENT****Sommaire**

\*\*\*

I-	PREAMBULE.....	3
II-	LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
III-	LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
	3-1- Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
	3.1.1-Prépartation de l'enquête.....	5
	3.1.2-Consultation des dossiers.....	5
	3.1.3-Positionnement des permanences.....	5
	3.1.4- Publicité et affichages.....	6
	3.1.5- Recueil des observations du public.....	6
	3.2- La clôture de l'enquête.....	6
	3.3- La participation du public.....	6
	3.4- Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.....	7
	3.5- La réception du Mémoire en Réponse.....	7
IV-	L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7

## 1- PREAMBULE.

Je soussigné Marcel VASSELIN, désigné le 7 décembre 2023, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier N° E23000066/14), en vue de procéder à l'enquête publique unique portant sur 6 modifications conjointes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Terre d'Auge.

Vu le code de l'Urbanisme, notamment l'article L.153-41 ;

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et R123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu la Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date du 22 juin 2023 prescrivant les modifications 1, 2, 3, 4, 5, et 6 du plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Commune Terre d'Auge ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Expose ce qui suit :

Par arrêté n° CC-AR-2024-005 du 2 février 2024, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terre d'Auge, ordonne l'ouverture de l'enquête publique unique concernant 6 modifications conjointes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge.

Cette enquête, d'une durée de 33 jours, est positionnée du :

**Lundi 26 février à 9h00 au jeudi 28 mars 2024 à 17h00.**

Cette enquête publique a été menée en conformité avec les prescriptions de l'arrêté rappelé ci-dessus et portant ouverture de l'enquête.

## 2- LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.

### MODIFICATION N° 2 Modification du règlement écrit pour faciliter son interprétation.

#### Constitution du dossier :

##### 2.1- DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 2.

##### 2.2- NOTICE DE PRÉSENTATION.

- Le contexte intercommunal,
- L'historique du document d'urbanisme,
- Le contexte réglementaire,
- Les objectifs de la modification et les justifications,
- Les annexes.
  - Règlement écrit (avant et après modification),
  - Règlement graphique d'Annebault (avant et après modification),
  - Rapport de présentation-justifications (avant et après modification).

##### 2.3- ÉVOLUTION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE.

##### 2.4- RÉGLEMENT ÉCRIT.

- Dispositions générales ;
- Dispositions applicables aux zones urbaines ;
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ;
- Annexes réglementaires.

##### 2.5- RAPPORT DE PRÉSENTATION (Justifications).

- Du diagnostic multicritères et prospectif au projet d'aménagement et de développement durable ;
- Traduction du projet d'aménagement et de développement durable dans le règlement.

##### 2.7- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (P.P.A.)

- Préfecture du Calvados (DDTM) du 2 janvier 2024 ;
- Schéma de Cohérence Territoriale Nord Pays d'Auge (SCoT) en date du 19 janvier 2024 ;
- Chambre d'Agriculture du Calvados en date du 19 janvier 2024 ;
- Le Conseil Départemental du Calvados.

##### 2.8- AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) du 25 janvier 2024.

### 3- LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

#### 3.1- Organisation et déroulement de l'enquête.

##### 3.1.1- Préparation de l'enquête.

Le 19 décembre 2023, en présence de Monsieur Yves DESHAYES, 2<sup>ème</sup> Vice-Président de la CdC Terre d'Auge, de Madame FRANCOIS, Directrice Générale des Services, Madame Anaëlle ARAGON, du Service Urbanisme, nous a présenté succinctement les 6 dossiers de modification qui seront présentés à l'enquête publique unique.

Lors de cette réunion, nous avons pu travailler sur l'organisation de l'enquête publique organisée sur l'ensemble du territoire géré par le PLUi Terre d'Auge et qui est composé de 44 communes.

##### 3.1.2- Consultation des 6 dossiers mis en enquête publique.

Dans le strict respect des articles de l'arrêté de mise en enquête publique, tous ces dossiers de l'enquête publique unique ont été consultables, en version numérique :

- Sur le site internet de la Communauté de Communes Terre d'Auge, [www.terredauge.fr](http://www.terredauge.fr) durant toute la durée de l'enquête ;
- Dans toutes les mairies du territoire de la CdC Terre d'Auge, aux heures d'ouvertures habituelles,
- Sur un poste internet mis à la disposition gratuite des habitants, à la CdC Terre d'Auge.

Une version « papier » a également été mise à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouvertures ainsi que durant les permanences tenues par le commissaire-enquêteur, au siège de la communauté de Communes Terre d'Auge ainsi qu'aux mairies de Blangy-le-Château, Le Breuil-en-Auge, Drubec et Saint-Martin-aux-Chartrains.

##### 3.1.3- Positionnement des permanences.

Il a été défini en tenant compte de la localisation géographique des communes directement impactées par ces modifications, ceci afin de faciliter et d'encourager la participation du public.

N°	Lieux	Dates	Heures
1	CdC Terre d'Auge à Pont l'Evêque	Lundi 26-02-2024	09h00-12h00
2	Blangy-le-Château	Mardi 27-02-2024	09h00-12h00
3	Le Breuil-en-Auge	Mardi 27-02-2024	14h00-17h00
4	Le Breuil-en-Auge	Mercredi 06-03-2024	09h00-12h00
5	Drubec	Vendredi 08-03-2024	15h00-18h00
6	Blangy-le-Château	Jeudi 14-03-2024	09h00-12h00
7	Saint-Martin-aux-Chartrain	Jeudi 14-03-2024	14h00-17h00
8	CdC Terre d'Auge	Jeudi 28-03-2024	14h00-17h00

**Nota** : Le Communauté de Communes Terre d'Auge est désignée "siège de l'enquête".

**3.1.4- Publicité et affichages.**

- 1) L'avis d'enquête a été publié, conformément à la loi, par voie de presse dans les journaux **Ouest-France** du mardi 6 février et du vendredi 1<sup>er</sup> mars 2024 et **Le Pays d'Auge** du mardi 6 février et du vendredi 1<sup>er</sup> mars 2024, ainsi que sur le portail Internet de la Communauté de Communes Terre d'Auge (*Cf. Annexe 1*).
- 2) Les affichages, conformément à l'article 7 de l'arrêté n° CC-AR-2024-001 du 17 janvier 2024 (article R123-11 du Code de l'Environnement), ont été effectués sur les panneaux des mairies des 44 communes du territoire ainsi qu'à la Communauté de Communes Terre d'Auge.
- 3) Un contrôle partiel des panneaux d'affichages a été effectué par le commissaire-enquêteur lors de la visite du territoire ainsi que lors de la tenue des permanences.

**3.1.5- Recueil des observations du public.**

**Quarante-quatre registres d'enquête « papier »**, comportant chacun 25 pages utiles, ainsi qu'un **registre d'enquête spécifique de 30 pages utiles pour le siège de l'enquête**, ont été ouverts par le Président de la communauté de communes « Terre d'Auge » et paraphés par le commissaire-enquêteur, afin d'être mis à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête, dans toutes les mairies des communes concernées par le projet.

**Un Email spécifique** [enquetepublique@terredauge.fr](mailto:enquetepublique@terredauge.fr) a été mis à la disposition du public par l'autorité organisatrice, durant toute la durée de l'enquête, afin de permettre le dépôt des observations par voie numérique.

**Des courriers postaux**, a destination du commissaire-enquêteur, ont pu être adressés ou déposés au siège de l'enquête publique : CdC Terre d'Auge, durant tout le déroulement de l'enquête.

*A noter, enfin que l'autorité organisatrice n'a pas retenu l'option "Registre Dématérialisé" !*

**3.2 – La clôture de l'enquête.**

Le jeudi 28 mars 2024, à l'issue de la dernière permanence et en présence de Madame Anaëlle ARAGON, Chargée du dossier, nous avons procédé à la clôture de l'enquête publique.

**3.3- La participation du public.**

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours, avec une fréquentation régulière et intense du public durant les permanences du commissaire-enquêteur.

Les huit permanences ont eu lieu, sans incident particulier, dans des locaux adaptés, qui permettaient une consultation aisée des documents et favorables aux entretiens.

Le jeudi 28 mars à 17h00, issue de la dernière permanence, nous avons clos l'enquête publique.

### 3.4- Le Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.

Dans le cadre de l'enquête et en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 9 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terre d'Auge, nous avons procédé, le 10 avril 2024, à la remise du Procès-Verbal de Synthèse, dans les locaux de la CdC Terre d'Auge, en présence de Monsieur Yves DESHAYES, 2<sup>ème</sup> Vice-Président et de Madame Anaëlle ARAGON, du service urbanisme. Celui-ci comportait 79 questions.

### 3.5- Réception du Mémoire en Réponse.

Le Mémoire en Réponse a été reçu au domicile du Commissaire-enquêteur, par voie électronique, le 29 avril et par courrier postal le 2 mai 2024.

## 4- L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123.19 et R.123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Vu le Mémoire en Réponse du pétitionnaire ;

*Je soussigné, Marcel VASSELIN, commissaire-enquêteur,*

### Déclare :

- Que le dossier mis en enquête publique est complet et conforme à la réglementation ;
- Que le règlement écrit est très difficile à appréhender pour les personnes non initiées dans la mesure où sa structure n'est pas formalisée au travers d'un memento détaillé et précis, qu'il est composé de très nombreuses zones elles même difficiles à identifier, qu'il n'est pas formalisé par articles clairement définis et que les titres de chapitres ne sont pas judicieusement numérotés.
- Qu'il aurait été souhaitable de pouvoir trouver les numéros de parcelles sur les règlements graphiques des communes qui constituent le territoire de la Communauté de Communes afin de pouvoir localiser les biens des personnes venues déposer une observation.
- Que les affichages, à charge du pétitionnaire, ont été réalisés conformément à l'article 7 de l'arrêté de mise en enquête publique n° CC-AR-2024-005 en date du 2 février 2024 ;
- Qu'une vérification partielle de ces affichages a été réalisée par le commissaire-enquêteur, lors de la visite des lieux et de la tenue des permanences.

### Considère :

- Que pour les matériaux de couverture et les débords de toitures, il serait nécessaire de faire quelques ajustements dans la notice de présentation, concernant la numérotation des pages concernées, à savoir : Pages 273, 276, 324 au lieu de 272, 274 et 325, afin de faciliter les recherches ;
- Que concernant les parcs de stationnement annexes à des commerces soumis à Autorisation Commerciale (CDAC), ceux-ci sont assujettis au respect de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Que concernant les clôtures en zones inondables qui préconise des portails ajourés, Pages 46, 70, 95, 96, 113, 158, 173, 190, 215, 237, 254, 293, 330 et 332, il serait judicieux que cette disposition s'applique également aux clôtures, comme le suggère la DDTM dans son avis ;
- Que concernant les équipements relatifs aux nouvelles technologies, il sera nécessaire d'identifier en complément la page 21 dans la notice de présentation ;
- Que le chapitre du règlement écrit « Décomposition et sous-zones » (P. 197), de la Zone AUC doit être modifié comme suit : ~~deux~~ trois sous-zones ont été mises en place ;
- Que concernant l'actualisation du lexique dans la notice de présentation, il n'y a pas lieu de citer le chapitre « A » puisque celui-ci n'est pas modifié sauf erreur mais, qu'à contrario, il serait judicieux de mentionner, en complément, la page 343 consacrée à l'ajout de deux nouvelles définitions en « P » ;

### Recommande :

- 1) Lors d'une prochaine modification ou révision du PLUi, de revoir la structure du règlement écrit en y intégrant un memento formalisé, beaucoup plus détaillé, avec peut-être des rapprochements de zones et surtout des articles permettant d'enrichir le sommaire et de faciliter le travail de consultation du document par le grand public (Voir les avis des communes des Authieux-sur-Calonne et de Saint-André d'Hébertot) ;
- 2) De généraliser un paragraphe spécifique « toiture » au sein de chaque zone, comme en zone UF, pages 132, 136 et en zone AUF, pages 273 et 276 du règlement écrit afin d'éviter les dispersions de la réglementation sur le dimensionnement des tuiles tantôt dans les chapitres « soubassement » ou « entre-colombages », comme constaté aux pages 19, 39, 41, 44, 64, 66, 88, 90, 92, 130, 159, 209, 211, 214, 232, 232, 236, 323, 325 et 328 du document ;
- 3) De prendre en considération et d'actualiser par l'introduction de l'intégralité des modifications proposées par les instances du SCoT, dans leur analyse du dossier, le règlement écrit du PLUi.

### Et émet un

**AVIS FAVORABLE**

## Au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Communauté de Communes Terre d'Auge.

Pont- l'Évêque le 7 mai 2024



Marcel VASSELIN  
Commissaire enquêteur