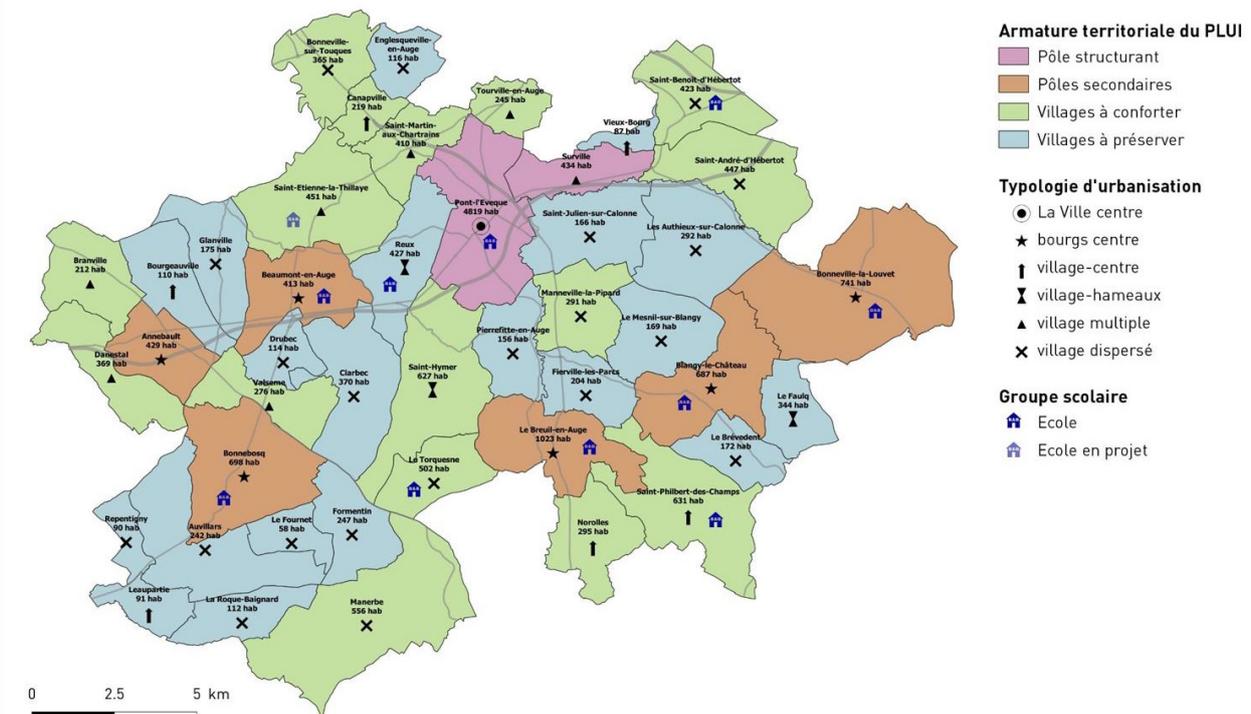


DEPARTEMENT DU CALVADOS

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° 4 »
Changements de destination de certains bâtiments agricoles**

Commissaire-enquêteur : Marcel VASSELIN

2^{ème} 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° 4

Supprimer des bâtiments pouvant changer de destination et inscrits au PLUi et en ajouter de nouveaux.

Constitution du dossier :

2.1- DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 4.

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.
 - Rapport de présentation (avant et après modification),
 - Règlement graphique des communes concernées (avant et après modification),
 - Règlement écrit (avant et après modification),
 - Fiche d'analyse bâtiment (CAUE).

2.3- VINGT DEUX PLANS DE SITUATION (Après modification).

2.4- RAPPORT DE PRÉSENTATION (Diagnostic).

- Approche contextuelle, réglementaire et administrative ;
- Approche sur les entités de Paysage ;
- Approche spatiale ;
- Population ;
- Habitat ;
- Activités et tissu économique ;
- Tourisme ;
- Diagnostic agricole ;
- Equipements ;
- Mobilités ;
- Etat initial de l'environnement,
- Proposition d'enjeux croisés et d'invariants ;
- Annexes.

2.5- RÉGLEMENT ÉCRIT.

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

2.6- FICHE D'ANALYSE CAUE.**2.7- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (P.P.A.)**

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

2.8- AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) du 25 janvier 2024.**3- LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.****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^{ème} 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 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-Chartrains	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^{er} mars 2024 et **Le Pays d'Auge** du mardi 6 février et du vendredi 1^{er} 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 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^{ème} 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 bien étayé et relativement bien documenté, mais 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 mieux localiser les bâtiments étoilés et d'y associer les éventuels propriétaires concernés par ce dossier ;
- 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 l'objectif de l'intercommunalité, lorsqu'elle déclare vouloir préserver le caractère rural, la qualité des paysages et l'authenticité du cadre bâti de ces communes, est conforme aux orientations environnementales souhaitées par l'Etat. Le développement de l'urbanisation qui s'effectuera donc essentiellement par la densification des espaces bâtis existants via la mobilisation des dents creuses, les divisions parcellaires et les changements de destination y compris dans les hameaux, ne peut qu'être encouragé.
- Qu'à ce titre, une évolution par recensement des bâtiments susceptibles de répondre aux critères architecturaux sélectifs est tout à fait judicieuse, surtout lorsque la demande est formulée par le propriétaire dudit bâtiment, et qu'il se déclare prêt à entreprendre les travaux ;
- Que ces nouveaux bâtiments identifiés ne peuvent, toutefois, être entérinés que s'ils répondent aux sept critères clairement énoncés dans le règlement écrit du PLUi ;
- Qu'il y a lieu de corriger, dans le tableau des bâtiments supprimés présenté en page 15 de la notice de présentation, les références cadastrales en ce qui concerne respectivement les communes de Bourgeauville, Saint-Hymer et Valsemé.
 - B 310 était A 310 en page 193 du rapport de présentation (diagnostic) de 2020,
 - D 267 était D 207 en page 211 du même rapport,
 - C 278 était C 53 en page 218 de ce même rapport ;
- Que l'identification du périmètre du haras de Bouquetot en « site bâti patrimonial » dans le règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L151-19 du CU, mériterait certainement une autre approche. La réhabilitation des bâtiments internes au site, au titre d'hébergements complémentaires pouvant être liés, cette fois, à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités du haras, ils ne sont pas à comptabiliser dans le potentiel de logements à considérer au titre du développement urbanistique de la communauté de communes.

Recommande :

- D'assujettir l'autorisation de changement de destination du bâtiment localisé sur la parcelle C 208 de Blangy-le-Château, au remplacement de la couverture en tôle par une couverture en matériaux beaucoup plus nobles, traditionnels et esthétiques.

Et émet un

AVIS FAVORABLE

**Au projet de modification n° 4 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