

DEPARTEMENT DU CALVADOS

- - - - -

COMMUNE DE JUAYE-MONDAYE

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- RAPPORT D'ENQUÊTEUR

**2- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

S O M M A I R E

1^{ère} partie – RAPPORT D'ENQUÊTE

1- Objet de l'enquête publique	p 4
2- Formalités avant l'enquête publique	p 5
3- Projet de modification N°1 du P.L.U. de la commune de Juaye-Mondaye	p 6
4- Avis des Personnes Publiques Associées	p 10
5- Déroulement de l'enquête publique	p 12
6- Observations portées au registre d'enquête	p 13

2^{ème} partie - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR p16

ANNEXES p 21

1^{ère} partie – RAPPORT D'ENQUÊTE

1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La présente enquête publique est une enquête conjointe qui concerne les projets de modification des plans locaux d'urbanisme des communes d'AGY, ESQUAY-SUR-SEULLES, GUERON, JUAYE-MONDAYE, RYES, SAINT-MARTIN-DES-ENTREES et VAUX-SUR-SEULLES. Ces sept communes appartiennent à la Communauté de Commune BAYEUX INTERCOM.

Les objectifs de ces modifications de P.L.U. concernent des évolutions et des ajustements du règlement écrit, notamment de manière à prendre en compte les évolutions législatives récentes. Ces modifications apportées au règlement ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. en vigueur.

Par ailleurs, pour les communes d'Esquay-Sur-Seulles et de Vaux-Sur-Seulles, les objectifs de la modification de leur P.L.U. concernent également l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU). Une délibération motivée respective pour ces deux communes a été prise et fait partie du dossier soumis à l'enquête.

Ce rapport traite plus spécialement du projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JUAYE-MONDAYE.

Le Plan Local d'Urbanisme de JUAYE-MONDAYE a été approuvé le 6 juillet 2004.

Cette procédure de modification est engagée pour répondre aux objectifs suivants :

- Adapter le règlement écrit des zones A et N, pour notamment autoriser les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes au sein des zones A et N ;
- Faciliter l'implantation d'une yourte sur le territoire ;
- Conforter les équipements publics, en instaurant un nouvel emplacement réservé, dont l'objet serait l'extension de l'équipement scolaire ;
- Et Identifier cinq bâtiments comme potentiellement mutables au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Les pièces du P.L.U. à modifier sont :

- Le règlement écrit (pièce 3a) ;
- Le règlement graphique, le zonage au 1/7500 (pièce 3b).



La Communauté de Communes de Bayeux Intercom, dont fait partie la commune de Juaye-Mondaye, dispose depuis le 12 février 2015 de la compétence urbanisme.

La Communauté de communes de Bayeux Intercom regroupe 36 communes.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvrant les 36 communes est en cours d'élaboration (phase d'études-diagnostic). Son approbation est prévue pour fin 2019.

Les sept communes (d'Agy, Esquay/Seulles, Guéron, Juaye-Mondaye, Ryes, Saint-martin-des-Entrées et Vaux/Seulles) font également partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Bessin regroupant sept Communautés de Communes et environ 73 000 habitants.

2 FORMALITES AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 8 novembre 2016, le Président de la Communauté de Communes de Bayeux Intercom, considérant l'intérêt des projets de développement sur la commune, a décidé d'engager la procédure de modification N°1 du P.L.U. de JUAYE-MONDAYE.

Par ordonnance en date du 3 mars 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désignée pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur.

Par arrêté communautaire en date du 10 mars 2017, l'enquête publique a été ouverte pour une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 3 avril au mercredi 3 mai 2017 inclus.

2-1- L'affichage et la publicité légale

La publicité a été assurée par publication dans deux journaux de deux avis relatifs à l'enquête publique : « Ouest-France » et « La Renaissance - Le Bessin ».

La première insertion a été faite le 17 mars 2017 soit au moins quinze jours avant le démarrage de l'enquête et la seconde insertion le 7 avril 2017 soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

Des photocopies des parutions et/ou les attestations figurent au chapitre « Annexes ».

L'avis au public a été régulièrement affiché sur la porte extérieure de la mairie, visible de la voie publique, ainsi qu'aux six autres mairies et au siège de la Communauté de communes de Bayeux Intercom, 4 Place Gauquelin Despallière à Bayeux. Les modalités ont bien été respectées à savoir l'avis a été imprimé sur un support en format A2 sur fond jaune. L'avis a été affiché dans les délais au moins quinze jours avant le 3 avril 2017.

2-2- Le contenu du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait :

- Pour chacune des sept communes : un dossier du projet de modification* du P.L.U. concerné (Intitulé « *Notice de présentation* ») rassemblant : le projet de modification, le règlement écrit des zones concernées par la modification, des plans au format A3 des plans de zonage modifiés
- En outre, pour les P.L.U. d'Esquay/Seulles et Vaux/Seulles, des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant les zones AU ouvertes à l'urbanisation
- Un fascicule rassemblant les avis des personnes publiques associées ayant répondu (le Conseil Départemental du Calvados, la Chambre d'Agriculture du Calvados, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Calvados – Orne, la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen – Normandie, la C.D.P.E.N.A.F., Bayeux Intercom)

* N°1 ou N°2 selon les cas

- L'arrêté communautaire du 8 novembre 2016 décidant d'engager la procédure de modification N°1 du P.L.U. de JUAYE-MONDAYE.
- L'arrêté communautaire du 10 mars 2017 d'ouverture de l'enquête publique
- La délibération de Bayeux Intercom en date du 17 novembre 2016 motivant et justifiant la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU (pour Esquay/Seulles et Vaux/Seulles)
- La copie des parutions dans la presse
- L'ordonnance en date du 3 mars 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen désignant Ghislaine Even pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur

3 PROJET DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U. DE GUERON

Rappelons que la modification du P.L.U. de Juaye-Mondaye vise les objectifs suivants :

- Autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes au sein des zones A et N conformément aux nouvelles dispositions en la matière ;
- Permettre l'implantation d'une yourte sur le territoire ;
- Instaurer un nouvel emplacement réservé, pour l'extension de l'équipement scolaire ;
- Identifier cinq bâtiments pour lesquels on autorisera un changement de destination.

La modification du P.L.U. se traduira donc par des modifications au règlement écrit (pièce 3a) et graphique (pièce 3b).

3-1 Changements apportés au règlement des zones A et N pour permettre les extensions et la réalisation d'annexes aux constructions existantes à usage d'habitation

La loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 ont réintroduit la possibilité de réaliser en zones agricole et naturelle pour les habitations existantes des extensions et annexes, sous certaines conditions.

Le nouvel article L.151-12 du code de l'urbanisme stipule ainsi que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (...)* »

Les dispositions réglementaires de la zone agricole (A) ont été modifiées.

revoir cette partie 3-1 avec la notice

A l'article A2, il est ajouté :

« - Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et situées en zone A, sont autorisées à condition:

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.

Les annexes créées après la date d'approbation du P.L.U. ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et légalement implantées, sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
- Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure. »

A l'article A6, il est ajouté ce qui suit :

« (...) Les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Aussi, les annexes des constructions d'habitation existantes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. »

Commentaire du commissaire enquêteur : Préférer les termes "en outre, de plus" au lieu de "aussi" en début de phrase pour une meilleure compréhension du texte.

A l'article A7, le paragraphe suivant est ajouté :

" Les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 5 mètres."

L'article A 9 est désormais réglementé comme suit :

« L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée 25% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée. »

A l'article A10, le règlement modifié précise la hauteur des constructions (selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou d'extensions et/ou annexes) :

Pour les constructions nouvelles : Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non compris les sous-sols.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes, il est ajouté ce qui suit : *"Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2. (...)"*

▪ Les dispositions réglementaires de la zone naturelle ont également été modifiées.

La notice de présentation souligne que les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes seront autorisées au sein des zones N, Nh et/ou Np, en excluant le secteur Nt (réservé aux installations et constructions de petite taille, nécessaires aux équipements collectifs et à l'accueil touristique) et les secteurs inondables.

Ainsi, à l'article N2, il est ajouté ce qui suit :

- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et implantées en zone N, Nh et/ou Np sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure.

Les annexes créées après la date d'approbation du P.L.U. ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N, Nh et/ou Np, et légalement implantées, sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
- Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure."

A l'article N6, il est précisé que :

"(...) Les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Aussi, les annexes des constructions d'habitation existantes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal."

A l'article N7, il est précisé ce qui suit :

" Si la construction, l'annexe ou l'extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles seront implantées avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 5 m."

L'article N9 est désormais libellé comme suit :

" L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 25% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée. »

Enfin, à l'article 10, il est ajouté le paragraphe suivant :

" Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N2."

3-2 Autoriser les constructions à usage agricole en zone naturelle (article N2)

Le deuxième objet de cette modification est de prendre en compte et d'autoriser le projet d'implantation d'une yourte sur un secteur spécifique du territoire communal. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, noté "Nh" qui existe déjà au P.L.U. en vigueur. Ce projet d'implantation d'une yourte au sein de ce secteur Nh n'est pas incompatible avec la préservation des sites et de l'environnement communal.

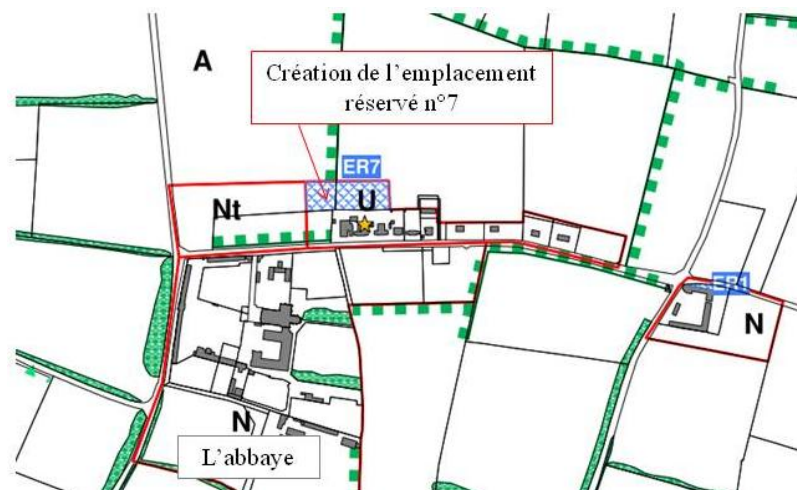
Ainsi, a été ajouté au règlement écrit de ce secteur, le texte qui suit :

"En Nh, sont de plus autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, et notamment les yourtes,"

3-3 Création d'un nouvel emplacement réservé (n°7)

Afin de permettre l'extension de l'école de JUAYE-MONDAYE, la commune souhaite mettre en place un emplacement réservé sur des parcelles environnantes et situées en zone U du P.L.U. Il s'agit pour la commune de geler la constructibilité du secteur nouvellement visé par l'emplacement réservé, et de le destiner à l'extension de l'équipement scolaire.



3-4 Identification de cinq bâtiments existants au titre de l'article xxxx

Cinq bâtiments (ayant eu une fonction agricole par le passé) ont été identifiés sur le terrain et reportés sur le plan de zonage. On y autorisera désormais un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Ces dispositions sont reprises au sein du règlement écrit (article 2).

4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du P.L.U. des communes d'Agy, Esquay/Seulles, Guéron, Juaye-Mondaye, Ryes, Saint-Martin-des-Entrées et Vaux/Seulles a donné lieu à une consultation des Personnes Publiques Associées.

Six personnes publiques (dont la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Calvados) ont émis un avis.

Le Conseil Départemental du Calvados (Mission planification territoriale) en date du 21 février 2017, a émis un avis favorable au projet de modification du P.L.U. des communes d'Agy, Guéron, Juaye-Mondaye, Ryes, Saint-Martin-des-Entrées et Vaux/Seulles. Le Conseil Départemental a émis un avis favorable assorti de prescriptions pour le projet de modification du P.L.U. d'Esquay/Seulles.

Ces prescriptions concernent les modalités d'accès à définir le long des RD 126 et 127 pour la zone 2AU qui serait ouverte à l'urbanisation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient deux accès sur ces routes départementales, un sur chacune d'elles, et la sécurisation de l'intersection entre les RD 126 et 127, qui faisait l'objet d'un emplacement réservé dans le P.L.U. initial. Cette opération de sécurisation a été intégrée aux O.A.P. de la zone.

Il est ainsi stipulé dans cet avis : *« La réserve publique foncière a, en conséquence, été supprimée. Cette opération de sécurisation s'établissait dans la perspective d'un aménagement global de la traversée du bourg effectuée par la RD 126. Il convient de noter que dans le cadre de son avis sur le P.L.U. arrêté, le Département avait demandé qu'une étude approfondie soit réalisée afin de définir les objectifs de l'opération de sécurisation de l'entrée de bourg ainsi que son parti d'aménagement. Or, les services du Département n'ont pas été associés à aucune étude de cette nature. »*

(..) « Enfin, aucun rejet d'eau pluvial issu de la future opération d'urbanisation ne sera autorisé sur le domaine public routier départemental. Cet aspect du projet devra être géré à l'intérieur du périmètre de l'opération. »

La Chambre d'Agriculture du Calvados en date des 15, 16, 24 février et 6 avril a émis un avis favorable sur le projet de modification des P.L.U. d'Agy, Esquay/Seulles, Guéron, Juaye-Mondaye, Ryes, Saint-Martin-des-Entrées et Vaux/Seulles.

Elle a exprimé néanmoins des remarques à prendre en compte. Celles-ci sont reprises ci-après commune par commune lorsqu'elles diffèrent.

Pour l'ensemble des sept projets de modification de P.L.U., il est demandé que les articles A9 et N9 règlementent l'emprise des annexes et des extensions ayant une destination d'habitation plutôt qu'un usage d'habitation (remplacer le terme "usage" par "destination").

Pour les communes d'Agy, Guéron et Saint Martin-des-Entrées, la Chambre d'Agriculture propose aux articles A6, A7 et N6 de prévoir une dérogation (aux règles édictées dans cet article) ou des règles de distances réduites pour les bâtiments d'exploitation agricole.

En outre, pour la commune de Guéron, la Chambre d'Agriculture stipule que *"les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole mériteraient de figurer à l'article A2."*

Pour la commune de Juaye-Mondaye, selon la Chambre d'Agriculture, la rédaction de l'article A6 qui mentionne des constructions nouvelles à usage de gîte peut poser problème. En principe, les gîtes ne sont autorisés en zone A que par changements de destination et non pas par constructions nouvelles.

La Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) du Calvados lors de sa réunion du 7 mars 2017 a émis un avis défavorable sur le projet de modification du P.L.U. des communes d'Agy, d'Esquay/Seulles, de Guéron, de Juaye-Mondaye, de Ryes, de Saint-Martin-des-Entrées et de Vaux/Seulles.

Elle souligne l'absence de justification de la zone d'implantation, d'emprise, de hauteur et de densité au regard de l'activité agricole et de la qualité paysagère. Elle invite à définir une valeur maximale pour l'emprise au sol des annexes.

Toutefois, la C.D.P.E.N.A.F. souligne l'effort des communes concernées sur le caractère mesuré de la zone d'implantation, la hauteur, la densité des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

- ☛ A ce sujet, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados dans son courrier du 31 mars 2017 précise que c'est principalement l'absence de justification et la fragilité juridique qui en résulte, qui a guidé l'avis de la commission.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat, en date du 29 février 2017, a exprimé qu'elle n'avait pas de remarque particulière sur les projets.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie en date du 10 février 2017 a émis un avis favorable sur les projets de modification des P.L.U. d'Agy, Esquay/Seulles, Guéron, Juaye-Mondaye, Ryes, Saint-Martin-des-Entrées et Vaux/Seulles.

La Communauté de Communes de Bayeux-Intercom a émis plusieurs remarques sur les différents projets, dans son courrier du 30 mars 2017.

Ces remarques concernent l'alimentation en eau potable, l'assainissement et la défense incendie. Les services de la Communauté de Communes demandent que les collectivités se rapprochent de leur syndicat respectif pour avis. Par ailleurs, la Communauté de Communes rappelle qu'une étude de filière est demandée pour toute modification bâtiment en zone A ou N. De même, ces zones A et N étant généralement partiellement desservies par la défense incendie, il est demandé que *« tout risque isolé créé devra être desservi par le pétitionnaire d'une autorisation de construire »*.

Des remarques spécifiques concernent la commune de Juaye-Mondaye :

" La commune est desservie par un réseau de distribution d'eau potable suffisant.

Les zones A et N sont en assainissement non collectif. Toute modification de bâtiment entraînant la modification de l'assainissement non collectif est soumise à cette réglementation. Notamment une étude de filière est demandée pour chaque projet afin de vérifier l'adéquation entre l'aptitude des sols et la filière d'assainissement retenue. Les zones A et N sont partiellement desservies par la défense incendie. Tout risque isolé devra être desservi par le pétitionnaire d'une autorisation de construire.

La zone Nh, dans laquelle est projetée la yourte, n'est pas desservie en défense incendie. Dans l'attente de la desserte par un ouvrage public, son propriétaire pourra réaliser un ouvrage permettant d'assurer cette défense incendie. Cet ouvrage sera conforme au règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie."

5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée du 3 avril au 3 mai 2017 inclus, soit sur une durée de 31 jours. J'ai assuré huit permanences :

- le lundi 3 avril 2017 de 17h à 19h à la mairie de GUERON ;
- le vendredi 7 avril 2017 de 16h à 18h à la mairie de RYES ;
- le mardi 11 avril 2017 de 10h à 12h à la mairie de VAUX-SUR-SEULLES et de 17h à 19h à la mairie d'ESQUAYS-SUR-SEULLES ;
- **le vendredi 14 avril 2017 de 15h à 17h à la mairie de JUAYE-MONDAYE ;**
- le lundi 24 avril de 14h à 17h à la communauté de Communes de BAYEUX Intercom ;
- le samedi 29 avril 2017 de 10h à 12h à la mairie d'AGY ;
- et le mercredi 3 mai 2017 de 15h à 17h à la mairie de SAINT MARTIN-DES-ENTREES.

Un registre d'enquête avait été mis à la disposition du public dans chacune des sept mairies ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes de BAYEUX Intercom, soit huit registres d'enquête. En outre, le site internet de la Communauté de communes pouvait recevoir les observations du public à l'adresse suivante : <http://www.bayeux-intercom.fr/>

L'enquête s'est bien passée, dans un bon climat, sans incident. La fréquentation a été relativement modeste dans l'ensemble. A Vaux/Seulles, le rythme des visites a été constant lors de la permanence du 11 avril 2017.

Il n'y a pas eu d'observations déposées sur le site Internet de la Communauté de communes. Une personne a visité le site et téléchargé le dossier.

Au total, il y a eu **15 observations écrites*** déposées sur les registres d'enquête. Elles se répartissent comme suit :

Guéron : 0

Ryes : 0

Vaux/Seulles : 6 **

Esquay/Seulles : 2 (dont 1 observation concerne le projet de Vaux/Seulles)

Juaye-Mondaye : 2

Bayeux Intercom : 1 visite (n'a pas laissé d'observation)

Agy : 3

Saint Martin-des-Entrées : 2

**L'observation n°6 déposée à Vaux/Seulles et l'observation n°15 déposée à St Martin-Des-Entrées sont les mêmes*

***J'ai eu plusieurs visites à Vaux/Seulles. Il y a eu également des observations orales (que je retranscris également)*

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clos et signé le registre à Saint-Martin-des-Entrées le mercredi 3 mai 2017 à 17h30 (fin de l'horaire d'ouverture de la mairie au public).

Le lendemain, je suis allée au siège de la Communauté de Communes BAYEUX INTERCOM récupérer, clore et signer les sept autres registres. Ces registres avaient été rapportés au siège de BAYEUX INTERCOM par les communes dès le matin du jeudi 4 mai 2017.

Le jeudi 11 mai 2017, j'ai remis mon procès-verbal de synthèse à M. Christian HAY, responsable de l'administration générale, représentant M. Patrick GOMONT, président de Bayeux Intercom.

Les observations du responsable du projet m'ont été communiquées par voie électronique le 23 mai 2017 et par courrier le 26 mai.

6- OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUÊTE

Le public disposait d'un registre d'enquête à la mairie de JUAYE-MONDAYE, plus un registre dans chacune des six autres communes, et un registre supplémentaire au siège de Bayeux Intercom à Bayeux, soit huit registres au total.

J'ai eu deux visites lors de la permanence du vendredi 14 avril 2017 et deux observations ont été inscrites au registre d'enquête.

Il n'y a pas eu d'autres observations déposées au registre à la mairie durant la période de l'enquête publique. Il n'y a pas eu d'observations concernant ce projet sur les autres registres.

Dans l'ordre chronologique de l'enquête publique conjointe aux autres modifications de P.L.U., ce sont les observations n°9 et n°10.

Observation n°9

Cette observation émane de Mme Françoise MAISONGRANDE, habitant Juaye-Mondaye au hameau "La Roche". Elle a été déposée par mes soins sous la dictée de Mme MAISONGRANDE le vendredi 14 avril.

Mme Françoise MAISONGRANDE me signale que le long de la parcelle n°73 (lieudit « Le Javois) au Hameau La Roche, il existe une haie bocagère d'intérêt écologique. Celle-ci n'est pas répertoriée comme « *Espace boisé classé* ».

Mme MAISONGRANDE demande s'il serait possible de la rajouter sur le plan de zonage (au même titre que celle qui se situe dans le prolongement plus au Sud).

Extrait - Plan de zonage Juaye Mondaye Hameau La Roche



De même, Mme MAISONGRANDE me signale qu'il existe un bel if dans le cimetière de l'église Sainte Basile.

Mme MAISONGRANDE ajoute que l'église Sainte Basile pourrait figurer en « *Bâtiments et lieux remarquables* » au même titre que Saint Aubin ou Saint Vigor de Juaye.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Un linéaire important de haies bocagères d'intérêt écologique et/ou paysager a été classé au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme (Espace boisé classé).

La haie bocagère située le long de la parcelle n°73 (lieudit « Le Javois ») au Sud du Hameau La Roche est intéressante à plus d'un titre, elle marque le versant de la vallée de l'Aure et doit avoir

un rôle hydraulique. En outre, le maillage bocager du secteur a eu à souffrir d'un débocagement. Il apparaît en effet important de conserver les haies encore existantes sur ce secteur.

Par ailleurs, l'église Sainte Basile peut tout à fait figurer en « *Bâtiments et lieux remarquables* » au même titre que d'autres édifices de même qualité architecturale et patrimoniale.

Par conséquent, j'émetts un avis favorable aux demandes de M^{me} Françoise MAISONGRANDE.

Observation n°10

Cette observation émane de M Jean-Pierre LESAGE agriculteur installé sur la commune de Juaye-Mondaye.

M. LESAGE est venu m'exposer son projet de construction de sa maison d'habitation en lien avec son activité agricole sise près du hameau « Couvert ».

En 2016, M. LESAGE a construit un bâtiment agricole sur la parcelle cadastrée ZH n°42 (entre les hameaux "Couvert" et "Les Meslinières")

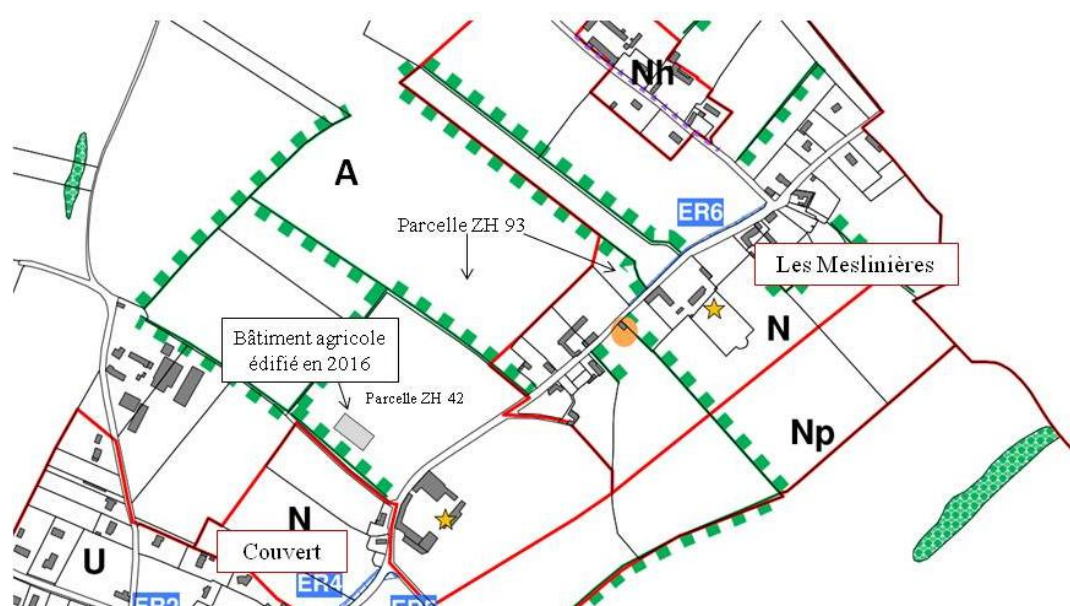
Actuellement, M. LESAGE exerce son activité sur un site un peu plus au Sud, mais n'étant pas propriétaire, il envisage de déplacer son siège au hameau "Les Meslinières". Le propriétaire reprendra le corps de ferme (qui ne sera plus un siège agricole).

M. LESAGE a déposé un premier Certificat d'Urbanisme le 9 juin 2016 pour son projet de construction de maison d'habitation (futur siège) qui est revenu négatif car la parcelle ZH 93 est située en zone naturelle (en partie) et le règlement du P.L.U. communal n'autorise pas les constructions de logements en lien avec l'activité agricole existante.

M. LESAGE a cependant demandé un second CU, cette fois sur la partie de la parcelle classée en zone agricole (zone A), en retrait de la route.

M. LESAGE a reçu un avis favorable (le 3 mars 2017). Cependant, M. LESAGE estime que cette situation n'est pas judicieuse. Elle consomme encore plus d'espace agricole et elle créerait un décrochement dans la parcelle cultivable. De plus, il existe une ligne à moyenne tension au-dessus du terrain.

M. LESAGE demande s'il serait possible d'autoriser en zone N (naturelle), son logement en tant que siège de son exploitation.



Commentaire et avis du Commissaire Enquêteur :

Au sein de la zone naturelle (N), le règlement écrit (à l'article N2) autorise :

- *Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.*

Le caractère de la zone N (sauf les secteurs Np, Nt, Nh) mentionne une activité agricole non dominante. Le règlement autorise des utilisations et des occupations du sol plus diversifiées qu'en zone A, mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement durable, justifie pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation.

Je me suis rendue sur le site en compagnie de M. LESAGE. Le projet d'édifier sa construction à usage d'habitation (en lien avec son siège d'exploitation agricole) au hameau "Les Meslinières" me paraît tout à fait pertinente. Il s'intégrerait harmonieusement dans ce hameau existant.

En outre, il conviendrait d'harmoniser (entre les différentes communes du secteur) le règlement écrit des zones N où il y a souvent imbrication entre le bâti résidentiel et une activité agricole moins prégnante qu'en zone A mais présente tout de même,

- Soit par un ajout au règlement (article N2) du type : *"sont admises, les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur implantation dans la zone naturelle ne porte pas atteinte à la qualité du site et des paysages"*
- Soit par la création d'un secteur (Na) reprenant les mêmes dispositions réglementaires.

Par conséquent, j'émet un avis favorable à la demande de M. Jean-Pierre LESAGE.

* * *

2^{ème} partie – CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rappel : Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune JUAYE-MONDAYE. Cette enquête a été menée conjointement sur six autres projets de modification de P.L.U. de la communauté de commune sur des objets se rapprochant.

Les objets de cette modification sont au nombre de quatre et ne remettent pas en cause le P.A.D.D. communal :

- Adapter le règlement écrit des zones A et N, pour notamment autoriser les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes au sein des zones A et N ;
- Faciliter l'implantation d'une yourte sur le territoire ;
- Conforter les équipements publics, en instaurant un nouvel emplacement réservé, dont l'objet serait l'extension de l'équipement scolaire ;
- Et Identifier cinq bâtiments comme potentiellement mutables au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté communautaire (n°4598) en date du 10 mars 2017, l'enquête publique a été ouverte pour une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 3 avril au mercredi 3 mai 2017 inclus.

J'ai assuré au total huit permanences:

- le lundi 3 avril 2017 de 17h à 19h à la mairie de GUERON ;
- le vendredi 7 avril 2017 de 16h à 18h à la mairie de RYES ;
- le mardi 11 avril 2017 de 10h à 12h à la mairie de VAUX-SUR-SEULLES et de 17h à 19h à la mairie d'ESQUAYS-SUR-SEULLES ;
- le vendredi 14 avril 2017 de 15h à 17h à la mairie de JUAYE-MONDAYE ;
- le lundi 24 avril de 14h à 17h à la communauté de Communes de BAYEUX Intercom ;
- le samedi 29 avril 2017 de 10h à 12h à la mairie d'AGY
- et le mercredi 3 mai 2017 de 15h à 17h à la mairie de SAINT MARTIN-DES-ENTREES.

Le jeudi 11 mai 2017, j'ai remis mon procès verbal de synthèse à M. Christian Hay (responsable de l'administration générale) représentant M. Patrick GOMONT, président de Bayeux Intercom. Le 24 mai 2017, j'ai reçu par voie électronique le mémoire en réponse de la Communauté de communes Bayeux Intercom et par courrier le 26 mai.

Références

- Décision (TA : E17000012/14) en date du 3 mars 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen désignant Ghislaine Even, en qualité de commissaire enquêteur ;
- Arrêté communautaire du 8 novembre 2016 engageant la procédure de modification du P.L.U. de Juaye-Mondaye ;
- Arrêté communautaire du 10 mars 2017 prescrivant l'enquête publique relative à la modification P.L.U. de la commune de Juaye-Mondaye.

Observations portées au registre d'enquête de Juaye-Mondaye

Deux observations ont été portées au registre d'enquête. Il s'agit dans l'ordre chronologique de l'enquête publique conjointe à six autres procédures de modification de P.L.U. des observations n°9 et n°10.

L'une concerne une demande de protection sur une haie bocagère, un if et des édifices religieux remarquables (église, chapelles), l'autre concerne une demande de construction d'un logement en lien avec une activité agricole existante en zone N.

Conclusions motivées :

Les modifications apportées au P.L.U. en vigueur ne constituent pas des changements majeurs. Liés aux différentes évolutions législatives récentes (Loi ALUR, loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques), ils apportent néanmoins des possibilités d'évolution et de gestion des bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle.

Ces modifications règlementaires ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Le projet d'identifier cinq bâtiments comme potentiellement mutables au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme apportera également de nouvelles possibilités à destination d'habitation sur le territoire communal. Cela permet également de préserver et mettre en valeur un patrimoine bâti souvent de qualité.

L'instauration d'un nouvel emplacement réservé (n°7) sur les terrains à proximité immédiate de l'actuelle école se justifie pleinement pour l'extension de l'équipement scolaire.

Vaste commune (1612 ha) au Sud du Bessin, le bourg de Juaye est à 8 km au Nord-Ouest de Tilly/Seulles et à 9 km au Sud de Bayeux. Juaye-Mondaye était à l'origine trois communes distinctes. En 1857, les trois communes ont fusionnés.

Juaye (448 habitants en 1856) absorbe Bernières-Bocage (248 habitants) et Couvert (321 habitants), et devient Juaye-Mondaye. Cette commune compte au dernier recensement 670 habitants répartis sur un vaste territoire.

Ainsi, aujourd'hui, la commune de Juaye-Mondaye présente une organisation de l'espace bâti très lâche avec la présence de plusieurs entités urbaines et plusieurs hameaux d'inégale importance. Le bâti résidentiel se répartit sur plusieurs "bourgs" et plusieurs hameaux ou lieux-dits. Les nouvelles dispositions règlementaires sont donc particulièrement intéressantes pour l'évolution de ces espaces bâtis. Elles apporteront indéniablement une plus-value au patrimoine bâti de la commune et constituent un enjeu de premier plan pour la vitalité du territoire.

Plusieurs articles du règlement de la zone A font référence à la création de gîtes. Ce point a fait l'objet d'une remarque de la chambre d'agriculture qui stipule qu'en principe en zone A, les gîtes ne sont autorisés que par changements de destination et non par constructions nouvelles.

La commune est traversée par la rivière l'Aure. Le territoire communal est soumis à un risque d'inondation lié au débordement de ce cours d'eau. Même si ces secteurs ne représentent que peu de secteurs bâtis, dans le respect du P.L.U. en vigueur, ces secteurs inondables ne peuvent recevoir ni constructions nouvelles, ni extensions, ni annexes, ni changements d'affectation de bâtiments existants.

* * *

Vu,

- Le code de l'environnement et notamment les dispositions des articles R.123-1 à R.123-33 (après modification liée au décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquêtes publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement)
- Le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 153-19, L 153-21, L 153-22 et R.153-8
- L'arrêté communautaire du président de la Communauté de Communes de Bayeux - Intercom en date du 8 novembre 2016, engageant la modification N°1 du P.L.U. de la commune de JUAYE-MONDAYE
- L'arrêté communautaire en date du 10 mars 2017 prescrivant la mise à l'enquête publique
- Les pièces du dossier de modification N°2 du plan local d'urbanisme soumis à la disposition du public à la mairie de JUAYE-MONDAYE, au siège de la Communauté de Communes de Bayeux-Intercom et aux six autres mairies (d'Agy, Esquay/Seulles, Guéron, Ryes, Saint Martin-des-Entrées et Vaux/Seulles)
- L'affichage réglementaire aux différents lieux (mairies et communauté de communes) et les avis administratifs dans la presse locale (Ouest-France et La Renaissance - Le Bessin)
- La visite des lieux effectuée par le commissaire enquêteur le 14 avril 2017
- Le bon déroulement de l'enquête publique et le déroulement conforme des permanences

Considérant :

- que toutes les dispositions ont été prises pour l'information du public (affichage réglementaire et avis administratifs dans la presse) ;

- le bon déroulement de l'enquête :

L'enquête publique relative au projet de modification du P.L.U. de la commune de Juaye-Mondaye s'est déroulée du 3 avril au 3 mai 2017 inclus, de manière satisfaisante et conformément à l'arrêté communautaire de la communauté de communes de Bayeux-Intercom en date du 10 mars 2017.

- que le projet ne porte pas atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. de la commune ;

- que le projet prend en compte les risques naturels liés au débordement de L'Aure et aux remontées de nappes souterraines ;

- les avis favorables des personnes publiques associées assortis de leurs remarques qu'il conviendra de prendre en compte, notamment celle émanant de Bayeux Intercom concernant la défense incendie sur le secteur Nh "Le Bagnieux" et celle émanant de la chambre d'agriculture (référence à l'autorisation de gîtes en tant que construction nouvelle qui ne respecte pas le caractère de la zone agricole);

- l'avis défavorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers relatif à l'absence de justification de la zone d'implantation, d'emprise, de hauteur et de densité au regard de l'activité agricole et de la qualité paysagère, mais que le dossier sera complété (avant son approbation) par des éléments de justification ;

- que le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (avant son approbation) pourra judicieusement être complété par des dispositions réglementaires en zone N (ou par la création d'un secteur Na) autorisant les constructions à destination d'habitat en lien avec l'activité agricole existante ;
- que le projet garantit la préservation des espaces naturels et des zones agricoles ;
- que le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (avant son approbation) sera complété par une condition à la réalisation d'annexes et/ou d'extensions des habitations existantes dans l'esprit de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme (du type "*dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*") ;
- que le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (avant son approbation) sera complété à l'article 4 de la zone Nh (par des dispositions concernant la défense incendie du type : "*dans l'attente de la desserte par un ouvrage public, son propriétaire pourra réaliser un ouvrage permettant d'assurer cette défense incendie. Cet ouvrage sera conforme au règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.*").

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JUAYE-MONDAYE, **sous réserve de l'observation des derniers considérants susvisés.**

Fait à Saint-Ebremond-de-Bonfossé, le 3 juin 2017

Le Commissaire enquêteur, Ghislaine Even



ANNEXES

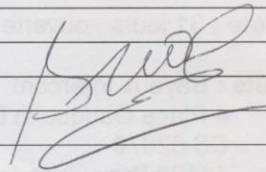
Régistre d'enquête de Juaye-Mondaye
(Photocopies)

*Il n'y a pas d'observations concernant Juaye-Mondaye
sur les autres registres*

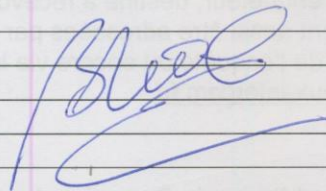
OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire-enquêteur.

Ghislaine Even en qualité de commissaire enquêteur, déclare ouvert le présent registre, du mis à la disposition du public du 3 avril au 3 mai 2017 inclus.



Ouverture de la permanence le vendredi 14 avril à 15h à Juaye-Mondaye.



ds.9

Mme Françoise MAISONGRAND me signale que le long de la parcelle n° 73 (Le Javours) au hameau la Roche il existe une haie bocagère d'intérêt écologique. Celle-ci n'est pas repérée comme "espace bois classé".

Mme MAISONGRAND demande s'il serait possible de la rajouter sur le plan de zonage.

De même, il existe un sé if dans le cimetière de l'église St Basile.

L'église St Basile pourrait figurer en "bâtimnts et lieux remarquables" au



OBSERVATIONS DU PUBLIC

même titre que St Aubin ou St Vigor de Juaye.

le 14/4/2017

Mairouguin

ob. 10

M. LESAGE Jean Pierre est venu m'exposer son projet de construction de sa maison d'habitation en lien avec son activité agricole mise près du hameau "Courvert".

En 2016 M. LESAGE a construit un bâtiment agricole sur la parcelle cadastrée ZH 93.

Actuellement M. LESAGE exerce son activité sur un site un peu plus au Sud, mais n'étant pas propriétaire il envisage de déplacer son siège au hameau "Courvert" "les Meslinières". Le propriétaire reprendra le corps de ferme.

M. LESAGE a déposé un 1^{er} CC le 9 juin 2016 pour son projet de construction de maison d'habitation (futur siège) qui est resté négatif car la parcelle ZH 93 est située en zone naturelle (en partie) et le règlement du PLU communal n'autorise pas la construction de logements en lien avec l'activité agricole existante.

M. LESAGE a cependant demandé un 2nd CC, cette fois sur la partie de la parcelle classée en A, en rebord de la route.

M. LESAGE a reçu un avis favorable (le 3 mars 2017).

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cependant, M. LESAGE estime que cette situation n'est pas judicieuse. Elle consomme encore plus d'espace agricole et elle créerait un détachement dans la parcelle cultivable. De plus, il existe une ligne à moyenne tension au dessus du terrain.

M. LESAGE demande s'il serait possible d'autoriser en zone N ~~sa~~ son logement ~~qui~~ en tant que siège d'exploitation.



Clôture de la permanence le vendredi 14 avril 2017 à 17h à Juaye-Mondaye.

