

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE RYES

MODIFICATION N°2
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.LU. de la commune de Ryes	p 6
4- Avis des Personnes Publiques Associées	p 11
5- Déroulement de l'enquête	p 13
6- Registre d'enquête (pas d'observations)	p 14

2^{ème} partie - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR p15

ANNEXES p 19

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 pour 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°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RYES.

Le plan local d'urbanisme de la commune de RYES a été approuvé en date du 26 mai 2009. Ce document a fait l'objet d'une première modification en 2013. Il s'agit de la deuxième modification du P.L.U.

Les objectifs de cette modification N°2 sont :

- de prendre en compte les dernières évolutions réglementaires (autoriser et encadrer la constructibilité dans les zones naturelle et agricole du P.L.U., supprimer les articles 5 et 14) ;
- d'adapter de façon mineure le règlement graphique (suppression d'un emplacement réservé).

Les pièces du P.L.U. qui seront modifiées sont :

- Le règlement graphique (pièces 3.a et 3.b) ;
- Le règlement écrit (pièce 4) ;
- La liste des emplacements réservés (pièce 5.b).



La commune de Ryes adhère à la Communauté de communes de Bayeux Intercom qui regroupe 36 communes.

Bayeux Intercom exerce depuis le 12 février 2015 au titre des compétences désormais obligatoires, la compétence de l'élaboration et la mise en œuvre d'un P.L.U.i.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvrant les 36 communes est en cours d'élaboration. 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°2 du P.L.U. de RYES.

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, ainsi que contre le mur du cimetière 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)
- L'arrêté communautaire du 8 novembre 2016 décidant d'engager la procédure de modification N°2 du P.L.U. de RYES.

* N°1 ou N°2 selon les cas

- 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 RYES 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 ;
- Supprimer les articles 5 et 14 des zones du règlement (loi ALUR) ;
- Adapter de façon mineure le règlement graphique (suppression d'un emplacement réservé).

La modification du P.L.U. se traduira donc par :

- des modifications du règlement écrit (pièce 4) ;
- une modification du règlement graphique (pièces 3.a et 3.b) supprimant un emplacement réservé.

3-1 Changements apportés au règlement des zones A et N pour permettre l'extension 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 extensions et les annexes seront autorisées dans l'ensemble de la zone A qui accueille actuellement des constructions existantes à usage d'habitation. **En revanche, les secteurs de la zone A concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau et de nappes en sont exclus.**

A l'article A1, le règlement interdit "*toutes nouvelles constructions, extensions, les changements de destination, les annexes en secteur inondable.*"

De même, ils sont interdits en secteur de débordement de nappe à l'exception des bâtiments agricoles sans sous-sols.

Ainsi, cet objectif de prise en compte des risques naturels est poursuivi dans le cadre de cette modification.

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

A l'article A2, il est ajouté :

« - Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées dans la 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 implantées dans la zone A, 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 :

« (...) **Pour les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes :**

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. »

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

(...) - Ni à l'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante : elle peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Commentaire du commissaire enquêteur : Préférer le terme "en outre" 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 d'habitation existantes 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- (...)
- à la reconstruction à l'identique après sinistre ;
- A l'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante : cela peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité."

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) :

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout et à 11 mètres au faîtage.

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 de cet article ne sont pas applicables :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant. (...)"

- Les dispositions réglementaires de la zone naturelle (N et 1N) ont également été modifiées.

Le règlement graphique du P.L.U. de Ryes compte un secteur Np destiné à protéger le forage d'eau potable de la Rosière (TRACY-SUR-MER), aucun bâtiment ne peut y être édifié, et un secteur N_x (station d'épuration). Ce règlement graphique comprend une zone 1N qui est une zone de protection des sites et des paysages.

Comme en zone agricole, l'article L1.51-12 précise qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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. Ces nouvelles dispositions concernent les zones N et 1N.

A l'article N2. sont autorisés :

- « - L'aménagement et la réfection des bâtiments existants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création/restructuration de talus plantés."

En outre, il est ajouté ce qui suit :

- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et implantées en zone N et/ou Nu 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 et/ou 1N, 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 :

" (...)

Pour les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes :

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."

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- (...)
- Ni à l'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante : elle peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité."

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

«

Toute construction nouvelle, **extension ou annexe** peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haie.

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. ($L > H/2$)

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics d'intérêt général.
- A l'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante : cela peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

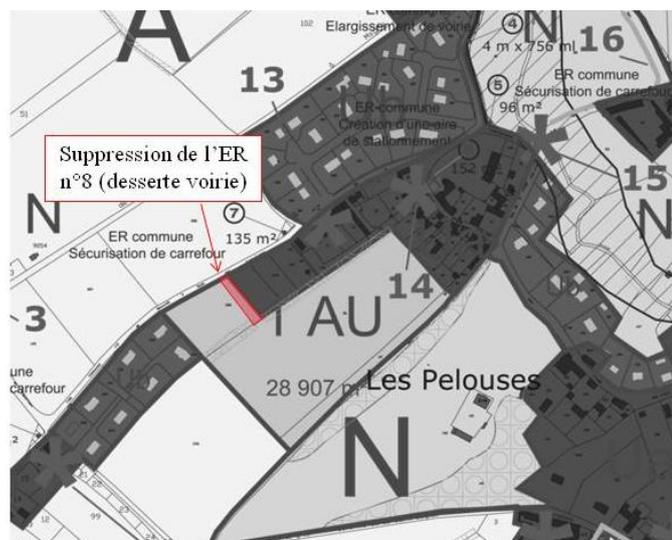
- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- (...)
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant."

3-2 Adaptations mineures du règlement écrit et graphique

Les articles 5 (superficie minimale des parcelles) et 14 (coefficient d'occupation des sols) sont supprimés conformément aux dispositions de la loi ALUR.

La commune de Ryes souhaite supprimer un emplacement réservé situé au sein d'une zone à urbaniser et dont l'objet est la création d'une voie de desserte. Cet emplacement réservé n°8 permettait de désenclaver la parcelle plus éloignée de la voie d'accès (VC n°2).

Cependant, l'aménagement de la desserte de cette zone sera à la charge des propriétaires et/ou aménageurs, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation fixées pour cette zone.



La liste des emplacements réservés est modifiée en ce sens.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé n°8 était initialement prévu pour la réalisation d'une voie de desserte interne à une zone 1AU. Cette orientation d'aménagement est déjà intégrée dans les O.A.P. de la zone concernée (qui comprend deux parcelles). La création d'une voie de desserte structurante est un des principes inscrits au sein des O.A.P. et est donc opposable dans un rapport de compatibilité. Ce principe doit être respecté dans l'esprit, ce qui laisse une certaine "liberté" à l'aménageur pour le positionnement de cet accès.

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 Ryes :

" L'eau potable est gérée par le SMAEP du Vieux Colombier. Il est nécessaire de se rapprocher de cette collectivité pour connaître leur avis. 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 desservie par la défense incendie. Tout risque isolé devra être desservi par le pétitionnaire d'une autorisation de construire.

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 retranscrirais 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- REGISTRE D'ENQUÊTE (pas d'observations)

Le public disposait d'un registre d'enquête à la mairie de RYES, 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.

Je n'ai pas eu de visites lors de la permanence du vendredi 7 avril 2017. Il n'y a pas eu non plus de visites et d'observations au registre à la mairie de Ryes lors de la période de l'enquête publique. Il n'y a pas eu d'observations concernant ce projet sur les autres registres.

Commentaire du Commissaire Enquêteur sur le projet :

Le nouvel article L151-12 du code de l'urbanisme stipule que :

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, 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."

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis défavorable au motif que la justification de la zone d'implantation, d'emprise, de hauteur et de densité était insuffisante ou absente 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.

La commune de Ryes présente une organisations de l'espace bâti relativement groupée sur le bourg. Il y a néanmoins du bâti résidentiel sur plusieurs hameaux (Le Petit Fontaine, Le Pavillon, La Guine...). Ces 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.

* * *

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 RYES. 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 trois et ne remettent pas en cause le P.A.D.D. communal :

- Autoriser et encadrer la constructibilité dans les zones naturelle et agricole du P.L.U., compte tenu des évolutions récentes en la matière et adapter de façon mineure le règlement écrit (suppression des articles 5 et 14) ;
- Supprimer un emplacement réservé (n°8).

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 23 mai 2017, j'ai reçu par voie électronique le mémoire en réponse de la Communauté de communes, 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 Ryes ;
- Arrêté communautaire du 10 mars 2017 prescrivant l'enquête publique relative à la modification P.L.U. de la commune de Ryes.

Registre d'enquête de Ryes

Pas d'observations.

Conclusions

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'Égalité des Chances Economiques), ils apportent néanmoins des possibilités d'évolution et de gestion des bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle.

La commune de Ryes compte du bâti résidentiel en zone A et surtout N sur son territoire. Les nouvelles dispositions réglementaires permettant d'autoriser les annexes et les extensions aux constructions existantes (à usage d'habitation) sont donc particulièrement intéressantes et constituent un enjeu de premier plan pour la vitalité du territoire.

Le territoire communal est soumis à un risque d'inondation lié au débordement du cours d'eau de la Gronde ainsi qu'au risque lié à des remontées de nappes d'eau souterraines.

Dans le respect du P.L.U. en vigueur, ces secteurs inondables et de débordement de nappe ne peuvent recevoir ni constructions nouvelles, ni extensions, ni annexes, ni changements d'affectation de bâtiments existants.

La suppression de l'emplacement réservé n°8 qui était initialement prévu pour la réalisation d'une voie de desserte interne à une zone 1AU est justifiée. La création d'une voie de desserte structurante est un des principes inscrits au sein des O.A.P. de cette zone et est donc opposable dans un rapport de compatibilité. Ce principe doit être respecté dans l'esprit, ce qui laisse une certaine "liberté" à l'aménageur pour le positionnement de cet accès.

* * *

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°2 du P.L.U. de la commune de RYES
- 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 RYES, au siège de la Communauté de Communes de Bayeux-Intercom et aux six autres mairies (d'Agy, Esquay/Seulles, Guéron, Juaye-Mondayes, 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 7 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 Ryes 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 ;
- les avis favorables des personnes publiques associées assortis de leurs remarques qu'il conviendra de prendre en compte ;
- 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 projet sera complété (avant son approbation) par des éléments de justification ;
- que le projet prend en compte les risques naturels liés au débordement de La Gronde et aux remontées de nappes souterraines ;
- que le projet garantit la préservation des espaces naturels et des zones agricoles ;
- que le projet sera complété (avant son approbation) par une condition à la réalisation d'annexes et/ou d'extensions des habitations existantes dans l'esprit de l'article 1 151-12 du code de l'urbanisme (du type "*dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*").

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RYES, **sous réserve de l'observation des derniers considérants susvisés.**

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

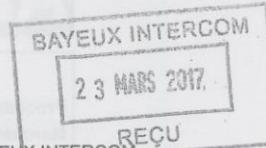
Le Commissaire enquêteur, Ghislaine Even



ANNEXES

- 1) Parutions de l'avis d'enquête (photocopies des avis et attestations)

35, Avenue des Peupliers - BP 51579 - 35515 CESSON-SEVIGNE CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
TVA intracommunautaire : FR10353403074



BAYEUX INTERCOM 003990

Contact : AVERLANT ALICE
Votre référence :

4 place gauquelin despallieres
BP 62070
14406 BAYEUX CEDEX

Toutes nos factures sont payables à Cesson-Sévigné. Nos traites ne font, ni novation, ni dérogation à la clause attributive de juridiction. Sauf accord particulier, nos factures sont payables à réception par chèque ou par virement. Tout retard de paiement entraîne des pénalités égales à une fois et demie le taux d'intérêt légal en vigueur au jour de la facturation. En cas de contestation, le tribunal de commerce de Rennes est seul compétent. Une indemnité forfaitaire de 40 euros sera majorée de plein droit pour toute facture non réglée à l'échéance : Art L441-8 AL 12 du Code de Commerce (dispositif non applicable aux particuliers).

TVA : Page 1

Vos contacts Comptabilité : Tél : 02 99 26 42 66 Fax : 02 99 26 42 68
Annonces : Tél : 02 99 26 42 00
E-mail : annonces.legales@medialex.fr
Site : http://www.medialex.fr

Date	Numéro pièce	Client
20/03/2017	2201195	702706 COMBAYINT

Désignation	Date de parution	Unité Lig/MM	Prix unitaire	Montant	TVA
Ordre No 71556531 ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS MODIFICATIONS DES PLU DE DIVERSES VILLES					
OUEST-FRANCE CALVADOS	17/03/2017	129	1,750	225,75	1
LA RENAISSANCE LE BESSIN CALVADOS	17/03/2017	118	1,950	230,10	1
Justificatifs Frais de port		2		2,24	1

Exercice : 2017 budget : 01
article : 6252 fonction : 070
gestion : dest :
marque : fiche-action
mandat n° : le :

Vu le 27/03/17
[Signature]

Virement à 30 jours
A échéance le : 20/04/2017
A joindre à votre règlement :

Base T.V.A	Taux	Montant T.V.A	T.T.C.
1 458,09	20,00	91,62	549,71 EUR
3			Acompte
			Net à payer
			549,71 EUR



Client 702706 COMBAYINT
Date 20/03/2017
Facture 2201195
Montant 549,71 EUR

13XML

TVA payée sur les encaissements
Modes de règlement à l'ordre de MEDIALEX
- par VIREMENT : RIB 18829 35415 01166764344 18 ARKEA Banque E&I RENNES
IBAN FR 76 1882 9354 1501 1667 6434 418
BIC CMBRFR2BCME
- par CARTE BANCAIRE au 02 99 26 42 66 ou par CHEQUE

35, Avenue des Peupliers - BP 51579 - 35515 CESSON-SEVIGNÉ CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
TVA intracommunautaire : FR10353403074

BAYEUX INTERCOM



4 place gauquelin despallieres
BP 62070
14406 BAYEUX CEDEX

Contact : AVERLANT ALICE
Votre référence :

Toutes nos factures sont payables à Cesson-Sévigné. Nos traites en font, ni novation, ni dérogation à la clause attributive de juridiction. Sauf accord particulier, nos factures sont payables à réception par chèque ou par virement. Tout retard de paiement entraîne des pénalités égales à une fois et demie le taux d'intérêt légal en vigueur au jour de la facturation. In cas de contestation, le tribunal de commerce de Rennes est seul compétent. Une indemnité forfaitaire de 40 euros sera majorée de plein droit pour toute facture non réglée à l'échéance : Art L441-6 Al. 12 du Code de Commerce (dispositif non applicable aux particuliers).

TVA : Page 1

Vos contacts Comptabilité : Tél : 02 99 26 42 66 Fax : 02 99 26 42 68
Annonces : Tél : 02 99 26 42 00
E-mail : annonces.legales@medialex.fr
Site : http://www.medialex.fr

Date	Numéro pièce	Client
07/04/2017	2212250	702706 COMBAYINT

Désignation	Date de parution	Unité Lig/MM	Prix unitaire	Montant	TVA
Ordre No 71556535 ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS MODIFICATIONS DES PLU DE DIVERSES VILLES					
OUEST-FRANCE CALVADOS	07/04/2017	128	1,750	224,00	1
Justificatifs Frais de port				2,24	1

7x le 18/04/2017

Exercice 2017 budget 01
article 6132 fonction 250
gestion Action dest :
marché fiche-pc :
mandat n° : la :

Virement à 30 jours			T.T.C.	
A échéance le : 07/05/2017			Base T.V.A	271,49 EUR
A joindre à votre règlement :			Taux	Acompte
			Montant T.V.A	Net à payer
			45,25	271,49 EUR



Client 702706 COMBAYINT
Date 07/04/2017
Facture 2212250
Montant 271,49 EUR

TVA payée sur les encaissements
Modes de règlement à l'ordre de MEDIALEX
- par VIREMENT : RIB 18829 35415 01166764344 18 ARKEA Banque E&I RENNES
IBAN FR 76 1882 9354 1501 1667 6434 418
BIC CMBRFR2BCME
- par CARTE BANCAIRE au 02 99 26 42 66 ou par CHEQUE

Annonces légales

LA RENAISSANCE - LE BESSIN
VENDREDI 7 AVRIL 2017
www.laressance-lebessin.fr

27

Avis de marchés publics

Procédure adaptée article 28

Marchés inférieurs à 25 000 € HT

ARTISANS, CHEFS D'ENTREPRISES

Cette rubrique est faite pour vous

Consultez les marchés publics, inférieurs à 25 000 Euros des collectivités, établissements publics et administrations de votre région.

Vous les retrouvez également sur le site : ouestmarches.com



Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 22 décembre 2016 soit 4,15 € ht la ligne.

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actuellegales.fr.

Avis administratifs

7156593501

ENQUÊTE PUBLIQUE 2^E AVIS

Une enquête publique conjointe relative aux modifications des PLU d'Agy, Guéron, Esquay-sur-Seulles, Juaye-Mondaye, Rives, Saint-Martin-des-Entrées et Vaux-sur-Seulles se déroulera du 3 avril 2017 au 3 mai 2017 inclus.

Le Tribunal administratif de Caen a désigné Mme Ghislaine EVEN, formatrice en urbanisme, commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur recevra le public :

- le lundi 3 avril de 17 h 00 à 19 h 00 à la mairie de Guéron ;

- le vendredi 7 avril de 16 h 00 à 18 h 00 à la mairie de Rives ;

- le mardi 11 avril de 10 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Vaux-sur-Seulles ;

- le mardi 11 avril de 17 h 00 à 19 h 00 à la mairie d'Esquay-sur-Seulles ;

- le vendredi 14 avril de 15 h 00 à 17 h 00 à la mairie de Juaye-Mondaye ;

- le lundi 24 avril de 14 h 00 à 17 h 00 au siège de Bayeux Intercom ;
- le samedi 29 avril de 10 h 00 à 12 h 00 à la mairie d'Agy ;
- le mercredi 3 mai de 15 h 00 à 17 h 00 à la mairie de Saint-Martin-des-Entrées.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes Bayeux Intercom et dans les mairies concernées aux jours et heures habituels d'ouverture des structures. Vous pourrez également consulter le dossier par voie dématérialisée sur le site www.bayeux-intercom.fr (<http://www.bayeux-intercom.fr>).

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de Bayeux Intercom et dans les sept mairies concernées pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'instruction, le conseil communautaire se prononcera par délibération sur l'approbation des modifications.

7156982501

Commune de REVIERS

Annule et remplace la parution du 20 janvier 2017 annonçant l'approbation de la révision du P.L.U. au lieu de l'approbation de la modification du P.L.U.

Approbation de la modification n° 1 du P.L.U.

AVIS

Par délibération en date du 12 décembre 2016, le conseil municipal a décidé d'approuver la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme sur le territoire de Reviere.

Le dossier de modification du Plan local d'urbanisme est à la disposition du public en mairie de Reviere ainsi qu'à la Direction départementale des Territoires et de la Mer et à la préfecture.

Vente aux enchères

VENTE PAR ADJUDICATION AMIABLE

A la requête de la Ville de BAYEUX
En l'étude et pardevant

MAÎTRE DAVID BLOCHE,

notaire associé à BAYEUX (14400) 45, rue de la Bretagne

Le 22 avril 2017, à 10 h 30

Il sera procédé à l'adjudication aux enchères publiques du bien ci-après désigné

A BAYEUX (Calvados) 31, rue des Billottes :

MAISON A USAGE D'HABITATION de plain-pied



à rénover entièrement comprenant : cuisine, séjour-salon, WC, salle de bains, 3 chambres
Garage et cellier attenant

Cadastré Section BE n° 359 pour une contenance de 6 a 93 ca

VISITES : samedi 8 avril de 10 h 00 à 12 h 00

Mercredi 12 avril de 14 h 00 à 16 h 00
(Rendez-vous sur place)

MISE A PRIX : CENT VINGT MILLE EUROS (120 000 euros)
Montant minimum des enchères : MILLE EUROS (1 000 euros)

Uniquement par les personnes connues et solvables

Consignation préalable obligatoire de DEUX MILLE EUROS
(2 000 euros) uniquement par virement

Paiement du prix d'adjudication par virement en la comptabilité du notaire dans le délai maximum de DEUX (2) mois à partir de l'adjudication.

Possibilité d'écrire command.

Aucune faculté de surenchère.

FRAIS (publicité, émoluments, impôts et taxes) en sus payables comptant
le tout sous les clauses, charges et conditions d'un cahier des charges dressé par Me David BLOCHE, consultable en son office.

Pour tous renseignements s'adresser à : Me David BLOCHE, notaire associé, 45, rue de la Bretagne, 14400 BAYEUX, Tél. 02 31 51 60 00.