

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE VAUX/SEULLES

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 du P.LU. de la commune de Vaux/Seulles	p 6
4- Avis des Personnes Publiques Associées	p 13
5- Respect de la procédure et normes supra-communales	p 15
6- Déroulement de l'enquête publique	p 17
7- Observations portées au registre d'enquête et observations orales	p 18

2^{ème} partie – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR p27

ANNEXES p33

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°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VAUX-SUR-SEULLES.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Vaux/Seulles a été approuvé en mai 2010.

Les objets de cette modification sont au nombre de cinq :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone AU ;
- Supprimer l'identification d'un élément remarquable du paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Mettre en place un emplacement réservé dans le cadre de la lutte contre les inondations par ruissellement ;
- Autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes au sein des zones agricole (A) et naturelle (N) ;
- Adapter et/ou ajuster le règlement écrit (suppression des articles 5, réécriture des articles 11)

Les pièces du P.L.U. qui seront modifiées et/ou créées sont :

- Le règlement écrit (pièce 3.a) ;
- Le règlement graphique (pièces 3.b et 3.c) ;
- La liste des emplacements réservés ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P., pièce 3.d).



La Communauté de Communes de BAYEUX-INTERCOM, dont fait partie la commune de Vaux/Seulles, 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.

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 VAUX/SEULLES.

Par délibération en date du 17 novembre 2016, le conseil communautaire de Bayeux-Intercom a motivé l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone à urbaniser sur la commune de Vaux/Seulles. Cette délibération figurait parmi les pièces soumises à l'enquête.

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 C.C.I. 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°1 du P.L.U. de VAUX/SEULLES
- 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 la zone AU (pour Esquay/Seulles et Vaux/Seulles)
- La copie des parutions dans la presse

* N°1 ou N°2 selon les cas

3 PROJET DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U. DE VAUX-SUR-SEULLES

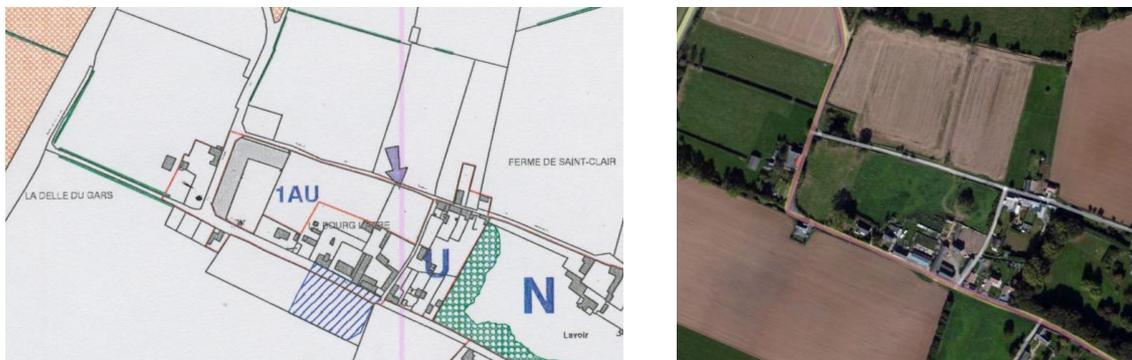
Rappelons que la modification n°1 du P.L.U. de Vaux/Seulles vise les objectifs suivants:

- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) pour accueillir une population nouvelle
- Lever une protection au titre de la loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages (article L 151-19 du code de l'urbanisme) qui n'a plus lieu d'être puisque le bâtiment n'existe plus ;
- Lutter contre les inondations par ruissellement des eaux de pluie sur les parcelles en labours par la mise en place d'un emplacement réservé (N°4)
- Permettre l'évolution du bâti existant à destination d'habitat en zone agricole et naturelle en autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes au sein des zones A et N ;
- Ajuster de façon mineure le règlement écrit.

Ces différents objets ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. de la commune.

3-1 Création d'une zone 1AU et d'orientations d'aménagement et de programmation

Cette zone 1AU est située au Hameau du "Bourg L'Abbé" à l'Ouest du bourg. Elle couvre une superficie de 1,5 ha.



Extrait du plan de zonage et vue aérienne (Source Géoportail)

Les principaux enjeux et objectifs de ce secteur exposés dans les O.A.P. sont :

- L'insertion paysagère des futures constructions dans le site (respect du terrain naturel - traitement des lisières) ;
- Le traitement des nouvelles franges bâties par la créations de lisières paysagères ;
- La gestion intégrée des eaux pluviales ;
- L'offre de logements diversifiés et de formes urbaines adaptées.

La densité moyenne brute prévue est de 10 logements par hectare, densité qui respectent les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Bessin.

Il est inscrit dans les O.A.P. que le programme de construction devra mettre en oeuvre une mixité de l'offre en logements. Il est imposé de varier la taille des parcelles ce qui favorise la mixité sociale.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Concernant l'organisation globale du site, des principes d'accès et de desserte sont obligatoires et notamment deux nouveaux accès collectifs sont imposés, ainsi qu'une voie structurante reliant la voie communale n°4 au Sud et la voie des Tremblets. L'emprise de la voie devra minimiser la surface dédiée à la voiture (intégrer espaces pour piétons et cycles, stationnement et plantations)
- Concernant le dimensionnement et le traitement des voies internes, celles-ci devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Il est demandé d'éviter les sur-largeurs de chaussées. Les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignement ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés et cheminements piétons et cycles
- Concernant l'accessibilité, il est imposé que tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Concernant l'implantation des constructions, celles-ci devront s'implanter de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.
- Concernant le stationnement, en plus du stationnement privé règlementé au sein de la zone 1AU (art. 11), des places extérieures pour les visiteurs seront prévues et réparties dans l'espace du projet (trois poches de stationnement, à répartir dans l'espace du projet).

- Concernant la gestion des eaux pluviales, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en oeuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration
- Concernant l'insertion et les traitements paysagers, les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition entre les espaces environnants et le nouveau quartier d'habitat. Ces lisières offriront une variété des essences, des hauteurs et des rythmes.
Les espaces communs seront des espaces publics fonctionnels : placettes, coulées vertes, bassins, noues, fossés intégrés dans un aménagement paysager. Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Les clôtures végétales seront préconisées (haies bocagères libres et d'espèces variées).

Tous ces principes d'aménagement sont des principes obligatoires inscrits à l'O.A.P.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans ces O.A.P., le traitement des franges urbaines fait l'objet d'une attention particulière. Les terrains situés au Nord et au Sud de la zone ont une vocation agricole. Il eut été utile de développer l'impact sur l'activité agricole existante et savoir notamment s'il y a des plans d'épandage.

L'emplacement réservé n°2 dont l'objet était la création de places de stationnement le long de la VC 117 a été supprimé et intégré à travers la création de poches de stationnement au coeur de l'opération.

Commentaire du commissaire enquêteur : A cet égard, le gabarit des voies communales et de la RD153 entourant le site semble limité. Il conviendra peut-être de prévoir un sens de circulation.

Le règlement écrit de la zone 1AU est adapté. Une précision est apportée à l'article 1AU 4 (réseaux). Il est écrit qu' "*en l'absence de réseau, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. (...) Dans tous les cas, les réseaux et les dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain.*"

L'article 9 (emprise au sol) n'est plus réglementé.

A l'article 1AU 13, il est ajouté :

"Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de l'opération, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

Sur l'emprise public du projet, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables : cette part représentera au minimum 5% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

Sur les parcelles privatives, la surface doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 4 ares.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou pas);
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou pas);

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons ;
- les aires de jeux ;
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, noues, prairies...)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture."

Le règlement graphique mentionne un "secteur soumis à des règles particulières de calcul des hauteurs" repris dans le règlement 1AU 10 : " Pour les constructions ou parties de constructions situées dans une bande de 15 mètres portée sur les documents graphiques du règlement, les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau du sol, sur la limite de l'emprise publique."

3-2 La suppression au règlement graphique de l'identification d'un ancien bâtiment au titre de la loi Paysages

Il figure au plan de zonage du P.L.U. en vigueur (approuvé en 2010) un ancien bâtiment identifié au titre des éléments remarquables du paysage bâti, comme étant une ancienne boulangerie.

Or, ce bâtiment qui s'avéra ne pas être une ancienne boulangerie (après études pour sa réhabilitation) a été démoli.

Le plan de zonage est donc modifié ainsi que le règlement écrit de la zone U à l'article 11 (qui faisait référence à cette mesure de protection).

3-3 La création d'un nouvel emplacement réservé (n°4)

Un nouvel emplacement réservé (n°4) est défini, dont l'objet est lié aux aménagements pour la gestion et la prévention du risque inondation par ruissellement. Le terrain concerné est situé en zone A, sur la parcelle ZD 19 d'une superficie de 530 m² environ.

Pour ce faire, une adaptation est apportée au règlement écrit de la zone A à l'article 2. On autorise en zone A :

"- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés."

3-4 Les changements apportés au règlement des zones A et N pour permettre l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions à usage d'habitation

La loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 puis 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 en ce sens.

A l'article A2, sauf dans le secteur destiné à l'exploitation de carrières et dans le secteur soumis aux risques d'inondation par ruissellement, sont autorisés (...) :

« - 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 :

« (...) Constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Les travaux, annexes et extensions des constructions existantes autres qu'à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 10 mètres.

Les travaux, annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. 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.

Dispositions particulières :

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante 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.

Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident''

A l'article A7, il est ajouté le texte qui suit :

" (...) Constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Les travaux, annexes et extensions des constructions existantes autres qu'à usage d'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Les travaux, 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.

Dispositions particulières :

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante 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.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt général

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident"

Pour satisfaire aux exigences de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, 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 :

"Pour les constructions nouvelles

La hauteur totale des nouvelles constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 9,60 mètres.

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

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *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.*
- *Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus."*

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

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.

A l'article N2 :

« (...) - Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N 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 en zone N 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 ajouté ce qui suit :

« (...) **Constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.**

Les travaux, annexes et extensions des constructions existantes autres qu'à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 10 mètres.

Les travaux, annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. 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.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante 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.

Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident"

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

" (...) **Constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.**

Les travaux, annexes et extensions des constructions existantes autres qu'à usage d'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Les travaux, 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.

Dispositions particulières :

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante 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.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt général

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident"

L'article N 9 est désormais réglementé 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 N10, le règlement modifié précise les conditions de hauteurs suivantes :

"Sauf en secteur Na :

Les conditions de hauteurs des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont indiqués au sein de l'article N2.

La hauteur totale des abris pour animaux, par rapport au terrain naturel, est limitée à 3,50 mètres.

En secteur Na :

La hauteur totale des conditions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,60 mètres.

(...)

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *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.*

- *Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus."*

3-5 Les ajustements apportés au règlement écrit (articles 5, 11 et 14)

Les articles 5 et 14 (Coefficient d'occupation des sols) sont supprimés dans les zones U, 1AU et N du P.L.U. suite aux dispositions de la loi ALUR.

La rédaction de l'article 11 du règlement des zones U, 1AU et N est revue. Le règlement en vigueur prévoyait des dispositions non légales en imposant ou en privilégiant des matériaux nommément désignés.

L'article 11 se présente désormais selon 4 paragraphes :

- 1) Dispositions générales
- 2) Interventions sur les constructions existantes
- 3) Constructions nouvelles et extensions
- 4) Clôtures

Le 1er paragraphe reprend des dispositions générales qui se réfèrent à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme. *"La situation des constructions, leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

De même, le règlement admet *"le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, (...) ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant."*

Le 3^{ème} paragraphe qui traite des "Constructions nouvelles et des extensions", par exemple au chapitre relatif aux toitures, liste ce qui sera interdit. Ainsi, les matériaux des constructions autorisés et notamment de couverture ne sont plus expressément énumérés. En revanche, les matériaux interdits sont listés.

5 RESPECT DE LA PROCEDURE ET NORMES SUPRA COMMUNALES

5-1 La procédure de modification

Les changements qu'il est prévu d'apporter au P.L.U. ne rentrent pas dans le champ de la révision (article L.153-31). En effet, il n'y a pas de changement des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal, il n'y a pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du P.L.U. et répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, Bayeux Intercom a transmis pour avis les projets de modification des plans locaux d'urbanisme des communes concernées.

5-2 La délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU

La Communauté de Communes de Bayeux Intercom en date du 17 novembre 2016 a délibéré, pour motiver et justifier de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU, comme suit :

« pour permettre à la commune de VAUX-SUR-SEULLES de poursuivre les objectifs fixés par le P.L.U. approuvé en 2010.

Le P.L.U. de 2010 déterminait une zone IAU, urbanisable à court/moyen terme et deux zones AU (urbanisable à plus long terme). La zone classée IAU au sein du P.L.U. de 2010, à Vaussieux, est en cours d'urbanisation et permettra à court terme à la commune d'accueillir 8 nouvelles constructions individuelles. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du "Bourg L'Abbé" permettra l'accueil de nouvelles populations, à court/moyen terme.

Par ailleurs, la municipalité précise que les urbanisations potentielles dans les secteurs bâtis plus anciens sont fortement limitées par des configurations de parcelles contraignantes ainsi que par le très faible nombre de dents creuses. »

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 C.D.P.E.N.A.F.* 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.

* C.D.P.E.N.A.F. : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Ces prescriptions concernent les modalités d'accès à définir les 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. Pour la commune de Vaux/Seulles, l'eau potable est gérée par le SMAEP du Vieux Colombier. Il est nécessaire de se rapprocher de cette collectivité pour connaître leur avis.

Par ailleurs, la Communauté de Communes rappelle qu'une étude de filière est demandée pour toute modification de 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 plus spécifiques concernent les communes d'Esquay/Seulles, Guéron, Juaye-Mondaye et Vaux/Seulles.

Concernant plus spécialement la commune de Vaux/Seulles :

"La zone à ouvrir à l'urbanisation est prévue rester en assainissement non collectif. Les constructions devront disposer d'une installation conforme à la réglementation. 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.

La zone à ouvrir à l'urbanisation devra être desservie par un ouvrage de défense incendie à créer par l'aménageur à moins de 200 m, par les voies circulées, de la parcelle la plus éloignée.

Concernant la lutte contre les inondations, en lien avec le nouvel emplacement réservé n°4, la construction d'un puisard est également programmé à l'angle Nord-Est de cette même parcelle cadastrée ZD19 avec le chemin Rural n°11. Cet espace peut éventuellement être ajouté en tant qu'emplacement réservé au titre de la gestion et la prévention du risque inondation par ruissellement."

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 : <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

**Les observations 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 11 mai 2017, j'ai remis mon procès-verbal de synthèse adressé à M. Patrick GOMONT, président de Bayeux Intercom, à M. Christian HAY, responsable de l'administration générale de Bayeux Intercom. Les observations du responsable du projet m'ont été communiquées par voie électronique le 23 mai 2017, puis par courrier le 26 mai.

6- OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUÊTE ET OBSERVATIONS ORALES

Le public disposait d'un registre d'enquête dans chaque commune, plus un registre supplémentaire au siège de Bayeux Intercom, soit huit registres au total.

Les observations portées sur les registres ont été numérotées de 1 à 15 dans l'ordre chronologiquement des permanences des différentes mairies (Guéron, Ryes, Vaux/Seulles, Esquay/Seulles, Juaye-Mondaye, siège de Bayeux-Intercom, Agy et Saint-Martin-des-Entrées).

Six observations ont été déposées au registre d'enquête de Vaux/Seulles. Il s'agit des observations n°1 à n°6, ainsi que l'observation n°7 (déposée sur le registre d'Esquay/Seulles mais qui concerne le projet de Vaux/Seulles), soit au total **7 observations** pour le projet de Vaux/Seulles.

Observation n°1

Cette observation émane de Mme Cécile COCOT.

Mme COCOT demande que la parcelle cadastrée A n°456 située au hameau "Les Hauts Vents" soit incluse à la zone constructible. Ci-joint (en annexes) un courrier (C1) adressé à la mairie le 20/02/2017.

Dans ce courrier, M. Alain FERET, Jacques FERET et Mme Cécile COCOT (indivision) demandent l'intégration de cette parcelle (de 2995 m²) qu'ils possèdent en indivision, dans la zone constructible du P.L.U. intercommunal. Ce terrain faisait partie d'une parcelle plus grande qui a été divisée en deux parts. Celle, plus au Nord, a été construite en 2001.

Extrait "Les Hauts Vents" - plan de zonage



Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Cette parcelle, même si son découpage préfigure une urbanisation dans le prolongement du développement linéaire le long de la voie, est située en zone A,. Cette parcelle se situe à proximité immédiate de terres agricoles (avec plan d'épandage) liées au siège d'exploitatuion plus au Sud.

Dans tous les cas, un changement de classement (étendre la zone U au détriment de la zone A) ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U. J'invite ces personnes à réitérer leur demande lors de la phase de concertation, puis d'enquête publique relatives au P.L.U.intercommunal.

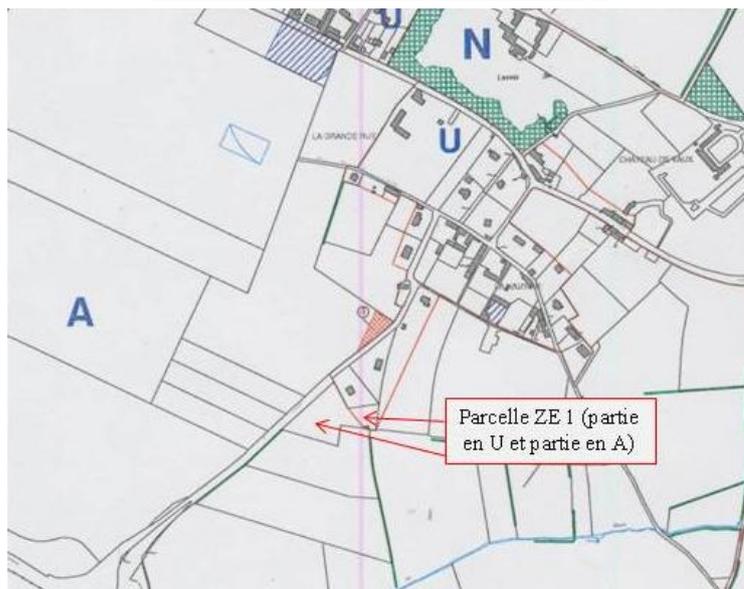
Pour ces raisons, je ne peux donner une suite favorable à la demande de Mme. COCOT.

Observation n°2

M. et Mme Alain MARIE, habitant Vaux/Seulles, sont propriétaires du terrain cadastré ZE n°1 situé à "La Haizerie". Une seule petite partie de ce terrain est constructible. M. et Mme MARIE demandent que la totalité de la parcelle (4961 m²) soit incluse à cette zone U (constructible). Ci-joint (en annexes) un courrier (C2) du 10/09/2016 ainsi qu'un plan de situation.

Il est dit dans ce courrier que le terrain ne fait pas l'objet d'un bail agricole, qu'il possède un accès sur la voie communale et qu'il y a à proximité un poteau EDF ainsi que le réseau d'eau potable. Dans ce courrier, ces personnes demandent que ce terrain puisse devenir constructible au P.L.U. intercommunal.

Extrait "La Haizerie" - plan de zonage



Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

La demande concerne une parcelle qui est classée en zone A. Un changement de classement (tel qu'étendre la zone U au détriment de la zone A) ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U.

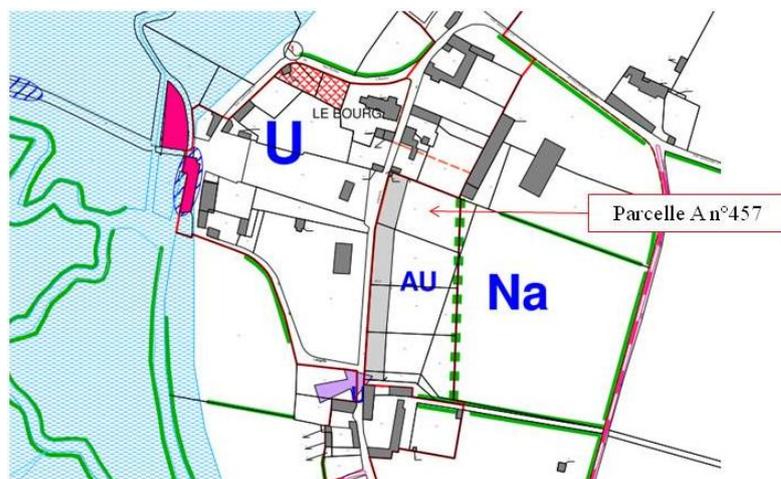
J'invite ces personnes à réitérer leur demande lors des phases de concertation et d'enquête publique relatives au P.L.U. intercommunal.

Pour ces raisons, je ne peux donner une suite favorable à la demande de M. et Mme. MARIE.

Observation n°3

M. Pierre BASTARD est propriétaire de la parcelle A n°457 qui est classée en zone AU. M. BASTARD ne peut aujourd'hui accéder à son terrain (au minimum pour l'entretien). Au P.L.U. en vigueur, une haie figure au plan de zonage en "haie classée" et un seul accès est imposé par la parcelle plus au Sud (A n°453).

Extrait du plan de zonage (secteur de la Mairie)



Réponse du Président de la Communauté de communes de Bayeux Intercom :

"Les haies du territoire communal sont actuellement soit classées en EBC (Espaces Boisés Classés), soit identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Dans le cadre du futur P.L.U.i, l'autorité compétente souhaite que la règle permettant la préservation et la mise en valeur de ces éléments végétaux soit harmonisée.

L'identification des haies au titre des éléments remarquables du paysage moins contraignante que le classement EBC s'avère effectivement judicieuse pour protéger certains boisements sur le territoire communal tels que les haies, bosquets, plantations d'alignement, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppression ponctuelles de boisements (mise au gabarit d'une voirie, élargissement d'un accès agricole, etc...). Le choix de l'outil règlementaire sera effectué dans le cadre du futur P.L.U.i."

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

La parcelle A n°457 fait partie intégrante d'une zone AU située en face de la mairie. Cette zone AU est une réserve foncière qui n'est pas constructible aujourd'hui. Il figure le long de cette zone AU (côté voie) un figuré spécifique correspondant à "un secteur soumis à des règles particulières de calcul des hauteurs" (reprises à l'article AU 10). Un accès collectif situé au Sud est imposé.

De même, entre la voie et la zone AU, il existe une haie bocagère qui est classée à conserver au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (ancien L 130-1), celle-ci participant à la qualité paysagère d'un site.

Cette zone pourtant très centrale et donc mieux située que la zone AU au hameau du "Bourg l'Abbé", n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. En effet, les propriétaires des parcelles situées immédiatement au Sud de la parcelle A n°457 ne sont pas vendeurs. Ils se sont portés acquéreurs de ces terrains pour conserver un environnement naturel autour de leur maison (ancienne ferme). Face à cette rétention foncière, la commune de Vaux/Seulles a donc décidé d'ouvrir la seconde zone AU figurant à son P.L.U. en vigueur (zone AU au hameau "Bourg l'Abbé").

M. BASTARD connaît les conséquences d'un tel classement de son terrain en zone AU, cependant, il demande de pouvoir créer au moins un accès à son terrain (ne serait-ce que pour l'entretien de celui-ci).

La protection "*Haies classées à conserver*" ne pourra pas être levée dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U. Il s'agit d'une protection "forte" qui ne pourra être réexaminée que dans le cadre du futur P.L.U. intercommunal.

Néanmoins, pour un accès, M. BASTARD pourrait demander une **autorisation préalable pour une coupe (sur la largeur de son accès)** faisant valoir les nécessités d'entretien de la parcelle.

Dans le cadre du futur P.L.U.intercommunal, il apparaît nécessaire de revoir le zonage de ce secteur, puisqu'il existe à ce jour un phénomène de rétention foncière sur les trois terrains plus au Sud. De même, il conviendrait de ne pas classer (en "*Haie classée à conserver*") l'accès à cette parcelle A n°457 qui devient de facto enclavée. En outre, dans le cadre du P.L.U.i en cours, il est bien prévu d'harmoniser la règle pour l'ensemble des communes du territoire intercommunal.

J'invite M. BASTARD à faire une demande d'autorisation préalable de coupe (pour un accès à sa parcelle) permettant l'entretien de celle-ci., cependant, sans certitude de l'acceptation d'une telle demande d'autorisation.

Dans le cadre de cette procédure de modification, je regrette de ne pouvoir donner satisfaction à la demande de M. BASTARD.

Je suggère à M. BASTARD d'exposer sa requête lors des phases de concertation et d'enquête publique du futur P.L.U. intercommunal.

Observation n°4 (Courrier)

Il s'agit d'un courrier de la société «SCTA Carrières" représentée par M. Christophe TOFFOLUTTI. Ce courrier (adressé à Mme le Maire) m'a été remis en main propre par M. TOFFOLUTTI lors de la permanence de Vaux/Seulles le mardi 11 avril 2017.

Celui-ci figure en annexes (C3), en voici néanmoins les principaux extraits :

*« Sur notre site autorisé en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), nous souhaitons développer une activité de recyclage de matériaux permettant la mise en place localement les éléments favorables à une économie circulaire. Cela nécessite pour notre société de concasser **les matériaux inertes recyclables** (béton, brique, cailloux, etc...) par l'usage d'un groupe mobile de concassage/criblage et de les stocker avant leur commercialisation.*

Ce recyclage se fera dans un cadre réglementaire strict défini par le code de l'environnement et les arrêtés ministériels définissant les modalités d'exploitation de ce type de centre placé sous contrôle de l'inspection des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et de l'autorité Préfectorale.

Le Plan Local d'Urbanisme actuel définit la zone de notre site comme « zone de carrière ». Notre arrêté préfectoral d'ouverture d'une I.S.D.I. a transformé l'usage de la zone par la suite en centre de stockage de matériaux inertes visés par la rubrique 2760-3 (I.S.D.I.).

*Il conviendrait donc de qualifier la définition de cette zone aux futurs P.L.U. et P.L.U.i modifiés en la complétant des activités connexes que nous souhaitons développer par le TITRE « **zone de carrière, de stockage de matériaux inertes non dangereux, aire de transit de matériaux et activité connexes** ».*

Nous vous demandons que soient également intégrés des commentaires à ce TITRE en précisant sous celui-ci que sur « ce secteur soit autorisé en tant qu'activités admises sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires au titre du code de l'environnement toutes activités liées à la carrière, au recyclage de matériaux inertes (concassage-criblage), aire de transit de matériaux ainsi que les activités nécessaires au fonctionnement du site et connexes soumises éventuellement à autorisation au titre du code de l'urbanisme (pont bascule, bureaux...) » »

Réponse du Président de la Communauté de communes de Bayeux Intercom :

"Cette observation sera traitée dans le cadre du futur P.L.U.i. En effet, le volet économique, et notamment le devenir et la réhabilitation des carrières, sont des sujets actuellement abordés dans la réflexion intercommunale. L'autorité compétente souhaite que les élus se positionnent sur ces points avant de statuer sur le cadre à donner à ces activités."

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Le site des "Carrières et Sablières du Bessin" se situe en zone A du règlement du P.L.U. de Vaux/Seulles. Il concerne également le territoire communal d'Esquay/Seulles. Un figuré particulier est reporté sur les plans de zonage.

Le règlement de l'article A2 du P.L.U. en vigueur de Vaux/Seulles stipule ce qui suit :

"Dans le secteur destiné à l'exploitation de carrières : sont autorisés :

- l'exploitation de carrières, sous réserve que leur mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation des terrains ;

- les constructions et installations, si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation de carrières."

L'activité des "Carrières et sablières du Bessin" est une I.S.D.I. (Installation de stockage de déchets inertes), ce centre de stockage de matériaux inertes est visé par la rubrique 2760-3.

Dans le cadre de sa remise en état, cette activité pourrait développer d'autres activités liées à la carrière, tel le recyclage de matériaux inertes.

Après m'être rapprochée du service concerné auprès de la D.R.E.A.L., dans un premier temps, il m'est apparu intéressant de faire évoluer la rédaction de l'article A2 tout en restant conforme à l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'I.S.D.I. L'activité de recyclage est en effet encouragée dans le cadre de la réhabilitation des sites de carrières.

Pendant, le fait d'inscrire cette nouvelle orientation au P.L.U. de Vaux/Seulles dans le cadre de cette enquête publique m'apparaît hasardeux (au regard de la sécurité juridique du document d'urbanisme). En effet, cet objectif ne fait pas partie des points de la présente modification du P.L.U. et ne constitue pas un changement à la marge. Il conviendrait plutôt de poursuivre la réflexion (en cours) dans le cadre du P.L.U. intercommunal.

Par conséquent, je regrette de ne pouvoir donner une suite favorable à la demande de M. TOFFOLUTTI. J'invite ce dernier à réitérer sa demande dans le cadre du P.L.U. intercommunal en cours.

Si le caractère exécutoire de ce futur document (P.L.U.i) lui semble dans un avenir trop lointain, une procédure de révision allégée pourrait être envisagée pour ce seul objet sur les communes concernées par cette activité.

Observation n°5

Cette observation émane de Mme Sylvie BOUST, maire de Vaux/Seulles.

" Règlement écrit zone U article 11.4 (clôtures)

Je demande que soit indiqué clairement au chapitre 11.4 que :

"Toute haie supprimée :

- qu'elle soit à l'alignement ou en limite séparative,*
 - qu'elle soit existante lors de l'entrée en vigueur de la modification du PLU ou plantée ultérieurement,*
- soit remplacée et entretenue."*

Article 13 paragraphe 13.

Je demande à ajouter :

"Les essences résineuses sont interdites."

Article 11.4 paragraphe 2

Je demande à ajouter :

"Pour ces limites séparatives avec une zone A ou N, il est recommandé de doubler avec des arbres de moyenne tige (7 à 15 m)."

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

M^{me} BOUST, maire de la commune, demande que soit ajouté à l'article U 11 (au chapitre relatif aux clôtures) :

" Toute haie supprimée :

- qu'elle soit à l'alignement ou en limite séparative,*
 - qu'elle soit existante lors de l'entrée en vigueur de la modification du PLU ou plantée ultérieurement,*
- soit remplacée et entretenue."*

Je suppose que la motivation d'une telle demande est la préservation des haies bocagères composées d'essences locales mélangées. J'attire l'attention des élus sur le fait qu'en zone U, il existe des haies plantées composées d'une seule essence persistante (ex thuya, laurier). Aussi, conviendrait-il de mentionner ou d'ajouter "*quand il s'agit de haies bocagères etc...*"

Concernant le deuxième point, je crois que le règlement écrit de l'article 13 prévoit déjà des dispositions allant dans ce sens : *"Les haies plantées en limite de propriété seront composées de végétaux d'essences locales, à l'exception de toutes essences résineuses."*

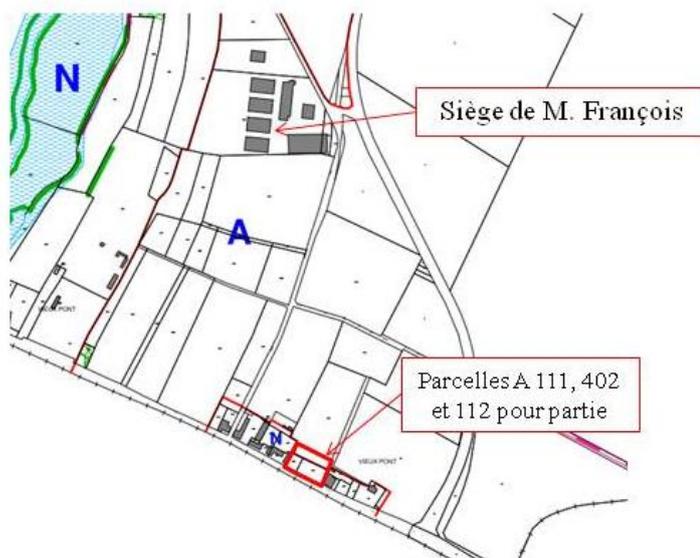
Concernant l'article 11.4, paragraphe 2, je prends bonne note de la demande de M^{me} BOUST et je propose de modifier le règlement écrit de l'article 11 dans ce sens en ajoutant le texte suivant :

"Pour ces limites séparatives avec une zone A ou N, il est recommandé de doubler avec des arbres de moyenne tige (7 à 15 m)."

Observation n°6

Un courrier a été remis en mairie le mardi 2 mai 2017 et annexé au présent registre de Vaux/Seulles. Ce courrier de M. et Mme FRANCOISE Gérard, M. FRANCOISE Stéphane et Mme LEROY Emilie figure en annexes (C4). Au courrier est joint un plan de situation (extrait cadastral), un extrait du plan de zonage du P.L.U. en vigueur, une image aérienne, ainsi qu'un extrait cadastral situant un projet de 2 lots. Tous ces documents figurent en annexes.

Il s'agit d'une demande de construction au hameau "Vieux Pont". M. Stéphane FRANCOISE est exploitant agricole, son exploitation se situe à 400 m environ au Nord de ce hameau. Il souhaiterait construire une maison sur les terrains appartenant à ses parents (A n°111, 402 et 112 pour partie). Il y aurait la place pour deux constructions, mais M. FRANCOISE demande avant tout la possibilité de pouvoir construire pour son logement. M. Stéphane FRANCOISE m'explique que son projet de construction au sein du hameau "Vieux Pont" lui paraît relever du bon sens, puisque le terrain se trouve enchâssé entre deux habitations existantes.



Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

M. Stéphane FRANCOISE s'est rendu également à la permanence de Saint-Martin-des-Entées, le mercredi 3 mai où j'ai pu le rencontrer (observation n°15). Ces deux observations n°6 et n°15 sont donc les mêmes.

Le hameau "Vieux Pont" est classé en zone N. Les terrains (parcelles A n°111, 412 et 112 pour partie) créent une "dent creuse" au sein du hameau. Le règlement de la zone N n'autorise pas les nouvelles constructions, ni les constructions liées à l'activité agricole. Il existe dans le règlement écrit et graphique deux secteurs "Na" définis sur des parcelles accueillant ou jouxtant un siège d'exploitation agricole existant. Les constructions liées à l'activité agricole y sont autorisées, sous réserve d'une recherche d'intégration paysagère des bâtiments.

Le hameau "Vieux Pont" se situe à une distance satisfaisante par rapport à l'exploitation de M. Stéphane FRANCOISE. Celui-ci explique dans son courrier la nécessité de pouvoir intervenir dans le cas d'une mise en route des alarmes sur l'élevage.

Définir un secteur Na sur le hameau "Vieux Pont" en y associant un règlement autorisant les logements liés à l'activité agricole existante me paraît bien répondre à la question et rester dans l'esprit du P.L.U. en vigueur. Néanmoins, seule une construction liée à l'activité agricole existante pourra y être autorisée puisque le hameau "Vieux Pont" n'est pas défini comme une zone d'accueil de constructions nouvelles à destination d'habitat.

Par conséquent, j'émet un avis favorable à la requête de M. et M^{me} FRANCOISE Gérard, M. FRANCOISE Stéphane et M^{me} LEROY Emilie en prévoyant la création d'un secteur "Na" sur le hameau "Vieux Pont" autorisant les logements liés à l'activité agricole existante.

Observation n°7 (déposée sur le registre d'Esquay/Seulles)

Cette observation émane de M. Dominique VANDON habitant la commune de Vaux/Seulles. Sa remarque concerne le projet de modification du P.L.U. de Vaux/Seulles.

" J'habite actuellement le hameau Bourg L'Abbé qui va accueillir une douzaine de pavillons. Je suis en bordure de la parcelle concernée et je trouve que cela ne va pas dans le bon sens. Je suis contre (je ne suis pas le seul dans le hameau...) ce genre de projet. Nous allons perdre notre tranquillité, notre paysage... Nous habitons actuellement dans une maison qui va bientôt avoir 300 ans et nous allons surement tomber sur des constructions qui ne ressemblent à rien, comme on peut le voir dans certains lotissements. Ce qui me fait sourire "jaune" c'est qu'il faut faire très attention aux monuments classés quand on fait des modifications chez soi ... on ne fait pas ce que l'on veut. Alors, si on veut faire les choses correctement comme veut le faire les états successifs, réformons comme ils veulent le faire intelligemment en pensant aux générations futures. Arrêtons tous ces lotissements qui fleurissent partout et encourageons et restaurons les maisons déjà sur pied qui sont délaissées pour certaines depuis longtemps. Cela n'empêchera pas le bâtiment de bien "marcher" "

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Cette observation exprime une vive opposition au projet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU située au hameau du "Bourg L'Abbé".

J'entends les arguments de M. VANDON et ses craintes quant à un changement de son environnement actuel. Pour autant, les orientations d'aménagement de la zone 1AU proposent des principes intéressants visant une bonne insertion des futures constructions. A titre d'exemple, les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition entre les espaces environnants et le nouveau quartier d'habitat. Ces lisières devront offrir une variété des essences, des hauteurs et des rythmes.

De même, l'article 11 (aspect des constructions) comprend des dispositions réglementaires très innovantes en terme de formes urbaines. Il ne faut plus avoir pour référence la construction systématiquement implantée au milieu de la parcelle mais des formes moins monotones, avec des implantations recherchant l'optimisation de la lumière et de l'énergie solaire.

Enfin, la zone AU située au hameau du "Bourg L'Abbé" existe au P.L.U. en vigueur approuvé en 2010 et est inscrite au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Je rappelle que le phénomène de rétention foncière existant sur la seconde zone AU (en face de la mairie) a conduit les élus à procéder à l'ouverture de cette zone AU.

Pour ces raisons, je ne peux donner une suite favorable à la demande de M. VANDON. Si cette zone à urbaniser s'avérait ne pas trouver d'aménageur dans un délai raisonnable, j'invite M. VANDON à exposer ses arguments lors des phases de concertation et d'enquête publique relatives au P.L.U. intercommunal pour, le cas échéant, proposer d'autres espaces constructibles.

Observations orales (sur le projet de Vaux/Seulles) :

Deux personnes (qui n'ont pas laissé d'observations au registre) sont venues se renseigner sur la zone AU située au hameau du "Bourg L'Abbé". Ces personnes habitent ce hameau.

Elles me font part de leur inquiétude et de leur opposition au projet d'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU :

- Elles jugent la densité et le nombre de lots prévu trop importants compte tenu de la configuration des lieux et du type d'habitat qui y existe actuellement;
- Une personne m'explique que la sortie prévue au Sud (dans les OAP) est dangereuse et trop près du virage ;
- Une autre personne me mentionne la présence de terrains humides (remontée de nappe sur la partie Est de la zone).

J'ai ensuite apporté des éléments d'éclairage à ces personnes à la fin de la permanence (notamment les prescriptions au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Bessin relatives à la densité).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur sur les remarques orales :

La densité (nombre de logements à l'hectare) est imposée par le Schéma de Cohérence territoriale du Bessin dont fait partie la commune. Pour Vaux/Seulles, qui ne dispose pas d'assainissement collectif, la densité moyenne brute est de 10 logements à l'hectare.

L'accès prévu au Sud peut en effet apparaître trop proche du virage. Au chapitre des O.A.P., il est inscrit ceci : "*une voie de desserte structurante permettra de relier la voie communale n°4 (au Sud de secteur) à la voie des Tremblets.*"

M'étant rapprochée de M^{me} le Maire sur ce sujet, il m'a été expliqué que l'accès situé au Sud de la zone 1AU serait une entrée et non une sortie, et que la future voie structurante serait à sens unique de circulation. Il est vrai que le plan de zonage mentionne un accès collectif obligatoire par le Nord. Cependant, pour plus de cohérence entre le règlement graphique et les O.A.P., il conviendrait d'inscrire cette orientation dans le texte des O.A.P. ou dans la légende du schéma de principes.

La zone 1AU n'est a priori pas concernée par les remontées de nappe, mais à proximité immédiate des terrains, il existe de tels phénomènes. Il serait sans doute plus judicieux d'interdire les sous-sols.

On peut entendre ces réserves exprimées de la part des habitants du hameau du "Bourg L'Abbé", mais la zone AU existe au P.L.U. en vigueur et est inscrite au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. J'invite ces personnes à faire valoir leurs arguments dès la phase de concertation du P.L.U. intercommunal.

* * *

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 de VAUX-SUR-SEULLES. Cette enquête a été menée conjointement sur six autres projets de modification de P.L.U. de la communauté de commune de Bayeux Intercom sur des objets se rapprochant.

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

- Ouvrir à l'urbanisation une zone AU ;
- Supprimer l'identification d'un élément remarquable du paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Mettre en place un emplacement réservé (lutte contre les inondations par ruissellement) ;
- Autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes au sein des zones agricole (A) et naturelle (N) ;
- Adapter et/ou ajuster le règlement écrit (suppression des articles 5, réécriture des articles 11).

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 Vaux/Seulles
- Arrêté communautaire du 10 mars 2017 prescrivant l'enquête publique relative à la modification P.L.U. de la commune de Vaux/Seulles

Observations portées aux registres d'enquête de Vaux/Seulles (et Esquay/Seulles)

Six observations ont été déposées au registre d'enquête de Vaux/Seulles. Il s'agit des observations n°1 à n°6. Une observation a été déposée au registre d'Esquay/Seulles (observation n°7). Elle concerne le projet de modification du P.L.U. de Vaux/Seulles.

Conclusions

Vaux/Seulles est une commune située dans le département du Calvados, à 7 km à l'Est de Bayeux. La distance par rapport à Caen n'est que d'une vingtaine de km via la R.N. 13. Ainsi, la commune de Vaux/Seulles bénéficie de la proximité du pôle économique et d'emplois que constitue Bayeux et plus largement la région caennaise.

Les espaces urbanisés sont morcelés en plusieurs entités qui se sont implantées suivant les contraintes naturelles telles que la vallée de La Seulles et ses terres inondables. Le réseau viaire est constitué de voies communales ou de routes départementales au gabarit souvent limité. A cet égard, c'est aussi ce qui fait le charme de cette commune.

Cette organisation particulière de l'espace urbain représente également des contraintes fortes en terme de développement de l'urbanisation. Il n'y a plus d'école sur la commune, il n'y a pas non plus de commerces.

Dans le prolongement du P.L.U. en vigueur, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU située au hameau du "Bourg L'Abbé". La délibération motivée invoque la nécessité de "*poursuivre les objectifs fixés par le P.L.U. approuvé en 2010*".

Une zone 1AU située à Vaussieux est en cours d'urbanisation et permettra à court terme d'accueillir 8 nouvelles constructions. Au P.L.U. en vigueur, deux zones AU (urbanisable à plus long terme) sont définies, l'une dans le bourg en face de la mairie, l'autre au hameau du "Bourg L'Abbé".

Un phénomène de rétention foncière existe sur la première zone AU. Il reste peu de secteurs urbanisables au sein des zones U (dents creuses), il s'agit de secteurs bâtis plus anciens fortement limités par des configurations de parcelles peu propices à la constructibilité.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU située au "Bourg L'Abbé" doit permettre l'accueil de nouvelles populations à court ou moyen terme.

Dans le cadre de cette modification, les orientations d'aménagement créées sur la zone 1AU veillent à une bonne intégration du nouveau quartier par un soin tout particulier apporté au traitement des franges urbaines. Par ailleurs, la densité de logements à l'hectare fixée à 10 logements est compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Bessin. La commune ne projette pas de mise en assainissement collectif.

Conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, le projet se traduit également par des ajouts au règlement des zones agricole et naturelle permettant les extensions et les annexes de bâtiments d'habitation existants. Il existe sur la commune du bâti en zone rurale qui ne relève pas du monde agricole.

Le projet de modification du P.L.U. ne porte pas, a priori, atteinte à la protection des espaces agricoles. Cependant, concernant le projet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU au hameau du "Bourg L'Abbé", celui-ci me semble manquer d'éléments de justification par rapport à la présence de terrains agricoles situés au Nord et au Sud de la zone 1AU. Il conviendrait d'apporter des précisions sur l'impact sur l'activité agricole existante. Le dossier (avant son approbation) pourrait être utilement complété sur ce point.

L'activité de la carrière ("Les Sablières et Carrières du Bessin") qui se situe sur le territoire communal à l'Ouest est en fin d'exploitation. La demande du responsable de la société de faire

évoluer le règlement concernant ce secteur peut apparaître intéressante et pertinente, puisque le recyclage est une activité encouragée dans le cadre des réhabilitations des sites de carrières.

Cependant, selon mon analyse, la prise en compte d'une telle demande déposée lors de l'enquête publique constitue une orientation importante qu'il conviendrait d'exprimer auprès de l'ensemble des élus à l'échelon intercommunal.

* * *

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 Vaux/Seulles
- L'arrêté communautaire en date du 10 mars 2017 prescrivant la mise à l'enquête publique
- Les pièces du dossier de modification N°1 du plan local d'urbanisme soumis à la disposition du public à la mairie de Vaux/Seulles, au siège de la Communauté de Communes de Bayeux - Intercom et aux six autres mairies (d'Agy, Guéron, Ryes, Juaye-Mondayes, Saint Martin-des-Entrées et Esquay/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)
- Les visites des lieux effectuées par le commissaire enquêteur
- 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 Vaux/Seulles 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 envisage un développement urbain au hameau du "Bourg l'Abbé" assorti de dispositions règlementaires (O.A.P. et règlement écrit) qui répondent aux enjeux du site (positionnement des accès, intégration paysagère, gestion des eaux pluviales) ;

- que le dossier (avant son approbation) pourra être complété au chapitre relatif aux O.A.P. de la zone "Bourg L'Abbé" par une mention concernant la mise en place d'un sens unique de circulation, une entrée au Sud et une sortie au Nord de la zone ;
- que le projet est favorable à une certaine mixité des formes et des tailles des parcelles qui peut favoriser la mixité sociale ;
- que le projet prend en compte les risques naturels notamment par la création de l'emplacement réservé n°4 (lutte contre les phénomènes d'inondation par ruissellement) ;
- que le dossier sera complété (avant son approbation) par la création d'un emplacement réservé supplémentaire en lien avec l'emplacement réservé n°4 pour la construction d'un puisard à l'angle Nord-Est de la parcelle cadastrée ZD 19 avec le chemin Rural n°11 dont l'objet sera la "gestion et la prévention du risque inondation par ruissellement".
- que le dossier sera complété (avant son approbation) par un chapitre relatif à l'impact éventuel du développement envisagé sur l'activité agricole existante ;
- que le dossier 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°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VAUX-SUR-SEULLES, **sous réserve de l'observation des derniers considérants susvisés.**

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

Le Commissaire enquêteur, Ghislaine Even



Le présent avis est assorti de la **recommandation suivante** :

- Formuler une mise en garde sur l'autorisation de réaliser des sous sols au sein de la zone 1AU au hameau du "Bourg L'Abbé".

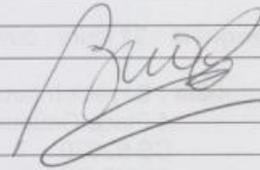
ANNEXES

Registres d'enquête (photocopies des registres d'enquête déposés à
Vaux/Seulles et Esquay/Seulles)

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 mis à la disposition du public du 3 avril au 3 mai 2017 inclus.



Ouverture de la permanence le mardi 11 avril 2017 à 10h à Vaux/Seulles.



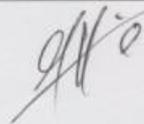
ob. 1 Mme Cécile Cocot.

Mme Cocot demande que la parcelle cadastrée A n° 456 située au hameau Les Hauts Jents, soit incluse à la zone constructible. Ci-joint un courrier adressé à la mairie le 2/02/2017. C(1)



ob. 2 M. et Mme Alain MARIE sont propriétaires du terrain cadastré ZEN°1 à la Haizerie. Une seule petite partie de ce terrain est constructible. M. et Mme MARIE demande que la parcelle (4961 m²) soit incluse à cette zone U. Ci-joint courrier du 10/09/2016, ainsi qu'un plan de situation.

C(2).

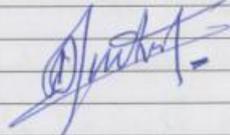


Enquête publique – Modification des PLU d'Agy, Esquay-sur-Seulles, Guéron, Juaye-Mondaye, Ryes, Saint-Martin-des-Entrées et Vaux-sur-Seulles

OBSERVATIONS DU PUBLIC

nb.3 M. Pierre Bastard est propriétaire de la parcelle n° A457 qui est classée en zone AU.

M. Bastard ne peut aujourd'hui accéder à son terrain (au minimum pour l'entretien). Au PLU en vigueur, une haie figure au plan de zonage U en haie classée et un seul accès est imposé par la parcelle plus au Sud. (A453).



nb.4

M. Toffolutti m'a remis un courrier et une demande de modification du règlement de la zone correspondant à la carrière. C 3091

nb.5

Règlement écrit zone U article 11.4 (clôtures):
Je demande que soit indiqué clairement au chapitre 11.4 que toute haie supprimée:
- qu'elle soit à l'alignement ou de limite séparative
- qu'elle soit existante lors de l'entrée en vigueur de la modification de PLU ou plantée ultérieurement:
soit remplacée et entretenue.

Article 13 paragraphe 13:

Je demande à ajouter: les essences résineuses sont interdites

Article 11.4 paragraphe 2

Je demande à ajouter: Pour ces limites séparatives avec une zone A ou N, il est recommandé de doubler avec des arbres de moyenne tige (7-15 m)

M. BOUST Sylvie S. Boust

ob. 6

OBSERVATIONS DU PUBLIC

C. 4

Courrier de M^{me} et M^{me} FRANCOISE Gérard,
M^{me} FRANCOISE Stéphane et M^{me} LEROY Emilie
à demande de construction au hameau
de Vieux Pont, remis en mairie le 2/05/2017.

GE

3.

Feret Alain
Feret Jacques
Cocot Cecile
Sebaumeois Marie Pascal.

C 1

Mairie de Vaux sur Saule
Madame Boust

le 20.2.2017.

Madame le Maire

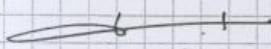
Mesdames, Messieurs du Conseil municipal

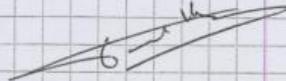
Nous vous demandons de prendre en compte un terrain de 2335 m², cadastré n° A456, actuellement en zone agricole du PLU, nous demandons son intégration dans la zone PLU1 à l'occasion de la mise en oeuvre du PLU1 intercommunale.

Notre père étant décédé, ce terrain est en indivision, il faisait parti d'une parcelle divisée en deux parts dont une a été construite en 2001. Après plusieurs demandes de certificat d'urbanisme pour cette parcelle restante, nous n'avons jamais pu avoir satisfaction et cela pour divers raisons jamais les mêmes. Ci joint photocopies :

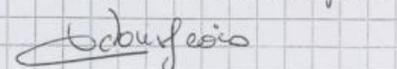
Cette parcelle s'intègre bien dans le hameau des Hauts vents qui est actuellement urbanisé.

Avec nos remerciements, Veuillez agréer nos sincères salutations.

J. Feret


Alain Feret


Cecile Cocot


Marie Pascal Sebaumeois


Objet:demande de terrain
en zone constructive
parcelle numéro:ZE0001

Le 10,09,2016

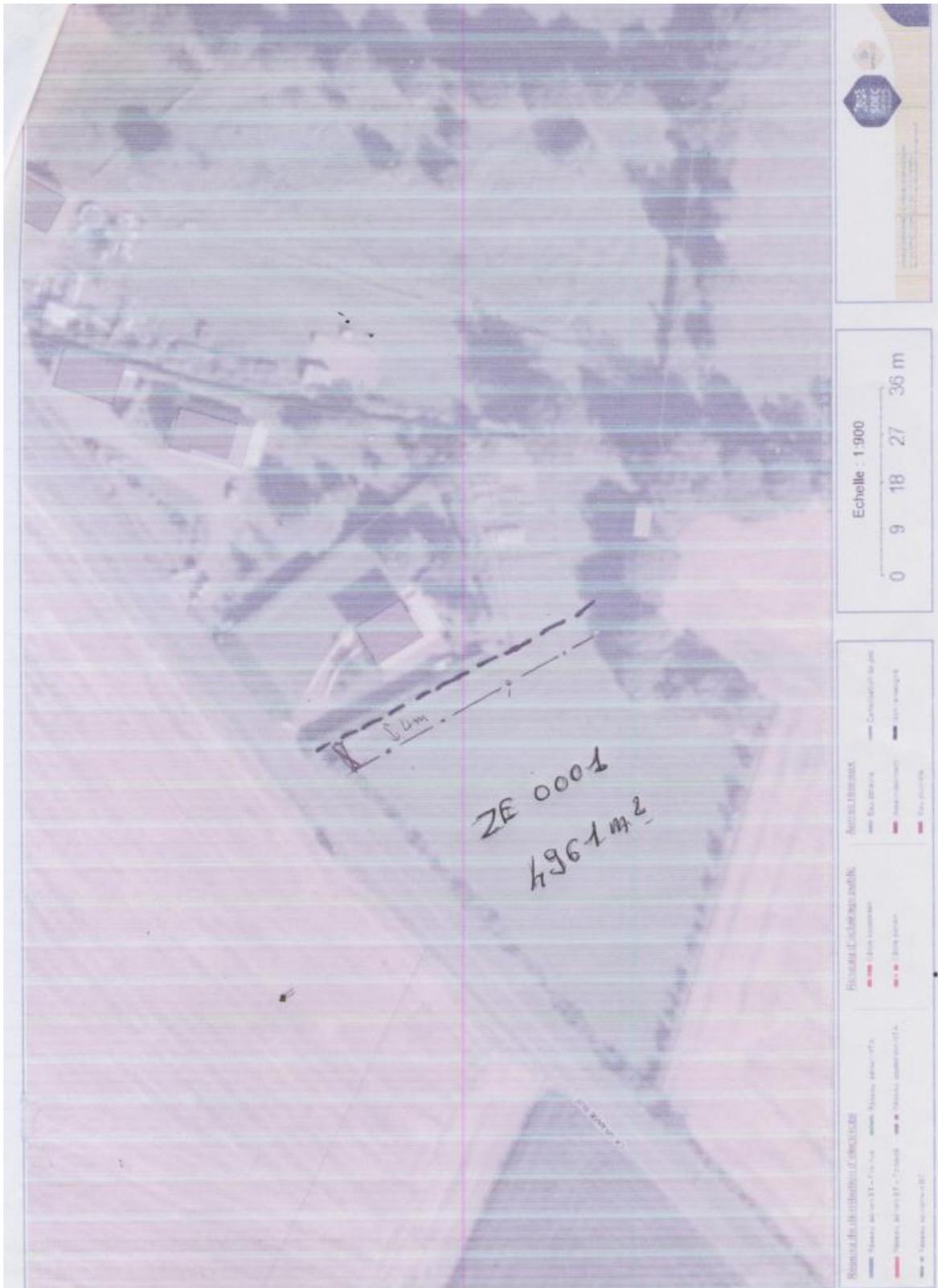
Monsieur Madame Marie Alain
451 voie des alliés
Vaux sur seules14400

Madame le Maire et son conseil municipal

Nous sommes propriétaires d'une parcelle (ZE0001) qui ne fait pas l'objet d'un bail agricole et que nous faisons défricher tous les ans Cette parcelle (ZE0001)est contigue à la parcelle (ZE0002)restante de mille deux cent mètres carrés avec la possibilité d'aménager un chemin de quatre mètre de large sur toute la longueur pour desservir trois parcelles, Ce terrain fera l'objet pour chaque construction d'un assainissement privatif ce qui représente aucune difficulté au vu de la nature du terrain, Celui -ci possède une ouverture sur la voie communale et à proximité un poteau EDF et eau potable. Par cette présente, nous vous demandons qu'elle puisse devenir constructible sur le plan d'urbanisme intercommunautaire. Je vous prie ,de recevoir, Madame le Maire et son conseil municipal nos plus sincères salutations.

Mr et Mn Alain Marie

Ci joint fiche parcelle





SOCIÉTÉ DE CARRIÈRES DE TERRASSEMENT ET D'AMÉNAGEMENT C 3
a

- **Guilberville - 50** • Tél. 02 33 06 00 39 - Fax 02 33 06 02 48
(Gravier - Tout-venant)
- **Bellengreville - 14** • Tél. 02 31 23 82 37 - Fax 02 31 23 82 37
(Gravier - Tout-venant - Calcaires - Stockage déblais inertes)
- **Vaux-sur-Seulles - 14** • Tél. 02 31 51 82 30 - Fax 02 31 51 82 33
(Sables - Gravier - Gravillon - Tout-venant - Stockage déblais inertes)

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Enquête Publique du 04 Avril 2017 au 03 mai 2017

Mairie de Vaux-Sur-Seulles

14400 Vaux-Sur-Seulles

Vaux Sur Seulles, le 11 avril 2017

Objet : Enquête Publique en modification de PLU, Commune de Vaux-Sur-Seulles.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente je vous transmets copie de la lettre adressée à la mairie de la commune de Vaux-Sur-Seulles, le 31 mars 2017, au titre de la demande de modification du PLU et PLU-i, à fin que vous puissiez enregistrer cette dernière dans notre registre de doléance.

L'objet de ma démarche est d'acter nos autorisations actuelles et de pouvoir entreprendre d'autres activités sur notre site de la carrière.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Christophe Toffolutti



SOCIÉTÉ DE CARRIÈRES DE TERRASSEMENT ET D'AMÉNAGEMENT C (3)
b

- **Guilberville - 50** • Tél. 02 33 06 00 39 - Fax 02 33 06 02 48
(Gravier - Tout-venant)
- **Bellengreville - 14** • Tél. 02 31 23 82 37 - Fax 02 31 23 82 37
(Gravier - Tout-venant - Calcaires - Stockage déblais inertes)
- **Vaux-sur-Seulles - 14** • Tél. 02 31 51 82 30 - Fax 02 31 51 82 33
(Sables - Gravier - Gravillon - Tout-venant - Stockage déblais inertes)

Madame BOUST, Mairesse
Mairie
14400 VAUX-SUR –SEULLES

VAUX-SUR –SEULLES, le 31 mars 2017

Objet : demande de modification de P.L.U. et P.L.U-i

Madame la Mairesse,

Par la présente, je vous remercie de l'accueil que vous nous avez réservé lors ma visite, accompagné de Monsieur DEVAUX, en votre mairie le vendredi 17 mars 2017. Je fais suite aux projets que je vous exposais de créer des activités de recyclage et valorisation des déchets inertes que nous recevons actuellement sur notre site de Vaux-Sur-Seulles et de la commercialisation ces dits matériaux ou de carrière.

Sur notre site autorisé en Installation de Stockage de Déchets Inertes (I.S.D.I.), nous souhaitons développer une activité de recyclage de matériaux permettant la mise en place localement les éléments favorables à une économie circulaire. Cela nécessite pour notre société de concasser **les matériaux inertes recyclables** (béton, brique, cailloux, etc.) par l'usage d'un groupe mobile de concassage/criblage et de les stocker avant leur commercialisation.

Ce recyclage se fera dans un cadre réglementaire strict défini par le code de l'environnement et les arrêtés ministériels définissant les modalités d'exploitation de ce type de centre placé sous le contrôle de l'inspection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et de l'autorité Préfectorale.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) actuel définit la zone de notre site comme « zone de carrière ». Notre arrêté préfectoral d'ouverture d'une I.S.D.I. a transformé l'usage de la zone par la suite en centre de stockage de matériaux inertes visé par la rubrique 2760-3 (I.S.D.I.).

Siège social : S.C.T.A. - Carrière du Champ de la Mare - 50160 GUILBERVILLE
S.C.T.A. - S.A.R.L. au capital de 250 200 € - SIREN 350 440 921 RCS COULANCES - TVA CE FR 12 350 440 921 - SIRET 350 440 921 00038 - APE 0812Z

C3c

Il conviendrait donc de qualifier la définition de cette zone aux futurs PLU et P.L.U-i modifiés en la complétant des activités connexes que nous souhaitons développer par le TITRE « zone de carrière, de stockage de matériaux inertes non dangereux, aire de transit de matériaux et activité connexes »

Nous vous demandons que soient également intégrés des commentaires à ce TITRE en précisant sous celui-ci que sur « ce secteur soit autorisé en tant qu'activités admises sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires au titre du code de l'environnement toutes activités liées à la carrière, au recyclage de matériaux inertes (concassage-criblage), aire de transit de matériaux ainsi que les activités nécessaires au fonctionnement du site et connexes soumises éventuellement à autorisation au titre du code de l'urbanisme ». (Soient : pont bascule, bureaux...)

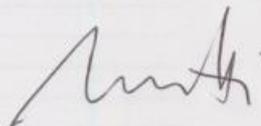
Nos projets de développement seront soumis à autorisations. Ils nécessiteront des investissements et généreront des emplois.

L'objet de ma demande est de les rendre possible dans un cadre réglementaire qui puisse vous garantir le respect de nos engagements de restituer à terme les terrains en zone agricole et boisée.

Je reste à la disposition de la mairie à fin de vous communiquer tout élément d'information ou de rencontrer votre Conseil.

Souhaitant que ma requête puisse aboutir, je vous adresse, à vous Madame la Mairesse et à tous les membres de votre Conseil, mes salutations respectueuses.

Monsieur Christophe TOFFOLUTTI



MR le Président de BAYEUX INTERCOM
et les membres du comité

cc MAIRIE de VAUX SUR SEULLES
MME le Maire
et le conseil municipal

MR et MME FRANCOISE GERARD ET JOSETTE
MR FRANCOISE STEPHANE et LEROY EMILIE

obj: demande concernant le PLU intercommunal

VAUX SUR SEULLES, le 30 AVRIL 2017

Je suis exploitant agricole sur la commune de VAUX SUR SEULLES .
A ce titre je souhaiterais avoir la possibilité de construire une maison sur une parcelle de la commune appartenant à mes parents située a environ 400 M de l exploitation sur la parcelle définie de section A111,112,402.

Le choix de cette parcelle pour nous correspond a du bon sens puisque celle-ci est entourée de maison sur sa droite et sur sa gauche.
Son classement en zone N ,nous paraît ubuesque.

Dans le but de « boucher une dent creuse », nous sommes amenés à vous proposer un petit croquis sur le plan de la parcelle vous précisant notre souhait.

Ainsi sur ce schémas, 2 parcelles seraient constructibles dont une nous serrez réservée afin de construire à proximité de l exploitation pour assurer le suivi des animaux et surtout répondre aux problématiques de notre exploitation à savoir être proche dans le cas d une mise en route des alarmes de l'exploitation.

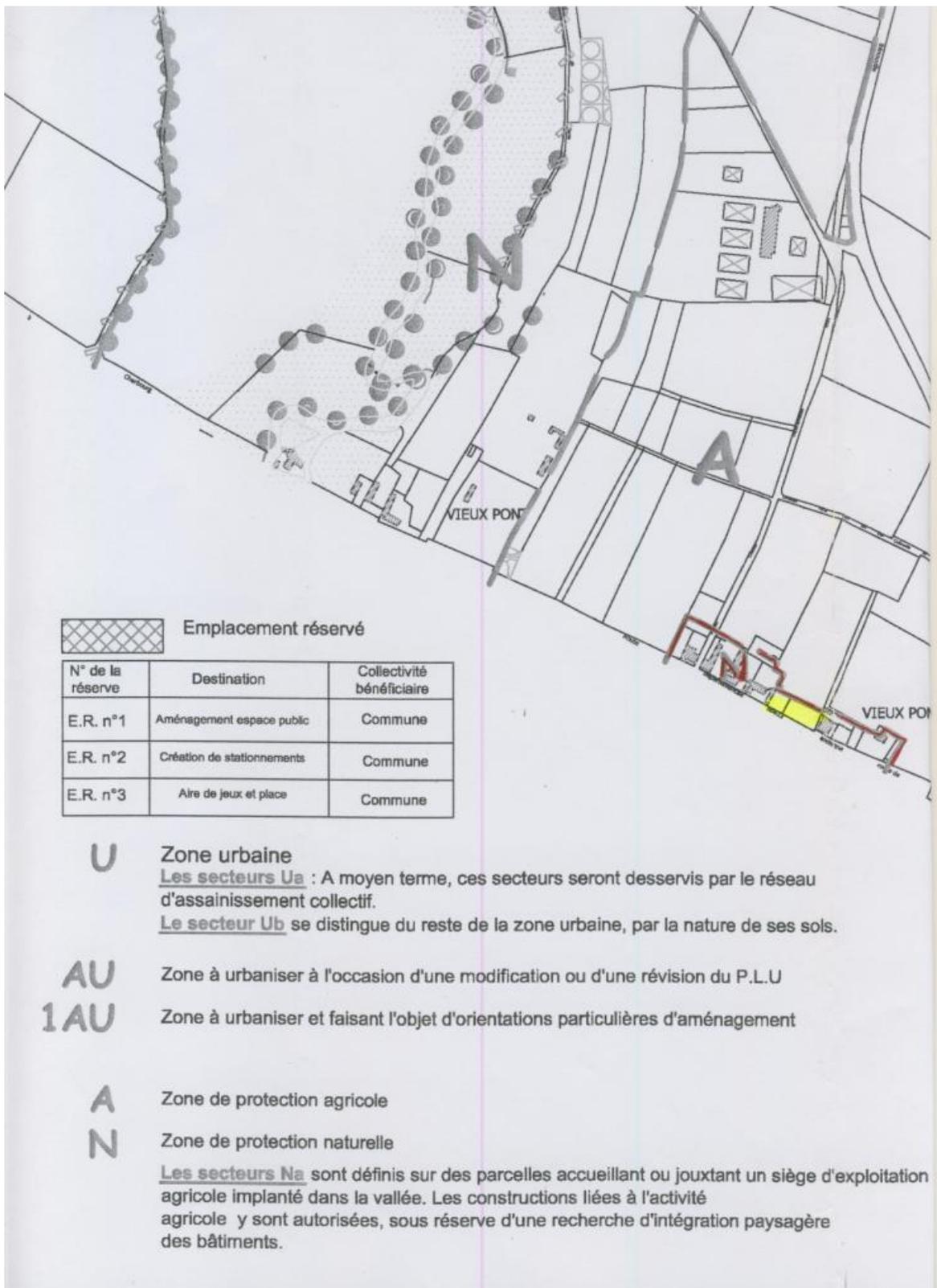
De plus pour conclure ce terrain nous paraît correspondre puisque électricité,eau,et bouche à incendie sont déjà présentes à proximité de la parcelle.

Comptant sur votre bon sens recevez nos salutations distinguées.

Stéphane FRANCOISE (exploitant agricole)

Gérard FRANCOISE (propriétaire)

Josette FRANCOISE (propriétaire)



Vaux-sur-Seulles



Vaux-sur-Seulles

