

Enquête publique n°E17000058/14

Projet de Modification N° 1 du PLU de la commune de CHOUBAIN

**Maître d'ouvrage
Communauté de Communes Bayeux Intercom
du 6 septembre au 6 octobre 2017**

Commissaire enquêteur titulaire : **Françoise CHEVALIER**

En application de la décision du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 10 juillet 2017

Partie 2 : Conclusions et Avis

1. Rappel du contexte de l'enquête

La commune de Chouain dispose d'un **PLU** approuvé par la communauté de communes Bayeux Intercom le 20 octobre 2016. La présente enquête publique porte sur la première modification du **PLU** de la commune engagée par délibération de la communauté de communes Bayeux Intercom en date du 17 mars 2017.

Le projet concerne les points suivants:

- identifier des bâtiments comme potentiellement mutables au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
- rectifier la rédaction du règlement écrit des zones **A** et **N**, pour notamment autoriser les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes au sein des zones **A** et **N**,
- mettre en cohérence les règlements écrit et graphique :
 - supprimer la zone **Ax** existante dans le règlement écrit,
 - identifier graphiquement les risques de cavités souterraines,
 - rectifier le contour de la zone inondable.
- repréciser les **OAP** (orientations d'aménagement et de programmation) sur le secteur du Douet de Chouain.

Il convient de rappeler que dans le cadre du contrôle de légalité qui a suivi l'approbation du **PLU** actuel, Monsieur le Préfet du Calvados, a fait savoir au maître d'ouvrage dans son avis du 3 janvier 2017, joint en annexe 1 du présent rapport, que le **PLU** approuvé présentait une forte fragilité juridique liée à une irrégularité de procédure et plusieurs erreurs matérielles. La communauté de communes Bayeux Intercom a fait le choix de ne pas retirer son document mais de le modifier rapidement pour permettre à la commune de Chouain de disposer d'un document d'urbanisme fiable en attendant le futur **PLU** prescrit le 25 juin 2015 et dont l'approbation est envisagée à l'horizon 2019-2020.

En résumé, cet avis a mis en évidence trois types de faiblesses de natures différentes dans le document approuvé:

1. une irrégularité de procédure liée à l'absence de consultation de la **CDPENAF** prévue par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, susceptible d'entraîner une annulation partielle du **PLU** en cas de procédure contentieuse,
2. une suite d'erreurs matérielles et d'incohérences sur les documents graphique et écrit:
 - a) absence d'identification des zones souterraines au règlement graphique, alors qu'elles sont réglementées au règlement écrit,
 - b) périmètre du secteur d'inondation par débordement de cours d'eau erroné,
 - c) mention d'une zone **Ax** au règlement écrit non mentionnée au règlement graphique,
 - d) mention d'une zone «agricole équipements» dans le rapport de présentation et non reportée ni réglementée dans les règlements graphique et écrit.
3. une rédaction insuffisante de certains articles du règlement en zone **A**, susceptible de restreindre la constructibilité envisagée :
 - a) absence des conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes,
 - b) mention inadaptée du gîte rural comme exemple de prolongement de l'activité agricole,
 - c) absence d'identification graphique des bâtiments potentiellement mutables au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme.

2. Rappel du déroulement de l'enquête

Par arrêté du 31 juillet 2017, la communauté de communes Bayeux Intercom a prescrit l'enquête publique pour une durée de 31 jours consécutifs soit du 6 septembre 2017 au 6 octobre 2017.

La modification proposée qui est compatible avec les dispositions des articles L153-31 à L153-41 du code de l'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale et a été notifiée aux **PPA**.

La publicité légale de l'enquête dans la presse a été réalisée dans les journaux Ouest France et La Renaissance du Bessin 18 août 2017 pour la première insertion, le 8 septembre 2017 pour la deuxième insertion. Elle est donc conforme aux textes en vigueur.

L'affichage a été effectué sur 3 panneaux, un au siège de la communauté de communes désigné comme siège de l'enquête, l'autre à la mairie de Chouain et le dernier au Douet de Chouain tous sur fond jaune et caractères noirs et en format A2.

Il a par ailleurs été complété par une page d'information sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante :

www.bayeux-intercom.fr/amenagement-du-territoire/plui/modifications-de-plu-encours

La publicité légale, l'affichage sur panneaux et sur le site internet du maître d'ouvrage ont permis une information du public réglementaire et efficace.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes Bayeux Intercom et en mairie durant les heures habituelles d'ouverture et sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante :

www.bayeux-intercom.fr/amenagement-du-territoire/plui/modifications-de-plu-encours.

Conformément à l'arrêté du 31 juillet 2017, j'ai assuré trois permanences :

- le mercredi 6 septembre 2017 de 14h à 16h au siège de la communauté de communes Bayeux intercom,
- le jeudi 21 septembre 2017 de 16h à 18h à la mairie de Chouain,
- le vendredi 6 octobre de 14h à 16h à la mairie de Chouain.

L'enquête publique s'est passée dans un bon climat, les conditions matérielles étaient satisfaisantes.

La composition du dossier d'enquête est détaillée dans le rapport, à noter que malgré les mesures d'information prises, la participation du public a été très modeste sur les permanences.

Les registres ont été clôturés et récupérés par mes soins lors de la dernière permanence du 6 octobre 2017, ce qui correspond à la fin de l'enquête mentionnée dans l'arrêté. Ce même jour, j'ai emporté les registres d'enquête ainsi que les dossiers mis à la disposition du public afin de les restituer à la communauté de communes lors de la remise du rapport et de mes conclusions.

J'ai remis le **PVS** le jeudi 12 octobre 2017 à madame Alice Averlant chargée du **PLUi** à la communauté de communes Bayeux Intercom.

Il est nécessaire de noter que l'article R123-18 du code de l'environnement précise que le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours à compter de la remise du **PVS** pour produire son mémoire en réponse soit dans le cas présent avant le 27 octobre 2017.

La communauté de communes Bayeux Intercom m'a fait parvenir son mémoire en réponse par mail le 26 octobre 2017 puis par envoi postal avec accusé de réception du 28 octobre 2017, il est joint en annexe 4 du présent rapport.

Le mémoire en réponse répond à l'ensemble des questions posées.

Les réponses du pétitionnaire sont reprises et analysées dans la partie 1 du rapport.

2.1. Les observations

2.1.1. Observations du public

Malgré une information du public réglementaire et adaptée au projet, la participation a été très modeste. Ceci s'explique sans doute par le fait que l'approbation du **PLU** par arrêté du 20 octobre 2016 est récente et a mobilisé sensiblement le public.

Comme détaillé dans le rapport une seule observation inscrite sur le registre de Chouain porte en partie sur le projet présenté. Elle prend simplement acte des modifications apportées à l'**AOP** du Douet de Chouain. Les autres remarques ne portent pas sur le projet de modification du **PLU** et les pétitionnaires ont été invités à formuler s'ils le souhaitent leurs observations sur le cahier mis à disposition en mairie de Chouain dans le cadre de l'élaboration du futur **PLUi**.

Aucune observation n'a été formulée par courriel.

Il n'y a eu au cours de l'enquête aucune opposition formulée contre le projet.

2.1.2. Les avis des PPA

Les avis sont repris dans la partie 1 du rapport, les questions du **PVS** et les réponses apportées y sont analysées de façon détaillée. Les recommandations formulées par le conseil départemental qui sont tout à fait légitimes feront l'objet d'une recommandation.

2.1.3. les observations du commissaire enquêteur

Les remarques sont développées dans le rapport, il s'agit d'erreurs matérielles de rédaction. Dans son mémoire en réponse la communauté de communes a déclaré les prendre en compte dans les pièces écrites ou les documents graphiques du **PLU** modifié.

3. Avis du commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête présentée par la communauté de communes de Bayeux Intercom, qui s'est déroulée du 6 septembre au 6 octobre 2017 soit pendant 31 jours consécutifs, portant sur la modification N°1 du **PLU** de la commune de Chouain il ressort des éléments détaillés dans le rapport :

- que le public a été informé de façon réglementaire de l'ouverture de l'enquête,
- que le dossier mis à disposition en format papier et sur le site internet désigné dans l'arrêté était simple, adapté à l'enquête et compréhensible par le public,
- que la faible participation du public est sans doute liée au fait que le **PLU** actuel est très récent et que le projet consiste à apporter des précisions, corriger des erreurs matérielles et consulter la **CDPENAF** sans modifier les principes fondamentaux du document existant ,
- que la seule observation du public qui concerne le projet prend simplement acte des dispositions de l'**OAP** du Douet de Chouain et que les autres remarques ne concernent pas le projet de modification du **PLU**,
- que le projet n'a pas été remis en cause par le public,
- que dans la partie « nature du dossier » du rapport il est démontré que le projet prend en compte les remarques du Préfet émises dans le cadre du contrôle de légalité.

Suite à l'examen détaillé du dossier, des avis des PPA et service consultés, l'analyse des observations du public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, il apparaît :

- que la compatibilité aux documents supra-communaux déjà démontrée dans le **PLU** actuel n'est pas remise en cause
- que les modifications proposées au **PLU** actuel, les précisions apportées et les engagements pris par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse permettent de répondre à l'ensemble des observations émises par le Préfet du Calvados lors du contrôle de légalité,
- que les précisions apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse permettent de répondre d'une part à l'avis défavorable de la **CDPENAF** et d'autre part aux demandes de précisions de la chambre d'agriculture,
- que l'engagement pris dans le mémoire en réponse de corriger les erreurs matérielles signalées permettra d'assurer la cohérence des documents .

Estimant en conclusion

- que le projet de modification du **PLU** proposé, corrigé conformément aux engagements pris par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, permet de sécuriser juridiquement le **PLU** actuel en attendant l'approbation du **PLU** en cours d'élaboration.
- que ce **PLU** modifié ne remet pas en cause les documents d'urbanisme supérieurs

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du **PLU** de la commune de Chouain présenté par la communauté de communes de Bayeux Intercom.

Cet avis est assorti d'une recommandation:

1) La modification proposée de l'OAP du Douain entraîne la création de quatre accès depuis la RD 33 alors qu'ils étaient interdits dans le PLU d'origine. Conformément à la demande du conseil départemental exprimée dans son avis du 10 août 2017, il est recommandé que l'aménagement de ces débouchés devra faire l'objet d'une concertation anticipée avec l'agence routière départementale de Bayeux et de permissions de voirie .

Le présent rapport, est remis contre récépissé, il est accompagné de ses annexes, pièces jointes, des deux dossiers mis à disposition du public et des deux registres de l'enquête .

Le rapport comprend, dans sa partie 1, le rapport proprement-dit et ses annexes et dans sa partie 2, mes conclusions et mon avis motivé.

Fait à Bretteville sur Odon le 30 octobre 2017
Françoise CHEVALIER

Copie du présent rapport et des conclusions est transmise à M. le Président du Tribunal administratif de Caen.