

Enquête publique n°E17000058/14

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

**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 1 : Rapport, pièces jointes et annexes

Sommaire

1. Rapport.....	4
1.1. Généralités.....	4
1.1.1. Objet de l'enquête.....	4
1.1.2. Le contexte juridique.....	5
1.1.2.1 Principaux textes régissant l'enquête.....	5
1.1.2.2 L'avis du Préfet.....	5
1.1.3. La nature du dossier.....	5
1.1.3.1 Identifier des bâtiments comme potentiellement mutables au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.....	5
1.1.3.2 Adapter le règlement écrit des zones A et N.....	6
1.1.3.3 Mettre en cohérence les règlements écrit et graphique.....	6
1.1.3.4 Repréciser les OAP sur le secteur du Douet de Chouain.....	7
1.1.4. Composition du dossier.....	7
1.2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	8
1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	8
1.2.2. Modalités de l'enquête.....	8
1.2.2.1 Organisation de l'enquête.....	8
1.2.2.2 Arrêté prescrivant l'enquête.....	9
1.2.3. Information effective du public.....	9
1.2.4. Climat de l'enquête.....	9
1.2.5. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre.....	10
1.2.6. Relation comptable des observations.....	10
1.2.7. Notification du procès verbal des observations (PVS) et mémoire en réponse.....	10
1.3. Analyse des observations et des réponses apportées par le maître d'ouvrage.....	11
1.3.1. Observations du public.....	11
1.3.1.1 Monsieur Christian Rodriguez.....	11
1.3.1.2 Monsieur Christian Lecouillard.....	11
1.3.1.3 Courrier des Consorts Ameline.....	12
1.3.2. La CDPENAF.....	12
1.3.3. Avis des PPA.....	13
1.3.3.1 Avis favorables sans observation.....	13
1.3.3.2 La Chambre d'Agriculture du Calvados.....	13
1.3.3.3 Le Conseil Départemental du Calvados.....	14
1.3.4. Les observations du commissaire enquêteur.....	15
1.3.4.1 Rédaction du règlement écrit.....	15
1.3.4.2 Périmètre de la zone inondable.....	15
1.3.4.3 Plan de zonage.....	15
1.3.4.4 Zones Ae et Ac.....	16
2. Annexes et pièces jointes :.....	17

Glossaire des abréviations figurant dans le présent document

CD : Conseil Départemental

CE : Commissaire Enquêteur

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

DDTM : Direction des Territoires et de la Mer

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PPA : Personnes Publiques Associées

PPC : Personnes Publiques Consultées

PVS : Procès Verbal de Synthèse

RD : Route Départementale

STECAL : Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées

Zones **A, N, U ou AU** : Agricole, Naturelle, Urbaine ou **A** Urbaniser

1. Rapport

1.1. Généralités

La commune de Chouain est située à 10 km de Bayeux, à l'extrémité sud-est de la communauté de communes Bayeux Intercom. Elle est également proche de Caen puisque distante d'environ 20km et bien desservie par la RN13 ce qui explique qu'elle soit également sous influence de l'agglomération de Caen.

Chouain est une commune rurale de 219 habitants, son urbanisation est répartie sur deux sites: son bourg avec la mairie et l'église, et le hameau du Douet de Chouain distant d'environ 5km du bourg et implanté sur la route départementale 6 qui relie Bayeux à Villers Bocage. La commune est dépourvue de commerces et d'équipements publics, sa bonne desserte routière et son caractère rural bien préservé justifie son attractivité.

La compétence en urbanisme a été transférée à la Communauté de communes Bayeux Intercom par arrêté préfectoral du 9 juin 2015. C'est à ce titre que l'approbation de l'actuel **PLU** de Chouain et l'abrogation de la carte communale ont été actées par la communauté de communes Bayeux Intercom le 20 octobre 2016.

Par arrêté du 17 mars 2017, la Communauté de communes Bayeux Intercom a engagé une procédure de modification du **PLU** de Chouain pour prendre en compte les dispositions introduites dans le code de l'urbanisme par la loi Macron et pour adapter et rectifier certaines dispositions du règlement.

En préambule, il convient de rappeler que dans le cadre du contrôle de légalité qui a suivi l'approbation du **PLU**, Monsieur le Préfet du Calvados, a fait savoir au maître d'ouvrage dans son avis du 3 janvier 2017, joint en annexe 1, 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 **PLUi** prescrit le 25 juin 2015 et dont l'approbation est envisagée à l'horizon 2019-2020.

L'enquête publique s'est déroulée **du 6 septembre 2017 à 14 heures au 6 octobre 2017 à 16 heures** soit pendant **31 jours consécutifs**. Le siège de l'enquête a été désigné au siège de la communauté de communes Bayeux Intercom. Son déroulement détaillé au §1-2 a été conforme aux prescriptions de l'arrêté de la communauté de communes Bayeux Intercom du 31 juillet 2017.

1.1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte donc sur la modification n°1 du **PLU** de Chouain mise à l'enquête par arrêté du 31 juillet 2017 annexé au dossier d'enquête. L'arrêté intègre les nouvelles dispositions relatives à l'enquête dématérialisée.

Le projet concerne les points suivants :

1. identifier des bâtiments comme potentiellement mutables au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
2. 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**,
3. mettre en cohérence les règlements écrits et graphiques:
 - supprimer la zone **Ax** existante dans le règlement écrit,
 - identifier graphiquement les risques de cavités souterraines,
 - rectifier le contour de la zone inondable,
4. repréciser les **OAP** (orientations d'aménagement et de programmation) sur le secteur du Douet de Chouain.

1.1.2. Le contexte juridique

1.1.2.1 Principaux textes régissant l'enquête

- 1) le code de l'urbanisme, en particulier les articles L153-31 et L153-41 et suivants qui régissent les procédures d'évolution du **PLU**.
 - l'évolution proposée ne relève pas de la révision prévue à l'article L153-31 puisqu'elle :
 - ne change pas les orientations définies par le **PADD**,
 - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle, ni aucune protection
 - n'ouvre aucune zone à l'urbanisation
 - l'évolution proposée ne relève pas de la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 puisque l'assouplissement des règles d'extension et d'annexes en zones **A** et **N** peut entraîner une majoration de plus de 20% des possibilités de construction.
 - elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- 2) le code de l'environnement, en particulier,
 - les articles L123-1 et suivants qui traitent des enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

1.1.2.2 L'avis du Préfet

Le Préfet du Calvados s'est prononcé sur le dossier du **PLU** actuel par avis du 3 janvier 2017 joint en annexe 1 au présent dossier. 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.

En conclusion deux solutions étaient envisageables, le retrait du document ou son évolution rapide pour remédier à sa fragilité et assurer une meilleure cohérence. La communauté de communes a opté pour la deuxième solution.

1.1.3. La nature du dossier

1.1.3.1 Identifier des bâtiments comme potentiellement mutables au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,

L'article R151-35 du code de l'urbanisme précise que «*dans les zones **A** et **N**, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site*». Le document graphique du **PLU** actuel ne com-

porte pas cette identification, de ce fait, aucun changement de destination ne peut être autorisé à ce titre.

Le projet de modification propose d'identifier 4 bâtiments, 3 dans le bourg et un au Douet de Chouain. Il nécessite la modification du document graphique par un pastillage en forme d'étoile sur chaque bâtiment concerné et un ajout à l'article 2 du règlement écrit.

Observations du CE :

Cette proposition est une des précisions nécessaires à la rédaction de la zone **A** incluse au point 3c du § 1.1.2.2 «l'avis du Préfet».

Cette identification a fait l'objet d'une remarque de la Chambre d'Agriculture du Calvados et de la question 4 du **PVS**, qui sont reprises et analysées au § 1.3.2.2 du présent rapport.

1.1.3.2 Adapter le règlement écrit des zones A et N,

- Le **PLU** approuvé dans son règlement écrit autorise les extensions des bâtiments existants en zones agricoles (**A**) et en zones naturelles (**N**) .

Cet assouplissement des règles d'extensions dans les zones **A** et **N** est effectivement prévu par l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Il est cependant soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**). Cette commission n'a pas été saisie lors de la procédure d'approbation du **PLU** actuel, ce qui constitue une irrégularité de procédure.

- Le projet de modification complète la rédaction de la zone **A** en précisant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité pour les extensions des habitations ou annexes comme prévu l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- le **PLU** actuel autorise en zone **A** les bâtiments agricoles et les activités de prolongement en mentionnant le gîte rural comme exemple, le projet de modification du règlement écrit supprime à l'article 2 de la zone **A** la notion de gîte rural qui ne peut être considéré comme le prolongement de l'acte de production.

Observations du CE :

Cette proposition de modification permet de consulter la **CDPENAF** et d'apporter les précisions réglementaires nécessaires dans le règlement écrit des zones **A** et **N**. L'objectif est ici de répondre aux points 1, 3a et 3b du § 1.1.2.2 «l'avis du Préfet».

Cette consultation a fait l'objet d'un avis défavorable de la **CDPENAF** et de la question N°3 du **PVS**, qui sont reprises et analysées au § 1.3.2 du présent rapport.

1.1.3.3 Mettre en cohérence les règlements écrit et graphique

- **supprimer la zone Ax inexistante dans le règlement écrit**
Cette zone apparaît dans le règlement écrit du **PLU** approuvé mais pas sur le document graphique. En fait il s'agissait d'une piste de réflexion pour un éventuel **STECAL** lors de l'étude du **PLU** qui a été abandonnée; c'est une erreur matérielle de l'avoir conservée au règlement écrit. Toutes les références de la zone **Ax** au règlement écrit sont supprimées dans le projet de modification,
- **identifier graphiquement les risques des cavités souterraines**

Le règlement écrit du PLU interdit, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction dans les secteurs liés au risque de cavités souterraines. Le règlement graphique actuel ne mentionne pas la présence de ces secteurs. La présente modification a pour objet de compléter le règlement graphique en identifiant deux secteurs à risques de cavités souterraines,

- **rectifier la zone inondable.**

La parcelle cadastrée OB 65 n'est pas identifiée comme inondable sur le règlement graphique actuel contrairement à ce que mentionne l'atlas régional des zones inondables produit par la **DREAL**.

Cette rectification est comprise dans le projet de modification du **PLU**.

Observations du CE :

Ces différentes propositions permettent de corriger les erreurs matérielles et incohérences visées aux points 2c,a et b du § 1.1.2.2 «l'avis du Préfet».

La rectification de la zone inondable a fait l'objet de la question 6 du CE dans le **PVS**, qui est reprise et analysée au § 1.3.4.1

1.1.3.4 Repréciser les OAP sur le secteur du Douet de Chouain

- L'**OAP** du Douet de Chouain comportait un schéma et un texte, il a été décidé de les remplacer par un schéma plus détaillé et sans texte.
- Sans changement :
 - possibilité d'accueillir 3 ou 4 habitations,
 - bande plantée en façade des parcelles bâties.
- Les modifications portent sur :
 - la création de quatre accès depuis la **RD 33** pour desservir les nouvelles constructions d'habitation alors qu'ils étaient interdits dans l'**OAP** d'origine,
 - affirmation et agrandissement de la zone **1 Auh** comme zone affectée au développement de l'entreprise SOFAME déjà implantée sur le site,
 - modification du linéaire de haies bocagères à planter pour tenir compte de l'extension potentielle de l'entreprise,
 - délimitation du secteur de sécurisation et requalification de la traversée du Douet de Chouain,
 - matérialisation de l'arrêt de bus.

Cette rectification entraîne la suppression du texte et du schéma et son remplacement par un nouveau schéma plus détaillé page 7 du document «Orientations d'Aménagement et de Programmation».

Observations du CE : Cette modification a fait l'objet d'une remarque du Conseil Départemental qui est reprise et analysée au § 1.3.3.3

1.1.4. Composition du dossier

Au démarrage de l'enquête le dossier était composé comme suit:

- Registre des observations
- Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif
- Arrêté de mise à l'enquête
- Courrier du contrôle de légalité suite à l'approbation du **PLU**
- Liste des **PPA** et **PPC** consultés

- Avis des **PPA**
 - la Chambre de Commerce de Caen par courrier du 6 juillet 2017,
 - le Comité Régional de Conchyliculture par courrier du 7 juillet 2017,
 - la Chambre d'Agriculture du Calvados par courrier du 27 juillet 2017,
 - le Conseil Départemental du Calvados par courrier en date du 10 août 2017,
- Avis **CDPENAF** du 4 juillet 2017
- Arrêté portant engagement de modification du **PLU** de Chouain
- Notice de présentation
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique modifié.

1.2. Organisation et déroulement de l'enquête

1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 10 juillet 2017 jointe au dossier d'enquête, Monsieur le Président du tribunal administratif m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

1.2.2. Modalités de l'enquête

1.2.2.1 Organisation de l'enquête

Un premier rendez vous a eu lieu le mardi 25 juillet 2017 à 14h au siège de la communauté de communes Bayeux Intercom avec Madame Alice AVERLANT chargée du **PLUi**.

Un examen de la complétude du dossier a permis de mettre en évidence que parmi les pièces du dossier visées notamment à l'article R123-6 du code de l'environnement, il manquait les coordonnées du maître d'ouvrage et les références réglementaires. La notice de présentation a été complétée dans ce sens.

Après une présentation du dossier et discussion, le cadre de l'enquête a été analysé:

- point sur les nouveautés liées à la dématérialisation de l'enquête publique,
- rappel des règles de publicité dans la presse et sur le site internet et règles d'affichage;
- rappel sur l'obligation de mise à disposition d'un poste informatique dédié au siège de l'enquête
- forme des registres papier, et obligation de mettre à disposition une adresse mail et éventuellement un registre dématérialisé.
- modalités de mise à disposition du rapport final au siège de l'enquête et sur le site internet pendant un délai d'un an,
- choix du siège de l'enquête au siège de la communauté de communes,
- choix des dates de l'enquête et des dates et lieux des permanences,
- accessibilité des locaux:
 - au siège de la communauté de communes la permanence aura lieu dans une salle accessible aux personnes à mobilité réduite. Le poste informatique dédié à la consultation du dossier et le dossier papier seront mis à disposition à l'accueil qui est accessible aux personnes à mobilité réduite.
 - à la mairie de Chouain, les permanences auront lieu dans la salle du conseil municipal qui n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. En cas de besoin le commissaire enquêteur se déplacera avec le dossier dans le bureau du secrétariat qui est accessible.

Bien qu' ayant la compétence du **PLU** la communauté de communes a souhaité associer le maire à la visite de terrain préalable au démarrage de l'enquête. Une visite des secteurs concernés par le projet de modification a pu être effectuée le lundi 31 juillet 2017 avec Monsieur ICHMOUKAMETOFF Gérard, maire de Chouain, accompagné de deux de ses adjoints. A cette occasion les dates et lieux de perma-

nences ont été revus avec les élus qui ont notamment souhaité que deux permanences aient lieu en mairie dont une un vendredi après midi.

1.2.2.2 Arrêté prescrivant l'enquête

L'arrêté de la communauté de communes Bayeux Intercom en date du 31 juillet 2017 annexé au dossier d'enquête, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes:

- une enquête de 31 jours, du mercredi 6 septembre 2017 au vendredi 6 octobre 2017 inclus,
- un avis au public inséré dans deux journaux régionaux ou locaux, en l'occurrence, Ouest France et Liberté Normandie, une première insertion 15 jours au moins avant le début de l'enquête et une deuxième, dans les huit premiers jours de l'enquête. L'avis est également consultable sur le site internet de la communauté de communes de Bayeux Intercom à l'adresse suivante: www.bayeux-intercom.fr/amenagement-du-territoire/plui/modifications-de-plu-encours
- un dossier d'enquête consultable :
 - au siège de l'enquête soit au siège de la communauté de communes de Bayeux Intercom durant les jours et heures habituels d'ouverture au public,
 - en mairie de Chouain durant les jours et heures habituels d'ouverture,
 - sur le site internet de la communauté de communes de Bayeux Intercom à l'adresse suivante: www.bayeux-intercom.fr/amenagement-du-territoire/plui/modifications-de-plu-encours
 - sur un poste informatique dédié mis à disposition au siège de la communauté de communes de Bayeux intercom ;
- trois permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public:
 - 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.

1.2.3. Information effective du public

- la publicité légale de l'enquête dans la presse a été réalisée dans les journaux Ouest France et Renaissance du Bessin. Pour la première insertion, le 18 août 2017 et le 8 septembre 2017 pour la deuxième insertion. Elle est donc conforme aux textes en vigueur.
- l'affichage a été effectué sur 3 panneaux, 1 à la communauté de commune et deux à Chouain l'un à la mairie et l'autre au Douet de Chouain, tous sur fond jaune et caractères noirs et en format A2. J'ai pu lors de mes permanences vérifier que les affichages étaient en place,
- le mardi 22 août 2017 j'ai pu vérifier que l'avis d'enquête était disponible en ligne sur le site internet de la communauté de communes de BayeuxIntercom cité dans l'arrêté du 31 juillet 2017,
- A l'ouverture de l'enquête, j'ai pu vérifié qu'un poste informatique était disponible à l'accueil de Bayeux Intercom et que le dossier y était consultable,
- au cours de l'enquête j'ai à plusieurs reprises pu vérifier que le dossier était en ligne et que l'adresse mail était active.

L'information du public a donc été réalisée de façon réglementaire en intégrant les nouvelles dispositions relatives à la dématérialisation de l'enquête publique.

1.2.4. Climat de l'enquête

Les conditions matérielles d'accueil du public pour les permanences ont été satisfaisantes. Mise à disposition dans les deux lieux d'une salle permettant de consulter le dossier, d'étaler les plans et documents, et de respecter de la confidentialité des échanges.

Les relations avec Madame Averlant, le maire et les élus et plus généralement avec le personnel de la communauté de communes et de la mairie, ont été cordiales et constructives tout au long de l'enquête.

Les permanences se sont tenues conformément aux prescriptions de l'arrêté décrit au 1.2.2.2 susvisé.

1.2.5. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre

Les registres ont été clôturés 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 récupéré les deux registres d'enquête ainsi que les dossiers mis à la disposition du public afin de les restituer à la commune lors de la remise du rapport et de mes conclusions.

Le même jour en rentrant à mon domicile, j'ai pu constater que l'adresse mail destinée à recevoir les observations du public et le dossier en ligne n'étaient plus accessibles sur le site internet de la communauté de communes.

1.2.6. Relation comptable des observations

Deux registres de 9 pages, côtés et paraphés par mes soins, ont été mis à disposition du public au siège de l'enquête et à la mairie de Chouain; le public pouvait également envoyer ses observations par courrier au siège de l'enquête ainsi qu'à l'adresse mail stipulée dans l'arrêté.

Première permanence le mercredi 21 septembre 2017 au siège de la communauté de communes de 14h00 à 16h00

- aucune visite

Deuxième permanence le jeudi 21 septembre 2017 à la mairie de Chouain de 16h00 à 18h00:

- visite de monsieur RODRIGUEZ Christian qui souhaitait des renseignements sur la constructibilité d'une parcelle dans le PLU actuel et savoir si le projet de modification porté sur son terrain. Il n'a pas souhaité s'exprimer sur le registre mais m'a indiqué qu'il apporterait un courrier lors de la dernière permanence, j'ai mentionné son passage sur le registre.
- pas de courriels ni de courrier entre les deux permanences

Arrivée d'un courrier des Consorts Ameline daté du 29 septembre 2017 au siège de l'enquête qui a été annexé aux registres.

Troisième et dernière permanence le vendredi 6 octobre à la mairie de Chouain de 14h00 à 18h00

- visite de monsieur Lecouillard de GEODIS venu se renseigner sur des parcelles situées au Douet de Chouain
- pas de courriels et ni de courriers envoyés ou déposés entre les deux dernières permanences.

1.2.7. Notification du procès verbal des observations (PVS) et mémoire en réponse

Le 12 octobre 2017, j'ai remis le **PVS** à madame AVERLANT lors d'un entretien au siège de la communauté de communes Bayeux Intercom. Monsieur HAY Christian, responsable de l'administration générale de Bayeux Intercom, a accusé réception du **PVS** directement sur le document.

Le **PVS** et ses annexes est joint en annexe 3 du présent rapport; Il présente de façon détaillée les observations du public, des **PPA**, des services et les questions complémentaires du commissaire enquêteur.

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.

Le mémoire en réponse de la communauté de communes daté du 25 octobre a été transmis par mail le 26 octobre 2017 puis reçu par envoi postal avec accusé de réception le 28 octobre 2017. Il est joint en annexe 4 du présent rapport.

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

1.3. Analyse des observations et des réponses apportées par le maître d'ouvrage

1.3.1. Observations du public

Aucune observation n'a été portée sur le registre situé au siège de la communauté de communes. Un courrier des Consorts Ameline en date du 29 septembre a été envoyé et annexé aux registres. Deux personnes se sont présentées lors des permanences à la mairie de Chouain.

Malgré une bonne information et une publicité réglementaire adaptée à l'importance de l'enquête on ne peut que constater la faible participation du public. Celle-ci s'explique certainement par le fait que le projet de modification est apparu comme un ajustement du PLU actuel dont l'enquête qui a eu lieu du 7 avril au 7 mai 2016 est récente et a mobilisé significativement le public.

Il convient de remarquer qu'une seule observation porte sur le projet de modification du PLU.

Il n'y a eu au cours de l'enquête aucune remarque ni opposition formulées par le public sur les propositions de modification du PLU.

1.3.1.1 Monsieur Christian Rodriguez

Lors de la deuxième permanence en mairie de Chouain, j'ai reçu Monsieur Christian Rodriguez. Il a souhaité consulter le **PLU** actuel et s'est étonné de se voir refuser un permis de construire sur la parcelle cadastrée ZA 110 classée en zone **Uc** au motif d'absence de défense incendie. Il souhaitait savoir si la modification du **PLU** portée sur cette parcelle. Je lui ai répondu négativement et indiqué que son problème ne trouverait pas de solution au travers du projet actuel. Je l'ai invité à s'exprimer sur le registre, il m'a demandé de signaler par écrit son passage et m'a indiqué avoir l'intention de venir déposer une contribution écrite lors de la dernière permanence. Je l'ai informé qu'il pouvait également s'exprimer sur le cahier ouvert en mairie qui permet au public de s'exprimer au sujet du **PLU** en cours d'élaboration. Je n'ai pas reçu au cours de l'enquête de contribution écrite de Monsieur Rodriguez.

Ce point a fait l'objet de la question 1 du **PVS**

Question 1 : Ce secteur n'est pas inclus dans le projet de modification, néanmoins pour répondre au moins partiellement à la demande, la communauté de communes peut-elle indiquer si l'échéance pour la mise aux normes de la défense incendie sur ce secteur est connue?

Réponse du maître d'ouvrage : dans le mémoire en réponse il précise que la défense incendie du secteur est prévue et identifiée à l'emplacement réservé N°1 du PLU actuel mais que le propriétaire n'est pas vendeur pour l'instant.

Analyse du CE : l'information apportée par la communauté de communes n'appelle pas d'observation

1.3.1.2 Monsieur Christian Lecouillard

Monsieur Lecouillard géomètre chez Géodis est venu se renseigner sur les parcelles ZA116 et ZA51 situées au Douet de Chouain.

Il a pu constater et noté sur le registre que l'**OAP** modifiée prévoyait désormais quatre accès sur le **RD33** pour la zone prévue en **1AUh**. Je l'ai informé lors de notre entretien qu'à ce sujet le **Conseil Départemental** demandait une concertation préalable à la réalisation du projet sur les aménagements des accès.

Il a également relevé, sans le noter sur le registre, que la parcelle en zone **AUx** était dorénavant ciblée comme extension de la société SOFAME.

Enfin il m'a indiqué que la parcelle cadastrée ZA51 était constructible dans la carte communale et en zone **A** au **PLU** actuel. Il a noté que le projet de modification du **PLU** ne portait pas sur cette parcelle et a consigné sa remarque au registre.

Analyse du CE : Les deux premiers points n'appellent pas de remarques particulières.

Le dernier point ne concerne pas le projet de modification, j'ai invité Monsieur Lecouillard à s'exprimer sur le cahier ouvert en mairie et destiné à recueillir les observations du public dans le cadre de l'élaboration du **PLUi**

1.3.1.3 Courrier des Consorts Ameline

Le courrier en date du 29 septembre joint en *annexe 2 du PVS et annexé aux registres* concerne la parcelle ZC 32 située en milieu urbanisé dans le bourg et néanmoins classé au **PLU** en zone **A** (agricole). Les pétitionnaires demandent que soit examinée la possibilité de la rendre constructible. Ce point a fait l'objet de la question 2 du **PVS**

Question 2 : Ce secteur n'est pas concerné par le projet de modification, néanmoins la communauté de communes peut-elle communiquer son avis sur son évolution?

Réponse du maître d'ouvrage : dans son mémoire en réponse, la maître d'ouvrage précise que le travail de zonage du futur **PLUi** vient de commencer et que le contour des futures zones à urbaniser n'est pas encore connu. Il ajoute que dans le **PLU** actuel le choix du conseil municipal s'est orienté vers la préservation de cette grande unité agricole.

Analyse du CE : cette information n'appelle pas d'observation de la part du **CE**.

1.3.2. La CDPENAF

La **CDPENAF** a émis le 4 juillet 2017 l'avis défavorable suivant (*joint en annexe 3 du PVS*):

«*Considérant:*

- *que l'emprise des extensions ou annexes est défini uniquement par un taux sans plafond maximal ce qui ne garantit pas le caractère mesuré des extensions et annexes,*
- *l'absence de justifications»*

Par mail du 17 août 2017, à la demande du commissaire enquêteur, la **DDTM** a précisé le 2ème point de son avis, en indiquant «*que ce qui manque dans le dossier est l'analyse qui démontre que les 4 critères retenus permettent bien d'assurer l'insertion des extensions et annexes dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*».

Cette observation a fait l'objet de la question 3 du **PVS**.

Question 3 : La communauté de communes peut t-elle donner les éléments de réponse permettant de lever les remarques de la **CDPENAF**?

Le commissaire enquêteur attire l'attention de la communauté de communes sur l'importance de ces remarques qui demandent à être traitées avec une argumentation solide.

Réponse du maître d'ouvrage : dans son mémoire en réponse du 25 octobre 2017 le maître d'ouvrage a proposé de reprendre les dispositions réglementaires relative aux extensions et annexes d'habitations; le texte ci dessous reprend intégralement sa réponse:

«L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée 25% de l'unité foncière et ne pourra excéder 300 m².

La notice de présentation comportera les justifications suivantes :

L'article L151-12 stipule qu'au sein de ces zones, 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.

Pour ce faire, le règlement doit préciser 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.

La commune de Chouain est caractérisée par une organisation urbaine semi-groupée.

Le territoire communal est majoritairement classé en zone agricole (A) et dans une moindre mesure en zone naturelle (N). Il est donc crucial pour la commune de permettre l'évolution du bâti en milieu rural (gestion, mise en valeur et évolution du bâti existant), dans la perspective notamment de maintenir la population locale. Le règlement du PLU doit être ajusté afin de préciser les conditions d'implantation pour l'extension des habitations existantes ainsi que leurs annexes en milieu rural.

Les annexes et les extensions seront limitées avec une hauteur inférieure aux constructions existantes, une zone d'implantation avec un rayon de 40m réduisant le mitage de l'espace agricole, une emprise et une densité qui ont pour objectif une densification des implantations existantes.

Les quatre critères réunis garantiront le maintien du caractère agricole naturel et forestier des zones A et N.»

Analyse du CE : la proposition de rédaction du maître d'ouvrage permet d'assurer le caractère mesuré de l'emprise des annexes et extensions ce qui répond au premier point de l'avis de la **CDPENAF**. La proposition de modification de la notice de présentation apporte les justifications visées au point 2 de l'avis de la **CDPENAF**, avis précisé dans le mail du 17 août 2017. La réponse est très complète et bien argumentée.

1.3.3. Avis des PPA

S'agissant d'une modification de **PLU**, en application des articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, le projet a été simplement notifié le 5 juillet 2017 aux personnes publiques associées (**PPA**) ou Personnes Publiques Consultées (**PPC**) (liste en annexe 2 du présent rapport). A la date de début de l'enquête quatre avis de **PPA** et un avis de service étaient parvenus et ont été annexés au dossier d'enquête.

1.3.3.1 Avis favorables sans observation

Ont émis des avis favorables sans observation:

- la Chambre de Commerce de Caen par courrier du 6 juillet 2017
- le comité régional de conchyliculture par courrier du 7 juillet 2017

1.3.3.2 La Chambre d'Agriculture du Calvados

Par courrier du 26 juillet 2017, la chambre d'agriculture s'est prononcée favorablement sous réserve (cf annexe 4 du **PVS**). La modification de l'**OAP** du Douet de Chouain, la mise à jour du règlement écrit et la réglementation des annexes et extensions n'appellent pas de remarque de sa part. En revanche, le

projet de modification porte aussi sur l'identification de 4 bâtiments susceptibles de changer de destination. Deux d'entre eux sont situés dans des exploitations agricoles en cours d'activité. La Chambre s'interroge sur l'impact de ces éventuels changements sur l'activité agricole, car l'analyse ne figure pas au dossier. Elle souhaite obtenir les justifications de l'absence de compromission de l'activité agricole présente sur les sites des changements de destination potentiels. Elle rappelle que dans tous les cas les changements de destination sont soumis à avis conforme de la **CDPENAF**.

Cette observation a fait l'objet de la question 4 du PVS

Question 4 : La communauté de communes est-elle en mesure de fournir l'analyse demandée? De même que pour la question 3, il est recommandé d'apporter une attention particulière à cette réponse.

Réponse du maître d'ouvrage : Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique :

« Concernant le changement de destination des bâtiments agricoles situé sur les parcelles OA035 et OB.76 et 77 les agriculteurs sont aujourd'hui retraités et aucun repreneur potentiel n'est identifié.

La grange appartenant au CCAS, parcelle OB 47, ne fait pas partie d'un site agricole et n'est pas utilisée pour l'activité agricole.

Enfin, la ferme sur la parcelle ZA55 le long de la D6 devrait être mise en vente courant 2018 et n'aura dans l'avenir peut être plus de vocation agricole. A noter que cet ancien château de Belval comporte un porche classé aux monuments historiques. »

Analyse du CE : Compte tenu de la situation de ces bâtiments qui ne semblent plus être destinés à l'activité agricole, on comprend que la commune souhaite les identifier comme bâtiments susceptibles de changement d'affectation au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Il s'agit ici d'une simple possibilité puisque les projets liés au changement de destination sont dans tous les cas soumis à l'avis conforme de la **CDPENAF**.

La réponse du maître d'ouvrage est cohérente avec le souhait de la commune de maintenir de l'activité et de la population sur son territoire.

1.3.3.3 Le Conseil Départemental du Calvados

Le Conseil Départemental a émis par courrier du 10 août 2017 annexé au dossier d'enquête son **avis favorable assorti de remarques**. Les remarques concernent la modification de l'**OAP** du Douet de Chouain, les autres points n'appelant pas d'observation.

La modification proposée entraîne la création de quatre accès depuis la RD 33 alors qu'ils étaient interdits dans le **PLU** d'origine. 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

Analyse du CE : Cet avis n'appelle pas d'observation les recommandations du conseil départemental sont légitimes, elles seront prises en compte dans le projet, et feront l'objet d'une **recommandation**.

1.3.4. Les observations du commissaire enquêteur

L'examen du dossier, du **PLU** m'a amené à poser les questions suivantes lors du **PVS** :

1.3.4.1 Rédaction du règlement écrit

Zone A article 2 : page 10 de la notice de présentation, dans la rédaction future, la phrase « *L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants à vocation d'habitation ou à vocation agricole*; » est rayée alors qu'elle est conservée dans le règlement écrit. Cette incohérence a fait l'objet de la question 5 du **PVS**.

Question 5: Est il possible d'indiquer quel est le document correct et d'assurer la mise en cohérence?

Réponse du maître d'ouvrage : dans sa réponse le maître d'ouvrage indique que c'est la notice de présentation qui est correcte et qu'en conséquence la phrase sera rayée dans le règlement écrit.

Analyse du CE : la réponse est satisfaisante, le **CE** prend note de la correction qui sera apportée.

1.3.4.2 Périmètre de la zone inondable

La zone inondable reportée au document graphique n'est pas identique aux données disponibles sur le site de la **DREAL**. Elle devrait notamment englober la totalité de la parcelle OB65, une partie de la parcelle OB200 et une partie de la parcelle OB60 qui supporte un bâtiment (extrait atlas des zones inondables joint en annexe 7)

Cette remarque a fait l'objet de la question 6 du **PVS**

Question 6: Les données portées au projet de **PLU** modifié résultent-elles d'une étude qui aurait affinée les indications de la **DREAL** ? Si oui joindre l'étude. Dans le cas contraire, les données peuvent elles être corrigées en vérifiant la totalité du contour de la zone ?

Réponse du maître d'ouvrage : dans le mémoire en réponse il est indiqué que le plan de zonage reprendra les contours de la carte de la **DREAL**.

Analyse du CE : la réponse est satisfaisante, le **CE** prend note de la correction qui sera apportée

1.3.4.3 Plan de zonage

Le plan de zonage modifié fourni à l'appui du dossier ne comporte pas dans son cartouche de mention de modification

Question 7 : la mention de la modification et de sa date peut elle être ajoutée sur le cartouche?

Réponse du maître d'ouvrage : un cartouche modifié avec les mentions demandées est intégré au mémoire en réponse.

Analyse du CE : la réponse est satisfaisante, le **CE** prend note de la correction qui sera apportée.

1.3.4.4 Zones Ae et Ac

Dans l'avis du préfet au titre du contrôle de légalité il est indiqué que le rapport du **PLU** mentionne des zones **Ae** et **Ac** qui ne sont pas reportées aux règlements graphiques ou écrits.

Question 8 : la communauté de communes peut-elle expliquer pourquoi cette incohérence n'a pas été traitée dans le projet de modification du **PLU**?

Réponse du maître d'ouvrage : dans le mémoire en réponse il est précisé que les zones Ae et Ac n'auraient pas du figurer dans le rapport de présentation du **PLU** actuel car il s'agissait de simples pistes de travail non retenues par la collectivité. Le rapport de présentation n'étant pas opposable aux tiers, il n'a pas été choisi de le reprendre dans le projet de modification.

Analyse du CE : il s'agit ici d'une erreur matérielle dans le rapport de présentation du **PLU** initial, sans conséquence dans son application puisqu'elle ne concerne pas les parties réglementaires du **PLU**. La réponse est satisfaisante.

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 .

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.

2. Annexes et pièces jointes :

Les annexes au présent rapport:

- annexe 1 :l'avis du Préfet en date du 3 janvier 2017 émis dans le cadre du contrôle de légalité.
- annexe 2 : liste des **PPA** et services consultés
- annexe 3 : le **PVS** et ses annexes
 - annexe 1 extrait du registre de Chouain page 2/9
 - annexe 2 courrier des Consorts Ameline
 - annexe 3 avis de la **CDEPNAF**
 - annexe 4 avis de la Chambre d'Agriculture
 - annexe5 avis du Conseil Départemental
 - annexe 6 avis de la Communauté de Communes Bayeux Intercom
 - annexe 7 extrait atlas des zones inondables de la **DREAL**
- annexe 4 le mémoire en réponse