

ENQUÊTE PUBLIQUE

Dossier n° E19000079 / 14

Modification n° 2 du plan local d'urbanisme inter-communal de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville pour les dispositions applicables à la :

Commune de Saint-Gatien-des-Bois (Calvados)

Du 12 novembre au 29 novembre 2019

RAPPORT

CONCLUSIONS ET AVIS

DOCUMENTS ANNEXES

Commissaire enquêteur
Jean-Pierre DENEUX

3 janvier 2020

Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête

La commune de Saint-Gatien-des-Bois est soumise au PLUI de la CDC du Pays de Honfleur-Beuzeville. Toutefois, la commune a intégré la CDC Cœur Côte Fleurie au 1^{er} janvier 2018. C'est donc cette dernière qui est dorénavant compétente en matière d'évolution des documents d'urbanisme.

La nécessité de faire évoluer le règlement du PLUI pour les seules dispositions concernant Saint-Gatien-des-Bois était motivée par les raisons suivantes :

- Une expérience de cinq ans d'application du PLUI dans l'instruction des autorisations du droit des sols a conduit au constat de quelques omissions et besoin de précisions pour une meilleure mise en œuvre du PADD.
- Les évolutions législatives et réglementaires (la Loi d'avenir pour l'agriculture, du 13 octobre 2014, et la loi du 6 août 2015, dite « Loi Macron », en particulier) nécessitent une mise à jour du règlement pour les zones A et N.
- Une meilleure prise en compte du patrimoine architectural justifie le repérage d'un certain nombre de bâtiments non « étoilés » précédemment.
- La modification est, en outre, l'occasion de corriger quelques erreurs matérielles.

Le projet de modification n° 2 du PLUI devait faire l'objet d'un examen au cas par cas de la part de l'AE pour déterminer si une étude environnementale était nécessaire. Après examen, la MRAE de Normandie a rendu, le 26 septembre 2019, une décision précisant que le projet ne nécessite pas d'être soumis à une évaluation environnementale.

Au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences :

- première permanence : mardi 12 novembre 2019, de 10h00 à 12h00, (prolongée jusqu'à 12h30), au siège de la CDC Cœur Côte Fleurie,
- deuxième permanence : mercredi 20 novembre 2019, de 14h00 à 17h00, à la mairie de Saint-Gatien-des-Bois,
- troisième permanence : vendredi 29 novembre 2019, de 15h00 à 17h00, au siège de la CDC Cœur Côte Fleurie.

Au total, 23 personnes se sont exprimées dont 17 se sont présentées au moins une fois aux permanences.

Trois observations ont été notées sur le registre papier n° 1 et une seule sur le registre papier n° 2.

Le commissaire enquêteur a reçu huit courriers et documents ainsi que deux observations parvenues par courriel sur le site de la CDC.

Un poste informatique était à la disposition du public au siège de l'enquête pour permettre l'accès aux documents sous forme dématérialisée, pendant les heures d'ouverture au public. Le poste informatique n'a pas été utilisé.

Un comparatif des avantages et faiblesses du projet, est présenté ci-après.

Avantages et faiblesses du projet

Avantages	Faiblesses et contraintes
Compatibilité du projet avec la réglementation	
<p><u>Choix de la procédure</u></p> <p>La procédure de modification retenue pour faire évoluer le PLUI est bien adaptée car le projet n'a pas pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de modifier les orientations du PADD, - de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, - de réduire une protection (risques de nuisances, qualité des sites, paysages ou milieux naturels), - d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, - de créer de nouvelles OAP. 	
<p><u>SCOT</u></p> <p>Le SCOT du Nord Pays d'Auge a rendu un avis favorable au projet, indiquant ainsi qu'il n'est pas incompatible avec ses orientations.</p>	
Environnement physique	
<p><u>Topographie</u></p> <p>En zones A et N, l'interdiction d'affouillements et d'exhaussements de plus de 2 m contribue au respect de la topographie.</p>	
<p><u>Cours d'eau</u></p> <p>En zones A et N, les constructions doivent être implantées à plus de 10 m des berges des cours d'eau.</p>	

Avantages	Faiblesses et contraintes
Environnement naturel	
<p>Le projet n'a pas d'impact sur l'environnement naturel, voire un impact positif (renforcement des obligations en matière d'espaces libres et de plantation, recul obligatoire par rapport aux cours d'eau, etc.).</p> <p>Après examen au cas par cas, l'autorité environnementale de l'État a considéré qu'il n'y avait pas lieu de soumettre le projet à une nouvelle évaluation environnementale.</p>	
Protection des paysages et du patrimoine architectural	
<p><u>Paysages</u></p> <p>Le projet de règlement propose un meilleur encadrement concernant la hauteur et l'aspect des constructions.</p> <p>Plusieurs points du règlement devront contribuer à limiter le « mitage » du territoire.</p>	
<p><u>Identification des bâtiments</u></p> <p>L'identification de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial (« étoilage »), autorisés à changer de destination, contribue à la sauvegarde du patrimoine architectural.</p>	

Avantages	Faiblesses et contraintes
-----------	---------------------------

Incidences sur l'agriculture

<p><u>Consommation des terres agricole</u></p> <p>Tous les STECAL du secteur Nh sont supprimés ce qui réintègre 111 ha environ dans les zones agricoles et naturelles.</p>	<p>La création du secteur Ne' (terrain de football) soustrait 2,31 ha à la zone agricole.</p> <p>Le projet laisse subsister une importante zone à urbaniser (2AU). Cette zone comporte deux secteurs. <u>Le premier, à l'ouest</u>, jouxte le parcours de golf et trouve sa justification dans la possible réalisation d'un complexe touristique et sportif en lien avec les activités du golf. <u>Le second, à l'est</u>, est totalement isolé au milieu d'un vaste espace agricole et naturel. Il ne respecte pas le principe de continuité d'urbanisation. Son aménagement ne fait pas l'objet, actuellement d'un projet clair et précis. Son maintien en 2AU pose donc question de manière globale. Par ailleurs, le règlement de la zone 2AU n'autorisant aucune construction, les habitations qui y sont situées ne peuvent faire l'objet d'aucune évolution¹.</p>
--	---

Prise en compte des risques naturels

<p><u>Zones inondables</u></p> <p>La commune ne comporte pas de zones inondables par submersion.</p>	
<p><u>Remontées de nappe et zones inondables</u></p> <p>La commune est peu concernée. Toutefois, les porteurs de projet sont invités à prendre toutes les dispositions pour assurer la sécurité des biens et des personnes dans les zones où la profondeur de la nappe atteint des niveaux entre 0 et 2,50 m.</p>	

¹ C'est le cas, en particulier, de M. et Mme GAUTIER (parcelle cadastrale ZC11).

Avantages	Faiblesses et contraintes
Circulation	
<p><u>Nuisances sonores</u></p> <p>Le règlement prévoit un retrait de 35 m par rapport à l'axe de la RD 579 pour toute construction ou installation.</p>	<p>Le trafic important sur la RD 579 peut occasionner des nuisances sonores pour les riverains.</p>
<p><u>Dangerosité</u></p> <p>Des aménagements (limitation de vitesse, radars pédagogiques) sont en projet.</p>	<p>Certains axes de la commune sont dangereux (RD 279 - Chemin de la Mue).</p>
<p><u>Stationnements</u></p> <p>Les règles en matière de places de stationnement vont dans le sens d'une meilleure adaptation à chaque cas et donc d'une économie d'espace.</p>	
Erreurs matérielles - sécurité juridique	
<p>Le projet de modification n° 2 du PLUI est l'occasion de corriger plusieurs erreurs matérielles dans les règlements écrit et graphique, ainsi que dans certaines annexes du PLUI.</p> <p>En se conformant davantage aux évolutions législatives et réglementaires, ainsi qu'à la jurisprudence, le nouveau règlement du PLUI apportera une meilleure sécurité juridique dans son application.</p>	

Discussion

Le projet de modification n° 2 du PLUI apporte de nombreuses précisions qui faciliteront l'application du règlement. Il n'a pas d'incidence négative sur l'environnement, voire, au contraire une incidence légèrement positive. Avec la disparition du secteur Nh, il permet de réintégrer une vaste superficie à l'espace agricole. Les nouvelles règles fixant l'extension mesurée des constructions en zones agricoles et naturelles devront permettre d'y limiter efficacement l'urbanisation, en cohérence avec l'évolution de la législation.

Le projet ne prévoyait pas de modifier le zonage des zones à urbaniser (2AU). Toutefois, des problèmes ont surgi au cours de l'enquête publique qui amènent à faire des propositions pour leur diminution.

En considération de ce qui précède, le commissaire enquêteur donne l'avis suivant.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de modification n° 2 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville pour les dispositions concernant la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Cet avis favorable est assorti de la réserve suivante : la parcelle cadastrale ZC11 (9,26 ha environ), actuellement en zone 2AU (secteur est), devra être reclassée en zone agricole (A).

Cet avis favorable est assorti de la recommandation suivante : par souci de cohérence, la totalité du secteur est de la zone 2AU devrait être reclassée en zone agricole (A) ou, le cas échéant en zone naturelle (N) pour les portions de territoire non cultivées et/ou présentant un intérêt écologique (boisements, etc.).

Fait à Deauville, le 3 janvier 2020
Le commissaire enquêteur,

Jean-Pierre DENEUX