

# Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambremer

Enquête Publique  
du 11 au 28 septembre 2017

## PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

\*\*\*\*\*

Transmission des observations à M. Le Président  
de la Communauté de Communes de Cambremer, maître d'ouvrage

Le Commissaire Enquêteur :  
Michelle LE DU

Le présent procès-verbal est produit en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement.

Ce procès-verbal de synthèse reprend :

- le déroulement de l'enquête,
- les principales remarques des Personnes Publiques Associées (PPA),
- les observations et propositions du public,
- les questions complémentaires du commissaire enquêteur.

## 1. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du **11 septembre**, à partir de 10h, **au 28 septembre 2017**, 18h, soit pendant 18 jours consécutifs, conformément à l'arrêté intercommunautaire du 17 août 2017.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- au siège de la Communauté de Communes (CdC), aux jours et heures habituels d'ouverture de la collectivité pendant toute la durée de l'enquête : sur support papier et sur un poste informatique,
- sur le site Internet de la Communauté de Communes de Cambremer [www.cdccambremer.fr](http://www.cdccambremer.fr),
- sur le site Internet de la commune de Cambremer [www.cambremer.fr](http://www.cambremer.fr).

Le public a eu la possibilité de formuler ses observations et propositions soit sur le registre mis à disposition à la CdC de Cambremer, soit par courrier postal, soit par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepubliqueplucambremer@orange.fr](mailto:enquetepubliqueplucambremer@orange.fr). Conformément au code de l'environnement, les observations transmises par courriel ont été mises en ligne sur les deux sites Internet visés ci-dessus.

Le commissaire enquêteur a assuré deux permanences, au siège de la CdC, aux dates et heures suivantes :

Lundi 11 septembre 2017      10h - 12h (ouverture de l'enquête)

Jeudi 28 septembre 2017      16h - 18h (clôture de l'enquête)

La salle mise à sa disposition correspondait parfaitement aux conditions d'accueil du public : documents mis à disposition, confidentialité.

Au total, 6 personnes se sont présentées aux permanences.

## 2. LES OBSERVATIONS DES PPA

Les principaux points évoqués figurent ci-dessous.

### 2.1 Chambre d'Agriculture du Calvados

Avis défavorable.

Concerne l'identification des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Points soulevés	
a)	Bien que les critères de sélection paraissent globalement cohérents, le grand nombre de bâtiments concernés et le manque de justification précise de leur sélection semblent inacceptables. En effet, l'éventuel changement de destination des 72 bâtiments repérés n'a pas été mis en relation avec le potentiel de développement de la commune.  Demande en conséquence de mieux justifier la sélection de chaque bâtiment identifié et d'en établir une liste numérotée reprise dans la cartographie.
b)	Des bâtiments pouvant changer de destination sont situés à proximité des sites en activité et engendrant des périmètres de réciprocité, tels que sur le lieu-dit GRANDOUET : <u>à retirer</u> , sauf s'ils sont directement liés à un projet agricole (risques de conflits de voisinage).

***Le commissaire enquêteur souhaite connaître les arguments, précisions ou réponses du maître d'ouvrage sur l'ensemble des remarques formulées par la Chambre d'Agriculture. S'agissant du potentiel de développement de la commune, un bilan du PLU a-t-il été établi eu égard au besoin en logements identifié par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ?***

### 2.2 Autres avis

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Calvados-Orne a émis un avis favorable.

Le Conseil Départemental du Calvados a émis un avis favorable assorti d'une recommandation (concertation et accord exprès des services du département nécessaires si l'aménagement de l'ER n° 15 requiert l'occupation temporaire du domaine public routier départemental).

Le Syndicat mixte pour le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Nord Pays d'Auge a émis un avis favorable.

### 3. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau récapitulatif des observations du public figure en annexe.

Au total, le projet d'élaboration du PLU a donné lieu à 6 observations dont une est hors sujet (demande de classement en zone constructive d'une parcelle) :

Emplacement réservé n° 16	1
Emplacement réservé n° 20	2
Bâtiments pouvant changer de destination	2

#### 3.1 Emplacement réservé n° 16

##### **R2 Mme RUIZ**

Propriétaire de la parcelle B 28 actuellement louée à un exploitant agricole :

- craint que l'ER n° 16 prévu sur la parcelle occasionne une gêne pour le locataire et compromette ainsi le bail en cours ;
- propose que l'ER 16 soit déplacé dans la partie la plus étroite de la même parcelle.



*Quelle est la position de la collectivité face à cette proposition ?*

#### 3.2 Emplacement réservé n°20

Les deux observations formulées sur ce thème et argumentées sont présentées ci-après.

En résumé :

- Les propriétaires de la parcelle B 78 s'opposent au projet d'emplacement réservé n°20 et suggèrent un transfert sur les parcelles B 197 ou B 240.
- Les propriétaires de la parcelle B 197 ont été informés par courrier qu'une réserve incendie pourrait être implantée sur leur terrain. Dans ce contexte, ils formulent des remarques à l'encontre de cette alternative tout en soulignant qu'au vu des pièces versées au dossier d'enquête, ils ne sont pas concernés.

##### **M1 – M3 M et Mme CORPET Thierry**

Propriétaires des parcelles B78 et B 92, formulent plusieurs remarques.

- Concernant l'implantation de l'emplacement réservé n° 20, ils apportent les précisions suivantes :

- Un compteur d'eau et un robinet sont présents sur le périmètre de l'ER20. M. CORPET utilise les portillons d'accès pour dérouler le tuyau « permettant d'alimenter en eau le bac de la parcelle 92 à partir de la parcelle 78 ».
- Le compteur d'eau de la propriété voisine est également implanté sur l'emplacement réservé (servitude acceptée « par civisme pour éviter des travaux importants dans le chemin d'accès »).
- Une mare « sèche » est présente à l'angle de la parcelle 78. Afin d'éviter le ruissellement des eaux dans le chemin en impasse situé à proximité, la municipalité a effectué des travaux. Le surplus des eaux est projeté dans cette mare.

- Ils s'interrogent sur les critères qui ont conduit à retenir cette parcelle et le bien-fondé du dispositif choisi, face à un risque moyen situé dans un rayon de 200 m. Ils font remarquer que la réserve concerne le groupe de maisons relativement proche et en aucun cas leur domicile. Compte tenu de ces éléments, ils suggèrent que l'emplacement réservé soit situé sur « une parcelle libre de contraintes de l'un de ceux à qui cette défense incendie est plus directement destinée »,

↳ soit sur les parcelles B 197 ou B 240 :



- Enfin, ils dénoncent l'absence de concertation préalable lors de la pré-étude de terrain et d'information sur les modalités de mise en œuvre.

## M2 – C1 M. et Mme FONTAINE

Propriétaires des parcelles B 197, émettent les remarques suivantes dans le cadre de l'option d'implantation examinée par la mairie de Cambremer et dont ils ont été informés par courrier :

- L'ER20 sur la parcelle B78 leur paraît plus judicieux puisqu'il existe déjà un point d'eau à cet emplacement précis, de plus situé à proximité du passage du réseau d'eau potable.

- Dans ce secteur les risques leur paraissent faibles : enjeu patrimonial limité, faible potentiel calorifique et risque de propagation quasi nul. « Ne serait-il pas plus judicieux économiquement de prévoir un point d'eau incendie (borne ou bouche d'incendie) sur ER20 avec adaptation si nécessaire aux débits produits par le réseau d'eau potable passant à cet endroit ? »
- La parcelle B 197 fait partie intégrante de leur propriété familiale alors qu'il n'existe aucune habitation sur la parcelle B 78.

**Quelle est la position de la collectivité face aux demandes et remarques exprimées ?  
Quelles précisions peut-elle apporter sur les choix retenus et l'alternative évoquée ?**

### **3.3 Bâtiments pouvant changer de destination**

**R1 – M5 M. Marc LEPELTIER, en sa qualité de mandataire indépendant et à la demande du propriétaire, M. Jean SALOU**

Demande l'étoilage du bâtiment de la parcelle B 301 (en zone N), actuellement à usage d'atelier d'artiste.



**M4 – C2 M. LIAIGRE Christian**

Ayant le projet d'acquérir le haras d'Engerville et d'y habiter, demande d'étoiler le bâtiment érigé sur la parcelle A 231 (en zone N).



**Au vu des critères de sélection figurant au dossier, quelle suite envisagez-vous de réserver à ces demandes ?**

## **4. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **4.1 Justification des emplacements réservés**

Le rapport de présentation précise que la commune a retenu 6 localisations pour 6 réserves d'eau souples, sous forme de bâches, dans le cadre de la mise à jour de sa défense incendie et après étude. Il y est également mentionné que ces localisations ont été retenues en cohérence avec les besoins et de façon à minimiser les incidences sur les unités foncières.

- *Quels sont les compétences et outils mobilisés dans le cadre de cette étude ? Quelle a été la contribution du SDIS ?*
- *Les emplacements réservés retenus ont une superficie de 90 m<sup>2</sup> (ER n° 17), 200 m<sup>2</sup> (ER n° 16) et 300 m<sup>2</sup> (ER n° 15, 18 à 20). Sur quels critères et par qui les surfaces nécessaires pour accueillir les nouveaux ouvrages de défense incendie et en assurer l'accès ont-ils été établis ?*
- *Comment les incidences sur les unités foncières ont-elles été évaluées ?*

### **4.2 Communication aux propriétaires concernés par le projet d'emplacement réservé**

Avant le démarrage de l'enquête publique, la mairie de Cambremer a pris le soin d'informer par courrier les propriétaires concernés du projet ainsi que des modalités de la procédure. Au cours des permanences, quelques requérants se sont étonnés que la signature d'une convention d'occupation soit envisagée.

*Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette interrogation ?*

### **4.3 Rectification d'erreur matérielle**

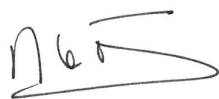
Avant l'ouverture de l'enquête publique, une pièce a été ajoutée au dossier dans le but de rectifier une erreur matérielle due à l'absence d'une construction (haras de Saint-Pair) sur le cadastre au moment du zonage initial. Par conséquent, la délimitation de la zone Np (zone naturelle protégée) est adaptée pour tenir compte d'un bâtiment existant.

Pour autant, le règlement graphique secteur sud après modification (pièce 3b2) n'intègre pas cette proposition. De même, celle-ci n'est pas mentionnée dans le rapport de présentation.

*En complément de l'extrait de plan graphique avant et après modification versé au dossier d'enquête, envisagez-vous de justifier plus précisément cette actualisation dans le document final ?*

A Cambremer, le 4 octobre 2017

Le Commissaire Enquêteur



Michelle LE DU

## ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Je, soussigné, Xavier CHARLES, Président de la Communauté de Communes de Cambremer, reconnais avoir reçu de Michelle LE DU, commissaire enquêteur, le présent procès-verbal de synthèse, remis au cours d'un entretien ce jour, dans les locaux de la Communauté de Communes.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la communauté de communes dispose d'un délai de quinze jours calendaires pour produire ses observations éventuelles ainsi que ses réponses relatives aux questions posées ci-dessus.

A Cambremer, le 4 octobre 2017

Le Président de la C.C. de Cambremer



Xavier CHARLES



## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBSERVATIONS - CAMBREMER

Chaque observation a été numérotée sur le registre (C = Courrier annexé au registre ; M = Mail annexé au registre ; R = Observation sur registre - 1, 2, 3, ... = N° d'ordre).

Intervenants	N° Obs	Remarque	N° parcelle(s)	Classement
M. LEPELTIER Marc (pour le compte de M. SALOU)	R1	Demande étoilage bâtiment pouvant changer de destination	B 301	Bâtiments pouvant changer de destination
M. CORPET Thierry	M1	Opposition à l'emplacement réservé n° 20	B 78	Emplacement réservé n° 20
M et Mme FONTAINE Hugues	M2	Remarques concernant une option d'implantation ER n° 20	B 197	Emplacement réservé n° 20
M. CORPET Thierry	M3	Opposition à l'emplacement réservé n° 20 - <b>PJ courrier M1</b> (Suggestions d'implantation)	B 78	Emplacement réservé n° 20
M et Mme FONTAINE Hugues	C1	Remarques concernant une option d'implantation ER n° 20 - <b>Idem M2</b>	B 197	Emplacement réservé n° 20
M. LIAIGRE Christian	M4	Demande étoilage bâtiment pouvant changer de destination	A 231	Bâtiments pouvant changer de destination
M. LIAIGRE Christian	C2	Demande étoilage bâtiment pouvant changer de destination- <b>Idem M4</b>	A 231	Bâtiments pouvant changer de destination
M. LEPELTIER Marc (pour le compte de M. SALOU)	M5	Photos bâtiment - En complément observation R1	B 301	Bâtiments pouvant changer de destination
M. PORTEBOS Robert	C3	Demande de classement parcelle en zone constructible	493	Observation hors sujet
Mme RUIZ	R2	Proposition déplacement ER 16 dans la partie la plus étroite de leur parcelle	B 28	Emplacement réservé n° 16