

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

Enquête Publique
du 11 au 28 septembre 2017



2^{ème} partie :

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Le commissaire enquêteur :
Michelle LE DU

SOMMAIRE

1. LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1.1 Le contexte	3
1.2 Rappel de l'objet de l'enquête	3
2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DÉROULEMENT	4
3. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	4
4. LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE	4
5. CONCLUSIONS	5
5.1 Sur la désignation sur le règlement graphique des constructions des zones N susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	5
5.2 Sur la réservation d'emplacements pour la création de six ouvrages de défense incendie (ER 15 à 20)	6
5.3 Sur la rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique	6
6. AVIS	7

1. LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Le contexte

Cambremer est située à 14 km de Lisieux, 35 km de Caen et une vingtaine de km de la côte normande. La commune compte 1 156 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 2 360 hectares (ha). Avec l'agriculture, le tourisme est l'un des deux piliers de l'économie locale. Cambremer accueille par ailleurs plusieurs commerces.

La commune s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Pays d'Auge. Elle fait partie de la Communauté de Communes (CdC) de Cambremer. Dans le cadre des compétences qu'elle exerce en matière d'urbanisme, la CdC de Cambremer est le maître d'ouvrage du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cambremer et l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

1.2 Rappel de l'objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambremer a été approuvé le 4 juillet 2007. Il a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée approuvée le 3 novembre 2010.

Une première modification simplifiée est intervenue le 15 février 2016. Elle a permis de prendre en compte les évolutions règlementaires récentes (Loi ALUR, loi MACRON) qui précisent la constructibilité dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU, en particulier en ce qui concerne les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation.

Par délibération du 26 juin 2017, le conseil communautaire a décidé d'engager la procédure de modification n°2 du PLU de Cambremer afin de :

1. • Désigner sur le règlement graphique les constructions des zones agricoles et naturelles¹ qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.
2. • Créer six emplacements réservés (ER) au profit de la commune de Cambremer pour permettre la création d'ouvrages de défense incendie.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage propose la rectification d'une erreur matérielle due à l'absence d'une construction sur le cadastre au moment du zonage initial.

Remarque : le projet n'a pas été soumis à évaluation environnementale, la modification du PLU envisagée n'étant pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

¹ ***En réalité, la désignation des bâtiments pouvant changer de destination concerne uniquement la zone N et non les zones A et N, comme indiqué dans les différentes pièces du dossier.***

2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DÉROULEMENT

L'enquête publique s'est déroulée du 11 septembre, à partir de 10h, au 28 septembre 2017, 18h, soit pendant 18 jours consécutifs, dans les conditions prévues par l'arrêté du Président de la Communauté de Communes de Cambremer.

Le dossier d'enquête publique est apparu conforme aux dispositions réglementaires. Le commissaire enquêteur juge cependant le rapport de présentation minimaliste. Il regrette en particulier une justification de la localisation des emplacements réservés trop laconique.

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.

3. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le projet de modification du PLU a donné lieu à 6 observations dont une est hors sujet (demande de classement en zone constructive d'une parcelle).

Il s'agit de requêtes personnelles :

- 3 concernent les emplacements réservés ;
- 2 ont trait à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination.

4. LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Les observations du public, les remarques exprimées par les Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que les questions complémentaires du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage le 4 octobre 2017, dans les locaux de la Communauté de Communes.

La réponse du Président de la Communauté de Communes est parvenue par courriel le 18 octobre 2017. Pour répondre aux remarques des PPA, du commissaire enquêteur et du public, la CdC s'est engagée d'ores et déjà à amender son projet.

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a analysé les observations des PPA et du public ainsi que les réponses du maître d'ouvrage sur les différents thèmes abordés.

5. CONCLUSIONS

5.1 Sur la désignation sur le règlement graphique des constructions des zones N susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Les **critères** de sélection des bâtiments désignés sur le projet de règlement graphique du PLU sont tout à fait pertinents. Du dossier d'enquête et de la visite du territoire communal, il ressort en particulier que :

- les bâtiments ont un réel intérêt architectural (bâti typique à colombage par exemple) ;
- le changement de destination ne va pas créer un mitage des espaces agricoles et naturels.

Comme l'a souligné le Syndicat mixte pour le SCoT du Nord Pays d'Auge, ces critères sont en parfaite adéquation avec les objectifs et les orientations du SCoT. Ils sont également cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Concernant le **recensement** réalisé, le nombre de bâtiments (72 répartis sur 33 unités foncières) peut paraître élevé, comme l'a fait remarquer la Chambre d'Agriculture qui a émis un avis défavorable au projet. Certes, ce volume est significatif mais outre le fait que la proportion de transformations n'est pas connue puisqu'elle dépend du marché immobilier, de la volonté des propriétaires et au final de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lors de la demande d'autorisation de construire, plusieurs remarques peuvent être avancées :

- En dehors de l'habitat, cette identification des bâtiments agricoles potentiellement mutables peut permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité, en leur offrant la possibilité d'y créer, par exemple, des hébergements occasionnels (gîtes, chambres d'hôtes) ou encore des locaux commerciaux (surface de vente des produits de la ferme) ;
- Les possibilités d'implantation pour de nouvelles constructions sur le territoire communal sont limitées ;
- Les élus vont réexaminer les conditions de changement de destination des constructions à proximité des exploitations agricoles, afin de prendre en compte l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Suite aux observations du public, la CdC s'est engagée à ajouter deux bâtiments situés en zone naturelle, ces derniers répondant bien aux critères listés. Le commissaire enquêteur approuve cette décision en raison notamment de la localisation de ces deux bâtiments bien desservis par les réseaux et de la qualité du bâti.

5.2 Sur la réservation d'emplacements pour la création de six ouvrages de défense incendie (ER 15 à 20)

L'intérêt de la mise en place de nouveaux ouvrages incendie est indéniable. Déjà, lors de l'élaboration du PLU, la fragilité de la défense incendie assurée uniquement par le réseau d'alimentation en eau potable était relevée, en particulier dans les secteurs de très faible densité où le réseau a un débit insuffisant pour permettre la prise d'eau sur un poteau d'incendie.

Les six emplacements figurant au projet, d'une superficie de 90 à 300 m², sont destinés à accueillir des bâches incendie. Ils sont situés en zone naturelle ou agricole et à proximité des constructions à desservir. Ils ont été retenus sur la base de l'étude réalisée par le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), en cohérence avec les besoins identifiés. Au vu du dossier, de la visite des lieux et des éléments apportés dans le mémoire en réponse, le commissaire enquêteur estime que le choix des six parcelles désignées est pertinent.

Quant aux requêtes du public concernant les emplacements réservés 16 (200 m² sur parcelle B28) et 20 (300 m² sur la parcelle B78), la CdC maintient les délimitations telles qu'elles figurent sur le projet tout en indiquant que *« rien n'exclut une négociation à l'amiable, lors de leur réalisation, pour préciser leur localisation, dans le cadre des objectifs de la desserte incendie »*. Le commissaire enquêteur considère que le déplacement des ER 16 et 20 au sein de chaque parcelle mérite d'être d'ores et déjà examiné dans le but de limiter les contraintes pour les propriétaires. S'agissant en particulier de l'ER 20, une nouvelle délimitation permettrait de préserver le portillon d'accès, le robinet et le compteur d'eau présents. Dès lors, il lui paraît opportun de se rapprocher des propriétaires des parcelles B28 et B78 et du SDIS avant l'approbation de la modification du PLU pour déterminer les emprises les plus appropriées tout en prenant en compte la faisabilité technique.

5.3 Sur la rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique

Un bâtiment du haras de Saint-Pair (parcelle B29a) ne figurait pas sur le cadastre au moment du zonage initial du PLU. En conséquence, une partie de la construction se trouve aujourd'hui en zone N et l'autre en zone Np (zone naturelle protégée). Afin de corriger cette anomalie graphique, la délimitation de la zone N est adaptée pour y intégrer la totalité du bâtiment existant. Cette rectification justifiée du plan de zonage n'appelle pas de commentaire particulier.

6. AVIS

Au terme d'une enquête de 18 jours consécutifs, et après :

- une analyse du dossier d'enquête, du PLU initial et des avis des personnes publiques associées ;
- deux réunions avec le maître d'ouvrage ;
- deux visites des lieux, une opérée avant le démarrage de l'enquête et la seconde accomplie une fois l'enquête terminée afin de visualiser très précisément les lieux ayant fait l'objet d'observations ;
- avoir tenu 2 permanences pour recevoir le public ;
- avoir analysé les observations recueillies ;
- avoir pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;

CONSTATANT que :

- L'enquête s'est déroulée selon les termes définis par l'arrêté communautaire du 17 août 2017 ;
- La publicité par affichage a été assurée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Les publications ont été faites dans deux journaux locaux dans les délais ;
- Les personnes directement concernées par les emplacements réservés ont été avisées individuellement par courrier émanant de la mairie de Cambremer ;
- Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public dans les locaux de la Communauté de Communes, sur support papier et sur un poste informatique ; il était également consultable sur le site Internet de la CdC et celui de la commune de Cambremer ;
- Le public pouvait formuler ses observations et propositions soit sur le registre déposé dans les locaux de la Communauté de Communes de Cambremer, soit par courrier postal, soit par courriel sur une adresse électronique dédiée à l'enquête ;
- Les permanences se sont tenues aux dates et horaires prévus, dans de bonnes conditions d'organisation ;
- La notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant le démarrage de l'enquête publique a été assurée ;
- Hormis la Chambre d'Agriculture qui a émis un avis défavorable au projet, les PPA qui se sont exprimées ont donné un avis favorable ;
- Le dossier soumis à l'enquête publique semble conforme aux textes en vigueur mais il conviendra de prendre en considération dans le dossier final les erreurs, incohérences et lacunes décrites dans le rapport.

CONSIDÉRANT d'une part, que :

- La mise à profit de la présente enquête publique pour rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage est justifiée ;
- L'identification des bâtiments pouvant changer de destination contribuera à protéger le patrimoine bâti agricole ;
 - ↳ les critères retenus pour leur sélection sont cohérents ;
 - ↳ l'engagement pris par le maître d'ouvrage de réexaminer les conditions de changement de destination des constructions à proximité des exploitations agricoles, illustre sa volonté de préserver les exploitations pérennes d'une trop grande proximité avec l'habitat ;
- Les six emplacements réservés créés au bénéfice de la commune de Cambremer permettront à celle-ci de renforcer sa défense incendie ;
 - ↳ ils correspondent aux besoins identifiés par le SDIS ;
 - ↳ l'emplacement réservé est un outil tout à fait adapté pour accueillir les bâches incendie ;
- Les éléments fournis dans le mémoire en réponse sur la justification des emplacements réservés sont de nature à enrichir le rapport de présentation.

Mais CONSIDÉRANT d'autre part que :

- Si le choix des parcelles retenues pour les emplacements réservés est justifié, les remarques formulées par les propriétaires concernés par les ER 16 et 20 méritent d'être d'ores et déjà prises en considération ;
 - ↳ ainsi, afin de minimiser les contraintes, la délimitation sur le règlement graphique de ces deux emplacements au sein de la même unité foncière nécessite d'être réexaminée en lien avec le SDIS et les propriétaires concernés, avant l'approbation de la modification du PLU.

ESTIMANT au final que :

- Le projet de modification n° 2 du PLU de Cambremer apparaît compatible avec les documents supra-communaux ;
- L'intérêt général porté par le projet est démontré.

En conséquence, le commissaire enquêteur

Recommande :

- D'actualiser et compléter les différents pièces du dossier de modification du PLU en prenant en compte les remarques formulées dans le rapport ;
- De traduire dans le document final les propositions formulées par le maître d'ouvrage dans sa réponse.

Et émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambremer

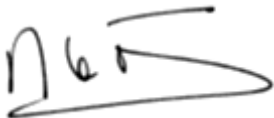
assorti de la réserve suivante :

Réexaminer en lien avec les propriétaires concernés et le Service Départemental d'Incendie et de Secours la délimitation sur le règlement graphique, avant l'approbation de la modification n° 2 du PLU de Cambremer :

- de l'emplacement réservé n° 16 au sein de la parcelle B28 ;
- de l'emplacement réservé n° 20 au sein de la parcelle B78.

Fait à Cambremer, le 27 octobre 2017

Le commissaire enquêteur



Michelle LE DU