

**Modification n°1 du  
PLU de Putot-en-Bessin  
Commune de Thue-et-Mue**

**Enquête publique  
Du 13 juin au 13 juillet 2022**

**Rapport d'enquête**



**Maître d'ouvrage  
Communauté urbaine Caen la mer Normandie**

**Commissaire enquêteur : Madame Apolline DAVID, en application de la décision du Tribunal  
Administratif de Caen en date du 02/05/2022**

# Table des matières

1 Généralités .....	4
1.1 Cadre dans lequel s'inscrit le projet .....	4
1.1.1 L'objet de l'enquête publique .....	4
1.1.2 Le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice .....	4
1.1.3 Le cadre juridique .....	4
1.2 Le contexte .....	4
1.3 Principales caractéristiques de la modification n°1 du PLU de Putot-en-Bessin .....	5
2 Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	6
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	6
2.2 Prise de contact avec la Communauté urbaine .....	6
2.3 Réunion avec les élus .....	6
2.4 L'arrêté d'organisation de l'enquête publique .....	6
2.5 Publicité et information du public .....	7
2.5.1 Publicité légale.....	7
2.5.2 Information complémentaire du public.....	7
2.5.3 Les registres d'enquête .....	7
2.6 Visite du territoire.....	8
2.7 Composition du dossier mis à la disposition du public pendant l'enquête.....	8
2.8 Permanences du commissaire enquêteur .....	9
2.9 Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique .....	9
2.10 Clôture de l'enquête publique .....	9
3 Avis de l'Ae et des PPA.....	9
3.1 Avis de l'autorité environnementale .....	9
3.2 Avis des personnes publiques associées (PPA).....	10
4 Observations de Public.....	11
4.1 Données générales.....	11
4.2 Analyse des observations.....	11
5 Remise du procès-verbal de synthèse (PVS) .....	11
6 Réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations.....	11
6.1 Réponses aux observations du public .....	11
6.2 Réponses aux avis des PPA .....	14
6.2.1 Avis de la Chambre d'agriculture.....	14
6.2.2 Avis de la DDTM .....	14
6.2.3 Avis du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole .....	16
7 Clôture du rapport .....	17

## **Glossaire**

Ae : Autorité environnementale

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CD14 : Conseil Départemental du Calvados

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

CE : Commissaire Enquêteur

CU : Communauté urbaine

CUCLM : Communauté urbaine de Caen la Mer

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement et du Logement

EBC : Espaces boisés classés

EP : Enquête publique

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personnes Publiques Associées

PVS : Procès-Verbal de Synthèse

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRADDET : Schémas Régionaux d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

SRCE : Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique

UDAP : Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados

Zone A : Zone Agricole

Zone N : Zone Naturelle

# 1 Généralités

## 1.1 Cadre dans lequel s'inscrit le projet

### 1.1.1 L'objet de l'enquête publique

Le projet mis à l'enquête vise à modifier pour la première fois le PLU de Putot-en-Bessin, commune déléguée de Thue-et-Mue, approuvé le 28 décembre 2016.

Les évolutions souhaitées ne portent pas atteintes à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les ajustements prévus s'inscrivent au contraire dans ses orientations et n'entrent pas dans le champ d'application de la révision.

Les présents ajustements du PLU visent uniquement à :

- identifier des bâtiments agricoles afin de permettre leur changement de destination ;
- déplacer les éléments relatifs à la préservation des corps de ferme et aux changements de destination de l'OAP vers le règlement écrit, pour en renforcer la portée prescriptive ;
- préciser le règlement écrit afin de limiter les marges d'interprétation, d'en faciliter l'instruction et de limiter le risque en cas de contentieux.

### 1.1.2 Le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice

La Communauté Urbaine Caen la Mer, compétente en matière de PLU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, est le maître d'ouvrage, représentée par Monsieur Joël BRUNEAU, son président. Le siège de la collectivité est situé 16 rue Rosa Park – CS 52700 - 14027 CAEN Cedex 9.

L'autorité organisatrice de l'enquête (AOE) est la Communauté urbaine Caen la mer.

L'hôtel de ville de Thue-et-Mue est désigné comme siège de l'enquête.

### 1.1.3 Le cadre juridique

Le projet de modification n°1 du PLU de Putot-en-Bessin et l'enquête publique font références aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Code de l'urbanisme : articles L.153.36 et suivants et R.153-8 et suivants ;
- Code de l'environnement : articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- PLU de Putot-en-Bessin approuvé le 28 décembre 2016 ;
- Arrêté A-2022-032 du 02/06/2022 de Monsieur le président de la CUCLM prescrivant les modalités de l'enquête publique ;
- Décision n° E 22000028/14 du Président du Tribunal Administratif de CAEN désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire cette enquête publique.

## 1.2 Le contexte

La commune nouvelle de Thue-et-Mue, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la suite du regroupement des communes de Brouay, Cheux, Le Mesnil-Patry, Sainte-Croix-Grand-Tonne, Putot-en-Bessin et Bretteville-l'Orgueilleuse son chef-lieu, fait partie de la Communauté urbaine Caen la Mer qui regroupe 48 communes et comptait 268 470 habitants en 2017.

Thue et Mue se distingue par son paysage à dominante rurale. La commune déléguée de Putot-en-Bessin comptait 432 habitants en 2018.

Plusieurs documents de planification couvrent le territoire de la commune de Thue-et-Mue :

- Le **SCoT Caen-Métropole**, approuvé en 2011 et révisé en 2020 ;
- Le **PLH de Caen la mer**, adopté le 30 janvier 2020 ;
- Les **PLU** des communes déléguées du territoire, excepté Sainte-Croix-Grand-Tonne soumis au RNU.

Le PLU de Putot-en-Bessin a été approuvé le 28 décembre 2016 et n'a pas connu d'évolution depuis cette date.

La CUCLM, compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire, a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire. A ce titre, elle a initié cette procédure de modification du PLU de Putot-en-Bessin en vue de répondre à des besoins d'intérêts collectifs et de rectifier des éléments post-application du document.

### **1.3 Principales caractéristiques de la modification n°1 du PLU de Putot-en-Bessin**

Les modifications apportées viennent s'inscrire dans les orientations du PADD du PLU. Elles visent à :

- permettre le changement de destination de 5 bâtiments ayant un intérêt architectural manifeste ;
- reprendre la rédaction de plusieurs règles pour en faciliter l'instruction et limiter l'interprétation ;
- ajouter les références au cahier de recommandation techniques et aux dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et des réseaux dans les projets d'aménagement ;
- supprimer des éléments de l'OAP relatif à la préservation des anciens corps de ferme, pour intégration au règlement écrit de la zone A et N.

Ces ajustements ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entraînent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et ne réduisent pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

En outre, ils n'induisent pas d'évolutions de surfaces des zones du PLU.

Par conséquent cela ne nécessite pas une révision du PLU mais une simple procédure de modification.

Les modifications envisagées amènent à modifier plusieurs pièces du PLU en vigueur :

<i>Pièces du PLU</i>	<i>Ajustement</i>	<i>Nature des ajustements</i>
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire
PADD	NON	
OAP	OUI	Suppression du paragraphe concernant la préservation des anciens corps de ferme
Règlement écrit	OUI	Reprise de plusieurs règles Ajout de références au cahier de recommandations techniques et aux dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la mer Ajout de définitions au glossaire
Règlement graphique	OUI	Identification par étoilage de 5 bâtiments pour permettre des changements de destination
Annexes	NON	

## **2 Organisation et déroulement de l'enquête publique**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E 22000028/14 du 2 mai 2022, le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Apolline DAVID, commissaire-enquêteur, pour mener l'enquête relative à la modification n°1 du PLU de Putot-en-Bessin.

### **2.2 Prise de contact avec la Communauté urbaine**

Le 11 mai 2022, le CE a contacté Monsieur Alexis HUBERT, responsable du projet à Caen la mer. Il a été convenu de l'envoi immédiat du dossier numérique. Le CE a également demandé la liste des PPA auxquelles le projet a été notifié et leur retour dès réception.

### **2.3 Réunion avec les élus**

Le 13 mai 2022, une réunion à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue a eu lieu en présence des élus, Monsieur François TOYON, maire délégué de Putot-en-Bessin, Madame Laurence TROLET maire adjoint de Thue-et-Mue, Madame Aude LE BOYER du service urbanisme de Thue-et-Mue et Monsieur Alexis HUBERT chargé de mission planification urbaine de la CUCLM. Lors de cette réunion, les projets dans lesquels s'inscrit cette modification ont été présentés au CE.

Par ailleurs cette réunion a permis d'évoquer différents sujets du dossier, de faire le point sur la consultation des PPA et d'envisager les modalités matérielles et calendaires de l'enquête.

### **2.4 L'arrêté d'organisation de l'enquête publique**

Le président Joël BRUNEAU a prescrit, par arrêté n° A-2022-032 du 2 juin 2022, l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Putot-en-Bessin.

Cette enquête a été ouverte du lundi 13 juin à 9h00 au mercredi 13 juillet à 16h00, soit pendant 30 jours consécutifs.

L'hôtel de ville de Thue-et-Mue est désigné comme siège de l'enquête.

Trois permanences seront tenues par le commissaire-enquêteur à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue et à la mairie annexe de Putot-en-Bessin. Un dossier d'enquête en version papier sera mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue, à la mairie annexe de Putot-en-Bessin et au siège de la CUCLM.

Le dossier d'enquête sera également consultable en ligne via le registre dématérialisé.

Un poste informatique permettant la consultation du dossier sera mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue et au siège de Caen la Mer.

## **2.5 Publicité et information du public**

### **2.5.1 Publicité légale**

L'information du public a été faite par voie d'affichage d'un avis reprenant l'essentiel de l'arrêté du Président de la communauté urbaine, à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue, au siège de la CUCLM et à la mairie annexe de Putot-en-Bessin et ce quinze jours avant la tenue de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux suivants :

- Première parution le 26 mai 2022 (soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête) dans Ouest France et Liberté le Bonhomme Libre
- Deuxième parution le 16 juin 2022 (soit dans les huit premiers jours de l'enquête) dans Ouest France et Liberté le Bonhomme Libre

*Commentaire CE : Ces parutions et affichages ont eu lieu dans un délai suffisant avant l'enquête pour permettre au public intéressé de prendre ses dispositions pour y participer.*

*Lors de la première permanence d'enquête, l'affichage à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue (alors présent dans le hall d'entrée) a été déplacé sur les vitres extérieures afin d'être plus visible par les habitants et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique.*

### **2.5.2 Information complémentaire du public**

Le public pouvait prendre connaissance du dossier ;

- Sur le site internet de Caen-la-Mer, en se rendant sur l'onglet urbanisme puis concertation en cours ;
- Sur le site internet de la commune de Thue-et-Mue, en se rendant sur l'onglet dynamisme du territoire puis actualité et enquête publique ;
- A l'adresse dédiée du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/3088> ;

où les différentes pièces du dossier étaient présentées.

### **2.5.3 Les registres d'enquête**

Le public pouvait déposer ses observations soit :

- sur le registre papier mis à sa disposition à l'hôtel de ville de Thue et Mue, à la mairie annexe de Putot en Bessin et au siège de la communauté urbaine Caen la Mer ;

- par écrit à l'intention du commissaire enquêteur, adressé sous pli cacheté au siège de l'enquête à l'hôtel de ville de Thue et Mue – 8 avenue de la Stèle – Bretteville l'Orgueilleuse – 14740 THUE ET MUE ;
- par courrier électronique à l'adresse [enquete-publique-3088@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-3088@registre-dematerialise.fr);
- sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/3088>.

## 2.6 Visite du territoire

Le 3 juin 2022, le commissaire-enquêteur s'est rendu à Putot-en-Bessin pour visualiser et situer les bâtiments qui doivent changer de destination et se rendre compte de l'environnement dans lequel ils se situent.

## 2.7 Composition du dossier mis à la disposition du public pendant l'enquête

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- Une notice de présentation du projet de modification n°1 du PLU de Putot-en-Bessin ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifié ;
- Le règlement écrit modifié ;
- Le règlement graphique modifié ;

Et complété par :

- L'arrêté n° A-2022-032 du 2 juin 2022 du président de la CUCLM définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique ;
- L'avis d'enquête publique ;
- Le courrier de Caen la Mer de saisine du tribunal administratif ;
- La désignation du CE par le président du tribunal administratif ;
- Une note de procédure ;
- Une note de présentation ;
- Les avis des PPA (MRAe, Service de l'état, Chambre d'agriculture, CCI, INAO, Conseil départemental, Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole)
- Les insertions dans la presse
  - Ouest France (26 mai et 16 juin 2022)
  - Liberté (26 mai et 16 juin 2022)
- Le registre d'enquête de 20 pages

*Commentaire CE : Le dossier est complet. La notice de présentation reprend et explique clairement les modifications apportées.*



## 2.8 Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté de mise en enquête publique du 2 juin 2022, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de trois permanences :

- Le lundi 13 juin 2022, de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Putot-en-Bessin,
- Le samedi 25 juin de 9h30 à 11h30 à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue,
- Le mercredi 13 juillet de 13h00 à 16h00 à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue.

*Commentaire CE : Le public s'est très peu déplacé pour échanger sur ce projet de modification n°1 du PLU. Les échanges avec les quelques personnes qui sont venues lors des permanences se sont déroulés sans incident particulier. Les locaux mis à disposition étaient adaptés.*

## 2.9 Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique

Lors de l'enquête, Monsieur HUBERT a été attentif à mes demandes. Les échanges se sont essentiellement faits par voie électronique.

## 2.10 Clôture de l'enquête publique

Le 13 juillet 2022 de 13h00 à 16h00 s'est tenue la dernière permanence au siège de l'enquête.

A 16h00, après avoir vérifié qu'il n'y avait pas de nouvelles observations sur le registre électronique, comme prévu dans l'arrêté d'organisation, la permanence a été close marquant ainsi la fin de l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est ensuite rendu en mairie annexe de Putot-en-Bessin pour y récupérer le dossier et le registre mis à la disposition du public. Il a pu clore les registres et emporter l'ensemble.

Enfin, par échange téléphonique avec Monsieur Alexis HUBERT, le commissaire enquêteur s'est assuré qu'il n'y avait pas eu d'observation déposée sur le registre papier au siège de Caen la Mer.

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement le mercredi 13 juillet 2022 à 16h00.

## 3 Avis de l'Ae et des PPA

### 3.1 Avis de l'autorité environnementale

La MRAe, en date du 13 avril, a rendu une décision délibérée après examen au cas par cas sur la modification n°1 du PLU de Putot-en-Bessin.

Considérant que la modification n°1 du PLU ne réduit pas d'espaces boisés classés, n'est pas de nature à aggraver les risques ou les nuisances, ne réduit pas la surface des zones agricoles et naturelles, n'impacte pas de secteurs de zones humides ou prédisposés à la présence de telles zones, n'affecte pas la trame verte et bleue et n'induit pas d'évolution du zonage du PLU ni de modification du PADD, il en ressort qu'en application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### 3.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Par courrier en date du 29 avril 2022, le dossier du projet a été adressé, pour avis, à 11 destinataires qui sont les services de l'Etat (DDTM 14), le Conseil régional, le Conseil départemental (CD 14), la Chambre d'agriculture, le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole (pour la commission application du SCoT), la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), l'Institut National d'Origine et de qualité (INAO), l'Institution Interdépartementale du Bassin de l'Orne, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Calvados (UDAP), la chambre des métiers et de l'artisanat.

Synthèse des retours :

- les services de l'Etat : en date du 1<sup>er</sup> juin 2022, soulève plusieurs observations sur la notice de présentation, sur le règlement graphique et sur le règlement écrit.
- le Conseil régional : sans réponse, réputé favorable.
- le Conseil départemental : en date du 6 mai 2022, avis favorable sans remarque particulière.
- la Chambre d'agriculture : en date du 3 mai 2022, soulève que le projet de changement de destination sur la parcelle A n° 608 se trouve dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation voisine. Si cette exploitation voisine dispose d'animaux et engendre un périmètre de réciprocité, il convient de se concerter avec l'exploitant et d'obtenir son accord sur le projet. Elle émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de la remarque.
- le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole (pour la commission application du SCoT) : avis favorable assorti d'une remarque au titre de la compatibilité avec le SCoT Caen-Métropole.
- la CCI : en date du 6 mai 2022, avis favorable.
- l'INAO : La commune de Putot-en-Bessin se situe dans une aire de production de signes de qualité sous indications géographiques : IG « Eau-de-Vie de Poiré de Normandie », IGP « Calvados », « Cidre de Normandie », Porc de Normandie » et « Volaille de Normandie ». Six opérateurs sont identifiés en IGP « Cidre de Normandie ». Le projet n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées. Avis considéré comme favorable.
- l'Institution Interdépartementale du Bassin de l'Orne : sans réponse, réputé favorable.
- la DRAC : sans réponse, réputé favorable.
- l'UDAP du Calvados : sans réponse, réputé favorable.
- la chambre des métiers et de l'artisanat : sans réponse, réputé favorable.

*Commentaire CE : Les divers points soulevés par les PPA seront traités dans la partie réponse aux avis des PPA.*

## **4 Observations de Public**

### **4.1 Données générales**

Trois registres « papier » avaient été mis à la disposition du public : à l'hôtel de ville de Bretteville l'Orgueilleuse, siège de l'enquête, à la mairie annexe de Putot-en-Bessin et au siège de la Communauté Urbaine Caen la mer. En tout, 2 observations y ont été consignées sur le registre de Putot-en-Bessin.

296 visiteurs se sont rendus sur le site du registre dématérialisé. Le nombre de consultations des diverses pièces du dossier mis à l'enquête est de 180. Seulement une observation a été déposée sur ce registre en ligne.

### **4.2 Analyse des observations**

L'observation n°1 sur le registre papier porte sur l'existence d'un puisard recevant les eaux de pluie sur la parcelle n°695 et demande que cette parcelle soit inscrite comme emplacement réservé avec une servitude de passage sur la parcelle A n°638.

L'observation n°2 sur le registre papier porte sur la préservation des anciens corps de ferme et soulève que le nombre d'habitations ou unités d'hébergement touristique par bâtiment pourrait être en fonction de la surface de plancher propre à chaque bâtiment.

L'observation sur le registre dématérialisé demande des précisions sur le nombre d'habitations ou unités d'hébergement touristique retenus pour chacun des trois bâtiments étoilés sur la parcelle A n°697.

## **5 Remise du procès-verbal de synthèse (PVS)**

Le 20 juillet 2022, le PVS a été remis en un exemplaire papier à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue à Monsieur Alexis HUBERT représentant de Caen la mer, en présence de Madame Marie-Claude VERGNAUD, conseillère municipale de Thue-et-Mue et membre du conseil communal de Putot-en-Bessin, Monsieur Jean-Pierre BALAS, maire délégué de Bretteville l'Orgueilleuse et Madame Aude LE BOYER du service urbanisme de Thue-et-Mue.

Après lecture du PVS, des échanges ont eu lieu entre les différentes personnes présentes à partir des divers points soulevés.

Monsieur Alexis HUBERT a accusé réception de la remise du PVS et a été avisé de la date limite du 3 août 2022 pour transmettre au CE son mémoire en réponse.

## **6 Réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations**

Le 1<sup>er</sup> août 2022, la CUCLM a fait parvenir son mémoire en réponse par voie électronique. Il figure en annexe du présent rapport.

### **6.1 Réponses aux observations du public**

La collectivité a répondu de façon très claire et complète aux questions posées par le public.

#### ***Observation N°1 déposée sur le registre papier :***

*La parcelle N°695 correspond à un puisard qui reçoit les eaux pluviales provenant de la Rue de l'Eglise. Ce puisard communal construit sur la propriété de M. Tostain n'a jamais été rétrocédé à la*

commune qui doit en assurer l'entretien. Ce puisard fonctionne parfaitement. La commune demande à ce que cette parcelle soit inscrite comme emplacement réservé et qu'une servitude de passage soit mise en place sur la parcelle 638 afin de pouvoir assurer l'entretien du puisard en cas de nécessité.

Quelle réponse le porteur de projet peut-il apporter à ce sujet ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Un emplacement réservé paraît pertinent. Celui-ci sera rajouté sur la parcelle concernée.

**Observation N°2 déposée sur le registre papier :**

*Zone A article 2 (...) Les anciens corps de ferme doivent être préservés. Leur changement de destination est possible sous réserve de :*

- *ne pas remettre en cause le caractère traditionnel du bâti, son organisation et de respecter la cour de ferme initial (l'espace central devra demeurer libre de construction dans son aménagement) ;*
- *ne pas transformé en plus de 5 habitations ou unités d'hébergement touristique par bâtiments si la surface de plancher de ce dernier est supérieure à 300m<sup>2</sup> et pas plus de 3 habitations ou unités d'hébergement touristique par bâtiments si la surface de plancher de ce dernier est inférieur à 300m<sup>2</sup>*
- *créer une aire de stationnement et un accès aménagé et sécurisé.*

Quelle(s) réponse(s) le porteur de projet peut-il apporter à cette proposition de modification du règlement qui tient compte de la surface de plancher ? Un nombre d'habitation ou d'unités d'hébergement touristique par bâtiment en fonction de la surface de plancher peut-il être retenu ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La proposition de rédaction convient à la collectivité et sera reprise dans l'article 2 de la zone A du PLU.

Modification proposée **avant** consultation PPA et enquête publique

« Les anciens corps de ferme doivent être préservés. Leur changement de destination est possible sous réserve de :

- ne pas remettre en cause le caractère traditionnel du bâti, son organisation et de respecter la cour de ferme initiale (l'espace central devra demeurer libre de construction dans son aménagement)
- ne pas être transformé en plus de 5 habitations par bâtiments ;
- ne pas créer plus de 5 unités d'hébergement touristique (pour des transformations pour une vocation touristique, à part entière ou en complément d'une vocation habitat) par bâtiments ;
- créer une aire de stationnement et un accès aménagé et sécurisé. »

Modification proposée **après** consultation PPA et enquête publique

« Les anciens corps de ferme doivent être préservés. Leur changement de destination est possible sous réserve de :

- ne pas remettre en cause le caractère traditionnel du bâti, son organisation et de respecter la cour de ferme initiale (l'espace central devra demeurer libre de construction dans son aménagement) ;

- ne pas être transformé en plus de 5 habitations ou unités d'hébergement touristique par bâtiments si la surface de plancher de ce dernier est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et pas plus de 3 habitations ou unités d'hébergement touristique par bâtiment si la surface de plancher de ce dernier est inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- créer une aire de stationnement et un accès aménagé et sécurisé. »

**Observation N°1 déposée sur le registre dématérialisé :**

*Le changement de destination de plusieurs bâtiments identifiés par l'étoilage, pour vocation touristique ou pour habitation, permettra que ces bâtiments ne déperissent pas, n'ayant plus d'usage agricole et d'autant plus que leur configuration ne permet plus une utilisation fonctionnelle liée à l'agriculture moderne. Les notions d'habitation, de logement ne sont pas claires. Il est indiqué dans le projet de la parcelle A697 une transformation en habitation (5 à 10 logements), soit du simple au double. Il est indiqué dans le paragraphe "préservation anciens corps de ferme" ne peut être transformé en + de 5 habitations. et il est aussi indiqué à l'article 2 de la zone A "ne peut être transformé en + de 5 habitations par BATIMENT De ces trois points, il ressort qu'on ne comprend pas ce qui sera autorisé en nombre de logements ? si c'est pour le corps de ferme ou bien pour chaque bâtiment identifié étoilé, avec toutes les incidences que cela peut impliquer. Si l'on considère que les bâtiments ont un intérêt architectural, un projet d'ensemble de division avec des perspectives d'aménagement pourrait être établi par un architecte et un géomètre et non pas uniquement par un géomètre. Rester vigilant au respect de l'espace central La création de lots au sein des corps de ferme devra être étudiée attentivement pour anticiper tout problème de cohabitation. Et en cas de séparation entre chaque lot par d'éventuelles clôtures, que ces dernières ne défigurent pas l'ensemble du corps de ferme (des cas similaires dans le Calvados ou même la commune de Putot en Bessin ne sont vraiment pas "heureux". La clôture est un élément essentiel pour assurer la qualité d'un projet, on peut être conseillé auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Calvados, ou se référer à leurs fiches pratiques notamment sur les clôtures.*

Pouvez-vous apporter les précisions nécessaires concernant le nombre d'habitations ou unités d'hébergement touristiques retenus pour chacun des trois bâtiments étoilés sur la parcelle A 697 ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

5 habitations ou unités d'hébergement touristique par bâtiment seront possible si la surface de plancher de ce dernier est supérieure à 300m<sup>2</sup>.

3 habitations ou unités d'hébergement touristique par bâtiment seront possible si la surface de plancher de ce dernier est inférieure à 300m<sup>2</sup>.

Cette rédaction sera reprise à l'article 2 de la zone A du PLU (voir réponse précédente).

En ce qui concerne les clôtures, la rédaction de l'article 11 de la zone A sera ré-expertisée par la collectivité afin que celles-ci ne dénaturent pas le corps de ferme.

Comment pensez-vous protéger le caractère traditionnel du bâti sans défigurer l'ensemble une fois divisé en plusieurs habitations distinctes ?

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement écrit indique que « les anciens corps de ferme doivent être préservés. Leur changement de destination est possible sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère traditionnel du bâti, son organisation et de respecter la cour de ferme initial (l'espace central devra demeurer libre de construction dans son aménagement) » (article 2 de la zone A du PLU)

Cette disposition permet de protéger le caractère traditionnel du bâti lors d'un changement de destination.

Le respect du caractère traditionnel du bâti sans défigurer l'ensemble une fois divisé en plusieurs habitations distinctes sera assuré par le respect des règles d'urbanisme du PLU en vigueur et notamment de son article 11 (aspect extérieur des constructions). Celui-ci prévoit en effet que « L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes »

## 6.2 Réponses aux avis des PPA

Parmi les PPA concertées, la chambre d'agriculture, la DDTM et le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole ont soulevé quelques remarques.

### 6.2.1 Avis de la Chambre d'agriculture

Le projet de changement de destination sur la parcelle A n° 608 se trouve dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation voisine. Si cette exploitation voisine dispose d'animaux et engendre un périmètre de réciprocité, il convient de se concerter avec l'exploitant et d'obtenir son accord sur le projet.

L'exploitation voisine présente sur la parcelle 525 ZH n°60 est toujours en activité. Une concertation avec l'exploitant a-t-elle été menée ?

### Réponse du maître d'ouvrage :

Une exploitation est en effet située à moins de 100m des bâtiments concernés par le changement de destination. L'exploitant agricole a été concerté et a exprimé son accord oral à la tenue de ce projet.

Le changement de destination des bâtiments ne pourra être envisagé que sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF en phase projet, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

### 6.2.2 Avis de la DDTM

1/ sur la notice de présentation :

- page 8 : le SRCE étant intégré dans le SRADDET, il convient de le préciser dans le tableau.

### Réponse du maître d'ouvrage :

La notice sera mise à jour en conséquence.

- les bâtiments identifiés comme périmètres ou édifices protégés doivent être en cohérence avec ceux identifiés comme éléments de patrimoine à préserver dans le rapport de présentation (p 7) du PLU initial de 2016.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Comme précisé dans la notice de présentation, 4 des 5 bâtiments concernés par la modification sont identifiés comme remarquables au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- p 14 : au sujet du projet de "gîte inclusif" implanté parcelle A 608, il est nécessaire de se référer à l'Arrêté du 2 octobre 2015, article 3 si il est impacté par une ICPE agricole pour vérifier la compatibilité du projet de changement de destination avec le périmètre de réciprocité avant son passage en CDPENAF.

Le dossier manque de précision sur le statut (ICPE ?) de l'exploitation agricole voisine objet du périmètre de réciprocité.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'exploitation agricole voisine objet du périmètre de réciprocité n'est pas classée comme ICPE agricole.

2/ sur le règlement graphique :

- les sous zones UAr et UBr correspondants à des périmètres de réciprocité liés à des activités agricoles (élevages classés en ICPE ou relevant du Règlement Sanitaire Départementale) sont peu lisibles et doivent être distinguées clairement sur la légende.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le choix de non-distinction du cartouche de couleur entre les zones UA/UB et UAr/UBr a été porté en 2016 lors de l'élaboration du règlement graphique du PLU. Aujourd'hui, bien que seule la mention manuscrite permette de distinguer les zones UAr/UBr des zones UA/UB, il apparaît que cela ne perturbe pas la juste compréhension et délimitation des zonages approuvés.

- les bâtiments identifiés comme périmètres ou édifices protégés (matérialisés par des tirets jaunes) devraient être entourés sur toutes les façades.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Certains bâtiments identifiés comme périmètres ou édifices protégés ne sont pas matérialisés par des tirets jaunes sur toutes les façades. Il s'agit d'un choix porté lors de l'élaboration du PLU, visant à protéger, pour certains bâtiments, uniquement certaines façades.

- il manque la localisation des 2 OAP dans le règlement graphique.

- quelque soit le type d'impression, l'échelle de la carte doit pouvoir être mesurable graphiquement et pas seulement par des chiffres.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Les ajustements prévus dans le cadre de la modification ne visent pas à reprendre des points du règlement graphique du PLU approuvé, en dehors de l'identification de bâtiments agricoles pour changement de destination.

3/ sur le règlement écrit :

- l'article L 151-18 du Code de l'urbanisme ne réglementant que l'aspect extérieur des constructions (façade et toiture), les types de matériaux ne peuvent être réglementés dans l'article 11 des zones U, 1AU, A et N.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

La référence aux types de matériaux sera supprimée :

Modification proposée avant consultation PPA et enquête publique :

- « Les matériaux de construction utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin (pierre calcaire enduite ou non) ou présenter des teintes et aspects similaires à ceux-ci (tons clairs, nuances de beiges, de blonds-dorés). »

Modification proposée après consultation PPA et enquête publique :

- « L'aspect extérieur des constructions devra être analogue au bâti traditionnel du Bessin, à savoir présenter des teintes et aspects similaires à celui-ci (tons clairs, nuances de beiges, de blonds-dorés). »

### 6.2.3 Avis du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole

*Au titre du chapitre 2.5.1 : « Assurer une production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique » : Le projet de PLU fixe une densité nette minimale qui demeure actuellement inférieure à celle prescrite par le SCoT révisé (15 log/ha fixé par le SCoT pour les communes de l'espace rural et périurbain). Au sein du secteur 1AU de 1,7 hectare, la densité nette moyenne est comprise entre 12 et 15 logements à l'hectare selon le PLU. La densité nette minimal prescrite dans les OAP devrait donc être revue dans le cadre de la procédure de modification pour porter la densité nette moyenne à 15 logements à l'hectare.*

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Afin de répondre à la remarque du SCOT, la densité sera réévaluée dans l'OAP :

Rédaction OAP en vigueur :

« Une vingtaine de logements s'organisera dans l'ensemble du secteur. La densité nette moyenne sera comprise entre 12 et 15 logements par hectare. »

Modification proposée après consultation PPA et enquête publique :



« Une vingtaine de logements s'organisera dans l'ensemble du secteur. La densité nette moyenne sera de 15 logements par hectare au minimum. »

*Analyse globale du CE sur les réponses apportées : le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre à l'intégralité des remarques et observations soulevées. Le CE prend note qu'il s'engage à en tenir compte en modifiant plusieurs points du règlement écrit en ce sens et en revoyant la rédaction de l'OAP sur la densité de logement / ha.*

## **7 Clôture du rapport**

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, le commissaire enquêteur clos le présent rapport.

Les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé, associé à ce rapport.

A Condé-sur-Seulles, le 9 août 2022,

Le Commissaire Enquêteur

Apolline David



### Annexes :

Arrêté de mise à l'enquête du 2 juin 2022

Insertions presse

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PVS

### Destinataires du rapport :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Caen la mer

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen