



DEPARTEMENT de la MANCHE

Enquête Publique Unique du lundi 30 septembre 2024 au jeudi 31 octobre 2024

Projet d'élaboration du PLUi de Villedieu Intercom et d'abrogations des cartes communales des communes de Montbray, Le Chefresne et La Colombe

Ordonnance de Madame la Présidente du TA de Caen le 18 juin 2024
Ref : E24 000042/14



Arrêté de Monsieur le Président de VILLEDIEU INTERCOM du 27,08,2024

Conclusions et Avis motivés de la commission d'enquête

Comme le prévoit la législation, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête font l'objet de documents séparés

Table des matières

1- Rappel de l'enquête publique.....	Page 3
1-1 : Définition du PLUi	
1-2 : Les objectifs de VILLEDIEU INTERCOM	
1-3 : Le dossier soumis à l'enquête	
1-4 : Le cadre juridique	
2- Conclusions de la commission d'enquête	Page 7
2-1 : Désignation et mission de la commission	
2-2 : Organisation de l'enquête	
2-3 : Remarques sur le dossier soumis à l'enquête	
2-4 : Remarques sur la concertation préalable	
2-5 : Remarques sur la préparation de l'EP avec le pétitionnaire	
2-6 : Remarques sur la participation du public	
2-7 : Le Procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse	
3- La théorie du bilan.....	Page 11
3-1 : les points négatifs	
3-2 : les points positifs	
4- Les avis motivés de la commission d'enquête.....	Page 12
3-1 : sur le projet de PLUi	
3-2 : sur l'abrogations des cartes communales de Montbray, Le Chéfredne et La Colombe	

000000

1- Rappel de l'enquête unique

1-1 : Définition du PLUi

C'est un document d'urbanisme qui définit la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 15-20 années à venir. Il construit et envisage le futur de façon collective. Le but est d'anticiper pour ne pas subir. Il définit les règles d'urbanisme : le rythme et le nombre de logements à construire, les zones agricoles et naturelles ainsi que la localisation de grands projets.

Le PLUi est mis en place « au service de l'aménagement du territoire », c'est à dire à l'organiser, voire à le transformer pour générer des effets positifs sur la société. Le fait de réfléchir de manière cohérente et collective sur l'organisation de l'espace pour les 15-20 années à venir constitue indéniablement un progrès, une intelligence territoriale indispensable au développement et à la préservation du lieu de vie. Le PLUi est un instrument aux intérêts multiples : il est censé : améliorer la solidarité entre les communes, réduire les dépenses d'aménagements (réseaux et équipements), augmenter la mutualisation des moyens techniques et des compétences pour plus d'efficacité, favoriser une meilleure articulation avec les documents supra communaux (SCoT, SDAGE...)

Le fonctionnement du PLUi dépasse celui du cadre communal : il coordonne les politiques liées à l'urbanisme, l'habitat, l'économie, les transports et l'environnement. Il est l'aboutissement d'un projet suite à un diagnostic partagé.

1-2 : Les objectifs du PLUi

Dans sa délibération de prescription du 30 juin 2022, la communauté de communes VILLEDIEU INTERCOM a fixé 3 orientations politiques pour le territoire :

- Le cadre de vie, support d'une ruralité attractive
- Le rayonnement de la communauté de communes autour de son économie
- L'habitat

Notons que le PADD réalisé après concertation a défini un axe transversal commun avec des orientations principales, à savoir :

- Augmentation de la démographie de 0,3% par an pendant les 10 années à venir, soit 460 habitants supplémentaires
- Consolidation de l'armature urbaine (pôle principal, pôles

secondaires, relais et maillage communal)

- Affirmation des centres-bourgs vivants et dynamiques
- Respect de la loi ZAN, en limitant l'artificialisation des sols, avec une réduction de 50% de la consommation foncière par rapport aux 10 dernières années, soit une enveloppe de 73,5 hectares sur les 12 ans à venir.

Les objectifs autres du conseil communautaire sont de plusieurs natures :

- Réaliser un projet qui soit partagé par l'ensemble des communes du territoire
- Faire que ce projet soit compatible avec les documents législatifs en vigueur
- Renforcer l'attractivité du territoire en favorisant la dynamique démographique, par la création d'emplois, la réalisation d'équipements publics communautaires structurants et faire une offre de logements adaptée aux besoins.
- Réaliser un projet économe et rationnel du foncier
- Développer un aménagement durable du territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel
- Permettre à tous de se déplacer le plus facilement possible

Quelques chiffres clés :

- ◆ Un territoire de 294 km²
- ◆ Une population de 15976 habitants au dernier recensement de 2019
- ◆ 1 pôle principal : Villedieu-Rouffigny
- ◆ 1 pôle secondaire : Percy en Normandie
- ◆ 1 pôle relais : Saint Pois
- ◆ 22 communes rurales
- ◆ 3 communes de plus de 1000 habitants : Villedieu-Rouffigny, Fleury et Percy en Normandie

1-3 : Le dossier soumis à l'enquête unique

Il est composé des pièces suivantes :

TOME 1 : Le Rapport de présentation

- Le diagnostic
- L'état initial de l'environnement

- La justification des choix
- L'évaluation environnementale
- Le référentiel foncier

TOME 2 : Le PADD

- Préambule. Le cadre législatif et réglementaire
- L'axe transversal : un territoire équilibré
- L'axe 1 : le cadre de vie, support d'une ruralité attractive
- L'axe 2 : faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie
- L'axe 3 : l'habitat et la cadre de vie

TOME 3 : Les OAP

- Les OAP sectorielles
- Les OAP thématiques- Dents creuses
- Les OAP thématiques- Continuités écologiques

TOME 4 : Le Règlement écrit

- Le règlement
 - > Dispositions générales
 - > Dispositions applicables aux Zones Urbaines
 - > Dispositions applicables aux Zones à Urbaniser
 - > Dispositions applicables aux Zones Agricoles
 - > Dispositions applicables aux Zones Naturelles
- Le règlement AVAP Villedieu les Poêles
 - > Préambules
 - > chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone urbaine
 - > chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone paysagère

TOME 5 : Le Règlement graphique (2 parties)

1ère partie

- Les plans de zonage
- Les plans des prescriptions environnementales

2ème partie :

- Les plans des risques naturels
- Les plans AVAP Villedieu- les- Poêles
- L'Atlas des STECAL
- L'Atlas des changements de destinations
- L'Atlas des emplacements réservés (ER)
- L'Atlas des Haies

TOME 6 : Les annexes

- Les servitudes
- Les Annexes sanitaires
- Les Annexes informatives

Le dossier d'abrogation des cartes communales

- La notice explicative
- Les cartes communales en vigueur
 - > Montbray
 - > Le Chefresne
 - > La Colombe

Les Pièces administratives

- > Bilan de la concertation
- > Avis des Personnes Publiques Associés (PPA)
- > Synthèse et propositions de réponses aux avis des PPA
- > Les délibérations
- > Annexe à l'avis de la CA (Diagnostic de l'activité agricole Nov 2019)

1-4 : Le cadre juridique

L'enquête publique unique relève principalement des codes suivants :

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-11 et suivants
- le Code de l'Environnement et notamment ses articles L153-1 et suivants ainsi que les articles R123-1 et suivants
- le Code du Patrimoine
- le Code de la Construction et hHabitation
- le Code de la Route

- Elle répond également aux délibérations prises par le conseil communautaire pour la réalisation du projet. L'arrêté du 27 août 2024 pris par Monsieur le Président de la Communauté de Communes VILLEDIEU-INTERCOM détaille les modalités de l'enquête.

2- Conclusions de la commission d'enquête

2-1 : Désignation et mission de la commission :

Par ordonnance du 18 juin 2024 (ref E24000042/14), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné une commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs :

- Monsieur Jean Marc MILLAVAUD, membre
- Monsieur Hubert MONTAIGNE, membre
- Monsieur Bernard MIGNOT, président de la commission
- La commission a pour objectif de mener l'enquête unique concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes VILLEDIEU-INTERCOM (27 communes) ainsi que l'abrogation des cartes communales de Montbray, Le Chefresne et La Colombe.

2-2 : Organisation de l'enquête unique

La commission d'enquête et les représentants de la Communauté de Communes en charge du dossier, d'un commun accord, ont défini les modalités devant régir l'enquête. Rappelons-en les grandes lignes :

Elle aura lieu du lundi 30 septembre 2024 à 14 heures au jeudi 31 octobre à 17 heures

Le siège désigné sera celui de Villedieu Intercom à Villedieu-Rouffigny

Les 2 parutions de l'avis d'enquête auront lieu dans les journaux : Ouest-France et la Manche Libre

- 29 permanences auront lieu

Communes	Permanences
Beslon	Vend 25-10 de 14-17h
Boisyvon	Lundi 21,10 de 9h à 12h
Bourguenolles	Vendredi 11,10 de 15h à 18h
Champrepus	Mardi 22,10 de 9h30 à 12h30

Chérencé-le Héron	Vend 4,10 de 14h30-17h30
Coulouvray-Boisbenâtre	Samedi 19,10 de 9h à 12h
Fleury	Mardi 1,10 de 14h à 17h
La Bloutière	Vendredi 11,10 de 10h à 13h
La Chapelle-Cécelin	Jeudi 24,10 de 14h à 17h
La Colombe	Lundi 21,10 de 14h à 17h
La Haye Bellefond	Lundi 7,10 de 9h à 12h
La Lande d'Airou	Vend 25-10 de 9-12h
La Trinité	Lundi 7,10 de 14h à 17h
Le Guislain	Jeudi 17,10 de 14h à 17h
Le Tanu	Vendredi 4,10 de 14h à 17h
Margueray	Mercredi 9,10 de 9-12h
Maupertuis	Mardi 22,10 de 14h à 17h
Montabot	Mercredi 9,10 de 14-17h
Montbray	Jeudi 17,10 de 9h à 12h
Morigny	Lundi 21,10 de 14-17h
Percy-en-Normandie	Mardi 29,10 de 9h à 12h
St Martin le Bouillant	Mercredi 16,10 de 9-12h
St Maur des Bois	Mercredi 16,10 de 13h30-16h30
St Pois	Jeudi 24,10 de 9h à 12h
Ste Cécile	Vend 4,10 de 9h30-12h30
Villebaudon	Mardi 29,10 de 13h30 à 16h30
Villedieu-Rouffigny	Mardi 1,10 de 9h à 12h
Siège Intercom à Villedieu	Lundi 30,09 de 14-17h début de l'enquête Jeudi 31,10 de 14-17h fin de l'enquête

Les 27 mairies, ainsi que le siège de l'enquête se verront muni d'un dossier papier complet ainsi que d'un registre papier afin de recevoir les observations et contributions du public.

Un registre dématérialisé sera mis en ligne par la société « Préambules » pour recevoir les observations et contributions du public.

2-3 : Remarques sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier présenté est de bonne qualité. Il est complet et rassemble tous les documents d'urbanisme et les pièces administratives demandées par le Code de l'Environnement.

Il rend bien compte de manière globale de la complexité des enjeux liée à l'élaboration d'un PLUi.

Le dossier est abordable et accessible au public. Par contre, les cartes présentées ne

sont pas toujours simples d'emploi. Les échelles sont petites et le repérage des lieux a nécessité l'emploi de loupes !

2-4 : Remarques sur la concertation préalable et l'information du public

- Le rapport de la commission évoque ce sujet de façon exhaustive dans le chapitre 6 du rapport
- Les différentes phases ayant abouties à l'élaboration définitive du projet de PLUi sont énoncées au sous-chapitre 1-4 du rapport : Genèse du PLUi
- Les différentes publicités en vue de l'information du public sont rappelées au sous-chapitre 3-2

Remarque de la commission d'enquête : la concertation préalable et l'information du public ont été menées de façon sérieuse et pragmatique, donnant la possibilité à tout à chacun de s'exprimer librement. C'est en étroite collaboration avec les communes et les Personnes Publiques Associées que le PLUi a été élaboré, même si de nombreuses réserves ou demandes ont été formulées. Il est à noter que les 27 communes se sont exprimées sur le projet, ce qui est un gage de sérieux et de crédibilité de la démarche.

2-5 : Remarques sur la préparation de l'enquête avec le pétitionnaire

Vu la complexité et l'importance du projet, la commission souligne que le pétitionnaire a étroitement collaboré avec elle pour la mise en place de l'enquête. Plusieurs réunions ont eu lieu au siège de VILLEDIEU INTERCOM. Elles ont porté sur :

- La composition finale du dossier
- Les nombres, dates et heures des permanences
- La rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête
- Les modalités de publicité et d'information du public
- Les manières de recevoir les observations, remarques ou contributions du public
- La conception et le contenu du registre dématérialisé
- La manière de mettre en œuvre le processus relationnel entre le pétitionnaire et la commission concernant la rédaction du procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse.

Remarque de la commission : la fluidité et la célérité des réponses sollicitées par la commission durant l'enquête, ont explicitement contribué à faciliter son travail.

2-6 : Remarques sur la participation du public :

Comme déjà énoncé, l'enquête a duré du 30 septembre 2024 au 31 octobre 2024, soit pendant 32 jours calendaires, conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de VILLEDIEU INTERCOM du 27 août 2024.

L'enquête a été conduite à l'aide de supports papiers (dossier et registres) et sous forme dématérialisée sur internet afin que le public puisse déposer ses observations ou propositions.

Le dossier était consultable 24h sur 24 et accessible 7jours sur 7 en version numérique sur le site du pétitionnaire ou sur le registre dématérialisé.

Lors des 29 permanences, le public a pu rencontrer 1 des commissaires enquêteurs et déposer ses contributions.

Dans quelques communes, l'affluence du public a conduit de prolonger la permanence afin de recevoir les personnes s'étant présentées avant l'heure de fermeture officielle.

- 216 personnes se sont déplacées lors des permanences.
- 173 contributions ont été déposées sur les registres papiers
- 19 contributions ont été relevées sur le registre dématérialisé
- 9 courriers ont été reçus
- Le dossier visible sur le site du registre dématérialisé a reçu la visite de 3038 internautes
- 2206 téléchargements de parties du dossier ont été effectués

Remarques de la commission : l'enquête s'est déroulée dans un bon climat et dans la sérénité. Aucun incident n'a été à déplorer. Les conditions d'accueil du public et les conditions de travail offertes aux commissaires enquêteurs ont été d'excellentes factures : salles isolées, confidentialité assurée.
La commission tient à remercier les secrétaires des 27 mairies pour la qualité de leur accueil.

2-7 : Le PV de synthèse et le mémoire en réponse

Le mardi 5 novembre 2024, la commission a rencontré Madame Huet au siège de VILLEDIEU INTERCOM à Villedieu-Rouffigny afin de lui remettre en « main-propre » le PV de synthèse. Ce dernier, de 60 pages, a été succinctement commenté par les membres de la commission, provoquant, par la même, des échanges sur le fond et la forme que doit revêtir le mémoire. Ce dernier, devant être retourné à la commission dans les 15 jours, soit pour le 21 novembre 2024, au plus tard.

Le pétitionnaire a répondu dans le temps imparti, de façon constructive, aux questions, interrogations et remarques émises dans le procès-verbal de synthèse.

La commission a examiné de manière approfondie chaque observation formulée et réponse apportée par le pétitionnaire.

Cette approche permet d'aboutir à « la théorie du bilan »

3- La théorie du bilan

3-1 : Les points négatifs :

- La lisibilité des cartes (échelles, noms des artères, tracé de zonage...tracé des haies....)
- Les risques liés à la présence de l'eau (ruissellements, remontées de nappes, présence de zones humides....) ne sont pas assez pris en compte.
- Le problème de la « vacance » est un point important. La commission regrette qu'il ne soit pas plus développé dans le dossier de manière pragmatique (comment lutter contreaides éventuelles...etc...)
- L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

3-2 : Les points positifs

- L'ensemble du dossier est de bonne qualité.
- La communauté de communes est dans une bonne dynamique concernant la gestion de son territoire.
- Le scénario démographique retenu est raisonnablement envisageable.
- Le projet retenu présente une réduction significative de la consommation d'espaces pour les 10/15 prochaines années par rapport aux 10 années venant

de s'écouler.

- Les diverses densités envisagées à l'hectare pour les constructions sont crédibles.
- L'effort de concentration du bâti sur les zones habitables existantes correspond à l'architecture du territoire.
- La préservation des espaces naturels est bien assurée par la prise en compte de la Trame Verte et Bleue, les ZNIEFF et les zones Natura 2000.
- Le projet de PLUi est compatible avec les documents d'urbanisme supérieurs.
- La concertation préalable et l'information du public ont été en tous points de qualité, permettant à chacun de s'exprimer. Le public a été au rendez-vous.
- Les relations entre la commission d'enquête et le service urbanisme ont été courtoises et constructives.

4- Les avis motivés de la commission d'enquête

Le rapport établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (le dossier, les avis lors des permanences, les auditions, les avis des PPA et des communes, les discussions avec les maires, le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de VILLEDIEU INTERCOM) permettent à la commission d'enquête de disposer d'éléments suffisants pour formuler ses 2 conclusions motivées concernant le projet de PLUi et l'abrogation des cartes communales de La Colombe, Le Chefresne et Montbray

Vu :

- ◆ Que les engagements pris par le pétitionnaire pour que la démarche engagée au titre du PLUi permettent d'assurer une continuité dans le développement maîtrisé de l'urbanisation, en tenant compte de la législation (Climat et Résilience, ZAN...)
- ◆ Que la concertation préalable a été conforme à la législation en vigueur
- ◆ Que les affichages réglementaires de l'Avis d'enquête ont également respectés la loi
- ◆ Que l'information du public a été de qualité (flyers, panneaux déroulants, tractage dans les boîtes à lettres, journaux locaux, site internet.....)
- ◆ Que la consultation du dossier a été effective durant toute la durée de l'enquête, que ce soit sous format numérique ou papiers (***les 27 communes et le siège du pétitionnaire ont été pourvus d'un dossier papier complet***)
- ◆ Que les 28 registres papiers mis à la disposition du public dans les mairies et au siège de la CdC, ainsi que le registre dématérialisé, ont permis au public de s'exprimer librement
- ◆ Que l'enquête s'est déroulée dans la sérénité et dans d'excellentes conditions

d'accueil.

- ◆ Qu'aucune entrave n'est venue perturber le déroulement de l'enquête.
- ◆ Que le pétitionnaire a collaboré de façon constructive avec la commission d'enquête, en toute transparence.

Le bilan des avantages et des inconvénients contenus dans le projet, incite la commission d'enquête à se positionner de façon positive. D'autre part, les réponses du pétitionnaire aux questions ou interrogations émises dans le procès-verbal de synthèse qui lui a été soumis, constituent, pour la commission, des engagements fermes de sa part. Les membres de la commission considèrent que ce sont des garanties suffisantes.

Pour toutes ces raisons :

La commission d'enquête émet un
AVIS FAVORABLE
au projet de PLUi présenté à l'enquête publique unique par la Communauté de
Communes VILLEDIEU INTERCOM

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

La commission émet les recommandations suivantes :

- Apporter une attention toute particulière aux problèmes engendrés par la présence de zones humides (recensement)
- Améliorer la lisibilité des cartes.
- Prendre des mesures incitatives pour le maintien, l'entretien et la création de haies sur talus.

D'autre part, pour la demande d'abrogation des cartes communales :

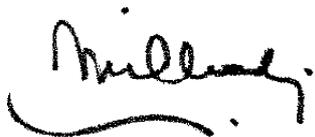
La commission d'enquête émet un
AVIS FAVORABLE
concernant l'abrogation des cartes communales des communes de MONTBRAY, Le
CHEFRESNE et La COLOMBE

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve ni recommandation

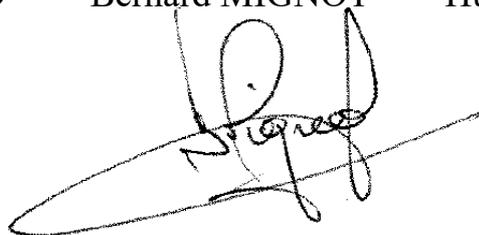
Caen le 29,11,2024

Les membres de la commission

Jean Marc MILLAVAUD



Bernard MIGNOT



0000000

Hubert MONTAIGNE

