

Département du Calvados

Réf. n° E18000021/14

Préfecture de CAEN

Commune de Saint Germain-le-Vasson

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la modification n°1

du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de SAINT GERMAIN-LE-VASSON

Conduite du vendredi 20 avril 2018

au jeudi 24 mai 2018

en mairie de Saint Germain-le-Vasson

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le Commissaire Enquêteur : A. BOUGRAT

1 ère partie

RAPPORT D'ENQUÊTE

1° Origine de la procédure.

VU

- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement et la loi n° 2014-366 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-41 soumettant le projet de modification à enquête publique ;
- le code de l'urbanisme et notamment l'article L.101-2 fixant les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et développement durable ;
- le code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-8 relatif à la composition de dossier soumis à enquête publique ;
- les articles L.123-3 à L.123-19 et R.123-2 à R123-27 du code de l'environnement relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ;
- la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Germain-le-Vasson en date du 15 avril 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Germain-le-Vasson en date du 14 juin 2016 prescrivant la modification du PLU ;
- la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Germain-le-Vasson en date du 06 juin 2017 demandant au Président de la Communauté de Communes Cingal Suisse-Normande de poursuivre la modification du PLU ;
- la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cingal-Suisse-Normande en date du 06 juillet 2017 actant la poursuite de la procédure de modification du PLU de Saint Germain-le-Vasson ;
- l'ordonnance en date du 08 mars 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN désignant Monsieur Alain Bougrat en qualité de commissaire enquêteur ;
- les notifications au Préfet et Personnes Publiques mentionnées aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-40 du code de l'urbanisme, du projet de modification du PLU ;
- les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
-

une enquête publique a été décidée.

Une rencontre de concertation s'est déroulée le 20 mars 2018 dans les locaux de la mairie de Saint Germain-le-Vasson pour définir les modalités pratiques de l'enquête.

L'enquête a alors fait l'objet d'un arrêté 26 mars 2018.

Cet arrêté indique que :

- a) Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification du PLU de la commune de Saint Germain-le-Vasson pour une durée de 35 jours du vendredi 20 avril 2018 à 9 h 00 au Jeudi 24 mai 2018 à 18 h 00. La Communauté de Communes Cingal-Suisse-Normande (située Maison des Services, 4 rue du Docteur Gourdin, Thury-Harcourt 14220 Le Hom) est désignée comme siège de l'enquête.

- b) A l'issue de l'enquête publique, la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Germain-le-Vasson, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cingal Suisse-Normande.
- c) La personne responsable du projet est M Michel Bar, Vice-président de la Communauté de Communes Cingal Suisse-Normande en charge de l'Aménagement du Territoire. L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est La Communauté de Communes Cingal Suisse-Normande, service urbanisme.
- d) Monsieur Alain Bougrat responsable de production à la retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen par décision en date du 8 mars 2018
- e) Le projet de révision du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés :

- à la mairie de Saint Germain-le-Vasson, (située Clos Tamaris, 14190 Saint Germain-le-Vasson) pendant 35 jours consécutifs, du vendredi 20 avril 2018 au jeudi 24 mai 2018 18 h, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (le mardi et le jeudi 9h-12h / 14h-18h, le vendredi 9h-12 / 14h-17h et le mercredi 9h-12h).
- au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande, (située Maison des Services, 4 rue du Docteur Gourdin, Thury-Harcourt 14220 Le Hom) pendant 35 jours consécutifs, du vendredi 20 avril 10h au jeudi 24 mai 2018, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (les lundi, mardi jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h, le mercredi de 8h30 à 12h)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande
Maison des Services
4 rue du Docteur Gourdin
Thury-Harcourt
14220 Le Hom.

Le dossier d'enquête sera également mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes <https://www.suisse-normande.com/>.

- f) Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché à la mairie de Saint Germain-le-Vasson et à la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande. L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante : <https://www.suisse-normande.com/>.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

- g) Les caractéristiques principales du projet sont les suivantes :
- Création d'un secteur à vocation commerciale autour du commerce existant,
 - Modification des orientations d'aménagement et de programmation.
- h) Le dossier d'enquête est consultable en libre accès sur un poste informatique :
- A la maison des services (située 4 rue du Docteur Gourdin, Thury-Harcourt 14220 Le Hom) aux jours et heures habituels d'ouverture ((les lundi, mardi jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h, le mercredi de 8h30 à 12h).

Cet accès est gratuit et permet également de déposer en ligne ses observations via l'adresse mail dédiée de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande : enquetepublique-urbanisme@cingal-suisse-normande.fr.

- i) Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie de Saint Germain-le-Vasson :
le vendredi 20 avril de 10h à 12h,
le mercredi 16 mai de 10h à 12h,
le jeudi 24 mai de 16h à 18h.
- j) A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.
- k) Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Département du Calvados et au maire de Saint Germain-le-Vasson. Le commissaire enquêteur adressera une copie au Président du Tribunal Administratif. Le public pourra consulter ce rapport à la mairie de Saint Germain-le-Vasson et à la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande aux jours et heures habituels d'ouverture du public, pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le public pourra également consulter le rapport du Commissaire enquêteur sur le site internet de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande : <https://www.suisse-normande.com>.
- l) Copie du présent arrêté sera adressée à :
 - Monsieur le Préfet,
 - M le Président du Tribunal Administratif
 - M le Commissaire enquêteur,
 - M le Maire de Saint Germain-le-Vasson.

2° Objet de l'enquête

L'enquête porte sur une première modification simplifiée du P.L.U. concernant deux objectifs principaux:

- créer une zone Uco à destination commerciale combinant la parcelle sur laquelle se trouve actuellement une supérette et des parcelles actuellement en zone Ue pour des établissements publics,

- modifier les objectifs d'orientation et d'aménagement et de programmation en vue de procéder à une urbanisation sans obligation de logements locatifs

et un objectif secondaire :

-lever les contraintes de retrait pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics d'intérêt général en zone N et A comme déjà appliqué en zone U.

3° Composition du dossier

Le dossier est composé :

1. du rapport de présentation,
2. du document d'orientation d'aménagement et de programmation,
3. du règlement graphique
4. du règlement écrit,
5. des délibérations du conseil communautaire Cingal-Suisse Normande,

4° Déroulement de l'enquête

Préalablement à l'enquête, le commissaire enquêteur a effectué une deuxième visite des lieux, le 18 avril 2018. A cette occasion, le commissaire enquêteur a pu converser rapidement avec l'exploitant de la supérette concernée par le changement de zonage objet de l'enquête. La conversation n'a pas été très longue, l'exploitant se montrant très peu loquace sur ses projets futurs. Lors de cette visite, la présence effective de l'affiche annonçant l'enquête a pu être constatée sur le panneau de la mairie Saint Germain-le-Vasson. Deux avis ont été publiés dans « Ouest France » les 29 mars et 26 avril 2018 et dans « Les Nouvelles de Falaise » les 29 mars et 26 avril 2018.

L'enquête s'est ouverte le lundi vendredi 20 avril à 10h00 avec la tenue de la première permanence. Le registre avait été visé et mis en place avant la première ouverture de l'enquête au public. Deux personnes se sont présentées pour savoir si une parcelle leur appartenant était concernée par la modification proposée. Le commissaire enquêteur a pu leur répondre que ce n'était pas le cas. La première permanence s'est terminée, sans observation portée sur le registre, le 20 avril à 12h00.

La deuxième permanence a eu lieu le mercredi 16 mai de 10 h 00 à 12 h 00. Une question avait été posée au commissaire enquêteur sur le site internet. Renseignements pris, le commissaire enquêteur s'est rendu compte que la demande portait sur l'urbanisation éventuelle de deux parcelles actuellement située en zone A, parcelles qui ne rentrent pas et n'ont pas vocation à rentrer dans le champ de la modification projetée.

La troisième et dernière permanence s'est tenue le jeudi 24 mai de 16 h 00 à 18 h 00. Aucune observation n'avait été portée sur le registre et aucune ne l'a été pendant la permanence

5° Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi jeudi 16 mai à 18 h 00, heure de fermeture au public de la mairie de Saint Germain-le-Vasson. Le commissaire-enquêteur a clos le registre des observations qui ne contenait aucune observation. Dans le même temps, le registre déposé à la Maison des Services à Thury Harcourt Le Hom a été remis au commissaire enquêteur qui a pu le clore après avoir constaté qu'il ne contenait qu'une seule observation, initialement déposée sur le site internet de la communauté de communes, imprimée et agrafée au registre. Le commissaire enquêteur a pu ainsi clore l'enquête.

6° Analyse du Commissaire Enquêteur

Le but de l'enquête était triple. Le premier point visait à assurer la pérennité du seul commerce général de la commune en l'occurrence une petite supérette. La municipalité a fait le nécessaire en son pouvoir et dans le cadre de ses compétences en proposant la création d'une zone Uc agrandissant l'espace actuel occupé par ce magasin. Il est regrettable que ni le propriétaire ni l'exploitant actuels, pas plus que la population ne se soient manifestés pour exprimer un avis favorable ou opposé à cette initiative. Pour sa part le commissaire enquêteur pense que cette démarche est tout à fait dans la politique qu'une municipalité se doit de tenir

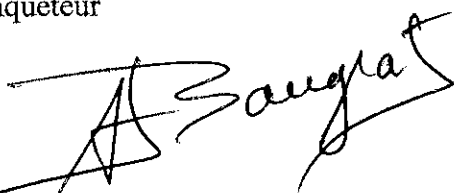
dans l'intérêt de sa commune et de ses citoyens. Et en ce qui concerne la participation du public, il s'en tient au vieil adage qui dit : « Qui ne dit mot consent ».

Sur le deuxième point, à la question posée par le commissaire enquêteur, la municipalité a exposé que sa démarche était liée au constat qu'aucun opérateur immobilier ne se présentait pour répondre au cahier des charges de la zone à urbaniser actuelle et que de ce fait une friche immobilière se constituait à l'emplacement actuel de cette zone. Faisant état par ailleurs que le quota de logements sociaux locatifs n'était pas le plus mauvais dans la communauté de communes, la commune de Saint Germain-le-Vasson a choisi de figer cette situation et de modifier le règlement du PLU pour continuer son développement urbain. S'il s'agit d'une sorte de constat d'échec de la politique urbaine en général, cet échec ne peut pas être imputé uniquement à la municipalité de Saint Germain-le-Vasson. En conséquence, la situation actuelle ne permet pas de s'opposer formellement à l'initiative de la municipalité de renoncer sur les zones urbanisables actuelles à imposer des nouveaux logements sociaux locatifs.

Sur le troisième point de la modification, il s'agit de ne pas pénaliser les constructions d'ouvrages à usage public, en permettant à ces constructions de ne pas respecter scrupuleusement certaines règles d'alignement ou de retrait par rapport aux voies publiques en zones N et A comme c'est le cas actuellement en zone U. L'application stricte de ces mesures aurait pour conséquence une consommation inutile de surfaces prises sur ces surfaces que les dispositions de la loi cherchent à préserver.

A Thury Harcourt Le Hom, le 19 juin 2018

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A Bougrat', written in a cursive style.

Alain BOUGRAT

PIECES JOINTES

PROCES VERBAL de synthèse

des observations recueillies lors de l'enquête concernant
la modification du PLU de la commune de Saint Germain-le-Vasson

L'enquête menée suite à la demande de modification du PLU de la commune s'est terminée le jeudi 24 mai 2018.

Aux yeux du commissaire enquêteur, aucune observation relative à l'objet de l'enquête n'a été déposée. Seules deux questions lui ont été posées. La première lors de la permanence d'ouverture et le commissaire enquêteur a pu répondre à Mme Marie Thérèse Lemoine que la parcelle objet de sa question ne rentrait pas dans le champ de la procédure de modification mise à l'enquête. La deuxième question a été posée sur le site internet de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande par M et Mme Gilles Trevel. Après identification des parcelles objet de la question, une réponse similaire à la première a été faite, de vive voix, par le commissaire enquêteur à M et Mme Trevel qui se sont présentés lors de la permanence de clôture.

Le commissaire enquêteur souhaite que cette analyse soit confirmée par le pétitionnaire.

Pour sa part et pour pouvoir donner son avis, il souhaiterait savoir :

- concernant le point n°2 du projet, si le quota de logements sociaux abandonné est repris au niveau de la nouvelle communauté de communes Cingal-Suisse Normande,
- sur le point n° 3, si cela répond à un besoin précis sur la commune ou si cela fait partie d'une modification généralisable à la communauté de communes.

Au vu des réponses à ces questions, le commissaire enquêteur pourra donner un avis éclairé sur la demande de modification du PLU de la commune de Saint Germain-le-Vasson

A Thury Harcourt Le Hom le 7 juin 2018

Le commissaire enquêteur

Alain Bougrat

REPONSE A PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Bonjour M. Bougrat,

Veillez trouver ci-après nos réponses au PV de synthèse.

Concernant le point n°2 du projet, le quota de logements sociaux abandonné est-il repris au niveau de la nouvelle communauté de communes Cingal-Suisse Normande ?

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent aux collectivités lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme d'imposer une part de logements sociaux dans les nouveaux projets d'aménagement. Or la communauté de communes Cingal-Suisse Normande se heurte à une difficulté majeure en la matière puisqu'elle est située en dehors des zones tendues identifiées par le ministère du logement. Cela est vrai pour Saint-Germain-le-Vasson, mais c'est également vrai pour tout le territoire intercommunal. A ce titre les investisseurs institutionnels ne peuvent bénéficier d'une TVA réduite et se refusent à construire des logements sociaux sur l'intercommunalité. Une réflexion sur la diversification du parc de logement est indispensable à l'échelle du PLUi. Il est cependant nécessaire d'être extrêmement prudent sur les outils utilisés au risque de rendre certaines opérations inconstructibles, comme c'était le cas à Saint-Germain-le-Vasson. Il est inenvisageable d'imposer une part de logements sociaux sans s'être au préalable assuré d'un changement de politique et de stratégie des bailleurs sociaux. La question a déjà été posée et ne manquera pas de se poser à nouveau.

Sur le point n°3, cela répond à un besoin précis sur la commune ou cela fait-il partie d'une modification généralisable à la communauté de communes ?

Le PLUi Cingal-Suisse Normande est en cours d'élaboration. Le travail sur le volet réglementaire n'a pas encore été engagé. Cependant il sera sans doute nécessaire, tout comme à Saint-Germain-le-Vasson, de prévoir des règles distinctes pour les équipements d'intérêt général. Des équipements tels que des transformateurs n'ont pas les mêmes incidences en terme de forme urbaine qu'une éventuelle construction et à ce titre il peut être pertinent de permettre une plus grande souplesse dans leurs implantations.

Espérant avoir répondu à vos questions.

Cordialement

Sylvain DELALOY
Service URBANISME
02.31.79.79.62

CDC Cingal - Suisse Normande
4, rue Docteur Gourdin
THURY-HARCOURT
14 220 LE HOM
Tel. : 02-31-79-61-61
Fax : 02-31-79-22-34