

Communauté de communes Cingal-Suisse Normande

Enquête publique relative à la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Boulon

Enquête publique du 14 au 31 octobre 2019



Conclusions et avis

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratioux

Sommaire

1	Le porteur du projet soumis à enquête publique.....	3
2	Le projet soumis à l'enquête publique	3
2.1	Le contexte	3
2.2	Les enjeux.....	3
2.3	Les objectifs de la modification N°1 du PLU.....	3
3	Bilan de l'enquête publique.....	4
4	Les observations du public	4
5	Le PVS et le mémoire en réponse.....	4
6	Conclusions	5
6.1	Sur le déroulement de l'enquête publique.....	5
6.2	Sur le principe de la modification.....	5
6.3	Sur la faisabilité du projet.....	5
7	Avis du commissaire enquêteur.....	6

Désigné le 9 août 2019 par M. le Président du tribunal administratif de Caen et faisant application de l'arrêté de M. le Président de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande en date du 10 septembre 2019, Jean-François Gratioux, commissaire enquêteur, a conduit, du 14 au 31 octobre 2019, l'enquête publique portant sur la **modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Boulon**.

Il donne, dans le présent document, ses conclusions et son avis concernant ce projet.

1 Le porteur du projet soumis à enquête publique

La communauté de communes Cingal-Suisse Normande, représentée par son président, M. Paul Chandelier, est l'autorité organisatrice de l'enquête publique et le maître d'ouvrage du projet. La modification du PLU, qui consiste en l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, a été demandée par une délibération du Conseil municipal de Boulon du 20 novembre 2018. Par délibération du 28 février 2019, le Conseil communautaire a autorisé son président à engager la modification demandée et, par une seconde délibération en date du 20 mars 2019, il a adopté, conformément aux dispositions de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, la délibération justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

2 Le projet soumis à l'enquête publique

2.1 Le contexte

Située à une quinzaine de kilomètres au sud de l'agglomération caennaise, à laquelle elle est très bien reliée par la voie rapide que constitue la RD 562 (axe Caen-Thury-Harcourt), Boulon occupe un espace géographique de transition entre la plaine de Caen et la Suisse Normande. Le SCoT de Caen Métropole Normandie range Boulon parmi les communes qui appartiennent à l'espace "rural ou périurbain" et ces deux qualificatifs décrivent bien l'évolution de la commune dont le centre ancien présente les caractéristiques traditionnelles des villages de la plaine de Caen alors que le développement de l'urbanisation au cours des dernières années est la conséquence de l'attraction de l'agglomération caennaise, proche par la distance, avec un temps de déplacement de l'ordre de 20 minutes.

2.2 Les enjeux

Boulon est dotée, depuis le 29 octobre 2013, d'un PLU dont le PADD fixe un objectif de progression démographique à 800 habitants, ce qui suppose la réalisation d'une centaine de nouveaux logements.

Pour atteindre ces objectifs, le PLU a défini un mode de réalisation des nouveaux logements à raison de 20% en renouvellement urbain (densification), le solde devant être réalisé par la création de zones à urbaniser (une zone 1AU et une zone 2AU).

À ce stade, 13 logements ont été réalisés en densification de la zone U tandis que l'urbanisation de la zone 1 AU, avec 55 maisons construites en deux phases, est pratiquement achevée.

La zone 2AU est donc désormais le seul site possible pour la poursuite de l'urbanisation, ce qui explique la demande de la commune. À noter que la zone 2AU est située, comme la zone 1AU en continuité de l'urbanisation existante, au contact direct des zones U (cf. plan, page 8 du rapport).

2.3 Les objectifs de la modification N°1 du PLU

Afin de rendre opérationnelle l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, il est nécessaire de modifier trois composantes du PLU initial : d'abord, bien entendu, le règlement graphique, pour faire apparaître la transformation de la zone 2AU en 1AU, ensuite l'adaptation du règlement écrit pour appliquer à la nouvelle zone 1AU, d'une part, des dispositions préexistantes relatives aux zones AU et, d'autre part, des règles particulières relatives aux clôtures. Le troisième élément est celui qui a été le plus parlant pour le public, la création d'une OAP propre à la future zone 1AU, destinée à en définir les principes d'aménagement qui peuvent se résumer ainsi :

- Capacité d'accueil : densité minimale de 15 logements/ha, respectant le seuil fixé par le SCoT, soit un accueil possible de 25 à 28 logements sur une surface de 2,1 ha ;
- Accès à la zone par l'impasse "des Coutures", à sécuriser, comme le raccordement de cette voie à la RD238a ;
- Places de stationnement à prévoir pour les visiteurs : 25 à 28 places à répartir sur l'espace du projet ;
- Gestion des eaux pluviales neutre par rapport à la situation actuelle : gestion à la parcelle des eaux de pluie ;
- Insertion paysagère du site par l'aménagement de "lisières vertes" avec des plantations, un aménagement paysager et des liaisons douces dans l'espace du projet.

3 Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée, dans les conditions prévues par l'arrêté du président de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande du 10 septembre 2019, du 14 au 31 octobre 2019, soit pendant 18 jours consécutifs.

Les dispositions prévues pour assurer la publicité de l'enquête ont été mises en œuvre dans les délais réglementaires.

Le dossier d'enquête publique et un registre ont été tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Boulon et au siège de la communauté de communes à Thury-Harcourt

Le dossier d'enquête pouvait également être consulté et téléchargé sur le site Internet de la communauté de communes mentionné ci-dessus et les observations du public pouvaient être transmises via une adresse mail dédiée. Un poste informatique était mis gratuitement à la disposition du public à la maison des services publics, située dans le même bâtiment que le siège de la communauté de communes à Thury-Harcourt.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Boulon au cours des trois permanences prévues dans l'arrêté précité. De manière à tenir compte des habitudes locales de fréquentation de la mairie, les permanences ont été fixées durant les heures d'ouverture, soit de 17H à 19H. Ces permanences, au cours desquelles 12 visiteurs ont été reçus, ont été organisées dans de bonnes conditions matérielles, pour le public comme pour le commissaire enquêteur.

4 Les observations du public

Durant l'enquête, 19 intervenants ont déposé des observations : 15 d'entre eux se sont exprimés en utilisant les registres, 13 à la mairie de Boulon et 2 au siège de la communauté de communes. 4 contributeurs ont transmis leurs observations à l'adresse mail dédiée.

Certains intervenants ayant formulé, dans leurs contributions, plusieurs observations, le total de celles-ci s'élève à 24. Elles ont été présentées et analysées par thèmes dans un tableau joint au PVS. Ce tableau, qui comportait une colonne "Réponses de la communauté de communes", a été présenté dans la partie 5 du rapport, afin de permettre au public de prendre connaissance, lors de la mise à disposition du rapport du commissaire enquêteur, des réponses apportées à chaque observation et des commentaires du commissaire enquêteur.

5 Le PVS et le mémoire en réponse

Après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis, le 7 novembre 2019, son procès-verbal de synthèse au représentant de la CDC Cingal –Suisse Normande, en présence du maire de Boulon. Il en a été accusé réception. Le PVS présentait les 24 observations du public et 6 questions ou demandes de précisions du commissaire enquêteur.

La CDC a transmis au commissaire enquêteur les éléments de son mémoire en réponse par un premier courriel le 19 novembre 2019 et lui a adressé le 27 novembre, par un second courriel, le texte du mémoire en réponse au format PDF, comportant la signature de M. Michel Bar, vice-président de la CDC en charge de l'aménagement du territoire.

L'intégralité des questions ou observations formulées dans le PVS figure, avec les réponses apportées par le maître d'ouvrage, dans les parties 5 et 6 du rapport d'enquête. Le commissaire enquêteur a considéré les réponses du maître d'ouvrage comme complètes et satisfaisantes.

6 Conclusions

6.1 Sur le déroulement de l'enquête publique

Compte tenu des éléments fournis ci-dessus, le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat serein. Eu égard à la nature de l'enquête, à sa durée limitée et à la taille de la commune, le nombre des observations enregistrées, comme celui des visiteurs reçus, peuvent être considérés comme satisfaisants, y compris par comparaison à d'autres enquêtes menées dans des collectivités plus importantes. Ils montrent en tout cas que l'information du public sur l'existence de l'enquête et les modalités de sa participation a été correcte.

6.2 Sur le principe de la modification

Il convient d'abord de rappeler que la décision d'engager la modification N° 1 du PLU de Boulon a été prise dans le respect des dispositions des articles 153-31 et 153-36 du code de l'urbanisme.

La justification du projet, au sens de l'article L153-38 du code de l'urbanisme a été présentée dans la délibération du 20 mars 2019 du Conseil communautaire de la CDC Cingal-Suisse Normande et détaillée en partie 2.2 du rapport.

Le point essentiel de cette justification est la cohérence du projet avec le PLU de 2013 dont les orientations ont été rappelées ci-dessus au 2.2. 13 logements ont pour le moment été réalisés par densification. La zone 1AU a été urbanisée en deux phases et a permis la construction de 55 maisons. Elle est en voie d'achèvement et aucun lot n'est plus disponible. C'est pourquoi la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, seul espace restant disponible et pouvant accueillir 28 logements sur 2.1 ha.

La rapidité avec laquelle s'est réalisée l'urbanisation de la zone 1AU atteste de l'attractivité de la commune, due à sa proximité de l'agglomération caennaise et à son cadre de vie. Le recensement complémentaire auquel la commune a fait procéder en 2019 et qui estime la population à 732 habitants confirme cette tendance.

Il est vraisemblable que les auteurs du PLU de 2013 imaginaient l'ouverture de la zone 2AU à une échéance un peu plus lointaine que 2019 mais il n'en reste pas moins que cette ouverture est conforme à la stratégie de développement défini dans le PLU. Il aurait théoriquement été possible à la communauté de communes de différer sa réponse à la demande de la commune dans l'attente de l'élaboration du PLU mais tel n'a pas été son choix et il n'appartient évidemment pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur l'opportunité des décisions prises par la CDC dans ses délibérations des 28 février et 20 mars 2019.

6.3 Sur la faisabilité du projet

Le commissaire enquêteur a été conduit, durant l'enquête, à s'interroger sur plusieurs aspects du projet susceptibles d'affecter sa faisabilité et a donc demandé au maître d'ouvrage d'apporter des précisions complémentaires concernant notamment :

- *La capacité du réseau d'assainissement à répondre aux besoins générés par les 28 nouveaux logements prévus, au sujet de laquelle le courrier du syndicat d'assainissement figurant au dossier était imprécis. Les réponses apportées par la CDC, tant sur le fonctionnement, correct après travaux, de la station d'épuration de Mutrécy que sur la capacité disponible (moins de 700 habitants raccordés à Boulon pour une capacité de 900), apportent les clarifications nécessaires ;*
- *Les insuffisances du schéma de l'OAP établie pour le site du projet en ce qui concerne l'insertion paysagère du futur quartier dans les espaces naturels et agricoles environnants. Dans sa réponse, la CDC reprend la suggestion de réaliser une haie sur talus bordant le nouveau quartier et séparé de lui par un cheminement piéton, ce qui garantit un traitement homogène des lisières. Par ailleurs, la CDC accepte, à la demande du commissaire enquêteur, de supprimer, dans le dessin de l'OAP une "flèche jaune" orientée vers*

l'extérieur de la zone, qui pouvait donner l'impression qu'une poursuite de l'urbanisation était envisagée, comme l'avait également signalé la chambre d'agriculture ;

- Sont précisées également, à la demande du commissaire enquêteur comme à celle de plusieurs intervenants, les travaux à réaliser à la charge de l'aménageur pour *sécuriser les accès au futur quartier* ;
- Enfin, la CDC estime possible de répondre à la suggestion du commissaire enquêteur sur *la place qui pourrait, dans un souci de diversification, être faite au logement locatif dans le futur quartier*. Elle se propose d'intégrer à l'OAP le principe de réalisation de logements en bande sur une partie de l'opération, rendant possible la création de logements locatifs

Les engagements ainsi pris par le maître d'ouvrage doivent permettre d'améliorer la qualité du projet et son acceptabilité. À cet égard, il est également intéressant de noter que l'enquête a donné l'occasion à l'agriculteur qui exploite actuellement le site du projet de faire connaître son accord et d'indiquer que cette opération ne met pas en cause la viabilité de son exploitation, ce qui répond à la préoccupation principale de la chambre d'agriculture.

Comme l'ont fait remarquer plusieurs intervenants, la question reste cependant posée de l'effort à mener par la commune pour faire en sorte que le niveau de ses équipements évolue au rythme de son dynamisme démographique.

7 Avis du commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête publique portant sur le projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Boulon, qui s'est déroulée du 14 au 31 octobre 2019, soit pendant 18 jours consécutifs, **le commissaire enquêteur estime que :**

- le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête publique par voie de presse et d'affichage ainsi que par la publication de l'avis d'enquête sur le site internet de l'autorité organisatrice ;
- le dossier mis à la disposition du public à la mairie de Boulon et au siège de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande, ainsi que sur le site Internet de celle-ci, a permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet. Elles pouvaient formuler leurs observations soit sur les registres disponibles à la mairie de Boulon et au siège de la CDC, soit en utilisant l'adresse électronique dédiée à l'enquête ;
- le public a pu recevoir les explications nécessaires lors des permanences du commissaire enquêteur et exprimer son opinion, soit oralement, soit par écrit.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête et des avis des personnes publiques associées, analysé les observations du public et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui apporte, aux questions du commissaire enquêteur et aux observations du public, des précisions susceptibles d'améliorer le projet, **le commissaire enquêteur considère que :**

- **La réalisation du projet peut être envisagée positivement en fonction des éléments suivants :**
 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conforme aux orientations définies par le PLU en ce qui concerne les objectifs démographiques et la production de logements ;
 - Il prend légitimement en compte l'attractivité dont bénéficie la commune, attestée par l'urbanisation rapide de la zone 1AU ;
 - Le futur site d'urbanisation est situé en continuité de l'urbanisation existante, au contact des zones U ;
 - Le projet respecte les seuils de densité fixés par le SCoT ;
 - Les interrogations suscitées par la capacité du réseau d'assainissement à desservir le nouveau quartier ont été levées par les informations complémentaires apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'enquête publique ;
 - Les caractéristiques de l'OAP du site ont été complétées et améliorées par les engagements pris par le maître d'ouvrage concernant notamment l'insertion paysagère et la sécurisation de la desserte ;
 - L'intention du maître d'ouvrage de rendre possible la création de logements locatifs sur le site peut contribuer à la diversification de l'habitat dans la commune ;

- L'aménagement de la parcelle constituant la zone 2AU, ne met pas en cause, aux dires de l'agriculteur concerné, la viabilité de l'ensemble de son exploitation.
- **La question de l'évolution du niveau d'équipement de la commune au rythme de sa progression démographique, qui ne pouvait trouver une réponse dans le cadre de la présente enquête, reste néanmoins posée aux élus pour l'avenir.**

Le commissaire enquêteur estime que cette dernière observation ne fait pas obstacle à la réalisation du projet et **émet un avis favorable au projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Boulon, présenté par la communauté de communes Cingal-Suisse Normande.**

Cet avis est émis sous réserve de l'intégration au projet qui sera soumis à approbation, de l'ensemble des engagements de modification pris par la communauté de communes dans son mémoire en réponse. Ces engagements concernent notamment les compléments à apporter à la notice de présentation à propos des nouvelles données relatives à l'assainissement ainsi que la modification de l'OAP relativement à l'insertion paysagère du site, aux obligations à imposer à l'aménageur pour la sécurisation de la desserte et au principe de réalisation de logements en bande sur une partie de l'opération, rendant possible la création de logements locatifs.

Fait à Caen, le 28 novembre 2019

Le commissaire enquêteur



Jean-François Gratioux