

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



Rapport d'enquête

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratioux

Sommaire

1	Première partie : Présentation générale de l'enquête publique	4
1.1	L'objet de l'enquête publique	4
1.2	Le contexte	4
1.2.1	Présentation de la commune de Boulon.....	4
1.2.2	Genèse de la modification N°1 du PLU	5
1.3	Composition du dossier d'enquête	7
2	Deuxième partie : Analyse des principales caractéristiques du projet.....	8
2.1	Localisation du projet	8
2.2	Justification de la modification du PLU	8
2.3	Le contenu de la modification du PLU.....	9
2.3.1	L'adaptation du règlement graphique	9
2.3.2	La définition d'une nouvelle OAP	9
2.3.3	L'adaptation du règlement écrit	10
3	Troisième partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique	11
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	11
3.2	Réunion préalable et visite des lieux	11
3.3	Arrêté d'organisation de l'enquête publique	11
3.4	Publicité et information du public	12
3.5	Permanences du commissaire enquêteur	12
3.6	Remise du procès-verbal de synthèse.....	12
3.7	Réception du mémoire en réponse.....	12
4	Quatrième partie : Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ou consultées	13
4.1	Avis de l'autorité environnementale	13
4.2	Avis des personnes publiques associées (PPA).....	13
4.3	Avis des personnes publiques consultées	14
5	Cinquième partie : Les observations du public	15
5.1	Le déroulement des permanences.....	15
5.2	Bilan des observations reçues.....	15
5.3	Analyse des observations	15
5.4	Réponses de la CDC aux observations du public	17

6	Sixième partie : Les questions et demandes de précisions du commissaire enquêteur	23
7	Septième partie : Clôture du rapport.....	26
8	Pièces jointes au rapport.....	27

NB : Dans ce document, les abréviations ou sigles suivants peuvent être utilisés :

- CDC pour Communauté de communes ;
- CE pour Commissaire enquêteur ;
- MER pour Mémoire en réponse ;
- OAP pour Orientations d'aménagement et de programmation ;
- PADD pour Projet d'aménagement et de développement durables ;
- PLU pour Plan local d'urbanisme ;
- PLUi pour Plan local d'urbanisme intercommunal.
- POS pour Plan d'occupation des sols ;
- PPA pour Personnes publiques associées ;
- PVS pour Procès verbal de synthèse ;
- SCoT pour Schéma de cohérence territoriale ;
- TA pour Tribunal administratif ;

1 Première partie : Présentation générale de l'enquête publique

1.1 L'objet de l'enquête publique

L'enquête publique, dont l'autorité organisatrice est la communauté de communes (CDC) Cingal-Suisse Normande, porte sur la modification N°1 du PLU de la commune de Boulon. L'objet unique de cette modification est l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AU du PLU. Dans le cadre des compétences qu'elle exerce en matière d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017, la CDC est également maître d'ouvrage de l'élaboration de ce projet de modification. Issue de la fusion des anciennes CDC Cingal (à laquelle appartenait Boulon) et Suisse Normande opérée en 2017, dans le cadre du nouveau schéma départemental de coopération intercommunale mis en œuvre en 2017, la CDC Cingal-Suisse Normande regroupe 42 communes.

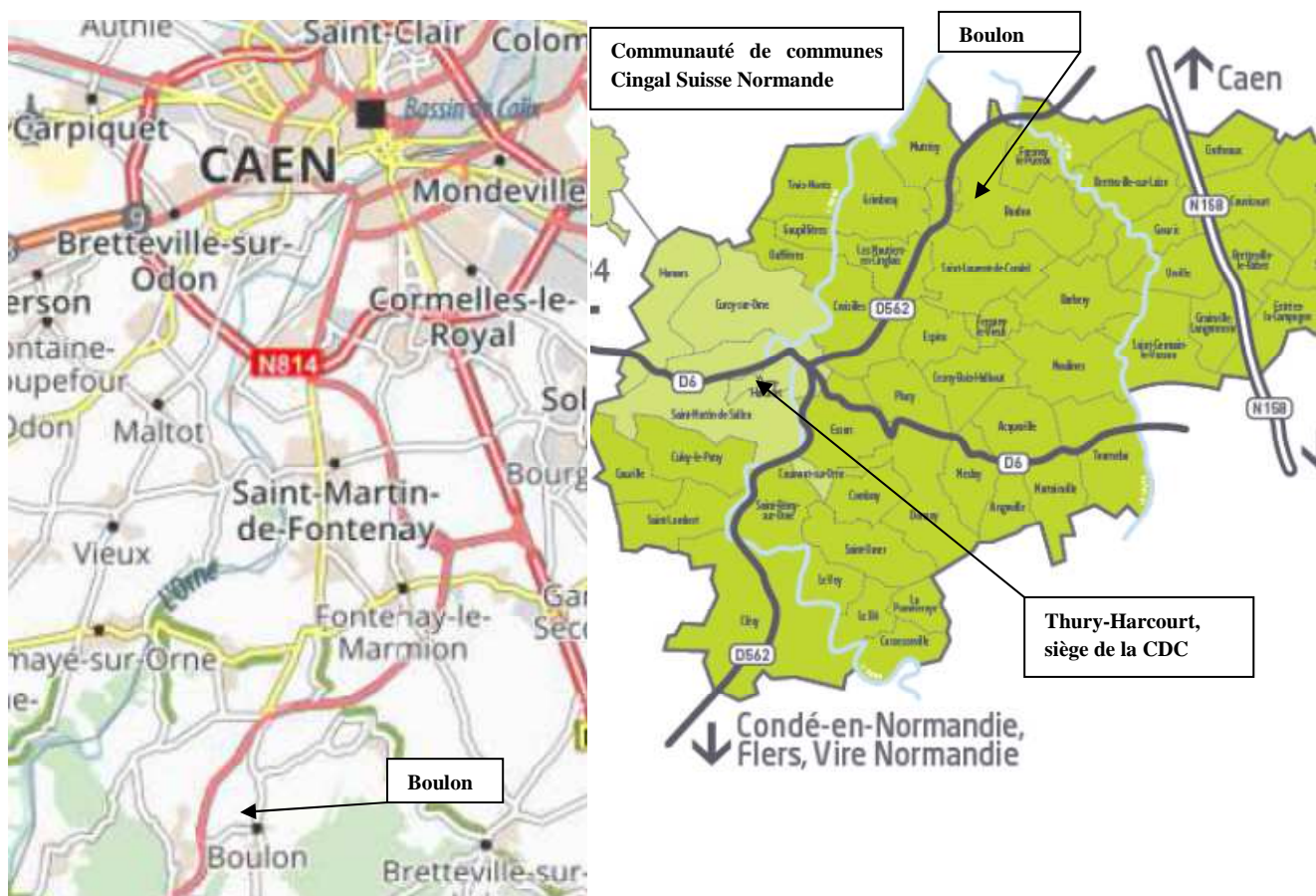
1.2 Le contexte

1.2.1 Présentation de la commune de Boulon

1.2.1.1 Situation

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.

Localisation de Boulon :



1.2.1.2 Démographie, activité et équipements

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.

- **Démographie** : Selon l'INSEE, la population 2016 est de 653 habitants, en augmentation de 7,5% par rapport à 2011. La commune a fait procéder, en 2019, à un recensement complémentaire qui a estimé la population actuelle à 732 habitants. Cette évolution importante est liée à la prise en compte des nouveaux logements construits au cours des toutes dernières années et qui seront évoqués plus loin ;
- **Emplois** : L'INSEE recense, en 2016, 108 emplois dans la commune. Le principal employeur est une Maison d'accueil spécialisée, dépendant de l'Établissement de santé mentale de Caen, qui compte une cinquantaine de salariés. Les autres emplois se répartissent entre de petites entreprises, comptant moins de 5 salariés dans les domaines de l'agriculture, de l'artisanat et de la construction, des services de proximité et, marginalement, du commerce. Le territoire compte 283 actifs en 2016, une grande partie de ceux-ci ayant leur emploi dans l'agglomération caennaise ;
- **Équipements** : Boulon dispose d'un bon niveau d'équipement dans le domaine des sports et des loisirs (terrain de football, de tennis, aires de jeux, salle des fêtes, bibliothèque et école de musique intercommunale). Une micro-crèche est dédiée à l'accueil de la petite enfance et les équipements publics (marie récemment rénovée) sont de bonne qualité.

La commune est desservie par 3 lignes des "bus verts" qui assurent des liaisons vers Caen, Falaise et Thury-Harcourt.

La commune ne dispose plus d'école primaire, les élèves étant scolarisés dans la commune voisine de Fresney-le-Puceux dans le cadre d'un regroupement pédagogique réalisé en 2010.

L'équipement commercial est limité : présence d'une épicerie/dépôt de pain, actuellement sans exploitant, de commerces ambulants et d'un salon de coiffure.

Plusieurs associations intervenant notamment dans les domaines de la culture, des loisirs et des sports, contribuent à l'animation de la vie locale.

Enfin, la situation de la commune, aux portes du massif du Cinglais et de la Suisse Normande, bénéficie d'un cadre de vie de qualité, avec des espaces naturels accessibles via un réseau de chemins de randonnées.

1.2.2 Genèse de la modification N°1 du PLU

1.2.2.1 Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Boulon est dotée d'un PLU approuvé le 29 octobre 2013. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- **Démographie et logements** : l'objectif défini par le PLU était d'atteindre le seuil des 800 habitants, ce qui a conduit à la programmation d'environ 100 nouveaux logements. Ces orientations, visant à assurer le dynamisme démographique et le renouvellement des classes d'âge, en tenant compte de la tendance au desserrement des ménages et au vieillissement de la population, ont été fixés conformément aux orientations du SCoT de Caen Métropole ;
- **Objectifs d'urbanisation** : Pour atteindre ces objectifs, le PLU a défini un objectif 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).

Depuis l'adoption du PLU, 13 nouveaux logements ont été réalisés en zone urbaine (sur la vingtaine prévue) au travers d'opérations privées, dans le cadre du marché immobilier local. Les sites demeurant disponibles en zone urbaine pour la poursuite de la densification des espaces bâtis sont rares et nécessiteront des actions plus complexes, le foncier n'étant pas maîtrisé par la collectivité.

Un secteur 1AU a été défini (cf. schéma de la page 8) en continuité de l'urbanisation existante du bourg. Depuis l'adoption du PLU, l'aménagement de la zone 1AU a été réalisé en deux tranches : dans un premier temps, 28 maisons nouvelles se sont implantées et sont aujourd'hui occupées. Une seconde phase, en cours de réalisation (permis de construire accordés et travaux en voie d'achèvement) a permis l'implantation de 27 maisons. La zone 1AU est donc maintenant totalement urbanisée. Elle a permis de satisfaire environ 55% des besoins estimés en logements.

La zone 2AU est donc désormais le seul site possible pour la poursuite de l'urbanisation.

1.2.2.2 Lancement de la procédure de modification N° 1

Par délibération du 20 novembre 2018 le Conseil municipal de Boulon demandait à la communauté de communes d'engager une procédure de modification N°1 du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU qui doit permettre la construction de 28 logements supplémentaires.

Par délibération du 28 février 2019 (cf. P.J. N°1), le Conseil communautaire autorisait son président à engager la modification demandée et, le 20 mars 2019 (cf. P.J. N°2), il adoptait, 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.

1.2.2.3 Évolutions en cours des documents d'urbanisme supra-communaux

Il convient de noter le contexte particulier dans lequel la demande de la commune de Boulon a été formulée et acceptée par la CDC :

- Le SCoT de Caen Métropole est en cours de révision et devrait, après l'enquête publique menée durant l'été 2019, être prochainement approuvé dans sa nouvelle version. À noter que cette révision a, entre autres, pour objet d'inclure dans le champ géographique d'application du SCoT les communes de l'ancienne CDC "Suisse Normande" qui n'y étaient pas intégrées, contrairement à celles de l'ancienne CDC du Cingal ;
- La CDC Cingal-Suisse Normande a décidé, le 22 juin 2017, de lancer l'étude et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le PADD a été présenté et débattu au conseil communautaire le 13 décembre 2018 et la CDC travaille actuellement aux règlements graphiques et écrit.

C'est sans doute cette situation particulière qui explique que, lors de la délibération du 28 février précitée, l'attention des membres du Conseil communautaire ait été attirée sur des risques d'échec de la procédure compte tenu :

- Des risques d'avis défavorable du préfet et du SCoT, notamment eu égard aux possibilités de traitement des eaux usées ;
- Des risques pour l'équilibre du projet de PLUi qui prévoit une polarisation vers les "communes centre", puis les communes de proximité et enfin les communes avec école, ce qui n'est pas le cas de Boulon, commune "rurale" au sens du projet de PLUi ;
- Des risques de devoir déduire de l'enveloppe de constructions attribuée aux 35 communes rurales de la CDC les 28 constructions projetées à Boulon.

Remarque du commissaire enquêteur: tout en prenant acte de la décision prise par le Conseil communautaire, il conviendra, dans le cadre de la présente enquête, de porter une attention particulière aux avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées.

1.3 Composition du dossier d'enquête

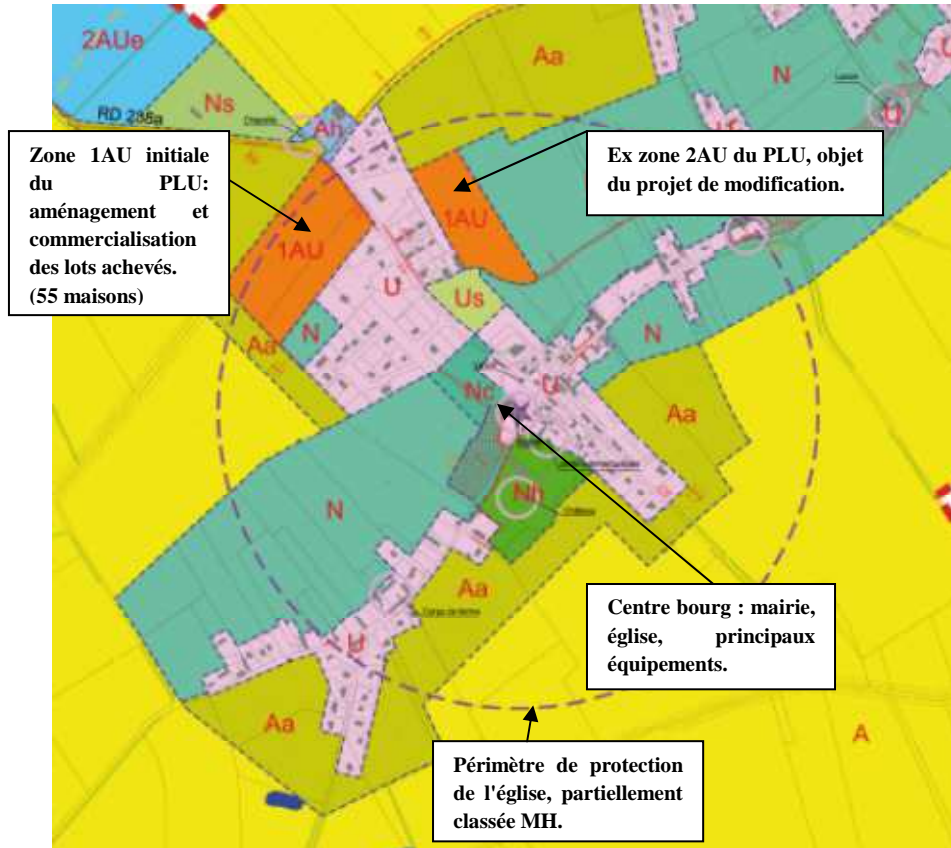
Le dossier mis à la disposition du public comprenait :

- Un "dossier d'enquête publique" comportant les pièces suivantes :
 - Les délibérations des 28 février et 20 mars 2019 du Conseil communautaire de la CDC Cingal-Suisse Normande précitées ;
 - Les avis des personnes publiques associées et consultées. À noter que les avis du syndicat "Eaux sud Calvados" et du Syndicat d'assainissement du Cinglais n'étaient pas joints au dossier lors de l'ouverture de l'enquête. À la demande du commissaire enquêteur, ils ont été ajoutés le 17 octobre 2019 ;
 - La décision du président du Tribunal administratif de Caen du 12 août désignant le commissaire enquêteur ;
 - L'arrêté d'organisation de l'enquête publique du 10 septembre 2019, signé par M. Paul Chandelier, président de la CDC Cingal-Suisse Normande ;
 - L'attestation de parution de l'avis d'enquête dans la presse ;
 - Une note rappelant le cadre juridique de l'enquête publique.
- Une notice de présentation de 20 pages (pièce indicée I) décrivant l'objet et le contenu de la modification du PLU ;
- Un document de 6 pages (Pièce indicée III) présentant la modification des OAP du PLU avec l'adjonction d'une OAP relative à la zone à ouvrir à l'urbanisation ;
- Le règlement graphique comportant 1 plan au 1/5000^{ème} et un autre au 1/2500^{ème} faisant apparaître la modification de zonage envisagée (pièces indicées IVa1 et IVa2) ;
- Le règlement écrit (document de 42 pages indicé IVb) incluant les propositions de modification relatives à la nouvelle zone 1AU.

Remarque du commissaire enquêteur : la présentation du dossier était adaptée à l'objet de l'enquête et permettait au public d'apprécier la nature et l'ampleur des modifications proposées. En particulier, la notice de présentation du projet et le dossier relatif aux OAP donnaient la possibilité de visualiser aisément les changements envisagés.

2 Deuxième partie : Analyse des principales caractéristiques du projet

2.1 Localisation du projet



Comme le montre l'extrait ci-contre du règlement graphique, le choix opéré par la commune lors de l'élaboration du PLU a été de conforter le centre bourg en implantant les zones à urbaniser (1AU et 2AU) en continuité de l'urbanisation existante, au contact direct des zones U.

Rappel :

- Zone U : 13 logements réalisés en densification à ce jour ;
- Zone 1AU : 55 maisons achevées ou en voie d'achèvement ;
- Projet zone 2AU : 28 maisons.

2.2 Justification de la modification du PLU

Conformément aux exigences du code de l'urbanisme (Article L153-38), la notice de présentation expose les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

Justifications au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones actuellement urbanisées : Il est rappelé que les objectifs définis dans le PADD sont de porter la population communale à environ 800 habitants par la création d'une centaine de nouveaux logements. Comme évoqué au point 1.2.2.1 ci-dessus, l'effort de densification du bâti existant a permis la création de 13 nouveaux logements en zone urbaine (sur une vingtaine envisagée dans le PADD) et que la poursuite de cette densification dépendra des opportunités immobilières et d'initiatives privées sur un foncier que la commune ne maîtrise pas.

La zone 1AU, entièrement urbanisée dans sa partie Nord (28 maisons), est en cours de réalisation dans sa partie Sud (27 maisons dont les permis de construire sont accordés) et aucun lot n'est plus disponible. Ainsi la zone 2AU constitue la seule possibilité d'atteindre les objectifs démographiques et de construction de logements rappelés ci-dessus.

Justifications au regard de la faisabilité opérationnelle du projet : La zone 2AU se présente comme le seul secteur du territoire pouvant accueillir de nouvelles populations. Si la modification est approuvée, elle aboutira à des logements habités (28 maisons prévues sur 2,3 ha) fin 2020/début 2021, ce qui correspond à

peu près à la fourchette basse de l'échéance envisagée dans le rapport de présentation du PLU (zone 2AU urbanisée à échéance de 8 à 11 ans à compter de 2013).

Il est rappelé que la commune de Boulon est, de par sa localisation, attractive pour une installation résidentielle et qu'elle dispose, comme cela a été mentionné plus haut, d'un cadre de vie de qualité et d'un niveau d'équipement satisfaisant.

Enfin, le projet apparaît faisable dans la mesure où le site est desservi par la voirie et les divers réseaux et où un accord est intervenu entre le propriétaire de la parcelle concernée et l'agriculteur locataire qui l'exploite. Un aménageur, la société Mercator, est en contact avec le propriétaire.

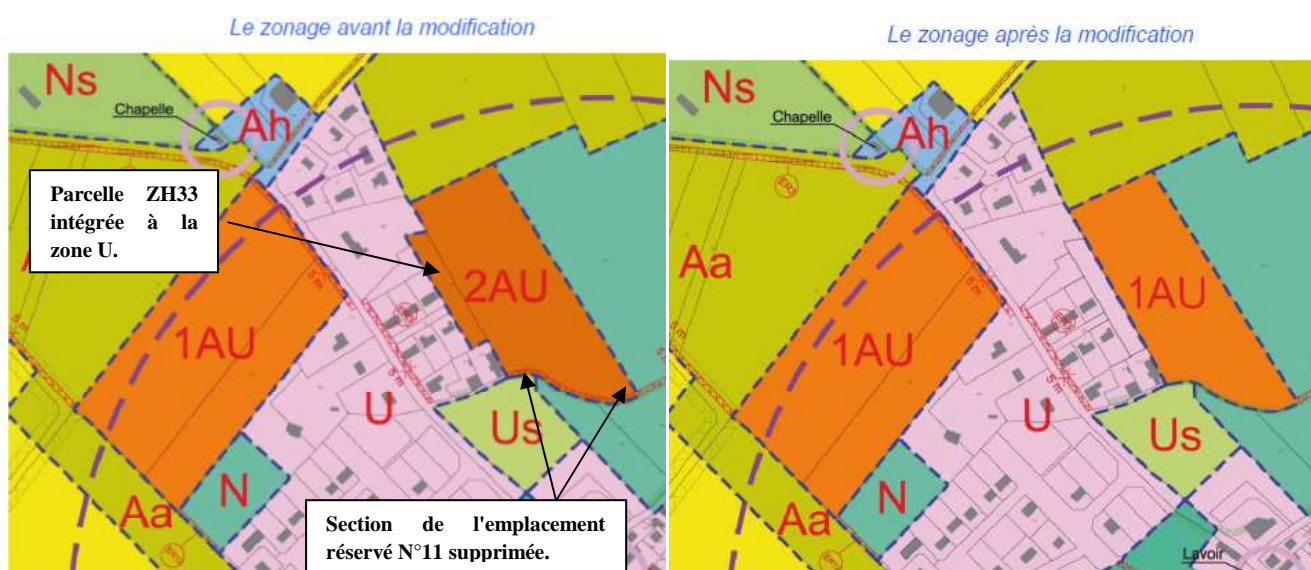
Le site est par ailleurs dépourvu de zones humides et l'aménagement projeté sans impact spécifique sur l'environnement.

2.3 Le contenu de la modification du PLU

2.3.1 L'adaptation du règlement graphique

Outre le passage de la zone 2AU en 1AU, le règlement graphique est modifié sur deux points mineurs :

- Réduction de l'emplacement réservé N°11 : la longueur prévue pour la création d'un chemin en "maillage doux" est réduite de 2200m à 1590m, le chemin devant s'arrêter à la limite de la nouvelle zone 1AU ;
- Intégration de la parcelle ZH33 en zone U dans la mesure où les riverains situés au sud du secteur ont fait l'acquisition de cette parcelle. La surface de la zone à aménager est donc ramenée de 2,3 à 2,1 ha.



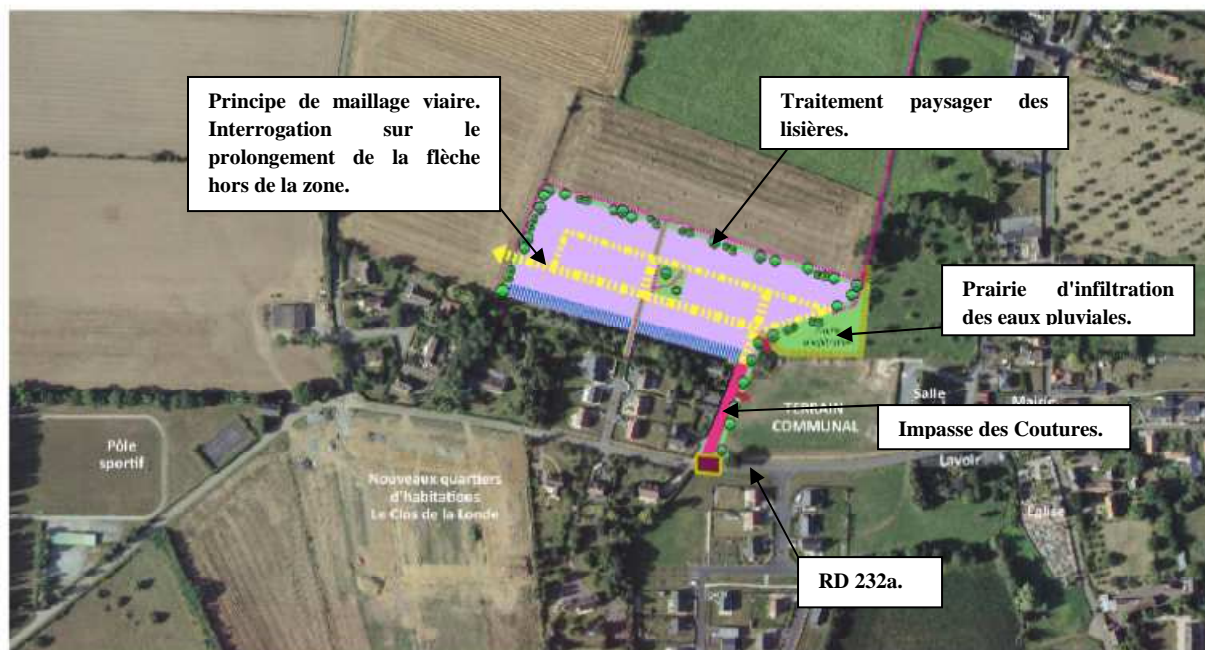
2.3.2 La définition d'une nouvelle OAP








Une nouvelle OAP dénommée "Secteur 1AU : impasse des Coutures", présentée graphiquement page suivante, est proposée pour définir le cadre de l'aménagement de la nouvelle zone 1AU. Ses principales dispositions concernent :

- La 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 ;
- 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 et un aménagement paysager dans l'espace du projet.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SCHEMA DE PRINCIPES



 SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT	 TRAME VERTE A CREER (en partie représentée - strate herbacée, arbustive et arborée) Traitement paysager des lisières (variation des essences, des hauteurs et des rythmes) Création d'un espace vert central - Gestion douce des eaux pluviales
 PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE <i>Localisation indicative</i>	 ACCES A QUALIFIER, A METTRE ET VALEUR ET A SECURISER
 PRINCIPE DE MAILLAGE DOUX <i>Localisation indicative</i>	 VOIE D'ACCROCHE A REQUALIFIER Elargissement - Stationnement - Plantations
 NOUVEL ACCES AGRICOLE	 ACCES AU TERRAIN COMMUNAL
 Bande de terrain d'environ 10 mètres, où seules les annexes aux constructions principales sont autorisées	

2.3.3 L'adaptation du règlement écrit

Elle porte essentiellement sur l'application à la nouvelle zone 1AU, d'une part, des dispositions préexistantes relatives aux zones AU et, d'autre part, de règles relatives aux clôtures.

Remarques du commissaire enquêteur :

S'agissant des justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, l'argumentation apparaît cohérente avec la stratégie communale de développement définie dans le PLU. Il appartenant à la communauté de communes de statuer sur l'opportunité de la modification dans une perspective intercommunale, ce qui a été fait par les délibérations des 28 février et 20 mars 2019, dont il convient de prendre acte.

En ce qui concerne les aspects plus techniques du caractère opérationnel de l'aménagement projeté, l'enquête publique donne l'occasion d'approfondir leur examen.

3 Troisième partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Répondant à la demande du président de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande, reçue le 9 août 2019, le Tribunal administratif de Caen a désigné, le 12 août, Jean-François Gratioux en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°1 du plan local d'urbanisme de Boulon. (*cf. pièce jointe N°3*).

3.2 Réunion préalable et visite des lieux

À la suite de cette désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec les services de la communauté de communes pour proposer l'organisation d'une réunion de préparation de l'enquête publique. Celle-ci a eu lieu le 9 septembre 2019 à la mairie de Boulon, en présence de M. Bernard Leblanc, maire de Boulon et de M. Sylvain Delaloy, du service Urbanisme de la communauté de communes, qui a été l'interlocuteur du commissaire enquêteur durant l'enquête.

Au cours de cette réunion, le calendrier des permanences et les modalités pratiques de déroulement de l'enquête, et notamment sa durée, ont été arrêtées d'un commun accord. L'autorité environnementale (MRAe Normandie) ayant, par une décision du 6 juin 2019, considéré que le projet de modification N°1 du PLU de Boulon n'était pas soumis à évaluation environnementale, il a été convenu de faire application des dispositions de l'article L123-9 du code de l'environnement qui permettent, dans ce cas, de réduire à 15 jours la durée de l'enquête. Ce choix a paru également justifié par le caractère très "lisible" de l'objet de l'enquête publique, dans la mesure où la modification porte sur un objet unique : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU.

M; Michel Bar, vice-président d la communauté de commune en charge de l'aménagement du territoire, n'ayant pu se libérer pour participer à cette réunion, le commissaire enquêteur a souhaité, ultérieurement, avoir avec lui un entretien téléphonique afin d'évoquer l'objet de l'enquête et son contexte. Cet entretien a eu lieu le 26 septembre 2019.

À l'issue de cette rencontre, le commissaire enquêteur a effectué, avec MM. Leblanc et Delaloy, une visite de la commune qui a notamment permis de constater le quasi-achèvement de l'urbanisation de la zone 1AU et de découvrir le site dont l'ouverture à l'urbanisation constitue l'objet de l'enquête.

3.3 Arrêté d'organisation de l'enquête publique

L'arrêté organisant l'enquête publique selon les modalités proposées lors de la réunion du 9 septembre précitée a été signé le 10 septembre 2019 par M. Paul Chandelier, président de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande. (*cf. pièce jointe N°4*). Il comportait les dispositions suivantes :

- Durée de l'enquête : 18 jours consécutifs, du 14 octobre à 9 H au 31 octobre à 19 H ;
- Mise à disposition du public du dossier d'enquête :
 - À la mairie de Boulon, désignée siège de l'enquête, ouverte les lundis et jeudis de 17 à 19 heures, et au siège de la communauté de communes, ouvert les lundis, mardis et jeudis de 8H30 à 12H et de 13H30 à 17H, les mercredis et vendredis de 8H30 à 12H ;
 - Sur le site Internet de la communauté de communes (<https://suisse-normande.com>) ;
- Accès du public au dossier sur un poste informatique en libre accès à la maison des services publics de Thury-Harcourt, installée dans le même bâtiment que les services de la CDC. À l'occasion de son déplacement au siège de la CDC à Thury-Harcourt le 8 octobre 2019, le commissaire enquêteur a pu s'assurer des dispositions prises pour l'accueil du public, qui sont apparues satisfaisantes ;

- Le public pouvait formuler ses observations soit sur les registres mis à sa disposition à la mairie de Boulon et au siège de la CDC, soit par courrier postal adressé au siège de l'enquête ou encore par courriel à l'adresse dédiée à l'enquête enquetepublique-urbanisme@cingal-suissevenormande.fr.

3.4 Publicité et information du public

Les avis d'enquête ont été publiés dans les délais réglementaires :

- Le premier le 26 septembre 2019, dans l'hebdomadaire "Les nouvelles de Falaise" et dans le quotidien "Ouest France" ;
- Le second le 17 octobre 2019, dans "Ouest France" et dans "Les nouvelles de Falaise" ;
- L'avis d'enquête a également été publié en temps voulu sur le site Internet de la CDC.

Les publications dans la presse ont fait l'objet d'attestations de parution jointes au dossier.

L'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place dans les délais réglementaires sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie de Boulon et sur celui, également extérieur, du siège de la communauté de communes à Thury-Harcourt. À l'occasion de ses déplacements, le commissaire enquêteur a pu s'assurer de la présence de cet affichage, aisément repérable par le public.

À noter que l'enquête publique était mentionnée sur le site Internet de la mairie de Boulon à la rubrique "infos de la mairie" et un lien permettait d'accéder directement au dossier sur le site de la CdC.

3.5 Permanences du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'objet de l'enquête et dans le but de faciliter, dans une démarche de proximité, la participation des habitants les plus concernés, il a été décidé de tenir 3 permanences à la mairie de Boulon, aux heures habituelles d'ouverture qui présentaient l'avantage d'une heure de fermeture (19H) permettant l'accès des personnes non disponibles en journée. Conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences de deux heures aux dates suivantes :

- Le lundi 14 octobre de 17H00 à 19H00 ;
- Le lundi 21 octobre de 17H00 à 19H00 ;
- Le jeudi 31 octobre de 17H00 à 19H00.

Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête à la mairie de Boulon à l'issue de sa dernière permanence et a récupéré le registre et le dossier. Le registre du siège de la CDC, dont les services fermaient à 17H le 31 octobre, lui a été apporté à Boulon pendant sa permanence.

3.6 Remise du procès-verbal de synthèse

Le 7 novembre 2019, le commissaire enquêteur a remis, à la mairie de Boulon, son procès-verbal de synthèse à M. Alexis Hubert, du service urbanisme de la CDC, remplaçant M. Delaloy empêché, en présence de M. Leblanc, maire de Boulon.

Dans ce document (*Cf. pièce jointe N°5*), sont recensés les points sur lesquels des précisions ou des commentaires sont attendus du maître d'ouvrage, qu'il s'agisse des observations du public ou des questions du commissaire enquêteur.

3.7 Réception du mémoire en réponse

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.

4 Quatrième partie : Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ou consultées

4.1 Avis de l'autorité environnementale

La communauté de communes a saisi la MRAe de Normandie d'une demande d'examen "au cas par cas" du projet de modification N°1 du PLU le 19 avril 2019.

Après examen du projet, la MRAe a estimé que la modification N°1 du PLU n'avait pas à être soumise à évaluation environnementale en raison, notamment :

- Des caractéristiques générales du projet, jugé cohérent avec les objectifs du PADD ;
- Du respect, par le projet d'urbanisation, des densités minimales fixées par le SCoT ;
- De l'absence de site Natura 2000 sur le territoire de la commune, le plus proche se trouvant à 3 km ;
- Du fait que la zone 2AU n'est pas concernée par les enjeux écologiques et paysagers ni par les risques naturels et technologiques qui affectent d'autres sites de la commune ;
- Des assurances fournies quant à l'alimentation en eau potable du site et son raccordement au réseau d'assainissement.

4.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Dans sa délibération du 20 mars précitée, la communauté de communes décidait de transmettre le dossier du projet de modification au préfet du Calvados, aux présidents des conseils régional et départemental, au pôle métropolitain Caen Normandie, en charge du SCoT, au président de la CDC Cingal-Suisse normande au titre de sa compétence en matière de programme de l'habitat et de transport, aux présidents des chambres de commerce et d'industrie, d'agriculture et des métiers.

Trois avis ont été reçus et joints au dossier, étant précisé que les services de la DDTM ont informé la CDC que l'État ne formulerait pas d'avis.

- **Le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole**, en charge du SCoT, émet, par une délibération du comité syndical du 24 mai 2019, un avis favorable sur le projet, assorti d'une réserve relative à l'assainissement de la zone à urbaniser, compte tenu de dysfonctionnements de la station d'épuration de Mutrécy auxquels des travaux doivent remédier. Il est donc demandé de s'assurer, avec le syndicat d'assainissement du Cinglais, que la station d'épuration est bien à même d'accueillir les nouveaux branchements résultant de l'urbanisation.
Sous forme de "remarques" il suggère que soient développées les justifications concernant l'adéquation des capacités du réseau d'eau potable aux perspectives d'urbanisation. De même, ayant noté l'accord intervenu entre le locataire exploitant de la parcelle en cause et son propriétaire, il souhaite que soit mesurée l'incidence de l'urbanisation sur la viabilité de l'exploitation.
- **Avis de la Chambre d'agriculture du Calvados** : Par courrier du 5 juin 2019, le président de la chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur le projet, dans l'attente de la prise en considération des remarques suivantes :
 - Vérification de l'accord de l'agriculteur exploitant du terrain concerné et limitation de l'impact du projet sur la viabilité de l'exploitation,
 - Révision à la hausse du nombre de logements prévus ;
 - Suppression de la "flèche" orientée vers l'Ouest de la zone sur le schéma de l'OAP (cf. page 11) et opposition à la poursuite de l'urbanisation dans cette direction ;
 - Garantie de l'accès aux parcelles agricoles riveraines durant la phase d'aménagement.

- **Avis de la Chambre de commerce et d'industrie Caen Normandie** : Par courrier du 26 avril 2019, le président de la chambre émet un avis favorable sur le projet dont il partage l'objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU.

4.3 Avis des personnes publiques consultées

Deux avis concernent directement la faisabilité opérationnelle du projet.

- **Le syndicat "Eaux sud Calvados"** indique par courrier du 29 mai 2019, qu'il est en mesure d'alimenter "sans aucune difficulté" les futures habitations qui généreront une consommation de quelques dizaines de m³ par jour alors que la production journalière moyenne est de 9000 m³ pour une capacité maximum autorisée de 17 000 m³.

Le syndicat d'assainissement du Cinglais émet, par courrier du 25 juin 2019, un avis favorable sur le projet mais cet avis n'est pas étayé par des données précises. En effet, le président du syndicat évoque des travaux destinés à améliorer le fonctionnement de la station d'épuration mais ne donne pas de précisions quant à leur échéance de réalisation et n'indique pas si leur réalisation conditionne la desserte des 28 nouveaux logements prévus sur la future zone 1AU.

Remarques : Le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance de réponses apportées par la communauté de communes aux PPA. Il constate que certaines des préoccupations exprimées, notamment par le SCoT et la chambre d'agriculture, rejoignent ses propres interrogations et méritent donc des éclaircissements. Il en est de même pour l'importante question des capacités d'assainissement de la future zone d'habitat.

5 Cinquième partie : Les observations du public

5.1 Le déroulement des permanences

Les trois permanences prévues par l'arrêté d'organisation se sont tenues, aux dates fixées, dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat serein. À l'occasion de ces permanences, au cours desquelles 12 personnes ont été reçues, le commissaire enquêteur a pu s'assurer des dispositions prises pour permettre l'accès du public au dossier d'enquête et au registre.

5.2 Bilan des observations reçues

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. Eu égard à la nature de l'enquête et à la taille de la commune, ces résultats, ainsi que le nombre des visiteurs reçus, peuvent être considérés comme satisfaisants, y compris par comparaison à d'autres enquêtes menées dans des collectivités plus importantes.

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 et indicées B1 à B18 pour celles issues du registre de la mairie de Boulon, CdC 1 et CdC 2 pour celles portées sur le registre de la communauté de communes et Int1 à Int4 pour celles transmises à l'adresse mail dédiée. Ce tableau qui comportait une colonne "Réponses de la communauté de communes" est présenté dans les pages suivantes afin de permettre au public, lors de la mise à disposition du rapport du commissaire enquêteur, de prendre connaissance des réponses apportées à chaque observation.

5.3 Analyse des observations

Les observations ont été rattachées aux sept thèmes suivants (les numéros d'observations sont ceux qui figurent dans le tableau précité) :

- Thème "*Approbation* " : 4 observations : B10 à B13. À l'exception de l'observation B13 (M. Olive) ces observations, qui expriment un soutien au projet, sont formulées par des personnes qui apparaissent intéressées à sa réalisation : le propriétaire du terrain et sa famille ainsi que l'exploitant actuel de la parcelle.
- Thème "*Assainissement* " : 4 observations : B2, B4, B9 et B17. Sur ce thème, les 3 premières observations émettent des doutes sur la capacité du réseau d'assainissement à absorber les eaux usées du futur lotissement. Ces interrogations sont sans doute liées au caractère peu précis de l'avis donné par le président du syndicat d'assainissement, sur lequel le commissaire enquêteur s'est lui aussi interrogé. C'est sans doute pourquoi, dans l'observation B17, M. Leblanc, maire de Boulon, a souhaité fournir des données plus précises sur ce sujet.
- Thème "*contestation du projet* " : 10 observations : B3, B6, B8, B15, B16, CdC 1 et 2, Int1, Int2, et Int4. C'est le thème qui recueille le plus grand nombre d'observations. Les points de vue qui s'expriment relèvent principalement de quatre approches :
 - Contestation du principe de l'opération qui aboutirait, après la réalisation récente de plusieurs lotissements à faire de Boulon une "commune dortoir" sans services suffisants à la population ;

- Interrogations sur "la précipitation" à réaliser ce projet alors que le PLUi est en cours d'élaboration et que le PLU permettait un délai de 10 ans pour urbaniser ce secteur ;
- Doutes sur la qualité paysagère et architecturale du lotissement à venir, au vu des réalisations récentes ;
- Enfin, craintes à propos des problèmes de sécurité et des nuisances qu'occasionnerait la desserte du nouveau quartier

NB : Les observations B3 et B15 de M. Lebrech se recoupent en grande partie.

- Thème "*Demande de modification du projet*" : 2 observations, B7 et Int3. En réalité, ces deux observations pourraient n'en faire qu'une puisqu'elles émanent toutes deux de représentants de la société Mercator, promoteur potentiel du futur lotissement qui conteste, d'une part, la limite supérieure de densité prévue dans l'OAP et, d'autre part, le nombre, selon lui excessif, de places de stationnement destinées aux visiteurs.
- Thème "*Caractéristiques du projet*" : à ce thème se rattache l'observation B18 de M. Leblanc, maire de Boulon, qui a souhaité, d'une part, apporter des précisions sur la desserte de Boulon par les transports collectifs et, d'autre part, exprimer ses orientations quand aux exigences auxquelles le projet devrait répondre en matière de qualité et de sécurité.
- L'observation B1 formule une demande de constructibilité sur une parcelle située en zone A et il a été indiqué aux personnes concernées qu'une telle modification relevait d'une révision du PLU et non d'une modification.
- Enfin, l'observation B5 regrette l'absence d'informations sur l'enquête publique sur le site de la commune de Boulon

Le tableau présenté dans les pages suivantes permet de prendre connaissance des réponses apportées aux observations du public par le maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur considère que la CDC Cingal-Suisse Normande a répondu de manière complète et globalement satisfaisante aux observations du public.

Les réponses les plus significatives concernent des points qui avaient également retenu l'attention du CE :

- Les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sont à nouveau précisées et la cohérence du projet avec les orientations du PLU soulignées ;

- Il est mentionné que cette dernière étape d'urbanisation ne fait nullement obstacle à l'implantation de nouveaux équipements collectifs (du point de vue du commissaire enquêteur, elle y invite au contraire) ni à la poursuite de l'effort de densification de la zone U en fonction des opportunités ;

- Des précisions sont apportées sur la capacité du réseau d'assainissement à prendre en charge les futurs logements ainsi que sur les mesures qui seront prises pour sécuriser l'accès au nouveau quartier ;

- Enfin, la demande d'accroissement supplémentaire de densité formulée par le promoteur pressenti est rejetée dans la mesure où elle mettrait en cause le maintien souhaité de l'identité villageoise. Il est rappelé que la densité prévue de 15 à 17 logements/ha, compatible avec les orientations du SCoT apparaît suffisante.

Ainsi, par ses observations et par les réponses qui leur ont été apportées, le public a contribué à préciser le projet et les modalités de sa réalisation.

5.4 Réponses de la CDC aux observations du public

n° de l'observation	date du dépôt	nom	adresse	Thèmes	Résumé des observations	Réponses de la CC Cingal-Suisse Normande
B1	14/10/19	Le Breton M. et Mme	Boulon	Modification zonage	Propriétaires de la parcelle ZH118. Souhaitent que cette parcelle, actuellement classée en zone A, puisse devenir constructible. Auraient sollicité par courrier M. Stéphan, ancien maire, sans recevoir de réponse.	Cette demande ne peut être traitée dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU. Pour rappel, il n'est pas possible de réduire une zone agricole et/ou naturelle dans le champ de cette procédure.
B2	17/10/19	Lebrec Philippe	Boulon	Assainissement EU	Note une erreur dans l'avis MRAe : Capacité de traitement mentionnée à 1000 équivalents/habitants alors qu'elle n'est que de 800.	la notice de présentation de la modification présente les mêmes informations : « La commune de BOULON est raccordée à la station d'épuration de MUTRECY, dont la capacité nominale est de 2000 EH. Cette capacité de traitement est répartie comme suit entre les communes du syndicat gestionnaire : - Saint-Laurent-de-Condé : 400 EH ; - Mutrécy : 600 EH ; - Boulon : 1000 EH Et par convention : la commune des Moutiers en Cinglais, pour environ 80 branchements. » Après vérification, ces chiffres devront être adaptés de la manière suivante : - Saint-Laurent-de-Condé : 360 EH ; - Mutrécy : 540 EH ; - Boulon : 900 EH - Les Moutiers-en-Cinglais : 200 EH En effet, à la suite d'une délibération avec le Conseil Syndical, chaque commune a accordé 10% de ses droits à la commune de Les Moutiers-en-Cinglais. Actuellement, moins de 700 habitants sont raccordés à la station d'épuration.
B3	17/10/19	Lebrec Philippe	Boulon	Contestation du projet	Opposé au projet : Le nouveau lotissement va renforcer le caractère de commune dortoir de Boulon. Il ne tient pas compte des orientations prévues par la municipalité précédente, notamment en ce qui concerne les logements aidés destinés aux personnes âgées et aux jeunes. Il aurait été préférable de développer les équipements collectifs (ex. : espaces de jeux pour les enfants) avant d'engager de nouvelles constructions.	Les motifs de l'ouverture à l'urbanisation sont exposés au sein du dossier, et sont compatibles avec les objectifs du PLU de 2013 : - Poursuivre le développement urbain planifié dans le PLU adopté en 2013 ; - Un développement urbain permettant de conforter et de pérenniser le bon niveau d'équipements publics, de services et de commerces de proximité de la commune de BOULON. L'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser n'est pas incompatible avec la poursuite du développement des équipements d'intérêt collectif.

B4	17/10/19	Lebrec Philippe	Boulon	Assainissement EU	L'accroissement de population aboutira à dépasser les capacités d'assainissement limitées à 800 E/H.	Le syndicat d'assainissement du Cinglais a été interrogé pour vérifier l'adéquation entre le projet de constructions de 28 logements et les capacités épuratoires de la STEP de MUTRECY. Les chiffres avancés sont les suivants : la STEP reçoit une charge de pollution moyenne de 1230EH, pour 690 branchements et 90 branchements de la commune Les Moutiers en Cinglais. Un avis favorable a été donné pour la construction des 28 logements.
B5	21/10/19	Carré Dominique	X	Information sur EP	(courrier remis au CE). Le site officiel de la commune de Boulon ne fait pas référence à l'enquête.	Sur le site de la commune de Boulon, à la rubrique "infos de la mairie" l'enquête publique était mentionnée et un lien permettait d'accéder directement au dossier sur le site de la Communauté de Communes.
B6	21/10/19	Carré Dominique	X	Contestation du projet	Opposé au projet qui est en contradiction avec les prescriptions en cours d'élaboration du PLUi et qui soulève trois objections : 1) n'apporte pas de réponse aux questions posées lors de l'élaboration du PLU : quel avenir pour le village ? Absence de commerces et de services aux nouveaux habitants. 2) Doute sur la qualité architecturale du futur lotissement. La réalisation du lotissement de La londe amène à s'interroger sur la définition d'un "village de caractère". 3) Comment sera géré le flux automobile de l'ensemble de ces habitations sur la seule rue N. Mandela ?	Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de 2013, la commune de BOULON souhaitait porter la population communale à environ 800 habitants à l'horizon du PLU. Pour réaliser cet objectif démographique, les besoins globaux en logements étaient d'environ 100 nouveaux logements. Depuis l'adoption du PLU, la production de logements a été constante et progressive : - Au sein des zones urbaines : une densification douce s'est opérée en accueillant 13 nouvelles constructions dans les tissus urbanisés du territoire (13% des besoins globaux en logements). Cette densification s'opère de manière progressive au fil de la vie du PLU. - Au sein de la première zone à urbaniser, l'aménagement du nouveau quartier, Le Clos de la Londe, s'est opérée en deux phases : o 1ère phase : 28 lots (28% des besoins globaux en logements) o 2ème phase : 27 lots (27% des besoins globaux en logements). La présente modification a donc pour but de finaliser la programmation de logements sur le territoire communal de BOULON, en ouvrant la dernière réserve foncière à vocation d'habitat. En y programmant 28 nouveaux logements, la commune atteint les objectifs quantitatifs et qualitatifs qu'elle s'était fixés en matière d'accueil de nouvelles populations. La rue Nelson Mandela ne sera pas raccordée par une voirie au futur lotissement mais via une liaison piétonne. L'accroche et le flux automobile seront gérés par l'impasse des Coutures.
B7	21/10/19	Laurent Olivier	Caen	Demande de modification du projet	Représente la société Mercator, futur aménageur du site. Estime trop contraignante la limite de densité maximale figurant dans l'OAP. Souhaite une formulation plus souple permettant une densité plus élevée si les études à venir en montrent la possibilité. Estime injustifiée et excessive la demande de réalisation de 25 à 28 places visiteurs.	La commune de BOULON ne souhaite pas répondre favorablement à ces observations. Ces principes doivent contribuer à réaliser un nouveau quartier, dont les formes urbaines, la densité et le fonctionnement concordent avec l'identité villageoise et le caractère des lieux. La densité projetée (comprise entre 15 et 17 logements par hectare) est compatible avec les orientations du SCoT en matière de densité.

B8	21/10/19	Stéphan Michel	Boulon	Contestation du projet	(courrier remis au CE). La CC doit se conformer aux orientations qui prescrivent une limitation des constructions en Suisse normande. La commune de Boulon ne doit pas devenir une commune dortoir et il est souhaitable que le projet ne soit pas adopté avant les élections municipales afin de laisser le choix aux futurs élus.	Le projet devrait être approuvé par le Conseil Communautaire avant la fin de l'année 2019.
B9	21/10/19	Stéphan Michel	Boulon	Assainissement EU	Risque de saturation du réseau d'assainissement collectif (limite 800 habitants) du fait des nouvelles constructions.	Le syndicat d'assainissement du Cinglais a été interrogé pour vérifier l'adéquation entre le projet de constructions de 28 logements et les capacités épuratoires de la STEP de MUTRECY. Les chiffres avancés sont les suivants : la STEP reçoit une charge de pollution moyenne de 1230 EH, pour 690 branchements et 90 branchements de la commune Les Moutiers en Cinglais. Un avis favorable a été donné pour la construction des 28 logements.
B10	21/10/19	Gouget Philippe	X	Approbation	Propriétaire de la parcelle sur laquelle doit s'implanter le futur lotissement (engagements pris avec aménageur). Projet cohérent avec l'économie générale du PADD. S'inscrit dans une logique de développement. Favorable à sa réalisation.	
B11	21/10/19	Gouget Damien	X	Approbation	Favorable à la réalisation du projet qui lui permettra de s'installer sur un des lots et de vivre dans sa commune natale.	
Int 1	24/10/19	Pall (Mme)	Boulon	Contestation du projet	Le projet n'apporte aucune idée innovante : un lotissement de plus qui va transformer le village en commune dortoir. Pourquoi n'est-il pas question de préserver le bâti ancien et de favoriser un vrai renouvellement de la population en permettant la création d'habitat locatif? Pourquoi l'accueil des jeunes dans un vrai local n'est-il pas mentionné ? La commune a besoin d'idées novatrices, surtout pas de béton.	Le projet de modification ne constitue pas un frein aux initiatives de renouvellement urbain et de préservation du bâti ancien.
Int 2	25/10/19	Martins David	Boulon	Contestation du projet	Propriétaire à côté du terrain urbanisable, opposé à sa réalisation. A acheté à Boulon pour être au calme et serait très déçu de la construction du lotissement qui serait, au vu du dernier lotissement réalisé, une atteinte au charme du village.	Il a été convenu de maintenir un espace tampon entre le futur quartier et les constructions avoisinantes : cet espace a été extrait de l'emprise de la zone à urbaniser et intégré à la zone urbaine, et a fait l'objet d'acquisitions foncières par les riverains concernés.
Int 3	28/10/19	Herembourg Franck	Caen	Demande de modification du projet	(Courrier transmis par mail à la CC). Société Mercator, aménageur. Reprend, en les argumentant par des références au code de l'urbanisme, les demandes formulées par M. Laurent : assouplissement de la limite supérieure de densité définie par l'OAP et réduction du nombre de places de stationnement pour les visiteurs.	Il a été convenu de maintenir un espace tampon entre le futur quartier et les constructions avoisinantes : cet espace a été extrait de l'emprise de la zone à urbaniser et intégré à la zone urbaine, et a fait l'objet d'acquisitions foncières par les riverains concernés. La commune de BOULON ne souhaite pas répondre favorablement à ces observations. Ces principes doivent contribuer à réaliser un nouveau quartier, dont les formes urbaines, la densité et le fonctionnement concordent avec l'identité villageoise et le caractère des lieux. La densité projetée (comprise entre 15 et 17 logements par hectare) est compatible avec les orientations du SCoT en matière de densité.

Int 4	31/10/19	Devillers Aurélie	Boulon	Contestation du projet	Habite impasse des Coutures. S'inquiète des nuisances à venir pendant la période des travaux et de la circulation attendue après réalisation du lotissement. Une partie du terrain s'est effondrée lors de la création de la voie piétonne. Risques pour la sécurité (pas de visibilité au carrefour avec la RD). Perte de places de parking en face de la maison. Pourquoi un tel empressement alors que Boulon ne devrait pas être prioritaire compte tenu de l'absence de commerces et d'école ?	L'impasse des Coutures sera effectivement la voie dite d'accroche pour le futur quartier : sa qualification et son traitement devaient être pris en compte dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation. Les OAP indiquent : « L'impasse des Coutures sera la voie d'accroche du nouveau quartier. L'objectif est de créer une vraie voie structurante du quartier avec des caractéristiques de rue urbaine, qu'elle n'a pas actuellement : élargissement et requalification de la voie – stationnements répartis pour les riverains tout le long de la voie – maintien d'accès au terrain communal – alignements d'arbres – liaisons douces sécurisées...L'aménagement de cette voie assurera une liaison attractive, confortable et sécurisée en direction du futur quartier d'habitations, et dans un plus long terme en direction du futur pôle communal, et ce notamment pour les usagers vulnérables. »
B12	24/10/19	Bouillon	X	Approbation	Exploitant de la parcelle objet de la procédure. Un accord avec indemnisation a été trouvé avec le propriétaire. Le prélèvement de 2 ha n'a pas d'incidence notable sur la viabilité de l'exploitation.	Cette remarque permettra de compléter la notice de présentation, sur les impacts du projet d'urbanisation sur la viabilité de l'exploitation agricole concernée.
B13	25/10/19	Olive Sébastien	Boulon	Approbation	Favorable au projet qui va permettre de redynamiser la commune. Attractivité de Boulon par rapport à la proximité de Caen.	
B14	28/10/19	Legrand Paul	Boulon		Opposé à cette modification, sur laquelle la population n'a pas été consultée, pour 3 raisons 1) Il reste assez de "dents creuses" pour édifier de nouvelles constructions. 2) Le Conseil municipal continue à exonérer de la taxe forfaitaire les terrains constructibles et prive ainsi la commune de ressources. 3) Les derniers lotissements réalisés sont disparates et les clôtures d'un goût douteux.	Afin de constituer une offre de logement diversifiée et attractive, le PLU de 2013 prévoit une répartition entre renouvellement urbain et opérations en extensions urbaines. Sur le fondement d'une analyse de la capacité de production du territoire communal de BOULON, le PLU posait un objectif de réalisation de nouveaux logements d'environ 20% en zone urbaine (soit environ 20 logements), le complément de la production étant à réaliser en zone à urbaniser. Depuis l'adoption du PLU en 2013, 13 nouveaux logements ont été autorisés en zone urbaine du PLU, soit 13% des besoins globaux en logements. Ce renouvellement se réalise de manière spontanée au travers d'opérations privées, dans le cadre du marché immobilier local Les autres sites ou opportunités foncières, existants en zone U, pour la densification des espaces actuellement bâtis sont rares, et vont nécessiter des actions plus complexes. Le foncier restant n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opération publique. Le projet de modification intègre une modification du règlement écrit sur la composition des clôtures, afin d'assurer une transition entre l'espace privé et l'espace public de qualité.

B15	18/10/19	Lebrec Philippe	Boulon	Contestation du projet	Courrier. Reprend les arguments présentés dans ses observations N° B2 et B3 en rappelant que cette zone aurait dû être urbanisée dans un délai de 10 ans, ce qui aurait permis à la commune de se doter d'équipements destinés à la population.	Comme il l'a été expliqué dans sa réponse à la requête B6, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est compatible avec la programmation de production de logements établis en 2013. Il peut être utile de préciser que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans relève de la révision générale et non plus, du champ de la modification.
B16	28/10/19	Ricot Patrick	X	Contestation du projet	Opposé au projet : Quel est le sens de cette précipitation alors que Boulon a perdu commerces et écoles ? Se réfère aux interrogations sur les capacités d'assainissement et aux observations de la chambre d'agriculture. Demande un report du projet.	La commune de BOULON est très attractive pour une installation résidentielle, et les demandes de terrains constructibles sont nombreuses. La commune souhaite donc profiter de cette attractivité pour développer son offre en logements, en respectant son document de planification urbaine (PLU), les orientations du SCoT de Caen Métropole, les capacités de production en eau potable du syndicat, et les capacités épuratoires des ouvrages d'assainissement collectif.
B17	31/10/19	Leblanc Bernard	Boulon	Assainissement EU	Maire de Boulon. Apporte des précisions chiffrées sur les capacités d'assainissement disponibles pour Boulon et le fonctionnement de la station d'épuration, confirmant la faisabilité du raccordement du futur lotissement.	
B18	31/10/19	Leblanc Bernard	Boulon	Caractéristiques du projet	Après avoir rappelé la bonne desserte de Boulon par les transports collectifs et le projet d'aire de covoiturage, précise ses souhaits pour la réalisation du lotissement qui doit être de qualité : plantation des haies sur le pourtour avec allée piétonne entre haies et parcelles bâties, allée piétonne vers le chemin du Quart et aménagement sécurisé de la desserte du lotissement et de son raccordement à la RD, le tout à la charge du promoteur.	
CdC1	31/10/19	Rosset Michel	Boulon	Contestation du projet	Opposé au projet : 58 pavillons viennent d'être construits en peu de temps et il serait préférable de marquer une pause avant de poursuivre, d'autant que le développement récent n'a pas empêché la disparition des commerces. S'inquiète aussi des nuisances du plateau surélevé qui sera construit pour la desserte.	La commune de BOULON est très attractive pour une installation résidentielle, et les demandes de terrains constructibles sont nombreuses. La commune souhaite donc profiter de cette attractivité pour développer son offre en logements, en respectant son document de planification urbaine (PLU), les orientations du SCoT de Caen Métropole, les capacités de production en eau potable du syndicat, et les capacités épuratoires des ouvrages d'assainissement collectif. Concernant l'aménagement de l'accès, les OAP stipulent que l'accroche sera à aménager et à sécuriser depuis la RD238a. L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de cette accroche. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

CdC2	31/10/19	Rosset (Mme)	Boulon	Contestation du projet	<p>Le conseil municipal précédent, dont l'intervenante faisait partie, prévoyait l'urbanisation de la zone dans 10 ans. Pourquoi un tel empiètement alors que la commune ne possède ni commerces ni écoles ? Concernant l'accès, 2 voies étaient prévues, contrairement à ce qui est maintenant envisagé. Pourquoi la voie du "lotissement Madic" n'est-elle pas utilisée ? La desserte proposée est dangereuse et un plateau surélevé provoquera des nuisances.</p>	<p>Seul un lien piéton sera assuré entre le futur quartier et le lotissement « La Rochette ». Le bouclage routier entre les deux quartiers n'a pas été retenu.</p> <p>Le plateau surélevé est un des aménagements ponctuels isolés générant le moins de bruit. Le traitement des raccords entre la chaussée et le plateau permet de réduire la nuisance sonore relative.</p>
------	----------	--------------	--------	------------------------	--	--

6 Sixième partie : Les questions et demandes de précisions du commissaire enquêteur

Par courriel du 21 octobre 2019, le commissaire enquêteur a transmis à la communauté de communes les quatre questions suivantes :

NB : les réponses apportées par la CDC Cingal Suisse Normande dans son mémoire en réponse sont présentées, à la suite de chaque question, en bleu.

- **Précisions concernant le raccordement de la zone à urbaniser au réseau des eaux usées**

Le rapport de présentation rappelle que la commune de Boulon est raccordée à la station d'épuration de Mutrécy dont la capacité nominale est de 2000 EH pour 4 communes raccordées. Il indique également que "des travaux de restructuration des réseaux de collecte de la station sont en cours de réalisation". Or, dans son courrier du 26 juin 2019 joint au dossier, le président du syndicat d'assainissement du Cinglais évoque ces travaux mais ne donne pas de précisions quant à leur échéance de réalisation et n'indique pas si leur réalisation conditionne la desserte des 28 nouveaux logements prévus sur la future zone 1AU. C'est pourquoi l'avis favorable donné par le syndicat devrait être étayé par des données plus précises.

Ce point a également retenu l'attention de Caen Normandie Métropole.

MER :

La notice de présentation de la modification du PLU pourra être complétée en rappelant les diverses dispositions engagées pour rendre conformes le fonctionnement de la Station d'Épuration de Mutrécy.

Les travaux engagés sont achevés depuis le 8 août 2019 : un nouveau silo de stockage de boues, d'un volume de 400m³, en complément du silo à boues actuel de 380 m³, a été créé. La capacité de stockage totale est ainsi portée à 780m³ pour un gisement annuel de boues évalué à environ 1000m³ par an à capacité nominale, soit 7 à 8 mois d'autonomie de stockage.

Les 12 bilans 24H réalisés en 2018 par l'exploitant attestent d'un traitement satisfaisant de la pollution. Les concentrations mesurées sur l'eau traitée respectent l'autorisation de rejet. D'après l'auto surveillance réalisée sur les paramètres DCO et NTK et la production de boues, la station reçoit une charge polluante de 1230 EH (pour 690 branchements + 90 de la commune Les Moutiers en Cinglais).

La situation après travaux sera encore plus favorable en termes de capacité à recevoir les futurs projets du territoire du syndicat : 60 logements à Saint-Laurent-de-Condé et 28 logements à Boulon.

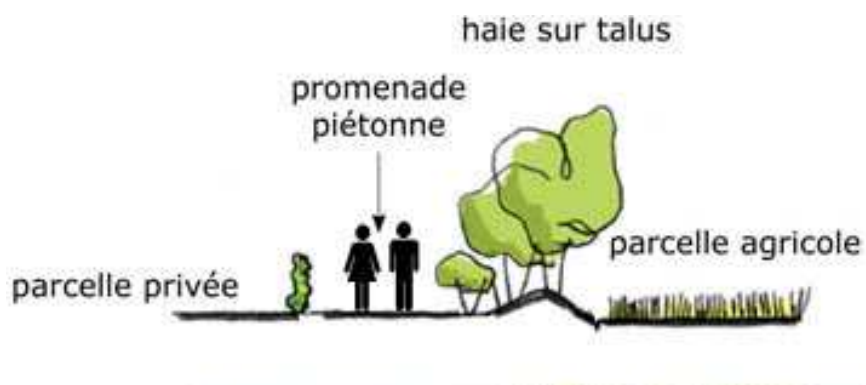
- **Insertion paysagère du futur lotissement (cf. OAP)**

Le rapport indique que "les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et le nouveau quartier". La perception visuelle de la future lisière urbaine constitue en effet un enjeu important. Mais le projet ne précise pas les conditions pratiques de réalisation de cet objectif. La plantation de haies le long des limites nord et ouest de la zone sera-t-elle à la charge de l'aménageur, ce qui garantirait une homogénéité du traitement paysager des lisières ou laissée à l'initiative des futurs propriétaires des parcelles situées en limite de la zone ?

De même, le "maillage doux" figuré par un tracé mauve au nord et à l'ouest de la zone sera-t-il créé en deçà ou au-delà de la haie précitée et, par ailleurs, sera-t-il raccordé au bâti existant au sud de la zone ?

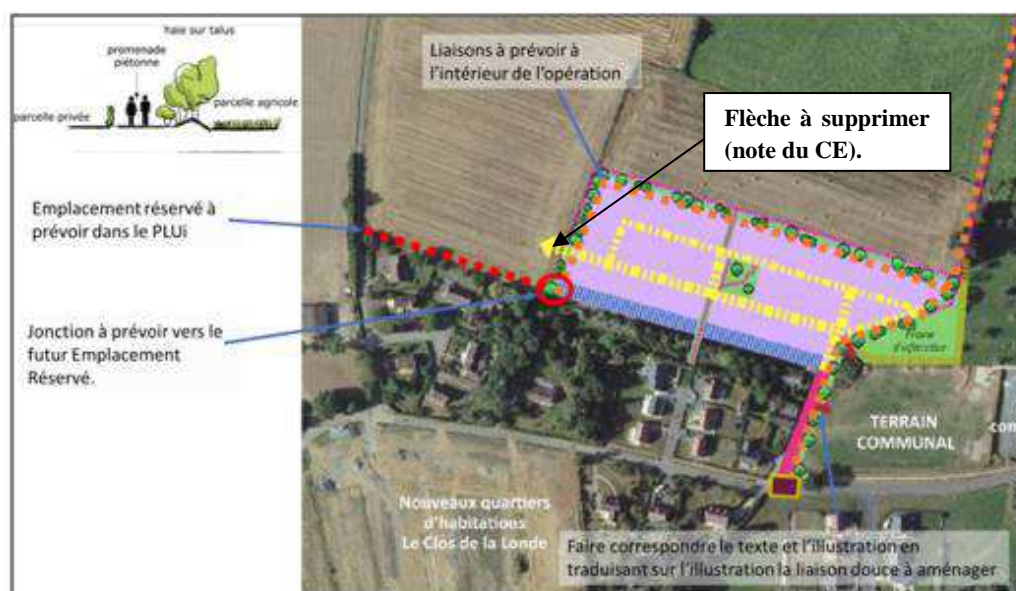
MER /

Les OAP n'ont effectivement pas abordé les conditions précises de réalisation de ces objectifs d'insertion paysagère et de cheminements doux, afin de ne pas figer les propositions d'aménagement. Les OAP pourraient être complétées en insérant une illustration de traitement de la future lisière urbaine, comme sur le schéma suivant tel qu'il pourrait être imposé à l'aménageur :



Ainsi l'aménageur aurait effectivement à sa charge la réalisation. Concernant la localisation de l'emprise piétonne, l'illustration de l'OAP devra être modifiée pour apparaître en deçà (et non au-delà) de l'aménagement.

Le raccordement avec la zone sud d'habitat pourra être imposé via une continuité vers un emplacement réservé à prévoir dans le PLUi en cours d'élaboration comme en rend compte l'illustration ci-après.



Proposition de modifications de l'OAP pour répondre aux observations de l'enquête

- **Desserte viaire de la zone**

Le dossier indique que le futur quartier sera raccordé à la RD 238a par le tracé de l'actuelle impasse des Coutures.

Est-ce la commune ou l'aménageur qui assurera la maîtrise d'ouvrage de ce raccordement et en définira les caractéristiques ?

Des contacts ont-ils déjà été pris avec le Conseil départemental concernant la sécurisation du raccordement à la RD 238a ?

MER :

Il appartient à l'aménageur de prévoir le raccordement et de le réaliser. Ce point pourra être précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le schéma de principe, pour clarifier ce point, pourrait également préciser les limites de l'opération.

- **Impact sur l'activité agricole**

Dans son courrier du 5 juin 2019, la Chambre d'agriculture émet plusieurs observations

- Interrogation sur l'accord donné par l'exploitant de la parcelle à son propriétaire ;

- Demande d'évaluation de l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur la viabilité de l'exploitation (*Question posée également par Caen Normandie Métropole*) ;
- Demande de révision à la hausse de la densité de logements prévue

Ces questions ont été reprises dans le PVS remis le 7 novembre à la CDC et complétées par deux demandes :

Demande complémentaire de précisions du commissaire enquêteur sur l'avis de la Chambre d'agriculture : ne serait-il pas souhaitable, dans le schéma de l'OAP, de supprimer le tracé et la flèche en jaune orientés vers l'Ouest de la zone ("principe de maillage") et qui peuvent donner l'impression qu'une poursuite de l'urbanisation est envisagée dans cette direction, hors des limites de la zone ?

MER :

La flèche jaune orientée vers l'Ouest sera supprimée

Question complémentaire du commissaire enquêteur : Plusieurs intervenants ont souligné la nécessité de prévoir des logements locatifs afin de favoriser le renouvellement et la diversité de la population de la commune. Cette option est-elle envisagée dans le cadre du projet d'urbanisation et quels seraient les moyens d'action de la collectivité pour la mettre en œuvre ?

MER :

La commune de BOULON n'est pas défavorable à cette proposition.

Lorsque l'on élabore un PLU, certains dispositifs en faveur du logement peuvent être mis en place :

Article L151-15 du code de l'urbanisme indique : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Par exemple, les pourcentages affectés peuvent l'être au bénéfice des logements sociaux, des logements intermédiaires, des logements en accession...

Le territoire de BOULON est situé en zone C, dans le cadre du dispositif d'investissement locatif. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local. En zone C, la zone est dite « détendue », et n'est pas prioritaire en matière de dotations et d'agréments de logements locatifs sociaux.

Dans ce contexte, les principes de diversification de l'offre en logement pourraient être établis au profit des logements intermédiaires ou des logements individuels denses (maisons en bande – maisons jumelées). Ainsi l'Orientement d'Aménagement et de Programmation pourra intégrer le principe d'une réalisation de logements en bande sur une partie de l'opération.

Le commissaire enquêteur a apprécié la précision des réponses apportées par le maître d'ouvrage à ses questions. Elles apportent plusieurs compléments utiles aux réponses faites au public.

Il note en particulier :

- Que les informations complémentaires apportées sur la question des capacités d'assainissement (travaux effectués à la station de Mutrécy et nombre d'habitants de Boulon raccordés inférieur à 700 pour une capacité de 900) justifient l'avis favorable donné par le président du syndicat d'assainissement du Cinglais ;

- Que le nouveau projet présenté pour l'intégration paysagère du futur lotissement répond à la suggestion faite ;

- Qu'il appartiendra à l'aménageur de prendre en charge la réalisation d'une desserte sécurisée du quartier

- Que le dessin de l'OAP sera modifié pour supprimer la flèche orientée vers l'Ouest qui pouvait suggérer une poursuite de l'urbanisation ;

- Que l'OAP pourrait intégrer le principe d'une réalisation de logements en bande sur une partie de la zone, afin de rendre possible la création de logements locatifs.

Bien entendu, ces modifications ne prendront effet que dans la mesure où elles seront intégrées au projet soumis à l'approbation de la CDC.

7 Septième partie : Clôture du rapport

Le commissaire enquêteur clôt, ce jour, le présent rapport. Ses conclusions et son avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

Fait à Caen, le 26 novembre 2019



Jean-François Gratioux

8 Pièces jointes au rapport

N°	Description de la pièce
1	Délibération CDC du 28 février 2019
2	Délibération CDC du 20 mars 2019
3	Désignation du commissaire enquêteur
4	Arrêté d'organisation de l'enquête publique
5	Procès-verbal de synthèse (*)
6	Mémoire en réponse de la CDC (*)

** Le tableau d'analyse des observations du public établi par le CE et complété par les réponses de la CDC Cingal-Suisse Normande est présenté au 5.4 du rapport, page 17.*

NB : Autres pièces jointes au rapport original et remises par le commissaire enquêteur à la CDC Cingal-Suisse Normande, autorité organisatrice : dossier d'enquête du siège et 2 registres.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Département du Calvados

CDC CINGAL - SUISSE NORMANDE

Nombre de membres :

En exercice : 66

Qui ont pris part à la délibération : 51

Dont pouvoirs : 5

Date de la convocation : 13/02/2019

Date d'affichage : 04/03/2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-huit février, à 20h00, le conseil communautaire de la CDC CINGAL - SUISSE NORMANDE, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle polyvalente à SAINT SYLVAIN, après convocation légale, et sous la présidence de M. Paul CHANDELIER

Étaient présents Mme ONRAED Isabelle, M SIMON Daniel, Mme NICOLAS Méline, M PISLARD Guy, M LEBLANC Bernard, Mme HAMON-ENOUF Odile, M BRETEAU Jean-Claude, M CHESNEAU Franck, M. FRANÇOIS Bruno, Mme LEBOULANGER Christine, M BAR Michel, Mme GIRON Mathilde, M. LEBAS Didier, M HAVAS Roger, Mme LECOUSIN Annick, M ERNATUS Jean, M PITEL Gilles, M. LEFEBVRE Gilles, M LANGEAIS Serge, Mme LOISON Bernadette, M DE COL Gilles, M. HOUDAN Jean-Paul, M LEHUGEUR Jacky, M BESNARD François, M PARIS Jean-Luc, Mme BERNARD Chantal, M LEDENT Yves, M CHANDELIER Paul, M. COLLIN Jacques, Mme

HEBERT France, M. LAGALLE Philippe, M LAUNAY Didier, M LECLERC Jean-Claude, M MAZINGUE Didier, Mme ROUSSELET Gaëlle, M BRISSET Pierre, M TENCÉ Roger, M ANNE Guy, Mme BRIÈRE Estelle, M. VALENTIN Gérard, M LEBRISOLIER Marcel, M VERMEULEN Jean-Pierre, M CHATAIGNER Vincent, Mme COURVAL Claudine, M LADAN Serge, M CROTEAU Régis, M FURON Jean-Marc, Mme FIEFFÉ Patricia, M. MOREL Sylvain, Mme GOUBERT Nicole

Ainsi que les suppléants : M. LE BARON Michel, M MODESTE Roland.

Étaient absents excusés : M LAUNAY Gérard, Mme TASTEYRE Delphine, M PERRIN Renny, M. VANDERMERSCH Paul, Mme SERRURIER Laurence, Mme DANLOS Marie-Christine, M. BUNEL Gilles, Mme MARIQUIVOI-CAILLY Évelyne, M DESCHAMPS Serge, M QUIRIÉ Louis, M MOREL Daniel, Mme RAULINE Alexandra, M. VANRYCKEGHEM Jean

Étaient absents non excusés : M LECERF Théophile, M. DE COURSEULLES Christian, Mme LELAIDIER Claudine

Pouvoirs M LAUNAY Gérard en faveur de M CROTEAU Régis, M PERRIN Renny en faveur de Mme ONRAED Isabelle, Mme DANLOS Marie-Christine en faveur de M. CHANDELIER Paul, Mme MARIQUIVOI-CAILLY Évelyne en faveur de Mme HEBERT France, Mme RAULINE Alexandra en faveur de M. FURON Jean-Marc.

Secrétaire . M. Guy PISLARD

OBJET : ADT : Demande de M. Leblanc : Modification du PLU de la commune de Boulon - CC 020

Monsieur le Vice-président rappelle l'objet de la demande de modification du Plan Local d'Urbanisme adressée par la commune de Boulon.

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation de 2,3 ha actuellement en zone 2AU avec un objectif de constructions de 28 logements.

Les délégués sont informés :

1/ Du risque d'échec de la procédure compte tenu :

- Du risque avéré d'un avis défavorable de l'Etat :
 - l'ARS exigeant un avis explicite sur la possibilité de traitement des eaux usées
 - l'Etat exigeant une maîtrise du développement communal au regard notamment des objectifs de développement fixés par le PLU de Boulon
- Du risque avéré d'un avis défavorable du SCOT :
 - Le syndicat mixte exigeant l'adéquation entre les capacités épuratoires du système local et celle de son milieu naturel récepteur

2/ Du risque pour l'économie générale du projet de PLU dont le PADD a été débattu en conseil communautaire le 13 décembre 2018 compte tenu :

- De la polarisation prévue, en compatibilité avec le SCOT en premier lieu vers les communes centres, puis les communes de proximité et enfin les communes avec écoles. Boulon est au titre de l'armature urbaine une commune rurale.
- Du respect de principe d'équilibre et de cohérence du plan

3/ Du risque de devoir déduire de l'enveloppe de constructions attribuée aux 35 communes rurales de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande les 28 constructions projetées à Boulon.

Au regard du calendrier fourni, du délai d'instruction du permis d'aménager et de la date projetée d'approbation du SCOT, le nombre de logements sera nécessairement inclus dans l'enveloppe attribuée par le SCOT.

Il est proposé d'autoriser le Président à :

- engager la modification du PLU de Boulon
- signer le contrat pour faire réaliser ces travaux par Neapolis
- inscrire au budget la somme de 4 635 € de prestation au cabinet Neapolis plus 5 260 € pour les prestations extérieures.

Six conseillers communautaires présents ne participent pas au vote.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, À 21 VOIX POUR, 15 VOIX CONTRE ET 15 ABSTENTIONS, AUTORISE LE PRÉSIDENT À :

- **ENGAGER LA MODIFICATION DU PLU DE BOULON**
- **SIGNER LE CONTRAT AVEC NEAPOLIS**
- **INSCRIRE AU BUDGET LES SOMMES SUSMENTIONNÉES.**

Certifiée exécutoire après transmission à la
Préfecture de CAEN et publication par voie d'affichage
le 04/03/2019



Pour extrait certifié conforme
Le Président, M Paul CHANDELIER

PREFECTURE du CALVADOS

- 5 MARS 2019

- COUNCILER -



R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Département du Calvados

CDC CINGAL - SUISSE NORMANDE

Nombre de membres :

En exercice : 66

Qui ont pris part à la délibération : 61

Dont pouvoirs : 7

Date de la convocation : 06/03/2019

Date d'affichage : 25/03/2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt mars, à 20h30, le conseil communautaire de la CDC CINGAL - SUISSE NORMANDE, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle polyvalente de BRETTEVILLE SUR LAIZE, après convocation légale, et sous la présidence de M. Paul CHANDELIER

Étaient présents Mme ONRAED Isabelle, M SIMON Daniel, M PISLARD Guy, M LEBLANC Bernard, M BRETEAU Jean-Claude, M CHESNEAU Franck, M FRANÇOIS Bruno, Mme LEBOULANGER Christine, M LAUNAY Gérard, Mme TASTÉYRE Delphine, M PERRIN Renny, M VANDERMERSCH Paul, M BAR Michel, M LEBAS Didier, M HAVAS Roger, Mme DANLOS Marie-Christine, M. LEFEBVRE Gilles, M. LANGEAIS Serge, Mme LOISON Bernadette, M DE COL Gilles, M HOUDAN Jean-Paul, M LEHUGEUR Jacky, M. BESNARD François, M BUNEL Gilles, M PARIS Jean-Luc, Mme BERNARD Chantal, M. LEDENT Yves, M. CHANDELIER Paul, M COLLIN Jacques, Mme

HEBERT France, M LAGALLE Philippe, M LECLERC Jean-Claude, Mme MARIQUIVOI-CAILLY Évelyne, M. MAZINGUE Didier, Mme ROUSSELET Gaëlle, M BRISSET Pierre, M. TENCÉ Roger, M ANNE Guy, Mme BRIÈRE Estelle, M VALENTIN Gérard, M LEBRISOLLIER Marcel, M VERMEULEN Jean-Pierre, M MOREL Daniel, M CHATAIGNER Vincent, Mme COURVAL Claudine, M LADAN Serge, M CROTEAU Régis, M FURON Jean-Marc, Mme FIEFFÉ Patricia, M VANRYCKEGHEM Jean, Mme GOUBERT Nicole

Ainsi que les suppléants . M JEAN André, M MARTEL Francis, Mme AZE Daphné

Étaient absents excusés : Mme NICOLAS Mélina, Mme HAMON-ENOUF Odile, Mme GIRON Mathilde, Mme LECOUSIN Annick, M ERNATUS Jean, M PITEL Gilles, M LAUNAY Didier, M DE COURSEULLES Christian, M. DESCHAMPS Serge, M. QUIRIÉ Louis, Mme LELAIDIER Claudine, Mme RAULINE Alexandra, M MOREL Sylvain

Étaient absents non excusés . Mme SERRURIER Laurence, M. LECERF Théophile

Pouvoirs Mme NICOLAS Mélina en faveur de M PISLARD Guy, Mme HAMON-ENOUF Odile en faveur de Mme GOUBERT Nicole, Mme GIRON Mathilde en faveur de M. BAR Michel, M LAUNAY Didier en faveur de M LECLERC Jean-Claude, M. QUIRIÉ Louis en faveur de M PERRIN Renny, Mme RAULINE Alexandra en faveur de M CROTEAU Régis, M MOREL Sylvain en faveur de M HOUDAN Jean-Paul.

Secrétaires : Mme Delphine TASTÉYRE, M Guy PISLARD.

OBJET : ADT : Engagement et motivation de la modification n°1 du plan Local d'Urbanisme (PLU) de BOULON - CC 048

Le PLU de BOULON a été approuvé le 29 octobre 2013, et modifié par voie simplifiée le 28 février 2019.

La Communauté de Communes Cingal Suisse Normande a décidé d'engager une procédure de modification du PLU de BOULON pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil communautaire justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation de 2,3 ha actuellement en zone 2AU avec un objectif de constructions de 28 logements.

Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée conformément aux critères énoncés à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les tissus actuellement urbanisés :

Le PADD du PLU de BOULON prévoit de porter la population communale à environ 800 habitants, et programme environ 100 nouveaux logements. Ces objectifs de développement, permettant d'assurer le dynamisme démographique et le renouvellement des classes d'âge, ont été fixés conformément aux orientations du SCoT de Caen Métropole.

Des objectifs de renouvellement urbain inscrits dans le PLU de BOULON

Afin de constituer une offre de logement diversifiée et attractive, le PLU prévoit une répartition entre renouvellement urbain et opérations en extensions urbaines. Sur le fondement d'une analyse de la capacité de production du territoire communal de BOULON, le PLU pose un objectif de réalisation de nouveaux logements d'environ 20% en zone urbaine (soit environ 20 logements), le complément de la production étant à réaliser en zone à urbaniser.

Depuis l'adoption du PLU, 13 nouveaux logements ont été autorisés en zone urbaine du PLU, soit 13% des besoins globaux en logements. Ce renouvellement se réalise de manière spontanée au travers d'opérations privées, dans le cadre du marché immobilier local.

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U :

Les autres sites ou opportunités foncières, existants en zone U, pour la densification des espaces actuellement bâtis sont rares, et vont nécessiter des actions plus complexes. Le foncier restant n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opération publique.

Des ouvertures progressives de zones à l'urbanisation

Pour soutenir la production de logements visée par la commune de BOULON, le PLU a défini deux secteurs d'extensions urbaines, à vocation d'habitat. Depuis l'adoption du PLU, une première étape de développement s'est opérée à travers l'aménagement de la zone 1AU, Le Clos de la Londe, située au Sud-Ouest du bourg : elle a permis la création d'environ 55% des besoins globaux en logements, définis dans le PLU.

Capacité d'urbanisation inexploitée en zone AU

Ce premier secteur AU s'est réalisé en deux tranches d'aménagement :

- Une partie Nord a permis l'implantation de 28 maisons. Tous les lots sont à ce jour urbanisés.
- Une partie Sud a permis l'implantation de 27 maisons. Tous les permis de construire ont été accordés, et l'urbanisation des lots est en cours de réalisation.

L'unique zone 1AU du PLU de BOULON est donc en voie d'achèvement : plus aucun lot n'est disponible.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Au regard de la faisabilité opérationnelle du projet

Projet d'ouverture à l'urbanisation

La zone 2AU se présente comme le seul secteur du territoire pouvant accueillir de nouvelles populations. Si l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est engagée aujourd'hui, elle aboutira à des logements fonctionnels et habités fin 2020 / début 2021.

Il peut être mis en évidence que la commune de BOULON est attractive pour une installation résidentielle. En effet, elle dispose d'atouts importants :

- Comme une localisation géographique très favorable, proche de l'agglomération caennaise et de son bassin de vie ;
- Comme un niveau d'équipements publics fort développé : équipements sportifs et de loisirs (terrains de football, de tennis, piste d'athlétisme, salle des fêtes, deux aires de jeux, bibliothèque, école de musique intercommunale), équipements d'accueil de la petite enfance (micro-crèche), équipements publics de qualité (mairie avec salle de réunion toute équipée) ;
- Comme la présence d'une épicerie/dépôt de pain et de commerces/services ambulants, et d'un nombre d'emplois non négligeables sur le territoire (emplois de la maison d'accueil spécialisée – emplois liés au tissu économique local) ;
- Comme une vie associative diversifiée (loisirs, culture, yoga, danse country, AMAP...);
- Comme un cadre de vie de qualité : territoire doté d'intérêts touristiques, espaces naturels accessibles via un réseau de chemins et de sentiers.

Caractéristiques de l'opération

- La conformité du projet avec le PADD du PLU de Boulon ;
- La compatibilité du projet avec les orientations du SCoT de Caen Métropole.

Une modification du PLU (pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU) était la seule adaptation réglementaire nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.

L'opération permettra l'urbanisation d'une parcelle de 2.3ha, et :

- Répondra aux objectifs de production en logements votés par la commune de BOULON, avec une densité de 15 logements à l'hectare ;
- Desservira le projet depuis la rue structurante Nelson Mandela, via l'impasse des Coutures ;
- Garantira les accès aux parcelles agricoles riveraines ;
- Prendra en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site ;
- Assurera une intégration paysagère des franges urbaines nouvellement créées.

Faisabilité de l'opération

Le terrain visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est exploité par un agriculteur locataire. Ce dernier a donné son accord pour la réalisation du projet, et bénéficiera d'une indemnisation financière par le propriétaire.

L'état des lieux des réseaux confirme la faisabilité de l'opération sur le site identifié :

- Dessertes (voirie, réseau, cheminements) et proximité avec les équipements publics (aire de jeux – mairie – crèche) ;
- Absence de zones humides ou de zones prédisposées aux zones humides ;
- Absence d'impact spécifique sur l'environnement : renforcement de la trame bocagère via la réalisation d'une nouvelle ceinture bocagère ;
- Evaluation de l'impact agricole et compensation.

Au vu de l'objet de la modification n°1 du PLU de BOULON, il apparaît que les orientations du PADD restent inchangées, la procédure de modification engagée ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU. Le projet n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou encore une zone naturelle et forestière. Il n'envisage pas non plus une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38,

Vu le PLU de Boulon approuvée le 29 octobre 2013, et modifié par voie simplifiée le 28 février 2019,

Vu le projet de modification du PLU de Boulon,

Considérant que les justifications apportées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU de Boulon sont correctement définies et de nature à permettre d'engager la modification n°1 du PLU communal,

Il est proposé au conseil communautaire d'**approuver**, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, **la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située sur le territoire communal de BOULON.**

Il est proposé au conseil communautaire :

- **D'ENGAGER** la procédure de modification n°1 du PLU de Boulon
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet des mesures réglementaires de publicité,
- **DE DIRE** que la présente délibération sera transmise :
 - au préfet ;
 - au président du conseil régional ;
 - au président du conseil départemental ;
 - au Président de l'établissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - au Président de la Communauté de Communes Cingal Suisse Normande (au titre de sa compétence en matière de programme local de l'habitat et de sa compétence en matière d'organisation des transports urbains) ;
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
 - aux Maires des communes limitrophes : Laize-Clinchamps, Fresney-le-Puceux, Bretteville-sur-Laize, Barbery, Saint-Laurent-de-Condé, Mutrécy.
- **D'AUTORISER** le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À 41 VOIX POUR, 1 VOIX CONTRE, ET 19 ABSTENTIONS, VALIDE L'ENSEMBLE DE CES PROPOSITIONS.

Certifiée exécutoire après transmission à la
Préfecture de CAEN et publication par voie d'affichage
le 25/03/2019



Pour extrait certifié conforme
Le Président, M. Paul CHANDELIER



PREFECTURE DU CALVADOS

27 MARS 2019

COURRIER

FD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

12/08/2019

N° E19000072 /14

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Vu enregistrée le 09/08/2019, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Cingal-Suisse Normande demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification n°1 du PLU de la commune de Boulon* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-41 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-François GRATIEUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

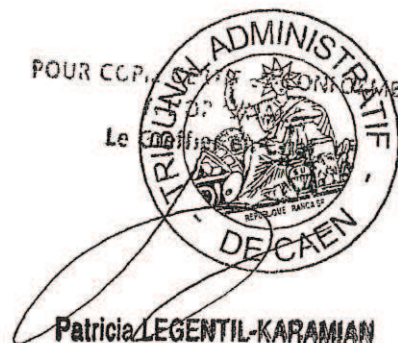
ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Cingal-Suisse Normande et à Monsieur Jean-François GRATIEUX.

Fait à Caen, le 12/08/2019.

Le Président,

SIGNÉ

X. MONDÉSERT





Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

CDC CINGAL - SUISSE NORMANDE

ARRÊTÉ

Arrêté N° CC-ARR-2019-005

10 septembre 2019

OBJET : ARRÊTÉ Prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boulon

Le Président,

Vu la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-41 soumettant le projet de modification à enquête publique ;

VU l'article L.101-2 du code de l'urbanisme fixant les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et de développement durable ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-8 relatif à la composition du dossier soumis à enquête publique ;

VU les articles L.123-3 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-27 du code de l'environnement relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ;

VU la délibération du conseil municipal de Boulon en date du 29 octobre 2013 approuvant le P.L.U. de la commune de Boulon ;

VU la délibération du conseil communautaire de Cingal Suisse Normande en date du 28 février 2019 autorisant le Président à engager la modification du PLU de Boulon,

VU la délibération du conseil communautaire de Cingal Suisse Normande en date du 20 mars 2019 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, située à l'Ouest du bourg, et adaptant les règlements écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU,

VU la décision de l'autorité environnementale de Normandie n° 2019-3085 en date du 6 juin 2019 ne soumettant pas la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Boulon à évaluation environnementale,

VU l'ordonnance en date du 12 août 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN désignant M. GRATIEUX Jean-François en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les notifications au Préfet et aux 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 P.L.U ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Boulon pour une durée de 18 jours du lundi 14 octobre 9h au jeudi 31 octobre 19h.

La Commune de Boulon (Rue Nelson Mandela, 14220 Boulon) est désignée comme siège de cette enquête.

ARTICLE 2 :

À l'issue de l'enquête publique, la modification n°1 du PLU de la commune de Boulon, éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande.

ARTICLE 3 :

La personne responsable du projet est M. Chandelier, Président de la communauté de communes. L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande, service urbanisme.

ARTICLE 4 :

Monsieur M. GRATIEUX Jean-François a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif, par décision du 12 août 2019.

ARTICLE 5 :

Le projet de modification n°1 du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés :

- à la mairie de Boulon, située Rue Nelson Mandela, 14220 Boulon, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (le lundi et jeudi de 17h à 19h).
- Au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande, située Maison des services, 4 Rue Docteur Gourdin, Thury-Harcourt - 14220 Le Hom, pendant 18 jours consécutifs du 14 octobre 2019 à 9h au 31 octobre 17h, aux jours et heures habituels d'ouverture du public (le lundi, mardi, et jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le mercredi et vendredi 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 :

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Boulon,
Rue Nelson Mandela,
14220 Boulon

Les observations pourront également être déposées via l'adresse mail dédiée de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande : enquetepublique-urbanisme@cingal-suisse-normande.fr.

Le dossier d'enquête sera consultable et téléchargeable sur le site internet de la Communauté de Communes <https://www.suisse-normande.com/>

ARTICLE 6 :

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 Boulon 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.

ARTICLE 7 :

Les caractéristiques principales du projet sont les suivantes :

- Ouverture à l'urbanisation la zone 2AU, située à l'Ouest du bourg ;
- Mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce futur secteur d'extension urbaine ;
- Adaptation du règlement écrit et des emplacements réservés, concernés par ce projet.

ARTICLE 8 :

Le dossier d'enquête publique est consultable en libre accès sur un poste informatique :

- A la maison des services (située 4 Rue Docteur Gourdin, Thury-Harcourt - 14220 Le Hom) aux jours et heures habituels d'ouverture (le lundi, mardi, et jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le mercredi et vendredi de 8h30 à 12h).

Cet accès est gratuit.

ARTICLE 9 :

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie de Boulon, Rue Nelson Mandela, 14220 Boulon:

- Lundi 14 octobre 2019 de 17h à 19h
- Lundi 21 octobre 2019 de 17h à 19h
- Jeudi 31 octobre 2019 de 17h à 19h.

ARTICLE 10 :

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 du Tribunal Administratif et au Président de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 11 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du Département du Calvados et au maire de Boulon. Le public pourra consulter ce rapport à la mairie de Boulon 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/>

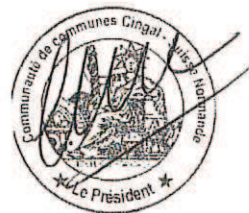
Article 12 :

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- M. Le Préfet
- M. Le Président du Tribunal Administratif
- M. Le Commissaire enquêteur
- M. Le Maire de Boulon

Le 10/09/2019

Pour extrait certifié conforme
le Président, M. Paul CHANDELIER



Communauté de communes Cingal-Suisse Normande

PJ N°5

**Enquête publique relative à
la modification N°1 du PLU de la commune de Boulon**

Enquête publique du 14 au 31 octobre 2019

<p>Procès-verbal de synthèse</p>

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratioux

I Rappel du déroulement de l'enquête

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 (insertions dans la presse, affichage de l'avis d'enquête au siège de la communauté de communes à Thury-Harcourt et à la mairie de Boulon, siège de l'enquête publique, ont été mises en œuvre dans les délais réglementaires, de même que la publication de l'avis sur le site Internet de la communauté de communes (<https://www.suisse-normande.com>).

Sur le site de la commune de Boulon, à la rubrique "infos de la mairie" l'enquête publique était mentionnée et un lien permettait d'accéder directement au dossier sur le site de la CdC.

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 (les lundis et jeudis de 17 à 19 heures) et au siège de la communauté de communes à Thury-Harcourt (Les lundis, mardis et jeudis de 8H30 à 12H et de 13H30 à 17H, les mercredis et vendredis de 8H30 à 12H).

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 l'adresse mail dédiée de la Communauté de communes : enquetepublique-urbanisme@cingal-suisse-normande.fr.

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 et se sont déroulées dans un climat serein.

II Observations et questions

1. 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 sont présentées et analysées par thèmes dans le tableau joint au présent PVS et indicées B1 à B18 pour celles issues du registre de la mairie de Boulon, CdC 1 et CdC 2 pour celles portées sur le registre de la communauté de communes et Int1 à Int4 pour celles transmises à l'adresse mail dédiée. Ce tableau comporte une colonne "Réponses de la communauté de communes" et il est demandé au maître d'ouvrage de faire figurer ses réponses dans cet espace. Ce dispositif permettra ultérieurement, lors de la mise à disposition du public du rapport du commissaire enquêteur, de prendre connaissance des réponses apportées à chaque observation.

Les observations ont été rattachées aux sept thèmes suivants (les numéros d'observation sont ceux qui figurent dans le tableau précité) :

1.1. Thème "*Approbation* " : 4 observations : B10 à B13. À l'exception de l'observation B13 (M. Olive) ces observations, qui expriment un soutien au projet, sont formulées par des personnes qui apparaissent intéressées par sa réalisation : le propriétaire du terrain et sa famille ainsi que l'exploitant actuel de la parcelle.

1.2. Thème "*Assainissement*" : 4 observations : B2, B4, B9 et B17. Sur ce thème, les 3 premières observations émettent des doutes sur la capacité du réseau d'assainissement à absorber les eaux usées du futur lotissement.

Ces interrogations sont sans doute liées au caractère peu précis de l'avis donné par le président du syndicat d'assainissement, sur lequel le commissaire enquêteur s'est lui aussi interrogé. C'est sans doute pourquoi, dans l'observation B17, M. Leblanc, maire de Boulon, a souhaité fournir des données plus précises sur ce sujet.

1.3. Thème "*contestation du projet*" : 10 observations : B3, B6, B8, B15, B16, CdC 1 et 2, Int1, Int2, et Int4. C'est le thème qui recueille le plus grand nombre d'observations. Les points de vue qui s'expriment relèvent principalement de quatre approches :

- Contestation du principe de l'opération qui aboutirait, après la réalisation récente de plusieurs lotissements à faire de Boulon une "commune dortoir" sans services suffisants à la population ;
- Interrogations sur "la précipitation" à réaliser ce projet alors que le PLUi est en cours d'élaboration et que le PLU permettait un délai de 10 ans pour urbaniser ce secteur ;
- Doutes sur la qualité paysagère et architecturale du lotissement à venir, au vu des réalisations récentes ;
- Enfin, craintes à propos des problèmes de sécurité et des nuisances qu'occasionnerait la desserte du nouveau quartier.

NB : Les observations B3 et B15 de M. Lebrac se recoupent en grande partie.

1.4. Thème "*Demande de modification du projet*" : 2 observations, B7 et Int3. En réalité, ces deux observations pourraient n'en faire qu'une puisqu'elles émanent toutes deux de représentants de la société Mercator, promoteur potentiel du futur lotissement qui conteste, d'une part, la limite supérieure de densité prévue dans l'OAP et ,d'autre part, le nombre, selon lui excessif, de places de stationnement destinées aux visiteurs..

1.5. Thème "*Caractéristiques du projet*" : à ce thème se rattache l'observation B18 de M. Leblanc, maire de Boulon, qui a souhaité, d'une part, apporter des précisions sur la desserte de Boulon par les transports collectifs et, d'autre part, exprimer ses orientations quand aux exigences auxquelles le projet devrait répondre en matière de qualité et de sécurité.

1.6. L'observation B1 formule une demande de constructibilité sur une parcelle située en zone A et il a été indiqué aux personnes concernées qu'une telle modification relevait d'une révision du PLU et non d'une modification.

1.7. Enfin, l'observation B5 regrette l'absence d'informations sur l'enquête publique sur le site de la commune de Boulon.

2. Questions posées par le commissaire enquêteur durant l'enquête (Questions posées par courriel adressé à la CdC Cingal-Suisse Normande le 21 octobre 2019).

2.1. **Précisions concernant le raccordement de la zone à urbaniser au réseau des eaux usées**

Le rapport de présentation rappelle que la commune de Boulon est raccordée à la station d'épuration de Mutrécy dont la capacité nominale est de 2000 EH pour 4 communes raccordées. Il indique également que "des travaux de restructuration des réseaux de collecte de la station sont en cours de réalisation". Or, dans son courrier du 26 juin 2019 joint au dossier, le président du syndicat d'assainissement du Cinglais évoque ces travaux mais ne donne pas de précisions quant à leur échéance de réalisation et n'indique pas si leur réalisation conditionne la desserte des 28 nouveaux logements prévus sur la future zone 1AU. C'est pourquoi l'avis favorable donné par le syndicat devrait être étayé par des données plus précises.

Ce point a également retenu l'attention de Caen Normandie Métropole.

2.2. **Insertion paysagère du futur lotissement (cf. OAP)**

Le rapport indique que "les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et le nouveau quartier". La perception visuelle de la future lisière urbaine constitue en effet un enjeu important. Mais le projet ne précise pas les conditions pratiques de réalisation de cet objectif. La plantation de haies le long des limites nord et

ouest de la zone sera-t-elle à la charge de l'aménageur, ce qui garantirait une homogénéité du traitement paysager des lisières ou laissée à l'initiative des futurs propriétaires des parcelles situées en limite de la zone ? De même, le "maillage doux" figuré par un tracé mauve au nord et à l'ouest de la zone sera-t-il créé en deçà ou au-delà de la haie précitée et, par ailleurs, sera-t-il raccordé au bâti existant au sud de la zone ?

2.3. Desserte viaire de la zone

Le dossier indique que le futur quartier sera raccordé à la RD 238a par le tracé de l'actuelle impasse des Coutures.

Est-ce la commune ou l'aménageur qui assurera la maîtrise d'ouvrage de ce raccordement et en définira les caractéristiques ?

Des contacts ont-ils déjà été pris avec le Conseil départemental concernant la sécurisation du raccordement à la RD 238a ?

2.4. Impact sur l'activité agricole

Dans son courrier du 5 juin 2019, la Chambre d'agriculture émet plusieurs observations :

- Interrogation sur l'accord donné par l'exploitant de la parcelle à son propriétaire ;
- Demande d'évaluation de l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur la viabilité de l'exploitation (*Question posée également par Caen Normandie Métropole*) ;
- Demande de révision à la hausse de la densité de logements prévue.

Demanda complémentaire de précisions du commissaire enquêteur sur l'avis de la Chambre d'agriculture : ne serait-il pas souhaitable, dans le schéma de l'OAP, de supprimer le tracé et la flèche en jaune orientés vers l'Ouest de la zone ("principe de maillage") et qui peuvent donner l'impression qu'une poursuite de l'urbanisation est envisagée dans cette direction, hors des limites de la zone ?

Question complémentaire du commissaire enquêteur : Plusieurs intervenants ont souligné la nécessité de prévoir des logements locatifs afin de favoriser le renouvellement et la diversité de la population de la commune. Cette option est-elle envisagée dans le cadre du projet d'urbanisation et quels seraient les moyens d'action de la collectivité pour la mettre en œuvre ?

Le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage apporte une réponse à chaque observation du public ainsi qu'à ses propres demandes de précisions. Il importe que ces réponses soient argumentées et précises car l'enquête publique fournit au maître d'ouvrage l'occasion de faire œuvre de pédagogie en explicitant son projet ou de mieux ajuster ses propositions en prenant en compte les diverses contributions.

Transmis à la Communauté de communes Cingal-Suisse Normande, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

À Caen, le 6 novembre 2019
Le commissaire enquêteur



Jean-François Gratioux

Procès-verbal de synthèse reçu le 7 novembre 2019
à la mairie de Boulon



pour la communauté de communes

Fabien Hubert

Communauté de communes Cingal-Suisse Normande

PJ N°6

**Enquête publique relative à
la modification N°1 du PLU de la commune de Boulon**

Enquête publique du 14 au 31 octobre 2019

**Réponse du Maître d'ouvrage au
Procès-verbal de synthèse**

Le Vice-président en charge de l'Aménagement du Territoire
Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande

Michel BAR



La présente réponse au Procès-Verbal de Synthèse reprend l'intégralité du mémoire remis par le commissaire enquêteur. Les réponses du maître d'ouvrage sont apportées dans le corps de texte, en bleu.

I Rappel du déroulement de l'enquête

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 (insertions dans la presse, affichage de l'avis d'enquête au siège de la communauté de communes à Thury-Harcourt et à la mairie de Boulon, siège de l'enquête publique, ont été mises en œuvre dans les délais réglementaires, de même que la publication de l'avis sur le site Internet de la communauté de communes (<https://www.suisse-normande.com>).

Sur le site de la commune de Boulon, à la rubrique "infos de la mairie" l'enquête publique était mentionnée et un lien permettait d'accéder directement au dossier sur le site de la CdC.

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 (les lundis et jeudis de 17 à 19 heures) et au siège de la communauté de communes à Thury-Harcourt (Les lundis, mardis et jeudis de 8H30 à 12H et de 13H30 à 17H, les mercredis et vendredis de 8H30 à 12H).

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 l'adresse mail dédiée de la Communauté de communes : enquetepublique-urbanisme@cingal-suisseenormande.fr.

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 et se sont déroulées dans un climat serein.

II Observations et questions

1. 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 sont présentées et analysées par thèmes dans le tableau joint au présent PVS et indicées B1 à B18 pour celles issues du registre de la mairie de Boulon, CdC 1 et CdC 2 pour celles portées sur le registre de la communauté de communes et Int1 à Int4 pour celles transmises à l'adresse mail dédiée. Ce tableau comporte une colonne "Réponses de la communauté de communes" et il est demandé au maître d'ouvrage de faire figurer ses réponses dans cet espace. Ce dispositif permettra ultérieurement, lors de la mise à disposition du public du rapport du commissaire enquêteur, de prendre connaissance des réponses apportées à chaque observation.

Les observations ont été rattachées aux sept thèmes suivants (les numéros d'observation sont ceux qui figurent dans le tableau précité) :

- 1.1. Thème "*Approbation* " : 4 observations : B10 à B13. À l'exception de l'observation B13 (M. Olive) ces observations, qui expriment un soutien au projet, sont formulées par des personnes qui apparaissent intéressées par sa réalisation : le propriétaire du terrain et sa famille ainsi que l'exploitant actuel de la parcelle.
- 1.2. Thème "*Assainissement*" : 4 observations : B2, B4, B9 et B17. Sur ce thème, les 3 premières observations émettent des doutes sur la capacité du réseau d'assainissement à absorber les eaux usées du futur lotissement. Ces interrogations sont sans doute liées au caractère peu précis de l'avis donné par le président du syndicat d'assainissement, sur lequel le commissaire enquêteur s'est lui aussi interrogé. C'est sans doute pourquoi, dans l'observation B17, M. Leblanc, maire de Boulon, a souhaité fournir des données plus précises sur ce sujet.
- 1.3. Thème "*contestation du projet*" : 10 observations : B3, B6, B8, B15, B16, CdC 1 et 2, Int1, Int2, et Int4. C'est le thème qui recueille le plus grand nombre d'observations. Les points de vue qui s'expriment relèvent principalement de quatre approches :
- Contestation du principe de l'opération qui aboutirait, après la réalisation récente de plusieurs lotissements à faire de Boulon une "commune dortoir" sans services suffisants à la population ;
 - Interrogations sur "la précipitation" à réaliser ce projet alors que le PLU est en cours d'élaboration et que le PLU permettait un délai de 10 ans pour urbaniser ce secteur ;
 - Doutes sur la qualité paysagère et architecturale du lotissement à venir, au vu des réalisations récentes ;
 - Enfin, craintes à propos des problèmes de sécurité et des nuisances qu'occasionnerait la desserte du nouveau quartier.
- NB : Les observations B3 et B15 de M. Lebrac se recoupent en grande partie.*

1.4. Thème "*Demande de modification du projet*" : 2 observations, B7 et Int3. En réalité, ces deux observations pourraient n'en faire qu'une puisqu'elles émanent toutes deux de représentants de la société Mercator, promoteur potentiel du futur lotissement qui conteste, d'une part, la limite supérieure de densité prévue dans l'OAP et, d'autre part, le nombre, selon lui excessif, de places de stationnement destinées aux visiteurs..

1.5. Thème "*Caractéristiques du projet*" : à ce thème se rattache l'observation B18 de M. Leblanc, maire de Boulon, qui a souhaité, d'une part, apporter des précisions sur la desserte de Boulon par les transports collectifs et, d'autre part, exprimer ses orientations quand aux exigences auxquelles le projet devrait répondre en matière de qualité et de sécurité.

1.6. L'observation B1 formule une demande de constructibilité sur une parcelle située en zone A et il a été indiqué aux personnes concernées qu'une telle modification relevait d'une révision du PLU et non d'une modification.

1.7. Enfin, l'observation B5 regrette l'absence d'informations sur l'enquête publique sur le site de la commune de Boulon.

2. Questions posées par le commissaire enquêteur durant l'enquête (Questions posées par courriel adressé à la CdC Cingal-Suisse Normande le 21 octobre 2019).

2.1. **Précisions concernant le raccordement de la zone à urbaniser au réseau des eaux usées**

Le rapport de présentation rappelle que la commune de Boulon est raccordée à la station d'épuration de Mutrécy dont la capacité nominale est de 2000 EH pour 4 communes raccordées. Il indique également que "des travaux de restructuration des réseaux de collecte de la station sont en cours de réalisation". Or, dans son courrier du 26 juin 2019 joint au dossier, le président du syndicat d'assainissement du Cinglais évoque ces travaux mais ne donne pas de précisions quant à leur échéance de réalisation et n'indique pas si leur réalisation conditionne la desserte des 28 nouveaux logements prévus sur la future zone 1AU. C'est pourquoi l'avis favorable donné par le syndicat devrait être étayé par des données plus précises.

Ce point a également retenu l'attention de Caen Normandie Métropole.

[La notice de présentation de la modification du PLU pourra être complétée en rappelant les diverses dispositions engagées pour rendre conformes le fonctionnement de la Station d'Épuration de Mutrécy.](#)

Les travaux engagés sont achevés depuis le 8 août 2019 : un nouveau silo de stockage de boues, d'un volume de 400m³, en complément du silo à boues actuel de 380 m³, a été créé. La capacité de stockage totale est ainsi portée à 780m³ pour un gisement annuel de boues évalué à environ 1000m³ par an à capacité nominale, soit 7 à 8 mois d'autonomie de stockage.

Les 12 bilans 24H réalisés en 2018 par l'exploitant attestent d'un traitement satisfaisant de la pollution. Les concentrations mesurées sur l'eau traitée respectent l'autorisation de rejet. D'après l'autosurveillance réalisée sur les paramètres DCO et NTK et la production de boues, la station reçoit une charge polluante de 1230 EH (pour 690 branchements + 90 de la commune Les Moutiers en Cinglais).

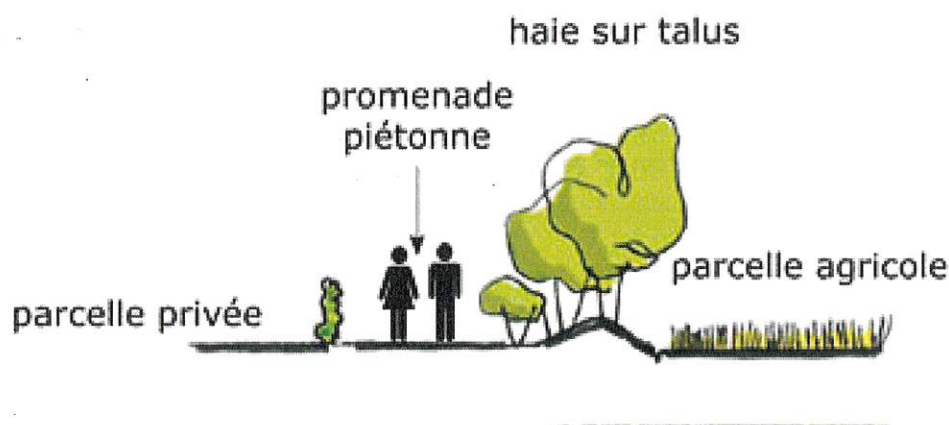
La situation après travaux sera encore plus favorable en termes de capacité à recevoir les futurs projets du territoire du syndicat : 60 logements à Saint-Laurent-de-Condé et 28 logements à Boulon.

2.2. Insertion paysagère du futur lotissement (cf. OAP)

Le rapport indique que "les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et le nouveau quartier". La perception visuelle de la future lisière urbaine constitue en effet un enjeu important. Mais le projet ne précise pas les conditions pratiques de réalisation de cet objectif. La plantation de haies le long des limites nord et ouest de la zone sera-t-elle à la charge de l'aménageur, ce qui garantirait une homogénéité du traitement paysager des lisières ou laissée à l'initiative des futurs propriétaires des parcelles situées en limite de la zone ?

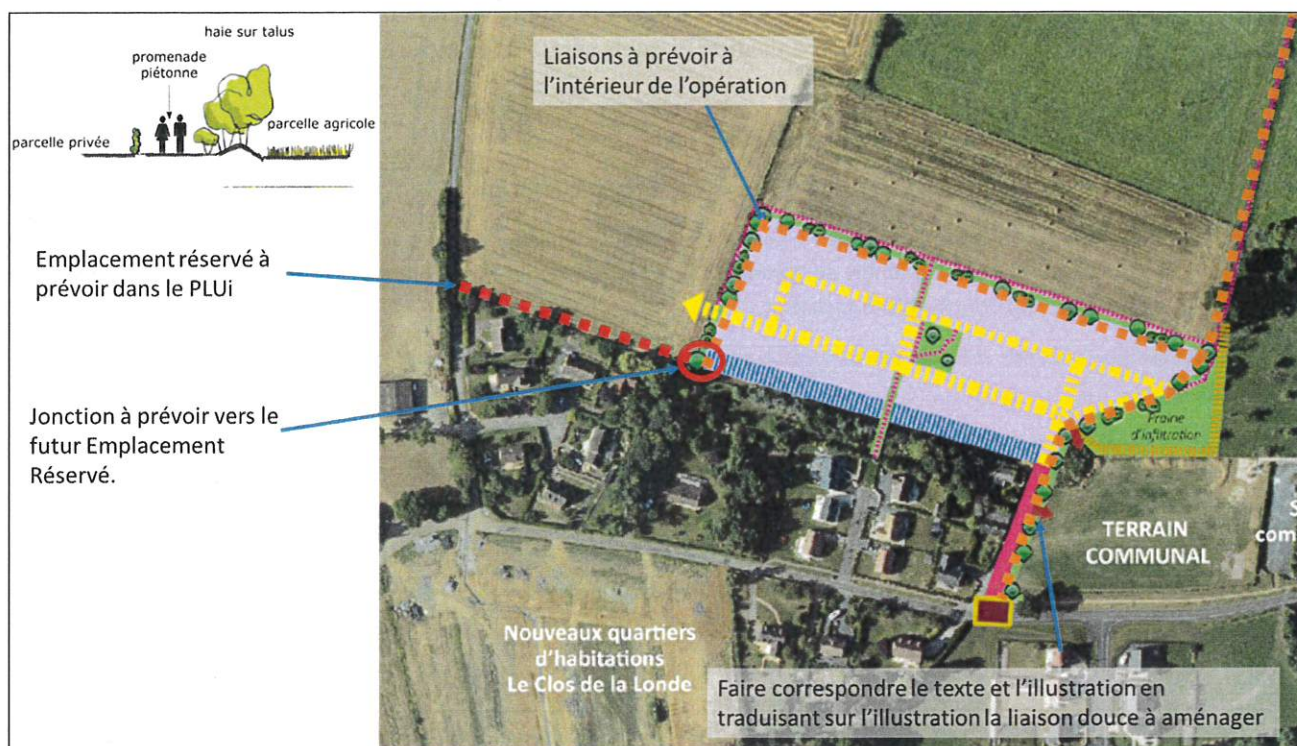
De même, le "maillage doux" figuré par un tracé mauve au nord et à l'ouest de la zone sera-t-il créé en deçà ou au-delà de la haie précitée et, par ailleurs, sera-t-il raccordé au bâti existant au sud de la zone ?

Les OAP n'ont effectivement pas abordé les conditions précises de réalisation de ces objectifs d'insertion paysagère et de cheminements doux, afin de ne pas figer les propositions d'aménagement. Les OAP pourraient être complétées en insérant une illustration de traitement de la future lisière urbaine, comme sur le schéma suivant tel qu'il pourrait être imposé à l'aménageur :



Ainsi l'aménageur aurait effectivement à sa charge la réalisation. Concernant la localisation de l'emprise piétonne, l'illustration de l'OAP devra être modifiée pour apparaître en deçà (et non au-delà) de l'aménagement.

Le raccordement avec la zone sud d'habitat pourra être imposé via une continuité vers un emplacement réservé à prévoir dans le PLUi en cours d'élaboration comme en rend compte l'illustration ci-après.



Proposition de modifications de l'OAP pour répondre aux observations de l'enquête

2.3. Desserte viaire de la zone

Le dossier indique que le futur quartier sera raccordé à la RD 238a par le tracé de l'actuelle impasse des Coutures.

Est-ce la commune ou l'aménageur qui assurera la maîtrise d'ouvrage de ce raccordement et en définira les caractéristiques ?

Des contacts ont-ils déjà été pris avec le Conseil départemental concernant la sécurisation du raccordement à la RD 238a ?

Il appartient à l'aménageur de prévoir le raccordement et de le réaliser. Ce point pourra être précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le schéma de principe, pour clarifier ce point, pourrait également préciser les limites de l'opération.

2.4. Impact sur l'activité agricole

Dans son courrier du 5 juin 2019, la Chambre d'agriculture émet plusieurs observations :

- Interrogation sur l'accord donné par l'exploitant de la parcelle à son propriétaire ;
- Demande d'évaluation de l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur la viabilité de l'exploitation (*Question posée également par Caen Normandie Métropole*) ;
- Demande de révision à la hausse de la densité de logements prévue.

Demande complémentaire de précisions du commissaire enquêteur sur l'avis de la Chambre d'agriculture : ne serait-il pas souhaitable, dans le schéma de l'OAP, de supprimer le tracé et la flèche en jaune orientés vers l'Ouest de la zone ("principe de maillage") et qui peuvent donner l'impression qu'une poursuite de l'urbanisation est envisagée dans cette direction, hors des limites de la zone ?

La flèche jaune orientée vers l'Ouest sera supprimée.

Question complémentaire du commissaire enquêteur : Plusieurs intervenants ont souligné la nécessité de prévoir des logements locatifs afin de favoriser le renouvellement et la diversité de la population de la commune. Cette option est-elle envisagée dans le cadre du projet d'urbanisation et quels seraient les moyens d'action de la collectivité pour la mettre en œuvre ?

La commune de BOULON n'est pas défavorable à cette proposition.

Lorsque l'on élabore un PLU, certains dispositifs en faveur du logements peuvent être mis en place :

Article L151-15 du code de l'urbanisme indique : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Par exemple, les pourcentages affectés peuvent l'être au bénéfice des logements sociaux, des logements intermédiaires, des logements en accession...

Le territoire de BOULON est situé en zone C, dans le cadre du dispositif d'investissement locatif. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local. En zone C, la zone est dite « détendue », et n'est pas prioritaire en matière de dotations et d'agréments de logements locatifs sociaux.

Dans ce contexte, les principes de diversification de l'offre en logement pourraient être établis au profit des logements intermédiaires ou des logements individuels denses (maisons en bande – maisons jumelées). Ainsi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pourra intégrer le principe d'une réalisation de logements en bande sur une partie de l'opération.

Le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage apporte une réponse à chaque observation du public ainsi qu'à ses propres demandes de précisions. Il importe que ces réponses soient argumentées et précises car l'enquête publique fournit au maître d'ouvrage l'occasion de faire œuvre de pédagogie en explicitant son projet ou de mieux ajuster ses propositions en prenant en compte les diverses contributions.

Transmis à la Communauté de communes Cingal-Suisse Normande, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

À Thury-Harcourt le 19 novembre 2019
Le Vice-président en charge de l'Aménagement du
Territoire

Michel Bar

