

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

---

## Enquête publique relative au

Projet de MODIFICATION N°1 du  
PLAN LOCAL D'URBANISME et ABROGATION DE LA  
CARTE COMMUNALE  
de la Commune de  
BRETTEVILLE-LE-RABET



N° du dossier : E19000033/14



*Déroulement du 20 septembre 2019 au 21 octobre 2019*

*Avis du Commissaire enquêteur  
MODIFICATION N°1 DU PLU*

Commissaire-enquêteur :

Alain MANSILLON

Destinataires :

C D C - CINGAL-SUISSE NORMANDE  
Tribunal administratif de Caen

Je soussigné Alain Mansillon, désigné pour remplir les fonctions de commissaire enquêteur, par décision du 16 juillet 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n°E19000033/14) dans le cadre de l'enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune et de l'abrogation de la carte communale de BRETTEVILLE-le-RABET.

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 Bretteville-le-Rabet en date du 28 janvier 2014 approuvant le PLU de la commune de Bretteville-le-Rabet ;

VU la délibération du conseil municipal de Bretteville-le-Rabet en date du 19 septembre 2017 demandant au Président de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande d'engager la modification du PLU ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande en date du 15 février 2018 autorisant le Président à engager la procédure de modification du PLU de Bretteville-le-Rabet ;

VU l'ordonnance du 16 juillet 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN désignant Monsieur MANSILLON Alain en qualité de commissaire enquêteur, en remplacement de Madame Marie-Thérèse CONTENTIN empêchée.

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 PLU ;

VU l'arrêté en date du 6 août 2019 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de Bretteville-le Rabet ;

VU l'arrêté du 2 septembre 2019 (n°CC-2019-004) annulant et remplaçant l'arrêté du 6 août 2019 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Bretteville-le-Rabet et abrogeant la carte communale ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête ;

## RAPPEL DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE BRETTEVILLE-le-RABET :

BRETTEVILLE-le-RABET est une commune située dans le département du Calvados. Ses habitants sont appelés les Rabellois et les Rabelloises. La commune se situe au sud de Caen en direction de Falaise. Elle compte 306 habitants. Elle s'étend sur 4,5KM2.

La carte communale initiale a été approuvée le 21 décembre 2005.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 28 janvier 2014.

Modification simplifiée n°1 a été approuvée le 18 juin 2014.

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, la compétence urbanistique a été transférée à la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande. Dorénavant, le projet de PLU et l'évolution des documents d'urbanisme locaux est suivi par cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

## RAPPEL du PADD du PLU :

- 1) Protéger les espaces naturels et le paysage ;
- 2) Développer l'habitat et l'activité économique ;
- 3) Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain ;
- 4) Préserver l'activité agricole et valoriser les ressources naturelles ;
- 5) Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.

La présente modification vise à créer et à modifier une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à modifier les articles U1 et U7 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'article relatif aux occupations et utilisations du sol interdites (article U1) sera supprimé uniquement pour le secteur Ua. De plus, l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété (article U7) sera modifié dans sa rédaction afin de rendre obligatoire l'implantation des constructions sur des limites séparatives de propriété en zone Ua.

Dans le document d'urbanisme en vigueur, les OAP ne s'appliquent pas à la zone Ua et de ce fait aucun principe d'aménagement d'ensemble n'est défini.

La modification du PLU vise donc :

- 1) A la création d'une OAP pour cette zone Ua.
- 2) A l'actualisation des OAP pour l'ensemble de la zone concernée (le Bourg) dans un souci d'harmonisation et de mise en cohérence.

Les OAP en vigueur sont composées de trois parties :

- 1) Un premier volet introduit des OAP et fixe les règles en matière de programmation, d'espace public, d'accès et d'aménagement paysager.
- 2) Un deuxième volet est constitué du Schéma d'Aménagement de la zone dite le Bourg.
- 3) Le troisième volet est le Schéma d'Aménagement de la zone dite Cache Coquin.

Concernant les OAP, la présente modification portera sur les premier et deuxième volets. Le troisième volet n'est pas modifié et restera partie intégrante des futures OAP.

La modification du premier volet des OAP touche le principe des OAP, les règles en matière de programmation, d'espace public, d'accès et d'aménagement paysager.

Le PADD indique de préciser la densité minimale de programme pour les opérations d'aménagement afin de favoriser le développement d'un habitat plus dense. Pour tenir compte du SCOT de Caen-Métropole (révisé dont l'approbation est prévue en décembre 2019), il est proposé dans l'OAP soumise à l'enquête de fixer cette densité à 15 logements à l'hectare, au lieu de 12 logements comme prévu dans l'OAP actuelle.

Il est proposé également la création de voies à sens unique dans certains secteurs de l'OAP, afin de sécuriser les entrées et les sorties des véhicules automobiles dans les opérations d'habitat.

Le deuxième volet constitue les Orientations d'Aménagement et de Programmation en vigueur pour la zone dite « le bourg ». Elles se transformeront en cinq schémas reprenant les cinq secteurs distincts. Les OAP futures comprendront pour la zone du bourg une carte de localisation des secteurs permettant au pétitionnaire de repérer les différentes zones concernées.

-Le secteur 1 est repris intégralement.

-Le secteur 2 est repris pour partie. La parcelle 63 est exclue du secteur car elle a déjà été aménagée pour la réalisation du Citystade.

-Le secteur 3 est agrandi avec le terrain propriété de la commune (futur aménagement d'un stationnement face à la salle des fêtes) pour garantir un aménagement d'ensemble.

-Le secteur 4 est conservé en l'état.

-Le secteur 5, secteur reprenant la zone Ua, est ajoutée aux OAP pour répondre à la fin de la servitude de projet.

Pour la totalité des secteurs, les règles suivantes sont imposées :

- La densité minimale de l'opération de 15 logements à l'hectare est reprise.

- A l'exception du secteur 1, il est exigé de prévoir des poches de stationnements intégrées et paysagées.

- A l'exception du secteur 1, il est exigé de prévoir un dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Chaque secteur a également des règles spécifiques :

- Secteur 1 : l'OAP en projet pose le principe que dans le cas d'un aménagement de voirie, ce dernier ne peut être que traversant.

- Secteur 2 : une liaison piétonne est imposée vers le Citystade.

- Secteur 3 : l'OAP impose une voirie en sens unique aménagée en cohérence avec le stationnement prévu par la collectivité. L'aménagement d'une liaison douce est également imposé. Le principe de la haie en limite Est était déjà prévu dans les OAP en vigueur.
- Secteur 4 : reprise des grands principes. Obligation d'aménagement d'une liaison douce.
- Secteur 5 : la zone Ua n'était pas prévue initialement dans les OAP.

## RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Cette enquête s'est déroulée du 20 septembre 2019 au 21 octobre 2019 , soit 32 jours. J'ai tenu trois permanences à la Mairie :

- Le vendredi 20 septembre 2019 de 09h30 à 12h30
- Le mercredi 09 octobre 2019 de 14h à 17h
- Le lundi 21 octobre 2019 de 14h à 17h

A l'issue de cette dernière permanence, j'ai pu clore le registre et en disposer immédiatement. J'ai conservé également le dossier qui était à disposition du public.

Le 21 octobre 2019 à 18h30 , j'ai récupéré le registre et le dossier d'enquête qui étaient à disposition du public à la CDC Cingal-Suisse Normande et au Novotel de Caen où il avait été déposé par Monsieur DELALOY à mon attention. J'ai clôturé le registre.

Le 24 octobre 2019 à 16h, j'ai remis en main propre mon PV de Synthèse, au NOVOTEL de Caen, à Monsieur Sylvain DELALOY en charge de l'urbanisme à la CDC Cingal-Suisse Normande. Ce dernier avait reçu pouvoir de Monsieur Michel BAR, Vice-Président de la CDC pour réaliser cette opération.

Le 7 novembre 2019, je reçois par mail les réponses à mon PV de synthèse. Ce document est signé de Monsieur Paul CHANDELIER, -Président de la CDC. Je reçois ensuite ce document par voie postale.

Je remets en main propre mon rapport et mon avis à Monsieur DELALOY de la CDC Cingal-Suisse Normande le jeudi 21 novembre 2019, à 11h. à Caen au Novotel.

J'en dépose un exemplaire à l'attention de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

**Avant d'émettre mon avis et certaines considérations qui motivent celui-ci, j'ai souhaité faire part de remarques et d'appréciations qui seront aussi déterminantes pour ma prise de position.**

↳ Le Conseil Communautaire du 15 février 2018, a engagé la procédure de modification n°1 du PLU de Bretteville-le-Rabet, à l'**unanimité**, suite à une demande du Conseil Municipal de la Commune en date du 19 septembre 2017.

↳ Le projet de modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une certaine façon d'une concertation avec la population de Bretteville-le-Rabet comme je l'ai expliqué dans mon rapport surtout à l'occasion des

travaux engagés pour le PLUI en cours d'élaboration. Elle explique sans doute la rareté des questionnements du public durant cette enquête.

↳ Il me semble important d'affirmer que le dossier qui était à disposition du public durant cette enquête permettait à chaque personne qui le souhaitait d'en prendre connaissance pour comprendre l'objectif du projet même si certains points méritaient des précisions. J'ai également eu des interlocuteurs durant cette enquête très disponibles qui ont répondu à toutes mes questions.

↳ La dialogue interactif mis en place avec la Mairie et la CDC a permis d'obtenir des réponses à mes questionnements dans des délais qui m'ont permis d'examiner ces réponses en toute sérénité, afin d'émettre mon avis.

### **AU FINAL, JE CONSIDERE QUE :**

↳ Dans un document distinct, le déroulement de l'enquête a été relaté et que celle-ci s'est réalisée selon les règles en la matière dans un climat parfaitement serein, et que des échanges avec tous mes interlocuteurs en charge de l'urbanisme ont eu lieu, pour répondre à certains éléments du dossier. J'ai eu un dialogue constructif avec Madame HAMON-ENOUF Maire de la Commune et Monsieur DELALOY en charge de l'urbanisme à la CDC CINGAL-SUISSE NORMANDE.

↳ Les publications dans la presse et les affichages sont conformes aux règles des enquêtes publiques.

↳ La réponse à mon PV de Synthèse précise qu'un travail de concertation avec la population a eu lieu de façon indirecte à l'occasion des travaux actuels sur le PLUI. Par ailleurs, il m'a été indiqué que l'enquête publique a été annoncée à trois reprises en 2019, lors de certaines manifestations dans la Commune.

↳ Le dossier soumis à enquête publique, même s'il méritait d'être ajusté sur certains points, était suffisamment structuré pour être consultable. Il permettait aux citoyens qui le souhaitaient, d'avoir une vue globale sur le projet de modification n°1 du PLU. Le dossier était sur le site de la CDC CINGAL-SUISSE NORMANDE. Une adresse spécifique internet permettait à toute personne de poser des questions ou de faire des observations depuis son domicile, ou à partir de l'ordinateur mis à disposition du public à la CDC.

↳ Aucune observation n'a été déposée ni sur le registre à disposition à la CDC, ni sur l'adresse spécifique internet. Selon les certificats reçus, aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

↳ La seule observation écrite sur le registre à disposition à la Mairie provient d'une citoyenne qui après avoir examiné le dossier lors d'une permanence, a pu par rapport à l'emplacement de son domicile demander trois explications sur les conséquences pour elle de l'aménagement du secteur 3. Réponse lui a été apportée par la CDC. En tout état de cause, cette observation ne remet pas en cause le projet.

☞ La note du 15 octobre 2019 de la CDC, qui précise, suite à plusieurs échanges entre elle et Madame la Maire de la Commune, les évolutions souhaitées par la Mairie. Ces évolutions pourront être prises en compte en tant qu'observations lors du vote de cette modification n°1, car elles ont le mérite d'apporter des précisions urbanistiques utiles sur les secteurs 4 et 1, dans le cadre de ce projet.

☞ Ce projet de modification n°1 ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il ne réduit pas les espaces naturels (N) et agricoles (A), ni un espace boisé classé et ne réduit pas une protection édictée.

☞ Ce projet de modification n°1 n'ouvre pas à l'Urbanisation.

☞ Les Personnes Publiques Associées (PPA), ont été consultées selon les règles en vigueur. Celles qui ont répondu (peu nombreuses) n'effectuent aucune remarque qui pourrait remettre le projet en question.

☞ Il est logique de modifier l'article U1 du règlement du PLU. En effet, depuis le 28 janvier 2019, une servitude sur la zone Ua est caduque car elle dépasse le seuil de 5 ans.

☞ L'article U7 du règlement du PLU pourra être modifié dans sa rédaction afin de rendre obligatoire l'implantation des constructions sur une des limites séparatives de propriété en zone Ua.

☞ Le secteur du projet ne correspond à aucune ZNIEFF, ou de zone NATURA 2000.

☞ Pour tenir compte du SCOT de Caen-Métropole qui veut favoriser le développement d'un habitat plus dense, la modification n°1 du PLU prévoit de passer d'une densité de 12 logements à l'hectare à 15 logements à l'hectare.

☞ Dans le document d'urbanisme en vigueur, les OAP ne s'appliquent pas à la zone Ua et de ce fait aucun principe d'aménagement d'ensemble n'est défini. En conséquence, ce projet permet la création d'une OAP pour cette zone Ua et l'actualisation des OAP pour l'ensemble de la zone concernée (le Bourg) dans un souci d'harmonisation et de mise en cohérence.

☞ Le fait de transformer le schéma en vigueur pour «le Bourg », en cinq secteurs distincts permettra d'obtenir des OAP futures dotées d'une carte de localisation des secteurs permettant au pétitionnaire de repérer les différentes zones concernées. Chaque secteur comprend une description des contraintes urbanistiques qui pourront évoluer dans le dossier qui sera soumis au vote des élus (CDC) en fonction des observations évoquées précédemment de la part de la Municipalité pour les secteurs 1 et 4.

☞ L'entrée à sens unique sur la RD 43 est impérative sur le secteur 5.

☞ L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour cette modification n°1 est conforme aux obligations du code de l'urbanisme. Elle répond aux objectifs du projet rappelés au début de cet avis.

☞ Les réponses à mon PV de synthèse et son annexe m'incitent à croire que le dossier qui sera soumis au vote pour l'approbation de cette modification n°1 du PLU de Bretteville-le-Rabet prendra en compte les précisions qui m'ont été apportées par CDC Cingal-Suisse Normande au cours de cette enquête.

↪ J'ai obtenu une réponse à toutes les questions posées.

↪ Le projet est compatible avec les documents supra-communaux.

**EN CONCLUSION DE MES REMARQUES, APPRECIATIONS ET CONSIDERATIONS, J'EMETS UN  
AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE BRETTEVILLE-LE-RABET.**

Assorti de la **recommandation suivante** :

Bien inclure dans le projet de modification n°1 du PLU qui sera soumis au vote des élus les observations de la note (échanges avec Madame la Maire de la commune) du 15 décembre 2019 qui se trouve dans le registre déposé à la Mairie et qui concerne les secteurs 1 et 4.

Fait à Caen le 21 novembre 2019.

Le commissaire enquêteur.



Alain MANSILLON