

COMMUNE DE SAINT-MANVIEU-NORREY

DEPARTEMENT DU CALVADOS

**2ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE ET DELIMITATION DU PERIMETRE DES ABORDS DES
MONUMENTS HISTORIQUES**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 06 NOVEMBRE AU
08 DECEMBRE 2023**



Maître d'ouvrage : Communauté urbaine Caen la Mer Normandie

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Véronique MATHIEU
Commissaire enquêtrice**

En application de l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen
en date du 26 septembre 2023

N°E23000050/14

Glossaire

Ae : Autorité environnementale
AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CD14 : Conseil Départemental du Calvados
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE : Commissaire Enquêteur
CU : Communauté urbaine
CUCLM : Communauté urbaine de Caen-la-Mer
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement et du Logement
EBC : Espaces boisés classés
EP : Enquête publique
ER : Emplacement réservé
INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDA : Périmètre délimité des Abords
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUi-HD : Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements
PPA : Personnes Publiques Associées
PVS : Procès-Verbal de Synthèse
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SRADDET : Schémas Régionaux d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRCE : Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique
UDAP : Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados
Zone A : Zone Agricole
Zone N : Zone Naturelle
Zone U : Zone Urbaine
Zone 1AU : zone destinée à l'extension des villages
Zone 1AUs : Zone destinée à l'extension du secteur UGs
Zone UGs : Zone destinée aux équipements publics ou aux services à la population

Table des matières

GLOSSAIRE.....	2
1.GÉNÉRALITÉS.....	4
1.1. Objet de l'enquête.....	4
1.2. Cadre juridique.....	4
1.3. Nature et caractéristiques du projet	5
1.4. Composition du dossier.....	10
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	11
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	11
2.2. Prise de contact avec la Communauté urbaine Caen la Mer.....	11
2.3. Réunion avec les élus.....	11
2.4. Arrêté d'organisation de l'enquête publique.....	12
2.5. Publicité et information du public.....	12
2.6. Permanences de la commissaire-enquêtrice.....	13
2.7. Clôture de l'enquête publique.....	13
3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE...14	
3.1. Avis de l'autorité environnementale.....	14
3.2. Avis des personnes publiques associées.....	14
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC : données générales.....15	
4.1. Observations sur les registres « papier »	15
4.2. Observations sur le registre dématérialisé.....	15
5.REMISE DU P.V DE SYNTHESE.....15	
6. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....15	
6.1. Observations des Personnes Publiques Associées	15
6.2. Questions /Observations du public	21
6.3. Questions de la commissaire enquêteuse.....	21
7. CLOTURE DU RAPPORT.....24	

1- Généralités

1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique a pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Manvieu-Norrey, d'une part, portant essentiellement sur les points suivants :

- suppressions et créations d'emplacements réservés en application de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme,
 - adaptation du règlement écrit relatif aux clôtures sur l'ensemble du territoire communal,
 - instauration du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global sur la zone 1AUs du Marcelet;
- ainsi que sur la délimitation du Périmètre des Abords (PDA) de 3 monuments historiques, d'autre part :
- la chapelle sud du cœur, le cœur et le clocher de l'ancienne église à Saint-Manvieu
 - l'église Notre Dame des Labours à Norrey
 - l'ancien manoir de la Mare à saint Manvieu

Deux avis doivent donc être rendus par la commissaire enquêtrice pour ce dossier : un sur le projet de document d'urbanisme et un sur le projet de périmètre délimité des abords

1.2. Cadre juridique

Le PLU de la commune de Saint-Manvieu-Norrey a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2015.

La modification N°1 a été approuvée le 21 décembre 2016 par le Conseil Municipal.

Le PLU de la commune de Saint-Manvieu-Norrey est compris dans le futur PLUi-HD prescrit à Caen-la-Mer depuis le 23 mai 2019.

La Communauté Urbaine Caen-la-Mer, compétente en matière de PLU, est le maître d'ouvrage, représentée par Monsieur Joël BRUNEAU, son président. Le siège de la collectivité est situé 16 rue Rosa Park –CS 52700 -14027-CAEN Cedex 9.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Communauté Urbaine Caen-la-Mer.

Le projet de modification n°2 du P.L.U de Saint-Manvieu-Norrey et l'enquête publique font références aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Code de l'urbanisme : articles L-151-23, L-153-31 et suivants, R-104-28 et R-420-1, L-131-9, R-132-2, R-153-8 et suivants, articles L.153.36 et suivants et R.153-8 et suivants ;
- Code de l'environnement : articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- Code du Patrimoine : articles L-621-30 et L-621-31, R-621-93 et suivants
- PLU de Saint-Manvieu-Norrey approuvé le 30 septembre 2015 ;
- Arrêté n°A-2023-074 du 17 octobre 2023 de Monsieur le président de la CUCLM prescrivant les modalités de l'enquête publique ;
- Décision N°E23000050/14 du Président du Tribunal Administratif de CAEN en date du 26 septembre 2023 désignant le commissaire-enquêteur chargé de conduire cette enquête publique.

Le projet de modification N°2 ne modifie pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du P.L.U, ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance, n'ouvre pas

une nouvelle zone à urbaniser, ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation valant zone d'aménagement concertée. Il relève donc de la procédure de modification.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU est utilisée lorsque les changements envisagés ne nécessitent pas une révision, ce qui est le cas dans ce dossier. C'est une procédure dite « de droit commun » qui permet de rectifier le règlement écrit, le règlement graphique ou la création, voire de modifier une OAP.

A la fin de l'enquête, la Communauté Urbaine de Caen-la-Mer aura la possibilité, par délibération de ses membres, de modifier le projet en tenant compte, ou pas, des propositions émises par le public ou les Personnes Publiques Associées, voire tout autre service de l'Etat ou celles de la commissaire enquêtrice. Le PLU ainsi modifié et la délimitation du PDA des monuments historiques étant approuvés, deviendront opposables aux tiers durant 2 mois après sa transmission à Monsieur le Préfet, sauf si ce dernier est amené à demander des compléments d'informations à la commissaire enquêtrice, au vu de ses conclusions.

1.3. Nature et caractéristiques du projet

1.3.1 Caractéristiques de la commune

La commune de Saint-Manvieu-Norrey a une superficie de 828 ha dont les trois quarts sont occupés par des terres agricoles. Elle se situe à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Caen, dans la couronne périurbaine de Caen-La-Mer et intégrera le PLUi de Caen la Mer. Elle appartient à la Plaine de Caen et se divise en deux parties de part et d'autre du vallon de la Mue, l'une au nord accueille le village de Norrey, l'autre au sud, ceux de St Manvieu et de Marcelet. Elle est bordée au nord par la voie ferrée et sa partie sud est traversée d'est en ouest par la route de Caumont (RD9). La commune se déploie entre la RN13 au nord et la RD9 (Route de Tilly-sur-Seulles) au sud.

La commune de Saint-Manvieu-Norrey compte 2078 habitants (source INSEE 2021). Sa population a fortement augmenté entre 1999 (1417 habitants) et aujourd'hui. Constituée de bourgs anciens ayant connu une phase intense de périurbanisation (majoritairement pavillonnaire) au cours des vingt dernières années, : 815 logements aujourd'hui pour 486 en 1999 abritant des ménages avec enfants dans des maisons de 4 ou 5 pièces, principalement de professions intermédiaires (Source INSEE 2019). Vu la faible diversité des logements, on observe peu de mobilité au sein du parc communal.

Elle a plusieurs caractéristiques :

- Le regroupement de 2 villages : Saint Manvieu et Norrey, ainsi que d'un hameau, le Marcelet ; l'ensemble s'étant regroupé dans une seule commune en 1974. Cela a pour conséquence une division de la commune en plusieurs quartiers éloignés et séparés les uns des autres. Par ailleurs, la RN13 ainsi que la RD9 sont des axes routiers importants, bordant et séparant la commune, entraînant des contraintes urbanistiques.
- La commune comprend encore aujourd'hui deux structures scolaires, deux églises et a récemment supprimé une mairie annexe.
- Les paysages de la commune s'inscrivent dans une même grande unité paysagère, celle de la Plaine de Caen. Elle se caractérise par des openfields où sont principalement cultivés, des céréales, du lin, des betteraves à sucre ou des oléagineux.
- La gare (halte ferroviaire) située à Norrey dessert les lignes Caen-Bayeux ou Caen-Coutances, Granville ou Saint Lô et permet de se rendre à Caen en 8 mn plusieurs fois par jour.

Par ailleurs :

- Le territoire communal comprend : la coopérative de Creully qui dispose d'importants locaux de stockage sur Norrey (trituration du Colza) ; et, d'autre part, la coopérative AMELIS (Amélioration de l'Élevage par l'Insémination et la Sélection) spécialisée dans l'élevage de taureau et la production de semences bovines.

Les exploitations engendrent un trafic de gros engins à travers la commune, et en particulier de part et d'autre de la RD9, dont certains carrefours sont potentiellement dangereux.

- La commune jouxte la commune de Carpiquet et particulièrement l'aéroport de cette commune.

- La commune comprend peu de commerces : 1 moyenne surface alimentaire (LIDL) ainsi qu'un salon de toilettage canin, un salon d'esthétique et un salon de coiffure, sont installés au Marcelet, en bordure de la RD9 très passagère ; une boulangerie et un bar-brasserie se situent dans le centre de Norrey près de la mairie.

Plusieurs documents de planification couvrent le territoire de la commune de Saint-Manvieu-Norrey :

- Le SCoT Caen-Métropole, approuvé en 2011 et révisé en 2020 ;

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ORNE AVAL-SEULLES ;

- Le PLH de Caen-la-Mer en vigueur 2019-2024, adopté le 30 janvier 2020 ; classant la commune de Saint-Manvieu-Norrey dans la couronne périurbaine proche avec les orientations concernant la règle de densité.

La CUCLM, compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire, a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire. A ce titre, elle a initié cette procédure de modification du P.L.U de Saint-Manvieu-Norrey.

1.3.2 Principales caractéristiques de la modification n°2 du P.L.U de Saint-Manvieu-Norrey et de la délimitation du Périmètre des Abords (PDA) de monuments historiques

Les modifications apportées viennent s'inscrire dans les orientations du PADD du PLU. Elles comprennent quatre points :

- A - Une suppression et création d'emplacements réservés en application de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme

Le PLU comporte actuellement cinq emplacements réservés. La commune souhaite réinterroger ces emplacements :

- L'emplacement réservé n°1 est supprimé : le projet (extension du cimetière) qui devait être réalisé n'a pas vocation à s'installer sur cet emplacement, la commune ayant acquis une autre parcelle.

- L'emplacement réservé n°2 est supprimé : projet de création d'une voie cyclopédestre de la rue de la Gare. Emplacement acquis par la commune.

- L'emplacement réservé n°3 est supprimé : projet d'extension du site public pour la création d'une aire de stationnement et d'une aire de jeux. Emplacement acquis par la commune et aire de jeux en cours de réalisation.

- L'emplacement réservé n°4 est conservé : création d'une piste cyclable

- L'emplacement réservé n°5 est supprimé : projet d'extension de voies et réseaux. La commune est désormais propriétaire du foncier concerné.

....et créer de nouveaux emplacements réservés :

- L'emplacement réservé n°6 est créé : Projet d'aménagement du carrefour entre la rue du Colonel Baker / la rue de l'Eglise, et les abords de la rue de l'Eglise jusqu'au cimetière afin

d'assurer la sécurisation de tous les modes de déplacements sur ce tronçon (automobiles – vélos – piétons)

- L'emplacement réservé n°7 est créé : Création d'accès pour assurer la desserte de la zone 1AUs, au Marcelet (accès et/ou desserte du secteur par les réseaux). Il est situé dans l'emprise de la zone 1AUs

- L'emplacement réservé n°8 est créé : Création d'une aire de jeux au Marcelet, en zone UGb

Numéro	Objet	Surface /emprise	Bénéficiaire
ER1 - supprimé	Extension du cimetière de Norrey	1200m ²	Commune
ER2- supprimé	Création d'une voie cyclo-pédestre depuis la rue de la Gare	90 ml X 10 m	Commune
ER3- supprimé	Extension du site public pour création d'une aire de stationnement et d'une aire de jeux	4050 m ²	Commune
ER4- conservé	Création d'une piste cyclable	Largeur : 5m a : 465 ml / b : 60 ml / c : 135 ml / d : 60 ml	Commune
ER5- supprimé	Extension de voies et réseaux	1750 m ²	Commune
ER6 -création	Aménagement du carrefour entre la rue du Colonel Baker / la rue de l'Eglise, et les abords de la rue de l'Eglise jusqu'au cimetière	963m ²	Commune
ER7-création	Aménagement de la Future desserte de zone 1AUs au Marcelet	453m ²	Commune
ER8-création	Création d'une aire de jeux au Marcelet	891m ²	Commune

Ces modifications sont prises en compte et inscrites dans le règlement graphique modifié ainsi que dans le règlement écrit modifié.

- **B - Une modification des dispositions réglementaires relatives aux clôtures**

L'urbanisation de la commune, depuis ces trente dernières années a amené un traitement nouveau des parcelles, en lien avec la création des lotissements, utilisant des matériaux ou végétaux différents pour les réalisations de clôtures que ceux préalablement utilisés dans la commune « rurale » originelle.

La municipalité souhaite donc harmoniser quelques règles de hauteur de clôtures (hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.5m, hors clôtures végétales), interdire certains matériaux, proposer une liste d'essences végétales de région dans le règlement du PLU, maintenir ou restaurer les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes...l'ensemble principalement destiné à recréer un esprit villageois, avec du lien entre habitants et voisins en évitant « l'enfermement » de certains pavillons avec des clôtures inadaptées à une vie de village.

- **C - L'Instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour la zone 1AUs, au titre de l'article L.151- 45 5° du Code de l'Urbanisme**

La zone 1AUs, située sur la route de Caumont (RD9), à l'Ouest du Marcelet, représente une surface de 3.25 ha et est considérée dans le PADD comme un secteur du pôle de commerces et de services pour conforter le carrefour commercial à l'Ouest du Marcelet, comprenant une réglementation permettant l'instauration de logements dans des cas très précis uniquement. La municipalité de Saint-Manvieu-Norrey et la Communauté Urbaine de Caen-la-Mer au titre de sa compétence « économique », ont fait le choix de restreindre les demandes d'autorisation de construire sur cette zone pourtant ouverte à l'urbanisation afin de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet répondant aux besoins de la commune et aux enjeux du PLU-HM.

C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global, permettant à la commune de « figer » la constructibilité du secteur le temps (5 ans maximum) de réaliser les études adéquates pour définir au mieux les besoins en termes économiques et de logements de cette zone.

Cette modification est prise en compte dans les règlement écrit (interdiction des logements dans la partie économique du secteur) et graphique modifiés ainsi que par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette zone.

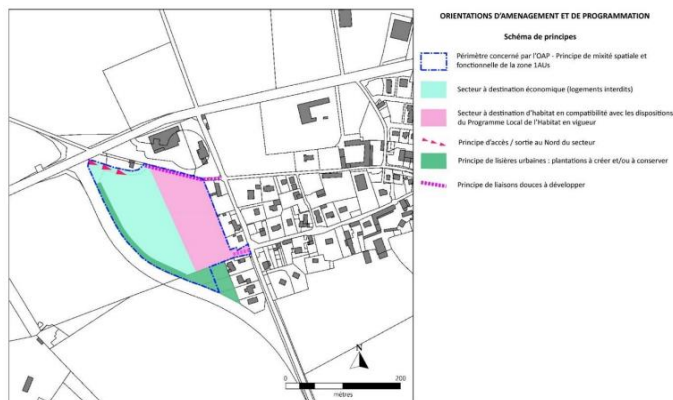
- **C.a - Prise en compte via la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurent actuellement dans le P.L.U, avec des dispositions applicables à toutes les zones. Ces O.A.P doivent être compatibles avec les orientations du S.C.O.T de Caen Métropole.

Quatre zones d'urbanisation à venir, prévues dans le P.L.U, ont fait l'objet d'une O.A.P.

L'O.A. P de la zone 1AUs est donc créée. Cette zone est divisée en deux parties : une partie dédiée au développement économique, dans la suite du carrefour commercial de la route de Caumont ; les constructions à destination de logements n'y sont pas autorisées. L'autre partie sera dédiée à l'habitat.

Le site sera desservi par le Nord, au niveau du rond-point. L'accessibilité du site par les modes doux sera développée



- D- Une réduction des périmètres de protection des monuments historiques

En application de l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine relatif à la protection des abords des Monuments Historiques inscrits ou classés, l'architecte des Bâtiments de France de la Direction Régionale des Affaires Culturelles a proposé à la commune de mettre en place de nouvelles délimitations de périmètres de protection des monuments. L'intérêt de ce nouvel outil (Périmètre Délimité des Abords :P. D. A) est de déterminer sur le terrain ce qui participe réellement du cadre de présentation du monument et qui doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'étude réalisée par l'UDAC du Calvados, (analyse du paysage bâti et de l'environnement paysager des monuments historiques), portant sur trois monuments historiques de la commune, aboutit à la proposition de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques concernant deux monuments historiques de la commune, votée par le Conseil Municipal de Saint-Manvieu-Norrey, par délibération du 29 juin 2022 :

- la chapelle sud du cœur, le cœur et le clocher de l'ancienne église à Saint-Manvieu : Sa protection actuelle couvre environ 83 ha, dont une grande partie du village de Saint-Manvieu. La nouvelle protection portera sur 12 ha uniquement, en soustrayant une grande partie du village de Saint-Manvieu



- l'église Notre Dame des Labours à Norrey : Sa protection actuelle couvre 83 ha, dont le village de Norrey. La nouvelle protection portera sur 19 ha uniquement, en soustrayant une grande partie du village de Norrey. Réputée pour être l'une des plus belles constructions du gothique normand, elle possède de nombreuses sculptures et mérite une visite attentive.



Cela permet de remplacer le périmètre systématique de 500m de protection des bâtiments par une nouvelle délimitation plus ciblée pour les monuments historiques avec pour conséquence, une réelle diminution de surface autour du monument impactée par l'obligation de répondre aux normes et conditions imposées pour la protection du monument classé.

Le résultat diminue les surfaces des périmètres de protection et ainsi le nombre de dossiers transmis à l'architecte des Bâtiments de France qui n'intervient plus dans la partie exclue des périmètres délimités (une consultation à titre de conseil étant toujours possible hors périmètre).

L'ancien manoir de la Mare à Saint Manvieu a également été pressenti pour bénéficier de ce périmètre. Toutefois, l'étude précise que sa protection actuelle couvre 90 ha et n'impacte pas Saint-Manvieu-Norrey ni les villages avoisinants car situé en zone non constructible, à l'écart de la zone urbanisée, sur une zone naturelle et agricole. Son périmètre recouvre une plaine agricole et un bois avoisinant. Il est peu visible car le bâtiment est relativement bas et entouré d'un parc boisé, de hauts murs et d'arbres de hauts jets. Cet édifice a donc été maintenu par la DRAC dans son ancienne délimitation de protection des monuments (périmètre de 500 m).

En conclusion, l'ensemble de ces modifications ne viennent pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entraînent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et ne réduisent pas la superficie des Zones Agricoles et Naturelles.

En outre, ils n'induisent pas d'évolutions de surfaces des zones du PLU.

Par conséquent, cela ne nécessite pas une révision du P.L.U mais une simple procédure de modification.

1.4 Composition du dossier

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- Pièces du Plan Local d'urbanisme modifiées :
 - Notice de présentation du projet de modification n°2 du PLU de Saint-Manvieu-Norrey ;
 - Orientations d'aménagement et de programmation
 - Règlement écrit modifié,
 - Règlement graphique modifié,
 - Annexes documentaires 4a : Servitudes d'utilité publique et annexes documentaires
 - Annexe documentaire 4b : Plan des Servitudes d'Utilité Publiques et autres informations

- Pièces administratives :
 - L'arrêté n°A-2023-074 du 17 octobre 2023, du président de la CUCLM définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique ;
 - Courrier de désignation du CE par le président du tribunal administratif du 26 septembre 2023 ;
 - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Saint-Manvieu-Norrey du 29 juin 2022
 - Deux insertions dans la presse Ouest-France : jeudi 19 octobre 2023 et le jeudi 9 novembre 2023
 - Deux insertions dans la presse Liberté Le Bonhomme libre : jeudi 19 octobre 2023 et le jeudi 9 novembre 2023

- Éléments imposés au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement :
 - Note de présentation
 - Note de procédure
 - Affiche d'enquête publique

- Les registres d'enquête publique (version papier) ; un en mairie de Saint-Manvieu-Norrey et l'autre au siège de la CUCLM, à Caen.
- Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe:
 - courrier de la communauté urbaine Caen la Mer en date du 11 juillet 2023 : notification aux personnes publiques associées de la procédure de modification du P.L.U,
 - avis délibéré de la MRAe après examen au cas par cas,
 - réponses et avis des personnes publiques associées consultées :
 - Services de l'Etat – DDTM
 - Conseil Départemental du Calvados
 - Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie
 - Comité régional de conchyliculture
 - Chambre d'Agriculture du Calvados
 - D.R.A.C (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie)
 - INAO (Institut National de l'Origine et de la qualité)
 - Pôle métropolitain : Caen Normandie Métropole

En outre, le commissaire enquêteur a pris connaissance des documents du PLU en vigueur dont le PADD.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° N°E23000050/14 du 26 septembre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Véronique MATHIEU, commissaire-enquêtrice, pour mener l'enquête relative à la modification n°2 du P.L.U de Saint-Manvieu-Norrey et définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

2.2 Prise de contact avec la Communauté urbaine

Le 4 octobre 2023, contact a été pris avec Madame Mélanie BLANCHET, chargée de mission planification urbaine de la Communauté urbaine de Caen-la-Mer, responsable de ce projet de modification. Il a été convenu de l'envoi du dossier numérique dans les meilleurs délais ainsi que de la prise de contact avec les élus de la commune. Après échanges par courriels entre Madame Mélanie BLANCHET et Monsieur Jean-Baptiste MORIN, adjoint en charge de l'urbanisme, il a été retenu la date du mercredi 11 octobre 2023, à 14h, en mairie de Saint-Manvieu-Norrey. L'envoi des documents en attente (avis d'enquête, avis presse...) et l'avis des personnes associées a ensuite été effectué régulièrement jusqu'à l'enquête publique.

2.3 Réunion avec les élus - Visite des sites, projets de la modification du P.L.U ainsi que de la délimitation du Périmètre des Abords (PDA) des monuments historiques

Le 11 octobre 2023, à 14h00, une réunion à l'hôtel de ville de Saint-Manvieu-Norrey a eu lieu en présence de Madame Léonie ANGOT-HASTAIN, Maire et de Monsieur Jean-Baptiste MORIN, adjoint en charge de l'urbanisme ainsi que de Madame Mélanie BLANCHET au titre de la CUCLM. Lors de cette réunion, les projets inclus dans cette modification ont été présentés à la CE. Par ailleurs, cette réunion a permis d'évoquer différents sujets du dossier, de faire le point

sur la consultation des PPA et d'envisager l'organisation de l'enquête publique et ses modalités matérielles et calendaires.

Enfin, Monsieur Jean-Baptiste MORIN, adjoint en charge de l'urbanisme, a effectué le même jour une visite complète de la commune à la commissaire-enquêtrice et plus particulièrement :

- les emplacements réservés,
- les deux sites étudiés par le projet de définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques, propriété de la commune : la chapelle sud du cœur, le cœur et le clocher de l'ancienne église à Saint-Manvieu et l'église Notre Dame des Labours à Norrey
- la zone 1AUs.

C'est uniquement le 3 janvier 2024, après plusieurs appels téléphoniques, que la visite de l'ancien Manoir de la Mare, aujourd'hui Cours Sainte Catherine de Sienne, propriété de la SCI Sainte Catherine de Sienne, a pu être effectuée, suite à l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception par la commissaire enquêtrice, avec les annexes expliquant l'objet de l'enquête publique.

La directrice, Mère Sophie WARNAN, représentante de la SCI Sainte Catherine de Sienne, a fixé téléphoniquement la date de cette visite qui a permis de communiquer les informations de par et d'autre et d'effectuer la visite des lieux de cet établissement scolaire catholique privé hors contrat accueillant environ 150 élèves (des filles uniquement) de la maternelle au baccalauréat.

2.4 L'arrêté d'organisation de l'enquête publique

L'arrêté n°A-2023-074, signé le 17 octobre 2023 par le Président de Caen La Mer prescrit l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU et la définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques de Saint-Manvieu-Norrey.

Cette enquête a été ouverte du lundi 6 novembre 2023 à 15h00 au vendredi 8 décembre 2023 à 18h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

L'hôtel de ville de Saint-Manvieu-Norrey est désigné comme siège de l'enquête.

Quatre permanences sont prévues à l'hôtel de ville.

2.5 Publicité et information du public

2.5.1 Publicité légale

L'information du public a été faite par voie d'affichage d'un avis reprenant l'essentiel de l'arrêté du Président de la communauté urbaine, à l'hôtel de ville de Saint-Manvieu-Norrey et au siège de la CUCLM à partir du 18 octobre 2023, soit quinze jours avant la tenue de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux suivants :

- Première parution le 19 octobre 2023 (soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête) dans Ouest-France et Liberté le Bonhomme Libre,
- Deuxième parution le 9 novembre 2023 (soit dans les huit premiers jours de l'enquête) dans Ouest-France et Liberté le Bonhomme Libre.

2.5.2 Information complémentaire du public

Le public a pu également être informé de l'enquête publique par :

- l'application mobile FACEBOOK de la mairie, à compter du 19 octobre 2023,
- l'affichage de l'avis d'enquête en format A3, dans les panneaux d'affichage réservés à la municipalité, (en mairie et à Norrey) à compter du 18 octobre 2023.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et le consulter durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Saint-Manvieu-Norrey :

- Sur le site internet de la commune de Saint-Manvieu-Norrey (<https://www.mairie-stmanvieu-norrey.fr>), à compter du 19 octobre 2023,
- A l'adresse dédiée du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4931>,
- Sur un poste informatique, mis à la disposition du public au siège de Caen-la-Mer.

2.5.3 Les registres d'enquête

Le public pouvait déposer ses observations soit :

- sur les registres papier mis à sa disposition à l'hôtel de ville de Saint-Manvieu-Norrey d'une part et au siège de la communauté urbaine Caen-la-Mer d'autre part ;
- par voie postale, à l'intention du commissaire enquêteur, sous pli cacheté adressé au siège de l'enquête à l'hôtel de ville de Saint-Manvieu-Norrey – Place Charles de Gaulle à Saint-Manvieu-Norrey ;
- par courrier électronique à l'adresse enquete-publique-4931@registre-dematerialise.fr;
- sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/4931>.

2.6 Permanences de la commissaire enquêtrice

Conformément à l'arrêté de mise en enquête publique, la commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public lors de quatre permanences à l'hôtel de ville Saint-Manvieu-Norrey :

- le lundi 6 novembre 2023, de 15h00 à 18h00
- le jeudi 16 Novembre 2023, de 16h00 à 19h00,
- le jeudi 30 Novembre 2023, de 16h00 à 19h00,
- le vendredi 8 décembre 2023 de 15h00 à 18h00.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- le dossier d'enquête était complet,
- les lieux mis à disposition du C.E pour ces permanences par la mairie étaient adaptés,
- l'accueil en mairie des élus et du personnel a été agréable,
- la publicité de l'enquête a été effectuée,

Observation du C.E :

Lors de ma dernière permanence du vendredi 8 décembre 2023, j'ai pris connaissance à mon arrivée de la fermeture de la mairie.

Une affichette à la porte de la mairie précisait que la mairie était ouverte uniquement les mardis de 9h à 12h et les jeudis de 15h à 19h, durant le mois de décembre 2023 (à l'exception du jeudi 14 décembre 2023).

Par ailleurs, une autre affichette signalait à la porte d'entrée de la mairie : « le commissaire-enquêteur, sera présent le vendredi 8 décembre 2023, de 15h à 18h, en salle du conseil de la mairie ».

Un agent présent m'a ouvert la salle du conseil, lieu de ma permanence.

Ces fermetures de la mairie n'avaient pas été prises en compte lors de la réunion avec les élus pour la réalisation du calendrier des dates de présence du commissaire-enquêteur

2.7 Clôture de l'enquête publique

Le 8 décembre 2023 de 15h00 à 18h00 s'est tenue la dernière permanence au siège de l'enquête.

A 18h00, après avoir vérifié qu'il n'y avait pas de nouvelles observations sur le registre papier de la mairie de Saint-Manvieu-Norrey, comme prévu dans l'arrêté d'organisation, la permanence a été close marquant ainsi la fin de l'enquête.

La commissaire enquêtrice a pu clore le registre version papier et l'emporter à 18H.

Le registre d'enquête du siège de la communauté urbaine de Caen-la-Mer a été retiré du public à la date de fin de l'enquête publique, sans aucune observation a indiqué Madame Mélanie Blanchet, chargée de mission à la CUCLM, à la commissaire enquêtrice. Ce registre a été récupéré et signé le vendredi 15 décembre 2023, par le commissaire enquêtrice, comme convenu auparavant avec Madame Mélanie BLANCHET.

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement le vendredi 8 décembre 2023 à 18h00.

3 - Avis de l'Autorité Environnementale et observations des Personnes Publiques Associées

3.1 Avis de l'Autorité Environnementale

La MRAe, en date du 23 juin 2022, a rendu une décision Avis conforme en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'Urbanisme.

« Considérant que la modification n°2 du PLU ne réduit pas d'espaces boisés classés, n'est pas de nature à aggraver les risques ou les nuisances, ne réduit pas la surface des zones agricoles et naturelles, n'impacte pas de secteurs de zones humides ou prédisposés à la présence de telles zones, n'affecte pas la trame verte et bleue et n'induit pas d'évolution du zonage du PLU ni de modification du PADD, il en ressort qu'en application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

Observation du C.E :

Notons qu'à la date de saisine et de réponse de la MRAe, l'instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour la zone 1AUs, au titre de l'article L.151-45 5° du Code de l'Urbanisme et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n'étaient pas prévus dans la modification. La MRAe a rendu sa décision uniquement sur les suppressions ou créations d'ER et l'adaptation du règlement écrit relatif aux clôtures dans les zones urbaines ou à urbaniser.

3.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Par courrier en date du 11 juillet 2023, le dossier du projet a été adressé, pour avis, aux personnes publiques associées

3.2.1 Synthèse des retours :

- le Conseil départemental : en date du 7 septembre 2023, avis favorable - avec plusieurs observations
- la Chambre d'agriculture : en date du 16 aout 2023, avis favorable, avec observations
- le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole : en date du 12 octobre 2023. Comité syndical en date du 29 septembre 2023, avis favorable d'une part, et Commission d'application du SCOT : 3 remarques d'autre part.
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer : en date du 16 aout 2023, soulève 5 observations officielles,
- la DRAC : en date du 2 aout 2023, avis favorable, avec une observation
- le service Régional de l'Archéologie : en date du 18 juillet 2023, avis favorable
- la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie : en date du 18 juillet 2023, avis favorable,
- le Comité régional conchyliculture : en date du 25 juillet 2023, avis favorable,
- l'INAO : en date du 16 aout 2023, avis favorable,

4 - Observations du Public : données générales

4.1 Observations sur les registres « papier »

- Aucune observation n'a été effectuée sur le registre « papier » de la mairie de Saint-Manvieu-Norrey
- Aucune observation n'a été déposée sur le registre « papier » au siège de la Communauté urbaine Caen-la-Mer.

4.2 Observations sur le registre dématérialisé

- 702 visiteurs se sont rendus sur le site du registre dématérialisé et 242 ont téléchargé au moins un document du dossier mis à l'enquête publique, principalement entre le 9 et le 11 novembre 2023.
- 1 observation sur le registre dématérialisé a été effectuée par :
 - Monsieur MORIN Jean Baptiste, adjoint à la mairie de Saint-Manvieu-Norrey demeurant 5 ter, rue du Haut Marcelet – 14740 – Saint-Manvieu-Norrey.
- Aucune observation n'a été transmise par courriel via l'adresse mail dédiée.

5. Remise du procès-verbal de synthèse (PVS)

Le 15 décembre 2023, à 17H00, un exemplaire papier du P.V de synthèse a été remis à l'hôtel de ville de Saint-Manvieu-Norrey à Madame Mélanie BLANCHET, chargée de mission à la CUCLM, en présence de Madame Léonie ANGOT-HASTAIN maire de Saint-Manvieu-Norrey, accompagnée de Monsieur Jean Baptiste MORIN, maire adjoint à l'urbanisme. Après lecture du PVS, des échanges ont eu lieu entre les différentes personnes présentes à partir des divers points soulevés. Madame Mélanie BLANCHET a accusé réception de la remise du PVS et a été avisé de la date limite du 29 décembre 2023 pour transmettre au CE son mémoire en réponse.

6. Analyse des observations

Le 21 décembre 2023, la CUCLM a fait parvenir son mémoire en réponse au PVS, par voie électronique et la réception par courrier a eu lieu le 27 décembre 2023.

6.1. Observations des personnes publiques associées

Cinq personnes publiques associées ont soulevé des observations : la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, le Conseil Départemental du Calvados, la Chambre d'Agriculture du Calvados, le pôle métropolitain Caen Normandie Métropole via la Commission d'application du SCOT, la Direction régionale des Affaires Culturelles

6.1.1 - Les 5 Observations de la DDTM :

- observation n°1 : « Page 11 de la Notice : l'ER 6 pourrait être plus détaillé dans le tableau en cohérence avec la déclinaison graphique (a, b, c) ».

Réponse du maître d'ouvrage :

- Le tableau des emplacements réservés sera précisé en ce sens dans la notice de

présentation en page 11 :

- ER6a : Aménagement du carrefour entre la rue du Colonel Baker/rue de l'Église
- ER6b : Aménagement des abords de la rue de l'église jusqu'au cimetière
- ER6c : Aménagement des abords de la de l'église jusqu'au cimetière

•observation n°2 : « Page 3 de la Notice : il est nécessaire d'actualiser les dispositions du SCOT en vigueur (révisé en 2019). Il manque la référence au PLH en vigueur 2019-2024 en tant que commune périurbaine proche (20 logements/ha pour les opérations de + de 0,5 ha, 10% d'accession abordable sans obligations de LLS pour les opérations de + de 1ha). Etant donné qu'il n'y a pas d'obligations du SCOT et du PHL sur la typologie des logements et la part des logements sociaux, ce chapitre devra donc être revu, actualisé et complété ».

Réponse du maître d'ouvrage :

La présente modification ne portait pas sur la mise en compatibilité du PLU de la commune avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé en 2019 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) (2019-2024). Ce point aurait été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM en cours d'étude.

La légende de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) indique dans le document présenté aux Personnes Publiques Associées que le secteur à dominante d'habitat devra être compatible avec les dispositions du PLH en vigueur.

Pour une meilleure compréhension, le chapitre sur la compatibilité entre le PLH et le SCoT sera précisé dans la notice de présentation page 18 et dans la pièce n°2B – Orientation d'aménagement et de programmation page 9 :

La commune de Saint-Manvieu Norrey est définie commune de l'espace rural ou péri-urbain avec une densité minimale attendue de 15 logements à l'hectare.

Au titre de la mixité, elle est définie au titre d'une commune ou pôle urbain, la répartition du logement social s'appliquera comme défini dans le document cadre PLH en page 45 :

<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2021-10/200130-orientations-plh.pdf>

Pour toute opération d'aménagement de plus de 1 ha	Part de locatif aidé/ accession abordable	Seuil minimum à respecter	
		Logement locatif social	Accession abordable (sociale et maîtrisée)
Commune SRU en rattrapage (B1)	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C)	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	Taux de LLS inf. à 40 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
	Taux de LLS sup. à 40 %	Entre 25 et 50 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)	Au moins 10 %	Pas de seuil minimal	Au moins 10 %

•observation n°3 : « Page 9 de la Notice : pour le projet de zone mixte (3,25 ha) 1AUs, la localisation à Marcelet ne va pas dans le sens du recentrage des projets autour du bourg principal ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Marcelet est un bourg historique de la commune.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pages 2 et 3) et aux justifications développées dans le rapport de présentation en page 71 du PLU approuvé en 2015, ce secteur a été fléché pour y accueillir du développement en cohérence et en équilibre avec les autres villages de la commune.

Extrait du PADD pages 2 et 3 :

« 1.2. Objectifs de la politique de l'habitat

Organiser une nouvelle croissance qui contribue à la diversification de l'offre de logements et au confortement du niveau d'équipement

La municipalité a choisi de poursuivre la construction de logements en réponse à la forte demande dans cette partie de l'aire urbaine caennaise qui est bien desservie et proche d'importants pôles d'emplois et où les villages présentent un bon niveau d'équipements et de services.

Elle est en effet l'une des trois communes de la communauté de communes Entre Thue et Mue (à côté du pôle principal qu'est Bretteville L'Orgueilleuse et de la commune périurbaine qu'est ROTS) qui ont vocation au titre du SCoT à recevoir un développement résidentiel plus soutenu que celui des communes rurales.

Ainsi, c'est un objectif de près de 2500 habitants d'ici deux décennies, qui a été retenu dans le cadre des études préparatoires au PLH de la Communauté de Communes. Il sera atteint grâce à une nouvelle croissance des parcs de logements et grâce à une offre diversifiée pour éviter que la mixité sociale et générationnelle ne se réduisent sous l'effet de la pression immobilière. Cette nouvelle croissance sera maîtrisée dans son rythme pour veiller à la bonne intégration des arrivants.

Ainsi, elle sera programmée sur la base des orientations suivantes :

- La construction de logements sera envisagée sur chacun des villages, plutôt que centralisée sur celui de Saint Manvieu ;

... ».

Extrait du rapport de présentation page 71 :

« > Organiser son phasage et sa répartition sur chacun des villages

Cette urbanisation sera mise en œuvre progressivement. Il sera créé de 150 à 170 logements dans la première décennie. Le rythme qui sera retenu pour la seconde phase de mise en œuvre du PADD sera précisé lors de la traduction du potentiel urbanisable dans le règlement, en fonction de l'évolution du contexte tant économique que démographique. En effet, si le vieillissement des ménages sur la commune peut être projeté, la taille des ménages qu'il conviendra de loger dans une décennie, l'est plus difficilement (en fonction de l'évolution du desserrement sur la commune, et plus fondamentalement de celle des modes de vie), d'autant qu'il existe à ce jour une incertitude forte sur le taux de mobilité des ménages qui ont accédé à la propriété dans les lotissements construits ces dernières décennies, l'âge venant. Elle le sera sur chacun des trois villages. Il est retenu l'organisation de l'urbanisation du foncier dès à présent mobilisable au sein des zones urbanisées ainsi que les extensions urbaines suivantes : pour la une première étape de mise en œuvre du PADD :

- L'extension du village de Norrey dans le périmètre des 500m autour de la halte ferroviaire (et à l'écart des risques et nuisances dues aux infrastructures routières ou aux lignes électriques HT) ;
- L'extension du village de Saint Manvieu, à proximité des équipements et services à la population ;

Pour la seconde phase de mise en œuvre du PADD :

- L'extension au sud de Norrey.

Choix pour le confortement des équipements et des services collectifs et de proximité

> conforter chacun des sites d'équipements et/ou de services à la population présent dans les villages, chacun disposant d'un rôle et d'une identité particulière :

- Sur Norrey : le site scolaire et récréatif du village sera étendu ;
- Sur Saint Manvieu : la vocation du site public est réaffirmée ; il pourra recevoir le regroupement des écoles, mais aussi d'autres services ou équipements ;
- Sur Marcelet : le pôle commercial sera étendu pour recevoir des services et équipements

(sans qu'une certaine mixité avec des logements ne soit interdite) ; Cette extension renforcera son ouverture sur le centre du village ; Cette multipolarité sera compensée par la création d'une voie cyclo-pédestre qui reliera les trois villages (et leurs sites de services et d'équipements de proximité). »

- observation n°4 : « Dans le règlement graphique, pour plus de clarté et de pédagogie, une déclinaison des types de zones peut être incluse dans la légende ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour une meilleure lisibilité et compréhension du règlement graphique – Pièce n°3b, une légende détaillée des zones sera ajoutée :

- Zone UEa : zone destinée au site de l'aéroport de Caen-Carpiquet qui accueille des entrepôts en lien avec les activités aéroportuaires
- Zone UEb et UEc : zones destinées au parc d'activités Communautaire de Cardonville
- zone UG : zone regroupant les quartiers urbains où la mixité fonctionnelle est recherchée
- Zones UGb et UGc : zones destinées essentiellement aux logements. Elles pourront recevoir des activités, services ou équipements dès lors qu'ils sont compatibles avec cette vocation résidentielle dominante
- Zone UGs : zone destinée aux équipements publics ou aux services à la population
- Zone 1AU : zone destinée à l'extension des villages
- Zone 1AUb : zone destinée à l'extension résidentielle du village de Norrey
- Zone 1AUv : zone non constructible destinée à recevoir des espaces verts ou des aménagements paysagers ou récréatifs, en complément de l'urbanisation du secteur précédent
- Zone 1 AUu : zone destinée à l'extension du secteur UGs
- Zone 2 AUb : zone destinée à l'extension du village de Saint-Manvieu
- Zone 2AUe : zone destinée à l'extension du parc d'activités communautaire de Cardonville
- Zone A : zone agricole
- Zone Ap : zone agricole non constructible
- Zone N : zone naturelle
- Zone Na : STECAL destiné à recevoir de l'habitat
- Zone Ne : STECAL destiné à la propriété de la Mare (établissement d'enseignement privé)

- observation n°5 : « Dans la pièce 4B, Plan - Dans la légende, il est nécessaire d'explicitier la croix rouge (PAT CULT MH) et les ICPE (symbole en adéquation avec la légende) ».

Réponse du maître d'ouvrage :

La légende PAT CULT MH sera détaillée dans la pièce n° 3b – Règlement graphique : Patrimoine Culturel Monument Historique.

6.1.2 – Les 3 observations du Conseil Départemental du Calvados

- observation n°1 : « En page 9 de la Notice, l'ER n°6 apparait avec une large emprise recouvrant en grande partie le domaine public, notamment départemental. Il conviendrait de modifier les limites de l'aplat utilisé pour qu'elles correspondent à celles devant effectivement être opposables au terme de cette procédure, à savoir les limites des ER n°6a, 6b et 6c qui apparaissent page 10 du même document. En tout état de cause, il conviendra d'associer les services du Département, en premier lieu l'Agence routière départementale de Caen à « l'aménagement du carrefour entre la rue du colonel Baker/rue de l'Eglise (...) » qui motive l'instauration de cet ER, la rue du colonel Baker correspondant à la route départementale n°83 »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation va être étudiée et la représentation graphique sera revue si nécessaire.

Il sera ajouté dans la notice de présentation page 9 que les services du Département seront consultés et associés pour ces aménagements.

- observation n°2 : « Concernant l'encadrement de l'urbanisation à venir de la parcelle C130 (zone 1AUs) : il serait utile, dans les prescriptions graphiques, d'ajuster le figuré « principe d'accès/sortie au nord du secteur » pour clarifier que le raccordement à la rue des commerces ne pourra s'effectuer à proximité immédiate du giratoire (...). Parallèlement il convient de corriger les prescriptions écrites de l'OAP envisagée dont la rédaction précise que « le site sera desservi par le nord, au niveau du rond-point » en indiquant que le raccordement s'effectuera sur la rue des commerces (et non le giratoire) et qu'il sera distant de ce dernier d'au moins une cinquantaine de mètres (...), cette distance devant être calculée à compter de l'aménagement cyclable prévu par la municipalité autour du rond-point, et non de la chaussée »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le principe d'accès à la zone 1AUs par le nord sera ajusté pour qu'il n'y ait pas de confusion de compréhension avec un éventuel accès depuis le giratoire aménagé le long de la RD 9. Les pages 18 de la notice de présentation et 9 de l'OAP seront modifiées en ce sens.

Des principes plus approfondis de desserte seront étudiés et définis au cours de l'élaboration d'une OAP dans le cadre du PLUi-HM ou à l'occasion d'une éventuelle autre procédure de modification du PLU. A ce stade, c'est la servitude de gel qui s'applique sur la zone 1 AUs conditionnant son ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine de type OAP conformément à ce qui est décrit dans la notice de présentation page 15.

- observation n°3 : « La parcelle C130 (zone 1AUs) se trouve à moins de 75 mètres de l'axe de la RD9, route classée à grande circulation, avec ses abords concernés par l'application des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme (Loi Barnier). Pour urbaniser le nord de cette parcelle, l'OAP doit être remaniée afin de prendre en compte les dispositions prévues dans l'article L111-8 du code de l'urbanisme »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les dispositions de l'article L.111-8 seront rappelées à titre informatif.

L'élaboration d'une prochaine Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLUi-HM ou à l'occasion d'une éventuelle autre procédure de modification du PLU définira précisément les conditions d'aménagement de la zone. A ce stade, c'est la servitude de gel qui s'applique sur la zone 1 AUs conditionnant son ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine de type OAP conformément à ce qui est décrit dans la notice de présentation page 15.

6.1.3 – l'observation de la Chambre d'Agriculture

- « L'emplacement réservé n°6 est positionné sur le foncier agricole de deux ilots. Les aménagements prévus doivent être compatibles avec la circulation d'engins agricoles et tenir compte d'éventuelles entrées /sorties de champ pouvant déboucher sur la voie à aménager. Par ailleurs, nous vous demandons de bien vouloir concerter les agriculteurs concernés par ces emprises »

Réponse du maître d'ouvrage :

La municipalité a connaissance des déplacements agricoles sur ce secteur (notamment vers la coopérative de Creully). Sa volonté est de sécuriser les déplacements tout en assurant leur fluidité. Il sera précisé dans la notice de présentation que les aménagements tiendront compte des accès aux parcelles de culture

6.1.4 – Les 3 observations de Caen Normandie Métropole – Commission d'application du SCOT

• *observation n°1 : « L'OAP du secteur 1AUS pourrait apporter des indications sur la largeur de la lisière urbaine prévue en bordure de la RD 147A, à l'ouest du secteur 1AUs, au titre du chapitre 1.3.3 du D.O.O « Principe de reconstitution des continuités écologiques », ainsi que sur les strates végétales qui seront utilisées pour sa réalisation ».*

Réponse du maître d'ouvrage :

Les principes de lisière au titre du SCOT seront étudiés et définis au cours de l'élaboration d'une OAP dans le cadre du PLUi-HM ou à l'occasion d'une éventuelle autre procédure de modification du PLU. A ce stade, c'est la servitude de gel qui s'applique sur la zone 1 AUs conditionnant son ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine de type OAP conformément à ce qui est décrit dans la notice de présentation page 15.

• *observation n°2 : « Au titre du chapitre 1.6.1 du DOO « La transition énergétique comme outil d'atténuation du changement climatique », l'OAP du secteur 1AUs pourrait intégrer des préconisations concernant le bioclimatisme ».*

Réponse du maître d'ouvrage :

Les principes de bioclimatisme au titre du SCOT seront étudiés et définis au cours de l'élaboration d'une OAP dans le cadre du PLUi-HM ou à l'occasion d'une éventuelle autre procédure de modification du PLU. A ce stade, c'est la servitude de gel qui s'applique sur la zone 1 AUs conditionnant son ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine de type OAP conformément à ce qui est décrit dans la notice de présentation page 15.

• *observation n°3 : « Au titre du chapitre 2.5.3 du DOO « favoriser une offre en logement diversifiée pour une meilleur cohésion sociale », les dispositions applicables sur l'ensemble de la commune nécessitent une mise à jour :*

La commune devra réaliser au moins 10% de logements abordables pour toute opération (extension du tissu urbain existant) de plus de 1 hectare : objectifs du PLH de Caen la Mer applicables depuis 2019

Le projet devrait intégrer les nouvelles prescriptions du SCOT Caen-Métropole révisé, approuvé en 2019, s'agissant des objectifs de mixité sociale pour toutes les communes. Le SCOT Caen-Métropole révisé prévoit que les communes similaires à Saint Manvieu-Norrey devront comporter des mesures pour adapter et développer l'offre en logement locatif social et/ou logement aidé et inciter à la production de logements à prix maîtrisés »

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. réponses à l'observation n°2 de la DDTM.

Les principes de mixité au titre du SCOT seront étudiés et définis au cours de l'élaboration d'une OAP dans le cadre du PLUi-HM ou à l'occasion d'une éventuelle autre procédure de modification du PLU. A ce stade, c'est la servitude de gel qui s'applique sur la zone 1 AUs conditionnant son ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine de type OAP conformément à ce qui est décrit dans la notice de présentation page 15.

6.1.5 – l'observation de la DRAC

• « Page 21 de la notice de présentation : préciser « chapelle sud du cœur, le cœur et le clocher de l'ancienne église » à Saint Manvieu au lieu de « La chapelle-St Manvieu »

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette correction sera prise en compte dans la notice de présentation.

6.2. Questions et/ou observations du public

6.2.1 Observation N°1 : Monsieur MORIN Jean-Baptiste, maire adjoint à l'urbanisme de la commune demeurant 5 ter, rue du Haut Marcelet – 14740 – Saint-Manvieu-Norrey (rédigée sur le registre dématérialisé)

« L'emplacement réservé n°8 (Marcelet) est situé sur un terrain que la commune a récemment acquis. De ce fait, il n'est sans doute plus judicieux de le conserver en tant qu'emplacement réservé. Il faudrait donc le supprimer des modifications du PLU. »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'emprise foncière de l'emplacement réservé n°8 ayant été acquis par la commune en juin 2023, il sera supprimé du plan graphique et de la notice de présentation.

Réponse du commissaire-enquêteur : Dont acte.

6.3. Questions du commissaire-enquêteur

6.3.1 – sur la saisine « partielle » de la MRAe

La MRAe, en date du 23 juin 2022, a rendu une décision Avis conforme en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'Urbanisme.

Notons qu'à la date de saisine et de réponse de la MRAe, l'instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour la zone 1AUs, au titre de l'article L.151- 45 5° du Code de l'Urbanisme et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n'étaient pas prévus. La MRAe n'a donc pas été saisie sur ce point.

Réponse du maître d'ouvrage :

La zone 1 AUs a été créée au cours de l'élaboration du PLU approuvé le 30 septembre 2015 et elle n'était pas couverte par une OAP. L'instauration d'un périmètre de gel a été instauré a posteriori de la saisine MRAe au vu de l'avancée des réflexions propices au devenir de la zone 1AUs qui dans l'application de son statut règlementaire offre du droit à bâtir sur l'emprise totale de 3,25 hectares. Son classement en gisement foncier gelé par une servitude ne remet pas en cause l'économie générale du PLU ni de la procédure de modification n°2.

Réponse du commissaire-enquêteur : En effet, cela ne remet pas en cause l'économie générale du PLU et la procédure de modification. Toutefois cette partie de la modification, à savoir l'instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour la zone 1AUs, au titre de l'article L.151- 45 5° du Code de l'Urbanisme et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation correspond à une partie importante de la modification et l'on peut regretter qu'elle n'ait pas été soumise à la décision de la MRAe . Pour rappel, dans son article 3, dernier alinéa, la MRAe précise : « une nouvelle demande d'examen au cas par cas du plan modifié est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement »

6.3.2 – sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUs et l'instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour la zone 1AUs

6-3-2 -a : En accord avec les différents services de l'Etat, je reprends le questionnement de la DDTM14 concernant un projet de zone mixte dans cette zone, n'allant pas dans le sens du recentrage des projets autour du bourg principal.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. Réponse à l'observation n°3 de la DDTM

Réponse du commissaire enquêteur : Il est nécessaire de revenir à la genèse de ce projet sur la zone 1AUs.

En effet, ce projet est venu s'intégrer relativement tardivement dans le projet de modification du P.L.U, à la demande des élus actuels.

Cette zone, créée dans le P.L.U de 2015 était soumise à une forte pression foncière du fait de son emplacement d'une part et d'être immédiatement urbanisable et non couverte par une OAP d'autre part.

La crainte justifiée des élus était de ne pouvoir contenir la constructibilité de cette zone, dont ils n'avaient pas la maîtrise foncière.

La nécessité d'agir pour maîtriser l'urbanisation de cette parcelle a amené les élus vers cette décision d'un gel de cette zone pour une durée de 5 ans maximum.

Une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) a également été créée avec une orientation d'aménagement vers une zone coupée en deux dans le sens de la longueur et comprenant un secteur économique et un secteur d'habitat.

Cette zone du Marcelet, pôle de services et commerces, prévoyait dans l'article 2 du règlement écrit de la zone 1AU avant modification : « En 1AUs, seuls les logements suivants sont autorisés :

- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux présents. Ils le sont sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité ou d'équipement public.
- Les logements qui s'inscrivent dans des constructions à usage mixte (dont le rez-de-chaussée par exemple est réservé à des bureaux, des commerces ou des équipements d'intérêt collectif)

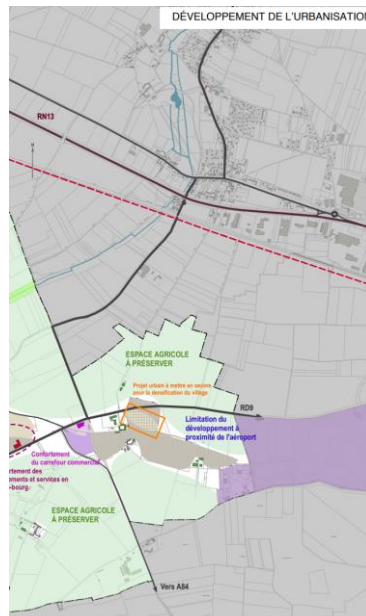
Après modification, l'article 2 du règlement écrit de la zone 1AU indique : « En 1AUs, les destinations des constructions seront compatibles avec les principes de l'OAP. Ainsi, les constructions à destination de logements ne seront pas admises dans le secteur économique, mais autorisées dans le secteur d'habitat »

Le PADD évoque aussi la zone du Marcelet dans son objectif numéro 1 :

1.1. Objectifs de la politique de développement économique :

Conforter le carrefour commercial sur la Route de Caumont (RD9), en complément des commerces et services du centre bourg. Petit pôle de services de proximité, implanté sur le principal axe de desserte des villages de cette partie de la plaine, il sera développé et son accessibilité par les modes doux de déplacement sera améliorée.

Il reprend d'ailleurs, dans sa traduction graphique, la zone du Marcelet en pôle de services et commerces à conforter.



Cette création d'OAP sur ce secteur du Marcelet propose une nouvelle vision urbanistique sur cette zone qui passe d'une zone de services et commerces avec les logements nécessaires à ces activités exclusivement, à une zone mixte, pour partie économique, sans logement, et pour partie en habitation exclusivement.

Ces modifications entraînent nécessairement des questionnements (par exemple sur la nécessité d'une zone mixte en ce lieu ? ou sur la nécessité de prévoir cette zone de logements sur le hameau du Marcelet qui comprend déjà une zone « Le Hameau du Roy » avec OAP, pour l'urbanisation ? Sur la proximité avec des routes classées grande circulation, sur les principes d'accès à cette zone...) du fait, de plus, du léger sentiment de précipitation sur ce projet. Mais il est exact qu'à ce stade, c'est la servitude de gel qui s'applique sur la zone 1 AU conditionnant sa future ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine de type OAP.

6-3-2-b : De même, concernant la desserte de ce terrain via la rue des commerces, des précisions sont en effet nécessaires Ces deux zones (secteur à destination économique et secteur à destination d'habitat) auront-elles la même desserte ? en traversant pour partie le secteur à destination d'habitat, selon le schéma mentionné dans le plan des orientations d'aménagement et de programmation. Pouvez-vous confirmer cette desserte ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. Réponse à l'observation n°2 du Conseil Départemental

Réponse du C.E : idem question 6-3-2-a

6-3-2-c : En accord avec le Conseil départemental, la zone 1AU, se trouve à moins de 75 mètres de l'axe de la RD9, et cette zone est donc concernée par l'application des articles 111-6 et suivants du code l'urbanisme. Comment allez-vous la prendre en compte ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. Réponse à l'observation n°3 du Conseil Départemental

Réponse du C.E : idem question 6-3-2-a

6-3-2-d : En accord avec la Commission d'application du SCOT, pouvez-vous indiquer les mesures que vous allez prendre sur cette zone pour adapter et développer l'offre en logement locatif social et/ou logement aidé et inciter à la production de logements à prix maîtrisés, en application du SCOT Caen Métropole Révisé de 2019 ainsi que du Plan local d'Habitat en vigueur 2019-2024 ?

Pour rappel, en qualité de commune périurbaine proche, le PLH prévoit des objectifs de densité et de mixité. Ainsi, la densité minimale moyenne en extension urbaine et en tissu urbain existant est de 20 logements/ha pour une opération de plus de 0,5ha. Est également prévu 10% de logements en accession abordable pour les opérations de plus de 1 ha

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. Réponse à l'observation n°2 de la DDTM et n°3 du SCoT.

Réponse du C.E : dont acte.

7. Clôture du rapport

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière satisfaisante, la commissaire enquêtrice clôt le présent rapport.

Les conclusions et l'avis de la commissaire enquêtrice font l'objet d'un document séparé, associé à ce rapport.

A Merville-Franceville, le 5 janvier 2024

La Commissaire Enquêtrice

Véronique MATHIEU