

## **DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

Communauté urbaine Caen la mer Normandie

\*\*\*\*\*

Commune d'Éterville

### **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme communal**

27 juin 2022 au 29 juillet 2022

\*\*\*\*\*

### **CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

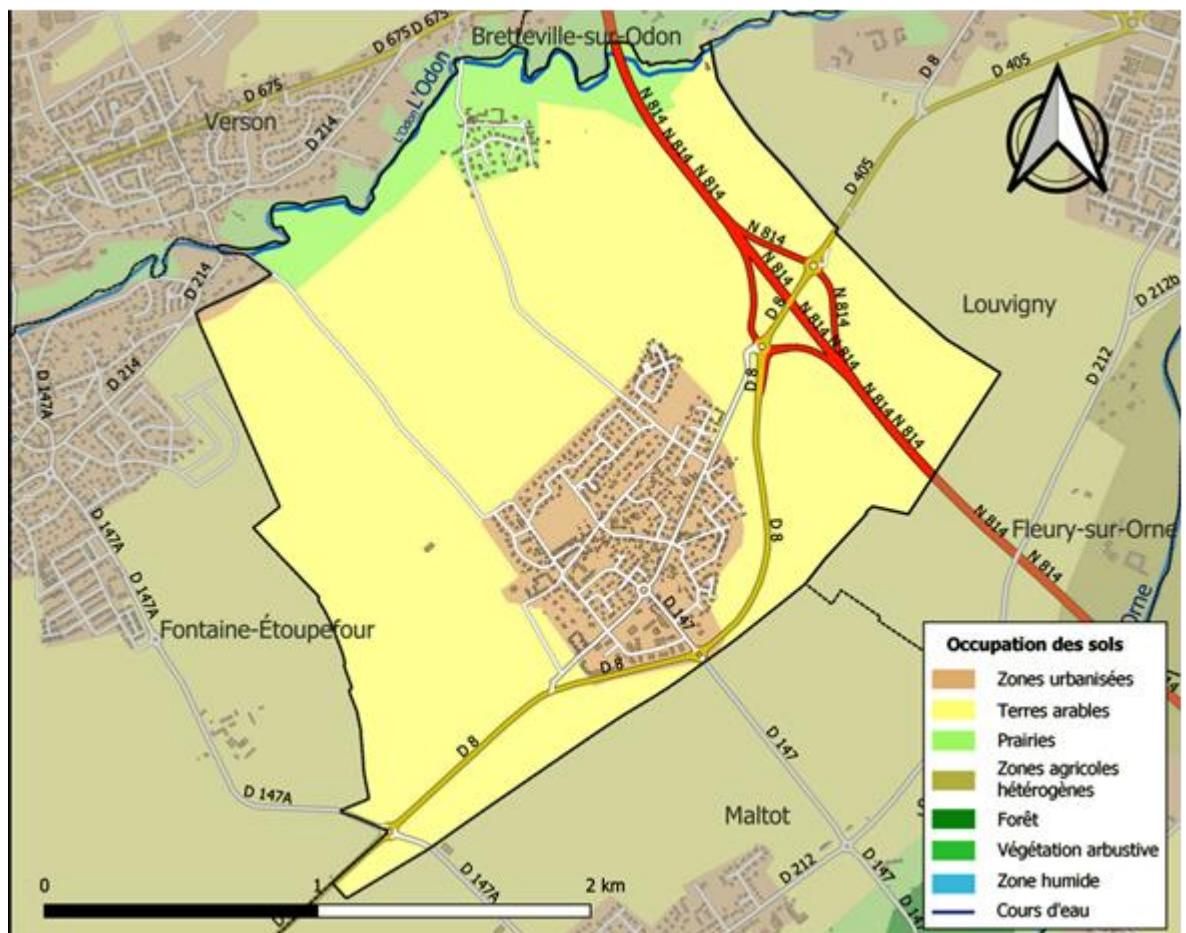
29 aout 2022

## **2-1 CONCLUSIONS**

### **a)Présentation de la commune**

Eterville appartient à la région naturelle dite de la plaine de Caen, elle est limitrophe à l'Ouest de la ville de Caen, distant seulement de 7 km. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Caen comme sa voisine Fontaine-Etoupefour; elle est donc une commune de la couronne de Caen

La carte ci-après, indique avec clarté les limites cadastrales de la commune, l'occupation de son territoire notamment la zone urbanisée ainsi que le réseau routier, compris le boulevard périphérique Sud (RN814).



La population progresse d'une manière exponentielle comme le révèle l'historique de ces 30 dernières années :

1975= 378 hab. 1990=766 hab. 2008=1 360 hab. 2019=1 653 hab.

Les logements ont suivi naturellement la même progression :

1975=109 1990=242 2008=475 2019=671

L'occupation des sols (5,2 km<sup>2</sup>) est encore à prédominance agricole. Les terres labourables et les prairies occupent 85,3 % de la superficie totale de la commune en 2018 contre 92,8 % en 1990, ce qui représente un prélèvement de 39 ha au cours des 3 dernières décennies.

L'activité économique lui fait défaut, absence de commerce alimentaire compatible avec sa population, peu d'artisanats et de prestataires de service.

#### b) Projet de modification du PLU

Le conseil communautaire a donc choisi d'engager une procédure de modification, sans remettre en cause les objectifs d'aménagements envisagés par le PLU, mais d'accroître l'offre de constructions, d'améliorer sa qualité esthétique visuelle, et de permettre l'implantation d'activités commerciales et artisanales sur des terrains disponibles, et ce, pour favoriser le développement communal

Le Président de la CU Caen la mer, dans son arrêté d'ouverture de l'enquête publique, en fixe les grandes lignes comme suit :

- Modification du règlement écrit avec la mise en place d'un règlement spécifique pour les zones Up et 1AUm. Modification de la zone Up qui accueillera le futur gymnase. Puis des modifications à la marge du règlement pour prendre en compte le contexte de développement de la commune.

- Création et Ajustement des OPA qui concernent respectivement en n°5, « Route d'Aunay » en n°6 « Cœur de Bourg » puis des OPA existantes en n° 2 « Plateau Nord » et opération mixte en n° 3 « Sud du Bourg »

En raison d'ajustements mineurs qui sont envisagés au PLU, approuvé le 3 décembre 2020, une révision (art. 153-31 du code de l'Urbanisme) ne s'impose pas. Seule la procédure de modification est applicable. C'est donc l'article L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme qui en fixent les modalités.

Les modifications proposées au règlement écrit sont de faibles portées et concernent pour l'essentiel des définitions ayant trait aux constructions annexes, aux distances, aux éléments en saillies de la façade, l'espace libre et non construit, au fond de parcelle, aux hauteurs de construction, à la surface de plancher, aux éléments du paysage, aux risques naturels et de nuisances.

A cela s'ajoute la création d'un règlement spécifique pour les zones à vocation d'équipements publics « Zone UP » et un autre pour les zones d'urbanisation à vocation mixte « Zone 1AUm»..

Ces règlements spécifiques sont destinés à mieux appréhender les projets de construction, à savoir leur constitution (maitres d'ouvrage) et l'instruction des permis de construire par les services ad hoc de la CU.

### c) Les conclusions proprement dites

① Sur le déroulement de l'enquête, par arrêté n° A-2022-034, du 20 juin 2022, M. Joël Bruneau Président de la communauté urbaine de Caen la mer a ordonné l'ouverture, à la mairie d'Eterville du 27 juin 2022 au 29 juillet 2022 de l'enquête publique sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme, ainsi que les modalités de mise en œuvre.

L'affichage a été réalisé en mairie de Mondeville et au siège de la CU Caen la Mer à Caen. Les affiches étaient de couleur jaune au format A2 et visibles de l'extérieur des édifices

Les annonces légales ont été publiées deux fois dans la presse locale : « Ouest-France » et « Liberté ». Les parutions sont intervenues dans les délais réglementaires. L'enquête était également annoncée sur le site web de la commune et de la CU.

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'observations étaient consultables en mairie et au siège de la CU, aux heures d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête. De plus le dossier complet était visible en ligne sur le site d'Eterville (Vie pratique → Urbanisme → OAP 1 et 2) et de la CU Caen la mer ou par voie électronique sur la messagerie spécialement dédiée <https://www.registre-dematerialise.fr/4033>, et/ou ou par mail : [enquete-publique-4033@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4033@registre-dematerialise.fr)

L'enquête publique s'est déroulée sereinement avec une réunion préparatoire constructive composé de M. Thierry Saint, maire, Mme Sylvie Pernoit Maire adjoint délégué à l'urbanisme et Mme Mélanie Blanchet cadre administratif de « Communauté urbaine Caen la Mer »

**Appréciation du C.E.** : Je considère que toutes les conditions ont été respectées pour l'annonce, l'affichage et le bon déroulement de l'enquête afin de permettre au public d'être correctement informé. La faible participation physique du public ne peut pas être imputable à une carence de communication. A noter toutefois que le site dédié à l'enquête « hébergé par Préambules » a fait l'objet de 282 consultations. Ce moyen moderne d'information compte tenu, du nombre de visites, fait preuve de sa grande efficacité.

② Sur le dossier, conformément à l'art. R 124-6 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à enquête publique réalisé par NEAPOLIS, localisée à PORT EN BESSIN HUPPAIN (14520) comportait la notice de présentation, le règlement écrit actualisé. Ont été ajoutés, les réponses et avis des PPA.

Les PPA, à l'unanimité émettent un avis favorable avec quelques nuances:

- le Scot, a émis une réserve sur le non respect du seuil de densité nette minimale prescrit par le SCoT révisé et le PLH qui est fixé à 20 logement/ha,

-La Mission régionale d'autorité environnementale, estime que les zones humides ont été bien identifiées au plan et conclue que La modification N°1 n'est pas soumise à l'évaluation environnementale.

③ Sur l'analyse du **mémoire en réponse** ;

◇ **Mme Restoux Christabelle**, demande que sa parcelle classée en zone naturelle soit lors d'une prochaine modification du PLU, classée en zone tertiaire.

La réponse de CU Caen la mer Cette demande est hors cadre de la modification. Le projet de la collectivité ne portait pas sur ce foncier, comme il est stipulé au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

◇ **M Saint Thierry**, maire de la commune fait observer :

- que le règlement montre une incohérence entre le croquis et les textes sur la hauteur des bâtiments ;
- que la notion de préau et de carport soit définie avec précisions

La réponse de CU Caen la mer : Les modifications demandées seront prises en compte dans les dispositions écrites du règlement afin d'améliorer sa lecture et son interprétation

◇ **Le SCoT Caen-Métropole**, a émis un avis favorable, assorti de la réserve suivante : L'OAP « Centre route d'Aunay » prévoit un minimum de 14 logements sur 9 400 m<sup>2</sup> de foncier. Le seuil de densité nette prescrit par le SCoT révisé et le PLH est fixé à 20 logement/ha. Ainsi le nombre minimal devra atteindre 16 à 17 logements

La réponse de CU Caen la mer : C'est avec l'équipe municipale durant la phase des études que le choix s'est porté sur cette densification, au motif que l'ambiance urbaine de ce secteur est composé d'un tissu pavillonnaire de qualité et harmonieux. Mais le centre de l'opération peut évoluer en immeubles de logements collectifs. A noter que des contraintes d'accessibilité et de stationnement existent, seul un accès automobile sera créé et devra être calibré de manière à assurer la sécurité de la desserte du site.

Et in fine, « rien ne s'oppose à un opérateur de proposer un projet urbain plus dense ».

◇ **M. Ozenne Michel**, le C.E. fait observer qu'en raison de forte pression foncière, le projet aurait pu intégrer, en particulier pour le « Plateau Nord », le classement en zone 2AU (zone à urbaniser à long terme) se substituant ainsi à la zone Agricole. Cette anticipation sur l'avenir éviterait de recourir à une nouvelle modification du PLU (plus exactement Révision) pour intégrer globalement les 14 ha environs de terres agricoles, à fort potentiel, acquises par EDIFIDES

La réponse de CU Caen la mer : L'avenir de ces terres fera l'objet d'une expertise dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM en cours, dont l'élaboration est encadrée par la loi climat et résilience.

A l'issue de cette enquête, après étude et examen du dossier présenté, de la visite sur les différentes zones et quartiers d'Eterville, de l'absence d'observations opposées au projet et d'audition du public, des informations et explications données oralement par le porteur de projet

Le commissaire enquêteur est en mesure de donner un avis circonstancié.

## **2-2 AVIS MOTIVÉ**

- Vu le dossier soumis à l'enquête publique.
- Vu les dispositions l'article L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme qui fixent les modalités de la modification d'un PLU ;
- Vu la décision N° E22000029/14 du 06/05/2022 de M. le Président du tribunal administratif de Caen désignant M. Michel Ozenne en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu l'arrêté n° A-2022-034 du 20 juin 2022, de M. le Président de la CU Caen la mer, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 27 juin 2022 29 juillet 2022;

Considérant :

que l'information du public de l'ouverture de l'enquête et de son déroulement a été faite selon les dispositions règlementaires

que tous les documents composant le dossier mis à la disposition du public en mairie, à la communauté urbaine de Caen la mer, et sur leur site respectif ont permis à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet ;.

que le projet ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones mais facilite les capacités d'urbanisation sectorielles « Centre Route d'Aunay » et « Cœur de bourg »

que les modifications proposées au règlement écrit vont vers une adéquation des règles concernant 2 zones spécifiques, l'une à vocation d'équipements publics « Zone UP » et l'autre à urbanisation mixte « Zone 1AUm;

que l'implantation d'éoliennes sur l'ensemble du territoire de la commune est proscrit.

Et pour l'ensemble de ces motifs et les commentaires exposés précédemment,

J'émet un **AVIS FAVORABLE,**

assorti de **recommandations** consistant à compléter le règlement écrit de la manière suivante :

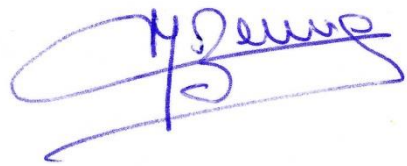
-corriger l'incohérence relevée entre le croquis et les textes sur la hauteur des bâtiments ;

- définir avec précision les annexes de l'habitation principale autorisées tels : préau, carport, auvent, pergola et abris de jardin.

-revoir la prescription de recul de 20 m, voir 35 m de l'axe médian de la RD8 au droit de l'OPA N°3: Sud du Bourg.

Et d'une, **réserve** sur l'insuffisance de densité de logements sur l'opération n° 5 « Centre route d'Aunay », en deçà des prescriptions du SCoT révisé et du PLH dont la référence est fixée à 20 logement/ha.

Le commissaire enquêteur :



Michel Ozenne  
29 aout 2022