

COMMUNE DE SAINT GERMAIN LA BLANCHE HERBE

DEPARTEMENT DU CALVADOS

2ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE DU 06 FEVRIER AU 08 MARS 2023



Maître d'ouvrage : Communauté urbaine Caen la Mer Normandie

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Véronique MATHIEU
Commissaire enquêteur

En application de l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen en date
du 12 décembre 2022

N°E22000069/14

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
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement et du Logement
EBC : Espaces boisés classés
EP : Enquête publique
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
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 Ue : Zone Urbaine d'équipements publics
Zone Ua : Zone d'urbanisation dense et pavillonnaire

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.....	6
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	7
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	7
2.2. Prise de contact avec la Communauté urbaine Caen la Mer.....	8
2.3. Réunion avec les élus.....	8
2.4. Arrêté d'organisation de l'enquête publique.....	8
2.5. Publicité et information du public.....	8
2.6. Permanences du commissaire-enquêteur.....	9
2.7. Clôture de l'enquête publique.....	10
3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	10
3.1. Avis de l'autorité environnementale.....	10
3.2. Avis des personnes publiques associées.....	10
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC : données générales.....	11
4.1. Observations sur les registres « papier »	11
4.2. Observations sur le registre dématérialisé.....	11
5. REMISE DU P.V DE SYNTHESE.....	11
6. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	12
6.1. Observations des Personnes Publiques Associées	12
6.2. Questions /Observations du public	13
6.3. Questions du commissaire-enquêteur.....	16
7. CLOTURE DU RAPPORT.....	19

1- Généralités

1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique a pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, dans le Calvados.

Le projet de modification porte essentiellement sur les points suivants :

- Permettre l'extension du cabinet médical et de la pharmacie situés, dans une même emprise foncière, en zone Ua, sur un axe routier important (rue de Rosel) afin d'y accueillir un nouveau praticien d'une part et une réserve pour la pharmacie d'autre part,
- Déplacer un terrain multisports, situé en zone pavillonnaire et jouxtant une crèche, où il crée quelques nuisances sonores, l'éloigner des zones d'habitat vers une salle communale (espace Ardenna) et implanter sur ce lieu, desservi par les réseaux, en bordure d'une coulée verte, un habitat partagé pour seniors.

1.2. Cadre juridique

Le PLU de la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe a été approuvé par délibération du conseil municipal du 9 octobre 2006.

La modification N°1 a été approuvée le 8 juillet 2013 par le Conseil Municipal, suivie d'une modification simplifiée approuvée le 3 février 2014 par le Conseil Municipal, puis d'une déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.L.U avec le SCOT révisé et le nouveau PLH de Caen-la-Mer approuvée le 6 juillet 2015 par le Conseil Municipal. Enfin, une modification simplifiée a été approuvée le 23 mai 2019 par le Conseil Communautaire de Caen-la-Mer, par suite du transfert de compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté urbaine par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 2016, portant également création de la Communauté urbaine Caen-la-Mer.

Le PLU de la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe 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-Germain-la-Blanche-Herbe et l'enquête publique font références aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Code de l'urbanisme : 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 ;
- PLU de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe approuvé le 9 octobre 2006 ;

- Arrêté A-2022-003 du 24/01/2023 de Monsieur le président de la CUCLM prescrivant les modalités de l'enquête publique ;

- Décision n° N°E22000069/14 du Président du Tribunal Administratif de CAEN en date du 12 décembre 2022 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.

1.3. Nature et caractéristiques du projet

1.3.1 Caractéristiques de la commune

La commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe est un petit territoire de 2,6 km² et de 2298 habitants (source INSEE 2019) qui se situe au nord-ouest de Caen, à quelques kilomètres de son centre-ville. Elle est classée dans la couronne urbaine de Caen et intégrera le PLUi de Caen la Mer.

Elle a plusieurs caractéristiques :

- Le boulevard périphérique de l'agglomération caennaise scinde la commune en deux parties,
- La RN13, axe routier important reliant Caen à Cherbourg, la borde au sud de la commune,
- Le site de l'Abbaye d'Ardenne qui accueille l'IMEC (Institut Mémoires de l'édition contemporaine), au centre d'un espace agro-naturel de 130 ha, protégé par un site classé.

Cela a pour conséquence une division de la commune avec un quartier centre bourg, en continuité d'un quartier très urbanisé et commerçant de Caen, et de l'autre côté, séparé par le site classé protégé de l'Abbaye d'Ardenne un quartier d'habitats individuels et petits collectifs divisé lui-même en deux zones de constructions pavillonnaires, avec logements sociaux, des années 1980 d'une part, et des années 1990 d'autre part.

Ces deux quartiers sont également séparés par le boulevard périphérique de l'agglomération caennaise. Enfin, à l'opposé de la commune, en bordure de la commune de Rots, se trouve un hameau rural.

Par ailleurs :

- La commune ne possède aucune activité économique, à l'exception de quelques commerces de proximité,
- La commune ne possède aucune structure sportive d'importance : pas de gymnase, ni terrain de foot, de tennis.... Elle possède seulement une structure légère de terrain multisports dédiée aux enfants et adolescents principalement, objet de la présente modification du PLU.

Ces deux dernières caractéristiques sont principalement dues à la proximité de la ville de Caen, offrant ses nombreuses structures variées.

Plusieurs documents de planification couvrent le territoire de la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe :

- Le SCoT Caen-Métropole, approuvé en 2011 et révisé en 2020 ;
- Le PLH de Caen-la-Mer, adopté le 30 janvier 2020 ; classant la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe dans la couronne urbaine avec les orientations concernant la règle de densité (35 logements/ha : densité minimale moyenne en extension urbaine et en tissu urbain existant, pour toute opération de plus de 5 000m²) ainsi que les règles de la mixité sociale dans la production neuve.

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-Germain-la Blanche-Herbe.

1.3.2 Principales caractéristiques de la modification n°2 du P.L.U de Saint-Germain-la Blanche-Herbe.

Les modifications apportées viennent s'inscrire dans les orientations du PADD du PLU. Elles visent à :

- permettre, par une modification du règlement graphique et du règlement écrit de la zone U, la création dans une zone Ua d'une nouvelle zone Ue, parfaitement délimitée autour du cabinet médical et de la pharmacie rue de Rosel, permettant l'extension de ce cabinet, la zone Ue ayant une emprise au sol de 80% ;
- permettre, par une modification du règlement écrit de la zone Ue, le déplacement du terrain de sports (restant en zone Ue) pour implanter à sa place, un habitat partagé pour les seniors ;
- reprendre la rédaction de plusieurs règles de la zone U, et tout particulièrement de la zone Ue en revoyant la destination du secteur afin de faciliter les deux projets d'urbanisation ;
- reprendre l'article 11 – clôtures- du règlement écrit afin de porter la hauteur des clôtures des quartiers d'habitat à 1.80m, en bordure de voies
- mettre à jour le fond de plan du règlement graphique ;
- mettre en compatibilité le PLU de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe avec le PLH 2019/2024 de Caen-la-Mer qui fixe les objectifs quantitatifs de la politique d'habitat et renforce les obligations de densification,
- mettre en compatibilité le PLU de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe avec le SCOT de Caen Métropole révisé qui prévoit pour les communes classées « communes urbaines » la vocation à renforcer et développer leur offre de service et d'équipement, en complémentarité, voire en réseau, avec celles du centre urbain métropolitain.

Ces ajustements ne viennent donc 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.

1.2. Composition du dossier

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- Pièces du Plan Local d'urbanisme modifiées :
 - Rapport de présentation du projet de modification n°2 du PLU de Saint-Germain-la Blanche-Herbe ;
 - Règlement écrit modifié,
 - Règlement graphique modifié,
 - Extrait du règlement graphique modifié.

- Pièces administratives :
 - L'arrêté n° A-2023-003 du 24 janvier 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 ;
 - Deux insertions dans la presse Ouest-France jeudi 19 janvier 2023 et le jeudi 9 février 2023
 - Deux insertions dans la presse Liberté Le Bonhomme libre, jeudi 19 janvier 2023 et le jeudi 9 février 2023

- Eléments 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) ;

- Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe:
 - courrier de la communauté urbaine Caen la Mer en date du 2 décembre 2022 : notification aux personnes publiques associées de la procédure de modification du P.L.U,
 - liste des 12 personnes publiques consultées : Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole ; Chambre de commerce et d'industrie Caen Normandie, Chambre d'agriculture du Calvados, Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Calvados, Conseil départemental du Calvados, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Direction régionale des Affaires Culturelles, Direction régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, Eau du bassin caennais, Institut National de l'Origine et de la Qualité, Région Normandie, Comité régional de conchyliculture,
 - 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

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°E22000069/14 du 12 décembre 2022, le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Véronique MATHIEU, commissaire-enquêteur, pour mener l'enquête relative à la modification n°2 du P.L.U de Saint-Germain-la-Blanche Herbe.

2.2 Prise de contact avec la Communauté urbaine

Le 3 janvier 2023, Monsieur Alexis HUBERT, chargé de mission planification urbaine de la Communauté urbaine de Caen-la-Mer, responsable de ce projet de modification, a contacté le Commissaire-enquêteur. Il a été convenu de l'envoi immédiat du dossier numérique. Le CE a également demandé confirmation de la saisine de la Mission Régionale d'autorité environnementale. L'envoi des avis des personnes associées a ensuite été effectué régulièrement jusqu'à l'enquête publique.

2.3 Réunion avec les élus et visite des sites, projets de la modification du P.L.U

Le 11 janvier 2023, à 9H30, une réunion à l'hôtel de ville de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe a eu lieu en présence de Monsieur Stéphane LE HELLEY, maire, accompagné de Monsieur Jean Yves LEBRUN, maire adjoint, et de Monsieur Didier VIGLIERI conseiller municipal ainsi que de Monsieur Alexis HUBERT au titre de la CUCLM. Lors de cette réunion, les projets inclus dans cette modification ont été présentés au 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 LE HELLEY, maire, a effectué une visite des deux sites impactés par les projets de modification du P.L.U au C.E.

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

L'arrêté n° A-2023-003, signé par le Président de Caen La Mer le 24 janvier 2023 prescrit l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Saint-Germain-la-Blanche Herbe.

Cette enquête a été ouverte du lundi 6 février 2023 à 9h00 au mercredi 8 mars 2023 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

L'hôtel de ville de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe est désigné comme siège de l'enquête. Trois permanences y sont prévues à l'hôtel de ville de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe.

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-Germain-la-Blanche-Herbe et au siège de la CUCLM à partir du 19 janvier 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 janvier 2023 (soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête) dans Ouest-France et Liberté le Bonhomme Libre,

- Deuxième parution le 9 février 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 :

- le bulletin municipal, distribué dans les boîtes aux lettres de la commune à partir du 1er février 2023,
- l'application mobile CITYKOMI, à compter du 19 janvier 2023,
- l'affichage de l'avis d'enquête en format A3, dans les panneaux d'affichage réservés à la municipalité, aux abords des sites des deux projets de la modification du P.L.U, à compter du 19 janvier 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-Germain-la-Blanche-Herbe :

- Sur le site internet de la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe (<https://www.mairie-stgermainblancheherbe.fr>), à compter du 19 janvier 2023,
- A l'adresse dédiée du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4411>,
- Sur un poste informatique, mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe et 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-Germain-la-Blanche Herbe 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-Germain-la-Blanche-Herbe-11, rue Roland Vico à Saint-Germain-la-Blanche-Herbe ;
- par courrier électronique à l'adresse enquete-publique-4411@registre-dematerialise.fr ;
- sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/4411>.

2.6 Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté de mise en enquête publique du 24 janvier 2023, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de trois permanences à l'hôtel de ville Saint-Germain-la-Blanche-Herbe :

- Le lundi 6 février 2023, de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 17 février 2023 de 15H00 à 18H00
- Le mercredi 8 mars 2023 de 14h00 à 17h00.

La permanence du 17 février 2023 s'est tenue, pour partie (de 17H à 18H) en dehors des horaires d'ouverture de la mairie afin de proposer des plages horaires plus adaptées aux disponibilités des habitants de la commune. Monsieur le Maire était sur place, accompagnait le C.E et fermait l'hôtel de ville à l'issue de la permanence.

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 parfaitement effectuée,
- les échanges ont été courtois avec les personnes qui se sont déplacées lors des permanences.

2.7 Clôture de l'enquête publique

Le 8 mars 2023 de 14h00 à 17h00 s'est tenue la dernière permanence au siège de l'enquête. A 17h00, après avoir vérifié qu'il n'y avait pas de nouvelles observations sur le registre électronique, comme prévu dans l'arrêté d'organisation, la permanence a été close marquant ainsi la fin de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu clore le registre version papier et l'emporter à 17H.

Le registre d'enquête du siège de la communauté urbaine de Caen-la-Mer a été récupéré le jeudi 9 mars, à 9H15, par le commissaire enquêteur, comme convenu auparavant avec Monsieur Alexis HUBERT.

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement le mercredi 8 mars 2023 à 17h00.

3 - Avis de l'Ae et des PPA

3.1 Avis de l'Autorité Environnementale

La MRAe, en date du 27 octobre 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 ».

3.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Par courrier en date du 2 décembre 2022, le dossier du projet a été adressé, pour avis, aux 12 destinataires cités ci-dessus préalablement

3.2.1 Synthèse des retours :

- le Conseil départemental : en date du 9 janvier 2023, avis favorable - avec une observation
- la Chambre d'agriculture : en date du 9 janvier 2023, avis favorable,
- le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole (pour la commission application du SCoT) : en date du 4 janvier 2023, avis tacite réputé favorable,
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer : en date du 5 janvier 2023, soulève une observation officieuse,
- la DRAC : en date du 7 décembre 2023, avis favorable avec observation,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie : en date du 15 décembre 2022, avis favorable,
- le Comité régional conchyliculture : en date du 19 décembre 2022, avis favorable,
- le Conseil régional : sans réponse, réputé favorable,
- l'INAO : sans réponse, réputé favorable,
- l'Institution Interdépartementale du Bassin de l'Orne : sans réponse, réputé favorable,

- l'UDAP du Calvados : sans réponse, réputé favorable,
- la Chambre des métiers et de l'artisanat : sans réponse, réputé favorable,
- DREAL : sans réponse, réputé favorable.

4 - Observations du Public : données générales

4.1 Observations sur les registres « papier »

3 observations sur le registre « papier » de la mairie de Saint-Germain-la Blanche-Herbe ont été effectuées par :

- Monsieur OZENNE Christian demeurant 18, rue des Tourelles–14280- Saint Germain-la-Blanche-Herbe durant la permanence du vendredi 17 février 2023
- Madame Dominique NIGAUD demeurant 2, rue de la Bergerie-14280-Saint-Germain-la-Blanche-Herbe durant la permanence du vendredi 17 février 2023
- Monsieur et Madame LENOUVEL Daniel et Marie-Françoise demeurant 6, rue de la Bergerie–14280– Saint-Germain-la-Blanche-Herbe durant la permanence du mercredi 8 mars 2023. Cette observation a été rédigée par le commissaire enquêteur à la demande et en accord avec le couple de personnes.

Aucune contribution n'a été effectuée sur ce registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

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

- 496 visiteurs se sont rendus sur le site du registre dématérialisé et 203 consultations des diverses pièces du dossier mis à l'enquête ont été effectuées.

- 1 observation sur le registre dématérialisé a été effectuée par :

- Monsieur HOM Michel demeurant 11, rue des Coursières-14280-Saint-Germain-la Blanche-Herbe.

- Aucune observation n'a été transmise par courriel via l'adresse mail dédiée.

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

Le 15 mars 2023, à 14H30, un exemplaire papier du P.V de synthèse a été remis à l'hôtel de ville de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe à Monsieur Alexis HUBERT représentant de Caen la mer, en présence de Monsieur Stéphane Le Helley, maire de Saint-Germain-la-Blanche Herbe, accompagné de Monsieur Jean Yves LEBRUN, maire adjoint, et de Monsieur Didier VIGLIERI conseiller municipal.

Après lecture du PVS, des échanges ont eu lieu entre les différentes personnes présentes à partir des divers points soulevés.

Monsieur Alexis HUBERT a accusé réception de la remise du PVS et a été avisé de la date limite du mercredi 29 mars 2023 pour transmettre au CE son mémoire en réponse.

6. Analyse des observations

Le 24 mars 2023, la CUCLM a fait parvenir son mémoire en réponse au PVS, par voie électronique.

6.1. Observations des personnes publiques associées

Trois personnes publiques associées ont soulevé des observations : la DDTM, le Conseil Départemental du Calvados et la DRAC

6.1.1 Observation de la DDTM :

- *« Il est recommandé de prendre en compte les nuisances sonores de la salle polyvalente Ardena, située à proximité immédiate du projet d'habitat partagé senior, dont le nombre de logements n'est pas précisé ».*

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité souhaite installer le projet de résidence sénior sur ce terrain car il est situé en zone urbaine, au plus proche des centralités et activités.

L'espace Ardena est actuellement uniquement réservé aux associations communales. Cela ne provoque que peu de nuisances du fait des activités qui y sont proposées. De plus, cette salle se situe à plus de 150 m du projet d'habitat partagé pour senior.

6.1.2 Observation du Conseil Départemental du Calvados

- *« La desserte du cabinet des médecins, depuis le domaine public routier départemental (RD126) a besoin d'être réétudiée en prenant en compte l'extension prévue, mais aussi la requalification de la piste cyclable voisine envisagée par Caen la Mer, avec l'Agence Routière Départementale de Caen afin de définir les modalités d'aménagement avant le dépôt de toute demande d'urbanisme »*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Conseil départemental sera consulté dans le cadre du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Le projet d'extension de la piste cyclable se fera vers la commune d'Authie à l'ouest du site de la pharmacie et du cabinet médical (environ 700m). Il est peu concerné par l'objet de la modification du PLU.

Par contre la piste qui passe au droit du site, le long de la RD126 doit être sécurisée par la communauté urbaine en 2023.

6.1.3 Observation de la DRAC concernant le déplacement d'un terrain de sport et la création d'un habitat partagé

- *« La parcelle cadastrale se situe aux abords et en covisibilité avec l'ancienne abbaye d'Ardennes.*

Le projet d'aménagement de l'habitat prévoit la conservation des plantations d'arbres existant en bordure de la coulée verte et du réseau de chemins. Sa volumétrie devra s'intégrer au mieux dans cet espace présentant des constructions de R+1 maximum.

Il convient de veiller à l'aspect et l'intégration des dispositifs sportifs sur son futur emplacement près de l'espace Ardenna, au sud, plus proche de l'ancienne abbaye qu'actuellement. »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme car les projets de déplacement du terrain de sport et de création d'un hébergement senior se situent dans le périmètre de protection des monuments historiques.

La collectivité sera vigilante afin que ces deux projets s'insèrent au mieux dans leur environnement.

6.2. Questions et/ou observations du public

Compte-tenu du petit nombre d'observations du public, celles-ci seront traitées individuellement.

6.2.1 Observation N°1 : Monsieur OZENNE Christian demeurant 18, rue des Tourelles – 14280 – Saint-Germain-la-Blanche-Herbe (rédigée sur le registre papier de la mairie de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe)

« Suite à la demande de modification du PLU n°2, je ne suis pas contre la structure d'hébergement destinée aux seniors.

Par contre, il serait souhaitable qu'il soit demandé des études :

- impact sur la circulation des véhicules sur l'ensemble du lotissement de l'Abbaye d'Ardenne (entrées et sorties)

- pollution de l'air et sonore (voir vitesse à mettre en place 30km/h au lieu de 50km/h)

- assainissement pluvial : est-il sous dimensionné ? (Voir expert de Caen la Mer)

Nota : espaces verts se réduit d'années en années. Jusqu'où ira-t-on ? »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les demandes ne concernent pas les objets de la présente modification.

Réponse du commissaire-enquêteur : Je confirme – Dont acte.

6.2.2 Observation N°2 : Madame Dominique NIGAUD demeurant 2, rue de la Bergerie-14280 – Saint-Germain-la-Blanche-Herbe (rédigée sur le registre papier de la mairie de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe)

« En tant que résidente immédiate du cabinet médical et de la pharmacie, j'insiste tout particulièrement sur la nécessité absolue d'encadrer le stationnement des véhicules lié à l'activité professionnelle du cabinet médical et de la pharmacie.

En effet, un praticien supplémentaire va accroître le flux de patients et par conséquent un nombre croissant de voitures à stationner.

Or, depuis déjà plusieurs années, malgré l'aménagement de parkings dédiés à ces deux activités, on ne peut que constater tous les jours un nombre important de véhicules stationnés dans l'impasse, voire sur la pelouse ou les plates-bandes de fleurs au mépris de

tout respect des aménagements de la commune. Il est quasi impossible de pouvoir stationner aux abords de son domicile ou de réaliser une manœuvre pour rentrer son véhicule chez soi. Aussi, même si un 4eme praticien s'installe, il convient de repenser d'une façon stricte le stationnement à l'intérieur de l'impasse :

- *Panneau de sens interdit*
- *Marquage au sol des 4 places de stationnement de l'impasse*
- *Plots pour empêcher le stationnement sur plates-bandes et pelouse*
- *Etc...*

Je tiens aussi à souligner que l'accès de l'impasse aux piétons et notamment aux enfants revêt un caractère de dangerosité. »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'installation d'un quatrième praticien n'est pour le moment pas envisagée.

Néanmoins, il peut être rapporté que des aménagements ont déjà été réalisés par la commune concernant le stationnement :

- **un panneau « sens interdit sauf desserte locale » a été installé à l'entrée de la rue de la Bergerie,**
- **un marquage au sol des places de stationnement va être mis en place dans cette même rue.**
- **il existe également un parking situé à 50m accessible en sécurité pour les piétons et PMR, notamment prévu à cet effet.**

Réponse du commissaire-enquêteur : La réponse du maître d'ouvrage apporte de nouvelles informations sur ce projet : il ne s'agit pas de l'installation d'un 4eme praticien comme mentionné dans le rapport de présentation, mais de la réalisation d'un bureau ou salle de réunion des médecins. Dans ces conditions, la patientèle ne va pas augmenter et la circulation ainsi que le stationnement ne seront pas plus difficiles qu'actuellement après réalisation du projet. Toutefois, des dispositions sont bien nécessaires au profit des riverains situés dans l'impasse, à l'arrière du cabinet et de la pharmacie. L'implantation, déjà réalisé dernièrement, du panneau « sens interdit sauf desserte locale » doit permettre une diminution de la circulation dans cette impasse et le marquage au sol permettra, lui, une évolution du stationnement. Une information plus développée aurait toutefois intérêt à être effectuée par voie d'affichage dans le cabinet médical et la pharmacie, avec mesure incitative pour le stationnement vers le parking situé à 50 m. Un panneau de signalisation devrait également être implanté à l'entrée du parking privé du cabinet médical et de la pharmacie afin d'orienter les véhicules vers le parking municipal.

6.2.3 Observation N°3 : Monsieur HORN Michel (michel.horn@gmail.com) demeurant 11 rue des Coursières - 14280 – Saint-Germain-la-Blanche-Herbe (rédigée sur le site dématérialisé)

« Je suis Michel Horn Président de l'association de Sauvegarde du Patrimoine et la Qualité de la Vie à Sant Germain la Blanche Herbe et les communes environnantes, membre du Groupement Régional des Associations de Protection de l'Environnement, agréée Urbanisme et Environnement.

A sa création, l'association s'est battue contre les projets d'urbanisation de terres agricoles autour de l'Abbaye d'Ardenne. Suite à ces actions le site autour du monument historique a été classé. Il convient que ce classement soit respecté. Une partie de la bande verte au nord de la commune fait partie de ce classement. La démarche de modification du PLU, concerne l'extension de la pharmacie au nord et un projet de construction d'un pôle senior dont aucun plan n'est présent dans le dossier. La proximité des activités sportives et ludiques (Centre Ardenna) sont susceptibles de gêner les locataires, comme cela a été le cas pour des occupants du terrain des sports par rapport aux habitations voisines. Je n'ai pas d'objection sur l'extension de la pharmacie à condition d'aménager le stationnement, par contre je suis très réservé sur l'installation d'un pôle senior. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les projets de déplacement du terrain de sport et de création d'un hébergement senior se situent dans le périmètre de protection des monuments historiques. A ce titre l'ABF sera consulté dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme et la collectivité sera vigilante afin que ces deux projets s'insèrent au mieux dans leur environnement.

La nouvelle aire sportive portée par la commune sera déplacée près de l'espace Ardenna donc éloignée du projet d'hébergement sénior. De plus il est prévu que sa structure soit adaptée afin de limiter les nuisances sonores.

Réponse du commissaire-enquêteur : dont acte (idem réponse à la DRAC et à la DDTM)

6.2.4 Observation N°4 : Monsieur et Madame Daniel et Marie-Françoise LENOUEVEL demeurant 6, rue de la Bergerie- 14280 – Saint Germain la Blanche Herbe - (rédigée par le commissaire-enquêteur sur le registre papier de la mairie de Saint Germain la Blanche Herbe à la demande et avec l'accord des personnes présentes)

Ils souhaitent qu'un sens obligatoire unique (entrée-sortie) soit installé sur le parking actuel du cabinet des médecins et de la pharmacie, côté rue, évitant ainsi des entrées et sorties de véhicules de ce parking par les deux côtés, avec le risque accidentogène important.

Par ailleurs, les livraisons de médicaments à la pharmacie s'effectuent par l'arrière, tout proche de leur propriété. Ils craignent que l'agrandissement de ces bâtiments par l'arrière, ne provoque une difficulté supplémentaire pour effectuer ces livraisons sans pénétrer dans leur propriété.

Réponse du maître d'ouvrage :

Actuellement, l'entrée du parking ne peut s'effectuer que par la rue des Coursières alors que la sortie peut se faire également sur la RD126. Cette organisation de la circulation n'a pas vocation à être modifiée notamment pour des raisons de sécurité.

Concernant les livraisons à l'arrière du bâtiment, l'augmentation de la surface de stockage de la pharmacie n'entraînera pas la multiplication des livraisons compte-tenu des connaissances actuelles du projet. Néanmoins ce sujet sera précisé au pétitionnaire du projet afin qu'il veille à bien respecter l'emprise publique lors des livraisons de médicaments.

Réponse du commissaire-enquêteur : Il est nécessaire que les livraisons n'impactent pas l'accès à leur propriété et que les camions de livraison pas ne stationnent, même partiellement, dans l'enceinte de leur propriété. Une vigilance sera nécessaire, dans le permis de construire, sur l'emprise pour le stationnement des camions de livraisons dans la parcelle privée des médecins et du pharmacien.

6.3. Questions du commissaire-enquêteur

6.3.1 – sur l'interdiction de logement en zone Ue

Le rapport de présentation précise page 5, dans le paragraphe intitulé « enjeux et projets », concernant le déplacement du terrain de sports et la création d'un habitat partagé « *la commune souhaite... afin de diversifier son offre de logements* »

Par ailleurs, page 6 de ce rapport, concernant ce même projet, il est écrit dans le paragraphe intitulé « La modification du PLU » : « *...il est retenu de revoir les destinations autorisées en Ue en ajoutant l'hébergement...* »

Toutefois, dans le règlement écrit modifié, il est précisé dans l'article U1 « Occupations et utilisations du sol interdites » : « *Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination des secteurs mentionnées en introduction au présent règlement, soit en particulier, en Ue : le logement* »

Une certaine dissonance existe donc entre les écrits du rapport de présentation et le règlement écrit modifié.

Or :

- Selon le 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, la destination de construction « habitation » prévue comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- . La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- . La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Référence : JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51 - Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu)

- Définition de l'INSEE :

« Un logement est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, etc.) ;

- indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Bien qu'ayant des caractéristiques particulières, les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées et les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.) sont aussi des logements au sens de l'Insee. »

Il me semble qu'une clarification et une plus grande précision sur les termes « logements » et « hébergements » évoqués soient nécessaires dans le règlement écrit modifié afin de préciser la volonté de la municipalité. Quelle définition donnez-vous à un logement ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Une demande d'autorisation d'urbanisme sera étudiée au regard de la définition de la sous-destination « hébergement » au sens du code de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016 et non au sens de l'INSEE.

Le projet de la commune consiste à réaliser une résidence sénior avec services communs.

Un arrêt du conseil d'Etat en date du 13 décembre 2021 indique que dès l'instant où des services communs sont proposés aux habitants de la résidence, la construction doit être rattachée à la catégorie « hébergement » et non à celle des « logements ».

Le projet de la commune est donc lié à la sous-destination « hébergement » prévue par l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme.

C'est la raison pour laquelle le règlement écrit interdit explicitement en zone Ue les logements, mais autorise les hébergements.

La phrase du rapport de présentation sera modifiée de la façon suivante afin d'éviter toute ambiguïté :

Rapport de présentation soumis à enquête publique

« la commune souhaite... afin de diversifier son offre de logements »

Rapport de présentation modifié pour approbation

« la commune souhaite... afin de diversifier son offre d'hébergements »

Réponse du commissaire-enquêteur : Le projet de la commune sera donc bien une résidence avec services ou résidence autonomie pour seniors. Il s'agit alors d'hébergements et la zone Ue ne permettra pas l'implantation de logements.

6.3.2 – Sur le projet d'habitat partagé

Quelle forme administrative prendra le projet d'habitat partagé : associative, communale, privée ? S'agira-t-il de logements à vendre, à louer, ou d'établissement d'offre de services pour personnes âgées ? Quel sera le phasage de l'opération entre le retrait de l'actuelle aire de jeux et la réalisation de ce projet d'habitat partagé ? Combien de logements ou de résidents, selon le type de structure retenu, est-il prévu ? et quelles seront les modalités de stationnement pour ce projet, situé dans une impasse, à côté d'une crèche, en zone Ue ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le souhait de la commune est de pouvoir autoriser un projet d'hébergement pour sénior sur cette parcelle ce que le règlement du PLU n'autorisait pas avant la modification. Ce projet n'est aujourd'hui pas assez avancé pour savoir la forme administrative que celui-ci prendra, ni le délai de réalisation ou le nombre de chambre. En ce qui concerne le stationnement, le souhait de la collectivité est de mutualiser le parking avec celui existant correspondant au parking de la crèche en doublant sa capacité

Réponse du commissaire-enquêteur : Etant sur un projet d'une résidence, d'hébergements seniors avec services, les règles d'urbanisme, concernant le stationnement, prévues pour les logements ne s'appliqueront pas. Il faut toutefois prendre en compte que certains résidents pourront avoir leur propre véhicule (en plus du stationnement pour le personnel, les visites...)

6.3.3 – Sur le stationnement autour du cabinet médical

Afin de régler le problème du stationnement autour du cabinet médical, il est indispensable d'inciter plus fortement la patientèle à se stationner dans le parking situé à 50 mètres environ du cabinet. Quelles mesures sont envisagées par la municipalité ?

Par ailleurs, sur ce même sujet, une piste cyclable longeant le cabinet médical, serait-il possible, dans un cadre incitatif, de prévoir des « râteaux » ou autres pour le garage des vélos des usagers se rendant à la pharmacie ou au cabinet médical ?

Réponse du maître d'ouvrage :

**La commune communiquera pour inciter au stationnement sur le parking du parc urbain situé à 50 m.
La piste cyclable longeant la RD126 va être réaménagée afin notamment de sécuriser la circulation des cyclistes.
L'article 12 du règlement écrit du PLU prévoit des dispositions réglementaires à respecter pour le stationnement des cycles.
De plus la réalisation d'un stationnement vélo est prévue à la place des deux conteneurs de collecte de vêtements donnant sur le parking accessible au nord par la piste cyclable le long de la RD 126.**

Réponse du commissaire-enquêteur : La réalisation d'un stationnement vélo sur le parking permettra, en plus de la sécurisation de la piste cyclable déjà prévue, un usage plus important du vélo par une partie de la patientèle et donc, des problèmes de stationnement de véhicules moins importants.

Analyse globale du CE sur les réponses apportées : le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre à l'intégralité des remarques et observations soulevées.

7. Clôture du rapport

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, le commissaire enquêteur clos le présent rapport.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé, associé à ce rapport.

A Merville-Franceville, le 29 mars 2023

Le Commissaire Enquêteur

Véronique MATHIEU