

Département du Calvados

Commune de Cambes-en-Plaine

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
du 17 février au 18 mars 2025

1^{ère} Partie

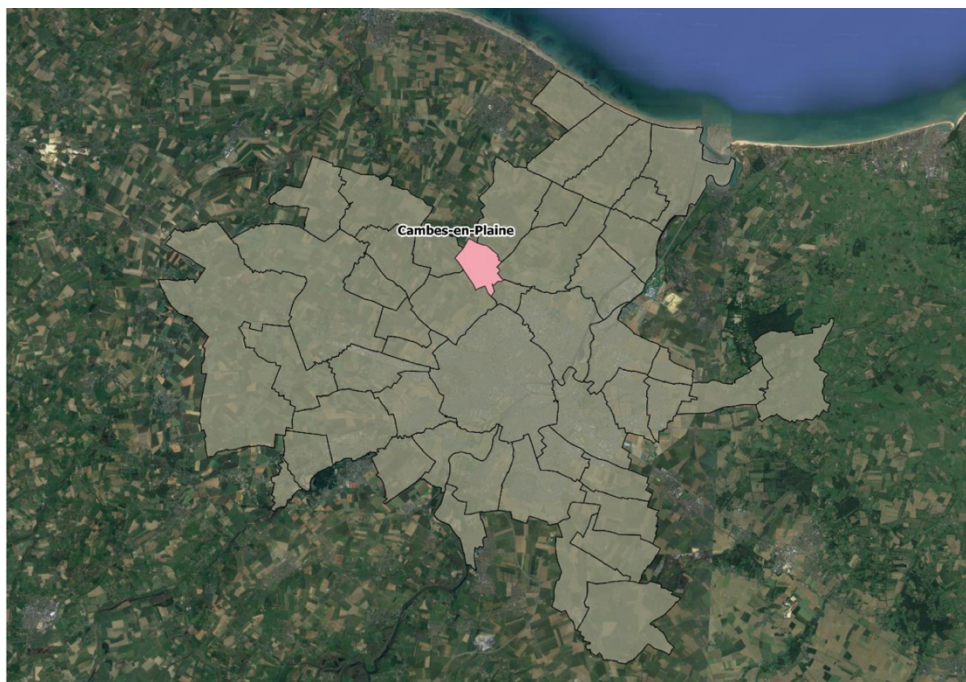
RAPPORT D'ENQUÊTE et ANNEXES

Commissaire enquêteur : Pierre GUINOT-DELÉRY
Suppléante : Aurélie LAMÉ

Table des matières

1. À propos de la commune de Cambes-en-Plaine.....	3
2. Présentation générale de l'enquête.....	3
2.1 Objet de l'enquête.....	3
2.2 Composition du dossier d'enquête	3
3. Analyse du projet	4
3.1 Élargir le périmètre de l'OAP du site des anciens abattoirs	4
3.2 Créer une OAP de renouvellement urbain rue de la haie d'Épines.....	5
3.3 Reconstitution de la ceinture bocagère autour de l'enveloppe bâtie du village	6
3.4 Suppression de l'emplacement réservé n°4	6
3.5 Rectification d'une erreur matérielle	6
4. Déroulement de l'enquête.....	7
4.1 Désignation du commissaire enquêteur	7
4.2 Information du public – Publicité légale	7
4.3 Entretien préalable et visite des sites concernés.....	7
4.4 Déroulement de l'enquête.....	7
4.5 Clôture de l'enquête	8
5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (Mrae).....	8
6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	9
6.1 Demande de modification émise par la DRAC	9
6.2 Avis défavorable de la Chambre d'agriculture.....	10
7. Demande complémentaire du commissaire enquêteur	11
8. Clôture du rapport.....	11

1. À propos de la commune de Cambes-en-Plaine



*(La carte ci-dessus est extraite de la notice de présentation intégrée au dossier d'enquête publique.
Elle permet de situer la commune au sein de la CU de Caen la mer)*

La commune de Cambes-en-Plaine se trouve à environ 3 km au nord de Caen. Sa superficie est de 3,25 km². Au recensement de 2022, elle comptait 1804 habitants.

2. Présentation générale de l'enquête

2.1 Objet de l'enquête

Il s'agit de la première modification du PLU approuvé le 29 septembre 2022 par le conseil communautaire de Caen-la-mer, la communauté urbaine étant compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire.

2.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes :

- Arrêté du président de la communauté urbaine de Caen-la-mer en date du 21 janvier 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification du PLU.
- Avis d'enquête publique.
- Attestations de publication dans la presse locale, au titre des annonces légales, de l'avis d'enquête publique.
- Note de procédure.
- Note de présentation.
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (Mrae).
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :
 - > Chambre de commerce et d'industrie Caen Normandie
 - > Direction du cycle de l'eau (Caen-la-mer)

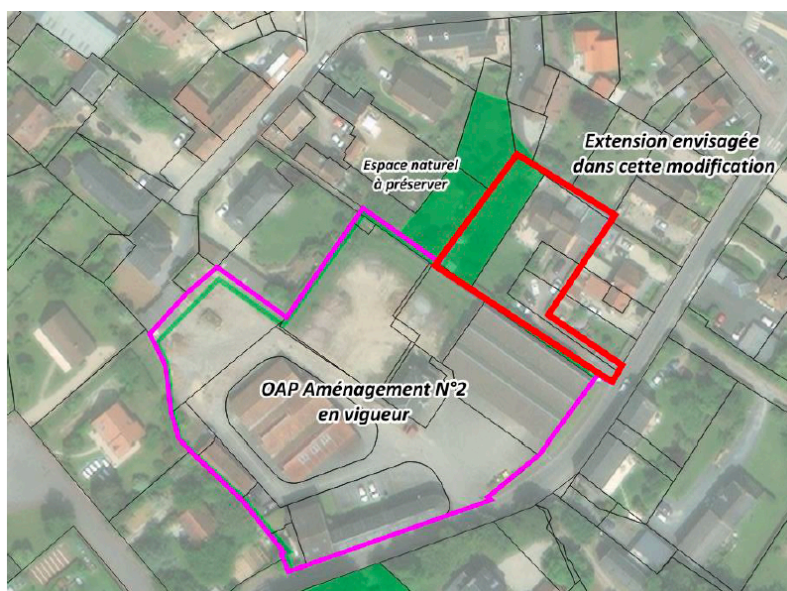
- > Comité régional de conchyliculture
 - > INAO
 - > Direction régionale des affaires culturelles (Service Régional de l'Archéologie)
 - > Chambre d'agriculture du Calvados
 - > Caen Normandie Métropole
 - > Conseil départemental du Calvados
 - Notice de présentation.
 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
 - Règlement écrit.
 - Plan de zonage « risques et aléas ».
 - Plan de zonage « protections surfaciques ».
 - Plan de zonage « protections linéaires ».
- À ma demande, et au titre de pièce complémentaire non réglementaire, figurait également dans le dossier le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Commentaire du CE sur le dossier d'enquête : l'ensemble des pièces constituant le dossier permettait de percevoir clairement les objectifs de cette modification n°1 du PLU. Elles correspondaient à ce qui est attendu dans le cadre d'une procédure de cette nature.

3. Analyse du projet

La modification envisagée comporte cinq objectifs :

3.1 Élargir le périmètre de l'OAP du site des anciens abattoirs



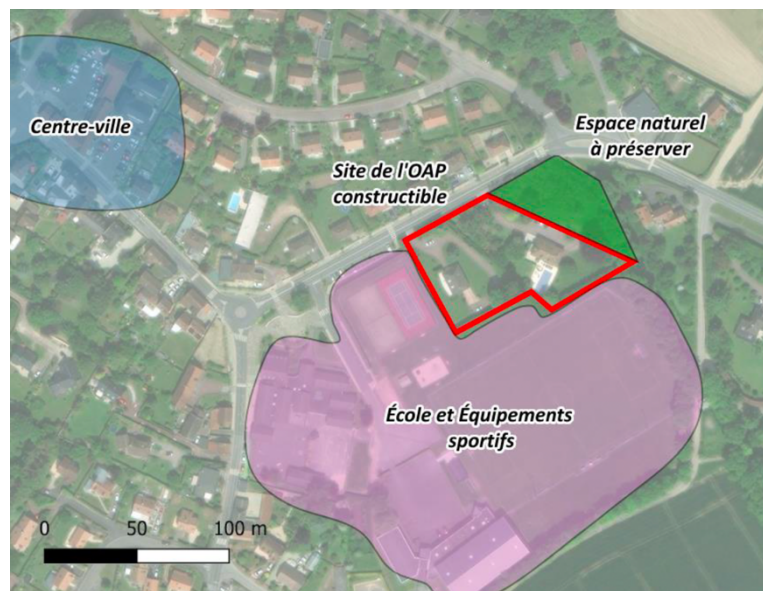
L'OAP est située au cœur du centre-bourg. Le site accueille aujourd'hui les locaux des services techniques municipaux ainsi que quelques habitations. Une opportunité se présente avec la mise en vente d'un terrain et d'une maison au nord-est du périmètre actuel. La municipalité entend faire jouer son droit de préemption pour acquérir ces biens et intégrer les parcelles

correspondantes à l'OAP. La superficie de celle-ci, actuellement de 6700m², se trouverait augmentée de 1300m².

Cette élargissement s'accompagnerait d'une diminution du nombre de logements prévus qui passerait de 70 à environ 55. La densité prévue, soit 65 logements/ha, serait encore nettement supérieure au minimum défini par le SCoT (20 logements/ha). Par ailleurs, deux options sont envisagées à propos de l'habitation existante : soit la requalifier en plusieurs logements, soit la détruire et créer des parkings paysagers. En outre, l'extension envisagée comportant un espace naturel à préserver, celui-ci sera requalifié en jardin nourricier et de détente avec création d'une connexion piétonne le reliant aux habitations. Enfin, ces changements s'accompagneront d'une modification de la diffusion des hauteurs et de la mise en place de nouveaux accès.

3.2 Créer une OAP de renouvellement urbain rue de la haie d'Épines

Il s'agit d'accueillir de nouveaux logements conformément à l'objectif global de densification de la commune.



La zone constructible prévue sera d'environ 4650m². La densité sera supérieure au minimum défini par le SCoT (Cf ci-dessus). Les nouvelles habitations devront être conçues en fonction d'une stratégie de mixité sociale.

Un nouveau sous-secteur nommé Ubp, correspondant à la nouvelle OAP, sera intégré à la zone Ub du PLU en vigueur. Il en découlera une modification du règlement écrit sur les points suivants : destination des constructions autorisées dans le sous-secteur (en l'occurrence uniquement des logements et des hébergements) ; implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; hauteur des constructions ; aspect extérieur des constructions et des clôtures.

Le règlement graphique sera également modifié pour faire apparaître la présence d'une nouvelle OAP.

3.3 Reconstitution de la ceinture bocagère autour de l'enveloppe bâtie du village

Une lisière végétale incluant un cheminement doux serait créée au sud-ouest et au sud-est du territoire communal. Ce projet poursuit un double objectif d'intégration paysagère et de mise en place d'une distance minimale entre habitations et champs.

Cette réalisation implique la modification de numérotation de certains emplacements réservés, l'élargissement, de 5 à 10 mètres, de celui prévu pour la lisière et la prolongation vers l'est de celui désormais numéroté 3a. Les tableaux ci-dessous présentent ces évolutions :

Avant modification :

Emplacements réservés

ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 5 450 m²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Commune de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m²)
ER3	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 5m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 4 250 m²)
ER4	Vocation	Elargissement de 5m de large de voirie RD 79, pour circulations douces
	Destination	Département (surface 5 032m²)

Après modification :

ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 5 450 m²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Communes de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m²)
ER3a	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 10 095 m²)
ER3b	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 2450 m²)
ER3c	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 2 900 m²)

3.4 Suppression de l'emplacement réservé n°4

À l'origine, cet emplacement visait à permettre un élargissement de la RD 79 pour création de circulations douces. Outre que le schéma cyclable de Caen la mer a rendu ce projet obsolète, le Conseil départemental du Calvados a fait savoir qu'il ne souhaitait pas acquérir les terrains concernés. La modification du PLU entérine donc la suppression de l'emplacement réservé.

3.5 Rectification d'une erreur matérielle

Dans le règlement écrit, l'article 2 de la zone A autorisait les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Or, un tableau figurant dans le même article faisait état d'une interdiction totale. Le contenu du tableau en question sera rectifié (un « Oui » en lieu et place d'un « Non ») afin d'assurer la cohérence des dispositions du règlement.

Commentaire du CE sur le projet : La modification envisagée correspond parfaitement aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) figurant dans le PLU. Ce constat est tout particulièrement vrai s'agissant des dispositions suivantes : « Permettre les divisions foncières afin d'encourager la densification du tissu urbain existant » (A1a) ; « Développer les liaisons douces interquartiers » (A4d) ; « Développer et conforter le réseau de liaisons douces » (B3b) ; « Réduire l'espace dédié à la voiture dans les opérations nouvelles, notamment sur le plan paysager » (B3c) ; « Permettre la réalisation d'opérations mixtes qui intègrent différentes typologies

architecturales et donc plusieurs tailles de logement » (C1a) ; « Favoriser la création de petits logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages mais également de personnes seules » (C2b).

Ainsi se trouve également justifié le recours à une procédure de modification, les orientations du PADD étant respectées.

4. Déroulement de l'enquête

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par une décision de la présidente du Tribunal administratif de Caen en date du 17 décembre 2024. Cette même décision a désigné Mme Aurélie LAMÉ en qualité de suppléante.

4.2 Information du public – Publicité légale

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, un avis a été publié à deux reprises dans deux organes de presse agréés selon les modalités suivantes :

Organes de presse	1^{ère} insertion	2^{ème} insertion
Ouest-France	30 janvier 2025	20 février 2025
Liberté	30 janvier 2025	20 février 2025

L'avis d'enquête a été affiché sur les emplacements municipaux dédiés et sur le site internet de la mairie. Il figurait également sur les supports de la communauté urbaine de Caen-la-mer.

4.3 Entretien préalable et visite des sites concernés

Une rencontre a été organisée le 15 janvier 2025 en mairie de Cambes-en-Plaine, en présence de Mme Elisabeth HOLLER, maire de ma commune et d'une représentante du service urbanisme de Caen-la-mer. C'est à cette occasion qu'ont été définis les conditions générales de l'enquête.

Le 23 janvier, j'ai pu découvrir les deux sites principalement concernés par la modification du PLU.

4.4 Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté du président de la communauté urbaine du 21 janvier, l'enquête s'est déroulée du 17 février à 10h au 18 mars à 20h.

Le dossier était à la disposition du public à la mairie de Cambes-en-Plaine et au siège de Caen-la-mer aux heures habituelles d'ouverture de ces deux collectivités. Se trouvaient aussi dans ces deux lieux des registres papier permettant d'accueillir les observations du public. Le dossier était également consultable sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5925>), plate-forme sur laquelle il était possible au public de consigner questions ou observations. Par ailleurs, un courrier électronique pouvait m'être adressé en utilisant l'adresse enquete-publique-5925@registre-dematerialise.fr. Enfin, l'avis d'enquête précisait qu'un courrier postal pouvait m'être adressé à la mairie de Cambes-en-Plaine, siège de l'enquête.

J'ai tenu les trois permanences prévues (les 17 février, 5 et 18 mars). Les conditions matérielles en ont été totalement satisfaisantes.

En ce qui concerne la participation du public:

- Personne ne s'est présenté aux permanences.
- Aucune observation n'a été inscrite que ce soit dans le registre dématérialisé ou dans les deux registres papier disponibles, aucun courrier, électronique ou postal, ne m'a été adressé.
- 901 visiteurs uniques ont été comptabilisés sur le registre électronique, 480 d'entre eux ayant téléchargé au moins un document. Le tableau ci-dessous indique les documents les plus téléchargés :

Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargement
Arrêté d'enquête publique	54
Avis d'enquête publique	47
1_Notic de présentation_Modif_PLU	33
2_Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Modifié	33
Arrêté n°A-2025-002 de mise en enquête publique - 21.01.2025	31

4.5 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a été effectuée par mes soins le 18 mars à 20h. J'ai conservé les registres papier pour y apposer les mentions requises.

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 25 mars 2025 lors d'une rencontre au siège de Caen-la-mer.

Commentaire du CE sur le déroulement de l'enquête : Les chiffres fournis concernant la consultation du registre électronique sont à prendre avec précaution. En effet, la technologie ne permet pas de recenser les « visiteurs » qui se seraient rendus sur le site à plusieurs reprises durant des jours différents. La notion de « visiteurs uniques » s'entend donc quotidiennement. Il en résulte que le nombre réel de visiteurs est sans doute inférieur aux 901 consultations mentionnées. À cette observation s'ajoute le faible nombre de documents téléchargés relatifs au contenu du projet (33).

Cet ensemble d'éléments confirme le très faible intérêt de la population pour la procédure. Ce constat est regrettable mais ne remet nullement en question le bon déroulement de l'enquête selon les prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (Mrae)

Lors de sa réunion du 19 septembre 2024, la Mission régionale d'autorité environnementale a examiné la demande d'avis reçue le 19 juillet 2024.

Au vu des éléments portés à sa connaissance et considérant que la modification envisagée « n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 », l'instance a décidé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre ce projet à évaluation environnementale.

6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

13 organismes ont été sollicités par le maître d'ouvrage dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Les 8 réponses obtenues figurent dans le tableau ci-dessous :

Organismes	Date réponse	Avis/Observations
CCI Caen Normandie	25.11.2024	Avis favorable
INAO	27.11.2024	Sans observations
Comité régional Conchyliculture	28.11.2024	Sans observations
Direction Régionale des Affaires Culturelles	28.11.2024	Demande de modification du Règlement suite aux évolutions du code du Patrimoine
Direction du Cycle de l'Eau – Caen la mer	09.01.25	Sans observations
Caen Normandie Métropole (Scot)	10.01.25	Avis favorable
Chambre d'Agriculture Calvados	14.01.25	Avis défavorable
Conseil départemental Calvados	27.01.25	Avis favorable

Commentaire du CE sur les avis des PPA : 7 des 8 organismes ayant répondu, soit émettent un avis favorable, soit indiquent ne pas avoir d'observations à formuler étant précisé que la proposition de modification émise par la DRAC ne remet pas en cause un accord implicite sur le fond du projet.

L'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture correspond davantage à la traduction d'une position de principe qu'à un véritable enjeu au regard de l'activité agricole. Par ailleurs, l'aménagement proposé est plutôt de nature à faciliter la cohabitation des différents usagers des espaces concernés qu'à créer des risques de tension.

J'ai souhaité obtenir la réaction de la communauté urbaine par rapport à deux de ces avis. Mes questions et les réponses de la collectivité sont consignées ci-dessous :

6.1 Demande de modification émise par la DRAC

Réponse de la communauté urbaine : Caen la mer donne une suite favorable à la modification demandée dans le règlement écrit en page 3.

Sera supprimé :

« Protection du patrimoine et découvertes archéologiques

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse Normandie (service régional d'archéologie 10 rue Bailey 14052 CAEN). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal. »

Sera ajouté :

« Protection du patrimoine et découvertes archéologiques

Les découvertes fortuites sont protégées par l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. Le texte indique que, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 15 bis rue Saint-Ouen, 14052 Caen cédex), soit par l'intermédiaire de la Mairie soit de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional. En outre, ces sites sont protégés par l'article L. 322-3-1 du Code Pénal précisant que : " La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (...) le patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du code du patrimoine ".

Conformément au Livre V du Code du Patrimoine et notamment l'article R. 523-4, tous les projets de lotissement et Zones d'Aménagement Concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux soumis à déclaration préalable, les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques seront transmis pour avis à la Direction Régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'Archéologie). Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques. »

6.2 Avis défavorable de la Chambre d'agriculture

Réponse de la communauté urbaine : Caen la mer et la commune maintiennent leur volonté de créer des emplacements réservés au titre de la reconstitution d'une lisière végétale / boisée participant à améliorer le cadre de vie des populations résidentes et l'interface avec l'espace agricole.

La frange ou lisière villageoise se définit par l'ensemble des espaces de transition compris entre la fin du bâti privé ou public et les espaces agricoles, forestiers ou naturels environnants. De plus, au titre de l'objectif ZAN, elle constitue un espace à forts enjeux, lieu où se joue l'arbitrage entre les projections de développement communal et la maîtrise de la consommation d'espaces.

Ces franges ou lisières demeurent des espaces participant à la fois à l'identité locale ainsi qu'à la qualité du cadre de vie, support d'une multiplicité d'usages. Le recours à cet outil permet ainsi aux collectivités de définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives du point de vue urbain et paysager pour ménager leurs lisières. L'article de loi incite notamment à la création de zones tampon végétalisées et non artificialisées, entre l'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles.

La lisière végétale n'a pas une unique fonction de clôture, il est plus intéressant de l'envisager comme une interface entre son jardin et le monde extérieur. Elle assure un rôle de protection de l'espace privé (du vent, des regards, du bruit), elle amène de l'ombre et de la fraîcheur l'été et abrite un écosystème bénéfique à la fois au jardin et aux espaces alentours. Elle permet également de s'inscrire dans le grand paysage.

Une partie des emplacements réservés sont déjà existants dans le PLU en vigueur. Il s'agit de les élargir de 5 mètres afin de créer une voie douce et de faciliter l'entretien de la haie par les équipes techniques de la collectivité. L'élargissement de 5 m et la création d'un espace de 10 m correspondent à 0,6163 ha en moins pour les terres agricoles, soit une baisse marginale de 0,3 % à l'échelle communale.

Enfin, il est rappelé que la commune de Cambes-en-Plaine ne prévoit plus aucune extension de son tissu urbain sur les terres agricoles. La densification a déjà commencé à travers les OAP N°2 et OAP N°3.

7. Demande complémentaire du commissaire enquêteur

- Est-il possible de disposer, au moins à titre indicatif, d'éléments concernant le nombre de logements envisagés pour l'OAP de renouvellement urbain rue de la Haie d'Épines ?

Réponse de la communauté urbaine : L'OAP pourra être complétée précisant un nombre moyen de logements pour être en cohérence avec la rédaction de l'OAP n°2 des Abattoirs. En application de la règle de la densité retenue par la collectivité soit 20 logements / ha sur une superficie de 4 560 m², il proposait d'ajouter la formule suivante : « le site du projet pourra accueillir un nombre moyen de 15 logements ».

Ce ratio permet d'apprécier une souplesse et une marge de manœuvre dans l'application de la compatibilité avec l'OAP et une future demande d'autorisation d'urbanisme qui porterait un projet de qualité maîtrisant la bonne insertion des nouvelles constructions dans le site.

Rappelons que la seule possibilité pour la commune de construire du logement repose sur des opportunités de renouvellement urbain, montage opérationnel plus complexe qu'un développement en extension. L'idée étant de ne pas compromettre un projet avec une règle en matière de programmation trop stricte.

8. Clôture du rapport

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

Fait à Ver-sur-Mer, le 8 avril 2025



Le commissaire enquêteur
Pierre GUINOT-DELÉRY