
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique unique

Du 16 mars au 20 avril 2019

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Sophie MARIE Commissaire Enquêteur

Enquête publique

Unique

REPUBLIQUE
FRANCAISE

--o-o-O-o-o--

Département
du Calvados

--o-o-O-o-o--

Commune
de

HOTTOT
LES
BAGUES

DOSSIER: E19000013/14

Table des matières

INDEX	2
1. LE PORTEUR DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.....	3
2. LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
2.1- LE CONTEXTE :	3
2.2- LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU	3
3. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
3.1 L'INFORMATION DU PUBLIC.	4
3.2 LES PERMANENCES	4
3.3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	4
4. SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS RELATIVES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	5
5. CONCLUSIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	5
5.1- CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE :.....	6
5.2- LES CHANGEMENTS DE ZONAGES.	6
5.3- CONSTRUCTION D'ANNEXES EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE	7
6. CONCLUSIONS RELATIVES AUX REPONSES APORTEES AUX DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ..	7
7. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8

INDEX

PLU : Plan local d'urbanisme

STM : Communauté de Commune Seules Terre et Mer

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PPA : Personnes Publiques Associées

PVS : Procès-Verbal de Synthèse

CCI : Chambre du Commerce et de l'Industrie

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Zone A : Zone Agricole

Zone N : zone Naturelle

Par ordonnance en date du 08 février 2019, Monsieur le Président de Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Sophie MARIE pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 22 février 2019, Madame le Maire de Hottot-les-Bagues a prescrit l'enquête publique portant sur la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme pour une durée de 36 jours, du 16 mars 2019 au 20 avril 2019.

Dans le présent document, je donne mes conclusions et avis concernant ce projet.

1. LE PORTEUR DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Hottot-les-Bagues, représentée par son maire, Mme Colette ORIEULT, est le maître d'ouvrage du projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'autorité organisatrice de l'enquête.

La commune fait partie de la communauté de commune de Seulles Terre et Mer (STM) et est soumise aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bessin depuis le 20 décembre 2018.

2. LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1- LE CONTEXTE :

Hottot-les-Bagues est une commune du Bessin à caractère rural de 8.39 km², située à l'ouest de la plaine de Caen. Son bourg est à mi-chemin entre Bayeux et Villers-Bocage. Traversée par la RD9, Le bourg a la forme d'un village-rue. Les pôles locaux de Hottot-les-Bagues sont Tilly-sur-Seulles (4km) et Villers-Bocage (12km). Les villes les plus proches sont Bayeux (18km), Caen (25km) et Saint-Lô (35km).

En 2016, la commune comptait 477 habitants en diminution de 3,25 % par rapport à 2011.

Elle dispose de quelques commerces : garage, restaurant, coiffeur et onglerie et de plusieurs artisans et de plusieurs exploitations agricoles. L'école désormais fermée, est destinée à devenir un pôle commercial. La municipalité souhaite donner de l'épaisseur au cœur de bourg en urbanisant la zone située à l'arrière de la mairie.

2.2 - LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

La présente procédure vise à modifier certaines dispositions du PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 23 juin 2013.

Les modifications envisagées portent sur :

- Corriger des erreurs matérielles sur le plan de zonage, avec notamment des bâtiments d'habitation mal positionnés ;
- Permettre à une exploitation agricole située sur une commune limitrophe de pouvoir s'étendre sur le territoire d'Hottot-les-Bagues ;
- Prendre en compte le périmètre du château de Juvigny, dans les servitudes ;
- Intégrer les avancées des lois Macron et LAAF :
 - Permettre l'extension et les annexes des bâtiments d'habitations en zones agricoles et naturelles ;

- Autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles dans les zones agricoles et naturelles ;
- Assurer la constructibilité des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité).

3. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté du maire de Hottot-les-Bagues du 22 février 2019, sans incident et dans un climat serein.

3.1 L'INFORMATION DU PUBLIC.

Les dispositions prévues pour assurer la publicité de l'enquête (insertions dans la presse, affichage à la mairie et dans les six autres lieux de la commune), ont été effectivement mises en œuvre. Les formalités légales de publicité ont été respectées. Durant l'enquête publique, le dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public à la mairie lors des trois permanences et aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit deux fois par semaine. Le public pouvait également consulter le dossier sur le site Internet de la l'intercommunalité Seules Terre et Mer sous l'onglet « Hottot-les-Bagues » et formuler ses observations par courriel sur l'adresse électronique dédiée : enquete-plu-hottot@orange.fr.

3.2 LES PERMANENCES

Je me suis tenue à la disposition du public au cours des trois permanences prévues par l'arrêté. Elles se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes pour le public comme pour moi-même.

3.3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Permanences	Nombre de visiteurs	Nombre d'observations
16 mars 2019	2	1
02 avril 2019	3	1
20 avril 2019	3	2

Une personne est venue en mairie, en dehors des permanences, pour consigner ses observations (Obs n°3) et un message électronique a été reçu.

Conclusions de C.E. :

Même si on peut regretter une participation très modeste du public au cours de cette enquête, le déroulement général de l'enquête a été tout à fait satisfaisant, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

4. SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS RELATIVES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Les avis émis par les PPA sont recensés dans le tableau ci-dessous.

Organismes	Nature de l'avis
CDPENAF	Favorable
Chambre d'agriculture	Rend un avis favorable sous réserve : <ul style="list-style-type: none">- De réduire à 40m la distance d'implantation des abris pour animaux de 20m2, au lieu des 60m initialement prévus ;- De revenir sur certains changements de destination des sièges agricoles N°4, 6 et 7.
La chambre de Métiers et de l'Artisanat Calvados-Orne	Favorable
Conseil Départemental du Calvados- planification territoriale	Aucune remarque particulière
CCI	Avis favorable
Etat (DDTM)	Sans réponse, réputé favorable
SCoT	Sans réponse, réputé favorable
Intercommunalité Seulles Terre et Mer (STM)	Sans réponse, réputé favorable

Conclusions du C.E. :

Concernant la réserve émise par la chambre d'agriculture, le porteur de projet répond :

Qu'elle réduira la distance d'implantation des abris pour animaux de 20 m2 à 40m d'une part

Et qu'elle retire de la liste des changements de destination les sites N°4 et 6 ainsi qu'un des bâtiments du Lieu-dit du château (situé au sud du site).

La municipalité répond donc favorablement à la majeure partie des observations et recommandations des PPA.

5. CONCLUSIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations formulées portent sur différents secteurs de la commune et portent principalement sur la correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique, les changements de zonage et la distance d'éloignement des abris pour animaux.

5.1- CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

Plusieurs habitants venus me rendre visite lors des permanences m'ont fait remarquer des erreurs sur l'emplacement de maisons voire d'oublis.

5.1.1- Hameau des Douesnots

Concernant cette zone, Monsieur DEFOREIT, venu me rencontrer lors de la première permanence, me fait remarquer que la maison située sur la parcelle 293 n'est pas positionnée au bon endroit sur le règlement graphique du projet de modification N°1. Il me fait également remarquer que le bâtiment de la parcelle 466 n'apparaît pas tandis qu'il figure au cadastre. (Observation N°1)

Remarque du C.E. : Monsieur de DEFOREIT ne laisse pas d'observations écrites mais porte au registre un extrait du cadastre et une photo aérienne attestant son propos.

Il est à noter que le premier point de la modification N°1 a pour objet : « Corriger des erreurs matérielles sur le plan de zonage, avec notamment des bâtiments d'habitation mal positionnés », seul le Hameau des Douesnots semble bénéficier de ces corrections. Est-ce parce qu'elle est la seule concernée ou la logique sera-t-elle étendue à tout le territoire ?

Conclusions du C.E. :

La municipalité corrigera cette erreur et a affirmé sa volonté d'étendre sa logique de correction des erreurs matérielles à tout son territoire après en avoir fait un inventaire complet. Cette réponse me paraît cohérente avec le projet de modifications.

5.1.2- Le bourg

Monsieur et Madame SPRADBRON, demeurant au 46 rue de Caumont à Hottot-les-Bagues, écrivent : « Parcelle 255. Serait-il possible de retranscrire l'extension du garage sur cette parcelle sur la carte. » (Observation N°2)

Conclusions du C.E. :

La municipalité fait remarquer que les travaux sont récents pas encore achevés. En effet, l'extension du garage a commencé juste avant le début de l'enquête. La demande m'apparaît donc prématurée.

5.2- LES CHANGEMENTS DE ZONAGES.

Parmi les personnes venues me rencontrer lors des permanences, deux ont sollicité un changement de zonage.

5.2.1- Le Hameau des Douesnots.

Monsieur et Madame LECLUSE, demeurant au 5, les Douesnots demandent : « Serait-il possible au lieu-dit les Douesnots de descendre la zone Nh en dessous de mon bâtiment (environ 10 m) qui se trouve sur la parcelle N°466 afin qu'il soit inclus dans cette zone ? » (Observation N°3)

Conclusions du C.E. :

La municipalité répond qu'elle fera apparaître le bâtiment sur son règlement graphique et qu'il sera inclus dans la zone Nh.

Cette réponse est logique avec le projet de la municipalité.

5.2. 2- Le Bourg.

Monsieur Bastien RENOUF de l'entreprise RBTP, le Vesque, Hottot-les-Bagues, demande l'élargissement de la zone constructible sur la parcelle N°2 afin d'y construire un bâtiment de stockage nécessaire au développement de son entreprise. (Observation N°5)

Conclusions du C.E. :

La réponse de la municipalité évoque un nouvel échange avec M. RENOUF qui a changé son projet. La question n'a donc plus de raison d'être.

5.3- CONSTRUCTION D'ANNEXES EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

Dans son mail du 18 avril 2019, Monsieur Sébastien POTTE, demeurant au lieu-dit « Le Vesque » à Hottot-les-Bagues, propose un assouplissement de la règle d'éloignement des annexes non soumises à la délivrance d'un permis de construire. En effet, il propose « de maintenir à 25 mètres la limite de l'éloignement des annexes soumises à la délivrance d'un permis de construire et d'étendre l'éloignement des annexes soumises à déclaration préalable à une distance identique à celle des abris pour animaux (soit à 60m du logis principal, au lieu de 25m dans l'état actuel du projet de prescription). »

Conclusions du C.E. :

La municipalité a décidé de suivre l'avis de la chambre d'agriculture qui limite à 40m cette distance d'éloignement.

Cette réponse me convient parfaitement.

6. CONCLUSIONS RELATIVES AUX REPONSES APORTEES AUX DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Le point 3 du projet de modification n°1 du PLU, concerne la prise en compte du périmètre du château de Juvigny dans les servitudes.

Conclusions du C.E. :

Le Lieu-dit « Les forges » se situe à l'intérieur de ce périmètre aussi la municipalité a-t-elle été interrogée sur la possibilité de faire figurer ce périmètre sur le règlement graphique.

Dans sa réponse, la municipalité indique qu'elle fera ajouter ce périmètre sur le règlement graphique, ce que j'approuve totalement.

- Le règlement graphique qui a été proposé lors de l'enquête pour cette modification est de taille et de qualité inadaptée. Il doit impérativement être refait, si possible en y ajoutant les changements prévus dans la modification N°2.

Conclusions du C.E :

Interrogée sur ce point, la municipalité déclare qu'elle fera réaliser un règlement graphique unique par le bureau d'étude.

Si j'approuve cette réponse, je regrette que l'enquête se soit déroulée sans un document graphique de qualité suffisante. La municipalité avait été avertie dès notre première rencontre sur cette nécessité et le document devait être fourni pour l'ouverture de l'enquête. Un document a bien été fourni, mais sans les qualités requises.

7. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête et des avis des personnes publiques associées, analysé les observations du public et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui apporte des explications et solutions et envisage plusieurs amendements au projet,

je considère d'une part:

- que le dossier mis à la disposition du public est détaillé et relativement clair;
- qu'il met à jour des règlements des zones A et N et prend en compte les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois « MACRON » ;
- qu'il s'inscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- que l'enquête s'est déroulée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- que la publicité répond aux dispositions réglementaires ;
- que l'enquête s'est déroulée sans incident dans des conditions matérielles satisfaisantes ;
- que les changements et compléments proposés par la municipalité participent à l'amélioration de son PLU ;
- que la municipalité s'engage à répondre favorablement aux questions des PPA, du public et de moi-même;

Je considère d'autre part :

- que le règlement graphique présenté n'était pas de taille et de qualité suffisantes;
- que le public n'a été que modérément intéressé par ce projet.

J'émet

un avis favorable au projet de modification N°1 du Plan local d'urbanisme de Hottot-les-Bagues avec la **réserve suivante**:

que le règlement graphique soit proposé au format 1/5000^e et qu'il vienne compléter le dossier avec les éléments de la modification N°2 portés dessus.

Je rappelle que cet avis favorable est assujéti à la prise en compte de la réserve mentionnée ci-dessus qui, si elle n'était pas levée, équivaldrait à un avis défavorable.

Fait à SAINT AUBIN SUR MER, le 16 mai 2019

Le Commissaire Enquôteur
Madame Sophie MARIE

