

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE portant :

**1/ SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DE LINTERCOM LISIEUX-PAYS  
D'AUGE-NORMANDIE**

**2/ SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE LA  
BOISSIERE, LA HOUBLONNIERE, LE MESNIL SIMON,  
LES MONCEAUX ET PRETREVILLE**



**CONCLUSIONS ET AVIS  
DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

*Hubert SEJOURNE*

*Michelle LE DU*

*Jean COULON*

# **PREMIERE PARTIE**

## **CONCLUSIONS CONCERNANT le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de LINTERCOM LISIEUX-PAYS d'AUGE-NORMANDIE**

### **I Objet de l'enquête**

Elle porte sur le projet de **PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)** de la Communauté de communes **LINTERCOM LISIEUX**.

Cette collectivité a décidé en date du 28 mars 2013 de prescrire ce PLUI valant Programme Local de l'Habitat (PLH).

Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, créé le 1<sup>er</sup> janvier 2013, est né de la fusion entre la Communauté de Communes Lisieux Pays d'Auge et la Communauté de Communes Moyaux Porte du Pays d'Auge. Cette collectivité regroupe 33 communes sur 313,6 km<sup>2</sup> et comptait 40 536 habitants en 2010.

La présente Enquête Publique s'est déroulée du **1<sup>er</sup> septembre 2016 au 10 Octobre 2016** dans toutes les Mairies de Lintercom et au siège de celui-ci, lieux où le public pouvait déposer ses observations sur le projet.

La Commission a tenu à ce qu'une permanence soit tenue dans chacune des 33 communes composant LINTERCOM LISIEUX, ce qui s'est avéré réaliste dans la mesure où le public a été au rendez-vous, y compris dans les plus petites collectivités.

Le projet a été élaboré par l'AURH (**Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine**). Il vise à renforcer l'armature urbaine autour des espaces de vie du pôle lexovien, des pôles relais, des pôles d'équilibre et des communes de la zone rurale, à freiner la consommation des terres agricoles ou des espaces naturels et à cibler les nouvelles constructions de logements sur les espaces de vie équipés (services publics et privés, commerces, réseaux).

Il respecte tout à fait la lettre et l'esprit des textes régissant l'urbanisme actuellement.

### **II Procédure**

L'arrêté du 18 Juillet 2016 a été formalisé après concertation avec la Commission d'enquête, conformément aux prescriptions qu'il contenait.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions règlementaires.

La publicité et les annonces légales ont été correctement exécutées, conduisant à une très bonne information du public.

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident, avec une participation très active du public concerné par le projet. Le service urbanisme et aménagement de l'espace de LINTERCOM LISIEUX a répondu à toutes les questions de la Commission, a géré efficacement le calendrier et les réponses qu'elle attendait.

**Le procès-verbal de synthèse** et ses annexes, rédigé par la Commission, a été présenté le **18 Octobre 2016 à 14 Heures** au Vice-Président Délégué à l'Aménagement du Territoire et de l'Espace, Monsieur Serge TOUGARD ainsi qu'à Madame Isabelle CAIGNON Responsable chargée du Service.

### **III Les observations du public**

Elles ont été nombreuses (387) et ont soulevé beaucoup de questions parmi lesquelles les plus fréquentes ont concerné :

- La demande de classement en zone U de terrains qui l'étaient dans les précédents documents d'urbanisme (28,7 %).
- La demande d'autres changements de zones (10,6%), ce qui porte à près de 40 % les sollicitations relatives au zonage.
- Les changements de destination de bâtiments anciens (10,6%), autre thème souvent abordé avec pertinence.

Venaient ensuite, les remarques portées sur les emplacements réservés, la loi Paysage, les modifications du règlement écrit, la demande de renseignements, le surplus des interventions étant de nature diverse.

Compte tenu de leur nombre important, les observations du public ont fait l'objet d'un questionnement méthodique de la Commission au moyen de tableaux Excel. Les réponses de Lintercom ont été traitées avec précision dans ce cadre. Des avis favorables ont été donnés dans un certain nombre de situations. La Commission a ensuite ajouté son commentaire et exprimé des réserves et recommandations qui seront reprises dans l'avis rendu.

Même si elle n'a pas répondu de manière favorable, notamment dans les nombreuses demandes de classement en zonage U, ce qui est logique du fait des orientations décidées, Lintercom a apporté des réponses satisfaisantes.

### **III Conclusions**

Le dossier mis à l'enquête était complet, volumineux, par nature un peu difficile d'accès pour un public non averti, mais c'est un dossier de qualité qui contient un Projet d'Aménagement

et de Développement Durable bien construit, clair et rationnel en ce qui concerne l'organisation du territoire, l'attractivité de centre-ville de Lisieux, le développement de son quartier Gare, la politique de l'habitat, le respect des paysages et de l'agriculture, l'accueil et le développement des entreprises.

Par contre quatre points faibles :

**Une cartographie notoirement insuffisante.** Les plans produits ont totalement ignoré les limites communales, pourtant toujours d'actualité. Surtout, l'absence totale de références aux voies, lieux dits, numérotation cadastrale etc. ont rendu très difficile, voire dans quelques cas totalement impossible, la localisation par le public du lieu pour lequel il souhaitait déposer une ou plusieurs observations. Pour la Commission d'enquête, le recours systématique à d'autres bases a été une perte de temps assez considérable.

**Une réelle insuffisance en ce qui concerne les bâtiments anciens remarquables ou transformables.**

Il n'y a pas eu d'étude exhaustive, complète et objective, ce qui ouvre la voie à l'arbitraire.

Les 241 bâtiments transformables dont la liste a été transmise à la Commission à sa demande représentent pourtant une partie non négligeable du développement potentiel du parc de logements.

**Une étude trop sommaire sur l'agriculture** (rédigée hors projet alors qu'elle est déterminante pour le territoire) et notamment une absence d'information graphique sur les corps de ferme agricoles. Ainsi, il n'a pas été possible de les situer par rapport aux zones urbanisées ou urbanisables.

De même, le tourisme rural y a été peu traité.

Ces points sont d'autant plus importants que la ville de Lisieux a été décrite dans le projet comme un îlot tertiaire dans un environnement agricole.

**Une justification des emplacements réservés laconique** qui n'a pas permis aux Commissaires enquêteurs d'informer avec précision les demandeurs sur la finalité de beaucoup de ces servitudes.

#### **IV Avis motivé de la Commission d'enquête**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19, R 153-10 et suivants,

Vu le Code de l'environnement,

Vu l'arrêté communautaire du 18 juillet 2016,

Vu le dossier soumis à enquête,

Constatant que :

- l'information du public a été faite de façon règlementaire et complète, notamment en matière de publication et d'affichage,

- le dossier soumis à enquête publique est conforme aux dispositions législatives et réglementaires mais il conviendra de prendre en considération dans le dossier final les erreurs, incohérences et lacunes relevées par les Personnes Publiques Associées et celles décrites dans le rapport,
- ce projet de PLUi ne répond pas à l'attente de certains élus qui en dehors, des avis émis dans le cadre de la procédure, ont fait des dépositions exprimant leur désaccord sur certains points, en particulier l'importance des zonages N au détriment des zones U.
- le dossier a été mis à disposition du public dans les 33 communes et au siège de la Communauté de Communes,
- les trois membres de la commission d'enquête ont tenu les 35 permanences prévues pour recevoir le public,
- l'arrêté communautaire a été respecté dans son ensemble,
- aucun incident notoire n'a été relevé dans le déroulement de cette enquête,
- la fréquentation du public a été importante.

Considérant d'une part que

- les documents d'urbanisme de rang supérieur ont été pris en compte, notamment le SCoT Sud Pays d'Auge,
- le projet de PLUI répond aux règles d'aménagement et d'urbanisme fixées par la législation.

Considérant d'autre part que :

- les documents graphiques sont insuffisamment renseignés,
- la méthodologie retenue pour établir la liste des bâtiments anciens remarquables ou pouvant faire l'objet de changement de destination a manqué de rationalité,
- certains commerces ont été classés à tort en zone UXi (industrielles),
- le pétitionnaire a répondu, de manière exhaustive à l'ensemble des remarques du public qui lui ont été soumises ; il s'est prononcé d'ores et déjà en faveur de certaines modifications et s'est engagé à mener des investigations complémentaires,
- les réponses fournies apparaissent satisfaisantes dans l'ensemble, mais certaines demandes méritent d'être particulièrement examinées :
  - Demande de classement en zone constructible (U, STECAL) :

La Boissière	Observation n° 14082R4	M. le Maire de La Boissière
Lessard et le Chêne	Observation n° 14362R3	Patrice ROUSSEL
Glos	Observation n° 14303R8	Marie-Laure GARNIER

- Demande de substitution de la zone à urbaniser 1AUc à Beuvillers
- Nonobstant la volonté affichée de Lintercom Lisieux de prendre en compte les observations formulées, il demeure une divergence de vue sur la zone à urbaniser sur la commune LE PRE D'AUGE.  
Le classement en zone constructible d'une parcelle agricole de bonne qualité agronomique, proche d'un corps de ferme, est en contradiction avec l'engagement de limiter la consommation de terres agricoles alors qu'il existe des alternatives d'extension limitée de zones U, plus conformes à la loi et plus réalistes sur le plan local.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission d'enquête émet un

### **AVIS FAVORABLE**

au projet d'élaboration du de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)  
de la Communauté de communes LINTERCOM LISIEUX

**assorti de deux réserves :**

#### **Réserve n° 1 Cartographie**

Produire des plans par commune, « lisibles » par le public, comprenant des références précises sur le nom et la numérotation de toutes les voies, le nom des lieux dits et la désignation cadastrale lorsque l'échelle est adaptée.

Revoir le découpage entre les zones UXc (activités commerciales) et UXi (activités industrielles).

#### **Réserve n° 2 Commune de Le Préd'Auge**

Au regard des possibilités d'urbanisation de cette commune dans son centre bourg, supprimer la zone 1AUe qui serait prélevée sur des terres agricoles.

### **La Commission d'enquête formule les recommandations suivantes :**

#### **Recommandation n° 1 Commune de Beuvillers**

La décision de classer partiellement en 1 AUc une zone reconnue humide qui nécessiterait des mesures compensatoires, n'apparaît pas réaliste à la Commission, alors qu'existent sur la commune d'autres possibilités d'urbanisation (exemple : demande 14069R1 relative à des terrains classés précédemment constructibles dans le PLU).

#### **Recommandation n° 2 Commune de La Boissière**

Réexaminer avec la commune le plan de zonage du centre bourg pour tenter de parvenir à un zonage rationnel qui satisferait la commune et Lintercom.

### **Recommandation n°3 Commune de Glos**

Classer en zone U la totalité de la parcelle A 204, située dans un secteur dense, à l'extrémité d'un lotissement.

### **Recommandation n° 4 Commune de Lessard et Le Chêne**

Autoriser la création d'un STECAL près du bâtiment existant pour satisfaire cette demande qui paraît s'intégrer à un projet de long terme.

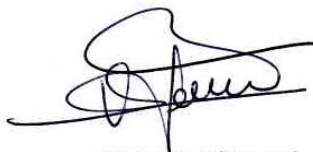
### **Recommandation n°5**

Au regard de quelques localisations d'emplacements réservés examinées lors de l'enquête, la Commission souhaite que Lintercom s'assure du bien fondé de l'ensemble de ces emplacements.

### **Recommandations n°6**

Conduire une étude complémentaire sur la totalité des bâtiments remarquables et transformables.

A Caen le 18 Novembre 2016



Hubert Séjourné

Président de la commission d'enquête



Michelle LE DU

Commissaire-enquêteur



Jean COULON

Commissaire-enquêteur

## **DEUXIEME PARTIE**

# **CONCLUSIONS CONCERNANT L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE LA BOISSIERE, LA HOUBLONNIERE, LE MESNIL SIMON, LES MONCEAUX ET PRETREVILLE**

## **I Objet de l'enquête**

Elle constitue la deuxième partie de l'enquête publique et porte sur l'abrogation des cartes Communales des communes de **La Boissière, La Houblonnière, Le Mesnil Simon, Les Monceaux et Prêreville**, lesquelles font partie de **LINTERCOM LISIEUX**.

Cette collectivité a décidé en date du 28 mars 2013 de prescrire ce PLUI valant Programme Local de l'Habitat (PLH).

Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, créé le 1er janvier 2013, est né de la fusion entre la Communauté de Communes Lisieux Pays d'Auge et la Communauté de Communes Moyaux Porte du Pays d'Auge. Cette collectivité regroupe 33 communes sur 313,6 km<sup>2</sup> et comptait 40 536 habitants en 2010.

La présente Enquête Publique s'est déroulée du **1<sup>er</sup> septembre 2016 au 10 Octobre 2016** dans toutes les Mairies de Lintercom et au siège de celui-ci, y compris dans celles dont la carte communale doit être abrogée, lieux où le public pouvait déposer ses observations sur le projet d'abrogation.

L'étude soumise à enquête a l'avantage d'être synthétique et claire. Elle rappelle les principes d'aménagement et le volume des constructions qui avaient été prévues dans ces 5 communes rurales ainsi que les nouveaux principes retenus dans le projet de PLUI.

## **II Procédure**

L'enquête s'est déroulée dans les conditions règlementaires. Les annonces et publicités locales ont été effectuées. L'affichage était particulièrement visible.

## **III Les observations du public**

Sur ce sujet particulier de l'abrogation, il n'y a eu **aucune observation du public** sauf indirectement, dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Lintercom Lisieux, une demande



du Maire de La Boissière qui, au nom de sa commune a demandé le maintien d'une zone constructible correspondant à celle qui existait dans le zonage de la carte communale. Cette observation a été traitée en première partie.

#### **IV Conclusions et Avis motivé de la commission d'Enquête**

Vu le Code de l'urbanisme,  
Vu l'arrêté communautaire du 18 juillet 2016  
Vu le dossier soumis à enquête,

Considérant que :

- l'information du public a été faite de façon réglementaire et complète, notamment en matière de publication et d'affichage,
- le dossier soumis à enquête publique est conforme aux textes réglementaires en vigueur,
- le public ne s'est pas exprimé,

En conséquence, la commission d'enquête émet un

#### **AVIS FAVORABLE**

à l'abrogation des cartes Communales des communes de  
**La Boissière, La Houblonnière, Le Mesnil Simon, Les Monceaux et Prêtevillle,**

A Caen le 18 Novembre 2016



Hubert Séjourné

Président de la commission d'enquête



Michelle LE DU

Commissaire-enquêteur



Jean COULON

Commissaire-enquêteur