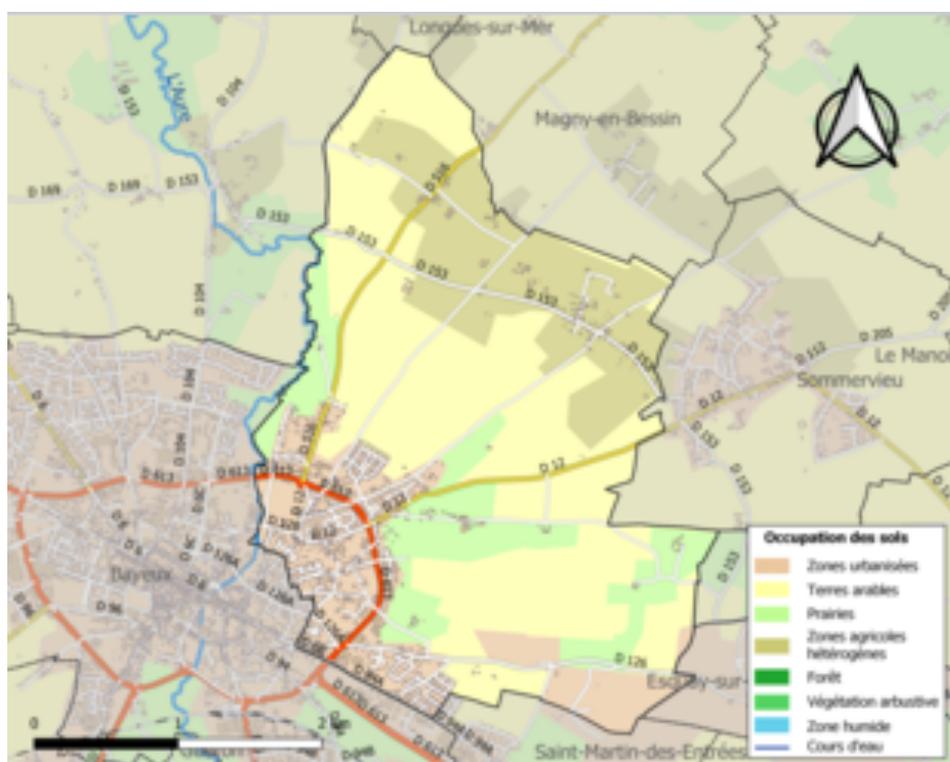


PREFECTURE DU CALVADOS

Enquête publique unique

«Délivrance de trois projets d'aménager, secteur chemin de Magny sur le territoire de la commune de Saint Vigor le Grand».

Du samedi 25 mars 2023 au Mardi 25 avril 2023



PARTIE 2 (2)

CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur
Alain ESTEVE

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La genèse du projet

Le projet s'inscrit dans une réflexion qui apparaît dès 2008 dans le document d'orientations générales (DOG) issu du (SCoT) du 14 février 2008. En particulier pour le pôle défini comme « pôle urbain central » incluant Bayeux et 5 autres communes dont Saint Vigor le Grand au Nord-Ouest. À propos de la structuration du pôle central urbain, le texte du document précisait « Son rôle structurant est aujourd'hui mis à mal par l'influence grandissante de Caen et de sa périphérie. Ainsi ce pôle perd aujourd'hui des habitants au profit des communes environnantes, en particulier à l'Est de son territoire ».

Désormais la commune de St Vigor le Grand s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bessin applicable au 20 décembre 2018. Cette commune est par ailleurs soumise au PLUi de Bayeux Intercom du 30 janvier 2020.

La population est en baisse sur le territoire du SCoT du Bessin. En sous-jacent le PLUi Bayeux Intercom a pour ambition d'augmenter la population de la communauté de communes. L'objectif affiché est de porter la population de 29515Ha (2019) à 35000Ha (2035). L'OAP 37 du PLUi de Bayeux intercom est une résultante de cet objectif sur la commune de St Vigor le Grand.

St Vigor le Grand est une commune en croissance démographique avec 2490 Ha en 2019 (2016 Ha en 2009). Cette commune en périphérie Nord-Ouest de Bayeux est partie intégrante de l'agglomération de Bayeux qui compte 6 communes.

L'OAP 37 impose une densité minimale brute de 20 à 25 logements /ha.

Deux réunions publiques ont eu lieu avec les riverains.

La demande (contraintes et historique)

L'enquête publique unique porte sur une décision d'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau et sur la demande de trois permis d'aménager sur le « secteur chemin de MAGNY » sur le territoire de la commune de Saint Vigor le Grand. Le projet propose l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat de 204 lots (*correction faite après l'avis de la MRAE*).

La SAS FONCIM propose d'aménager un nouveau quartier d'habitat et un parc de gestion des eaux de pluie, chemin de Magny sur la commune de Saint Vigor le Grand. Les objectifs recherchés par cet aménagement visent à répondre aux enjeux de développement de la commune de Saint Vigor le Grand précisés dans le paragraphe genèse du projet.

Le projet global comporte 204 lots à réaliser sur une emprise d'environ 8,97ha, auxquels s'ajoute l'aménagement d'un jardin de pluie d'une superficie d'environ 2,05ha, permettant la gestion

des eaux pluviales du bassin versant amont de 432ha et de la partie Nord-Est du futur aménagement (1AU+2AU). L'emprise globale du projet incluant le « jardin de pluie » est de 11,02 ha. Le périmètre de l'évaluation environnementale réalisée couvre les trois zones et par conséquent l'ensemble du projet.

Ce nouveau quartier d'habitats compte deux zones (1AU et 2AU), la zone 1AU sera urbanisée dans un premier temps avec les 3 permis d'aménager inclus dans l'enquête publique unique. Les aménagements prévus dans un premier temps couvrent une emprise foncière de 7,845ha, pour une superficie construite de 4,56ha. Sur cette emprise 154 logements sont prévus.

La réalisation du projet est prévue sur une durée de huit ans, à raison d'environ vingt (20) logements par an. Le « jardin de pluie » est prévu dans cet aménagement.

Entre le projet dont la réalisation est prévue dans le paragraphe précédent et le « jardin de pluie », un espace d'environ 1,09ha qualifié en zone 2AU ne pourra être éventuellement urbanisé qu'après une modification du PLUi de la CC Bayeux intercom.

Le PLUi de la CC Bayeux intercom prévoit la réduction de la consommation en artificialisation d'espace (notamment agricole et naturel) comme une priorité, et ainsi impose de fixer l'artificialisation à 150ha sur la période 2021-2035, pour la précédente période 2011-2021, 230ha avaient été consommés. Le quota 2021-2031 est donc de 115ha soit 50% de la consommation 2011-2021.

Le PLUi impose aussi un nombre minimum de logements par hectare sur les différentes zones de son territoire. Le projet porté par la Foncim est situé dans une zone 20 à 25 logements/ha

Dans le SCoT, Saint Vigor le grand est considérée comme commune associée au pôle principal, Bayeux.

La DREAL est sollicité pour une évaluation environnementale en application de l'article R122-2 du code de l'environnement. En effet en incluant la parcelle dite « Jardin de pluie » (2,05ha) pour recueillir les eaux de ruissellement lors des très fortes pluies, la surface d'assiette du projet est de 11,02ha (donc > 10ha). De plus le bassin versant de 432ha collecté en amont, conduit suivant l'article R214-1 du même code, à un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

- La partie 1AU fait l'objet de trois plans d'aménagement soumis à l'enquête publique unique.
- La zone 2AU de 1,09ha ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement dans l'immédiat par le promoteur (une modification du PLUi est nécessaire).

- Dans le « jardin de pluie » des aménagements sont proposés dans l'étude d'impact (page 67). Actuellement le terrain est en terre agricole et ce terrain est en dépression. Il est donc déjà soumis aux éventuels ruissellements issus des 432ha, et d'une partie de la parcelle Nord-Ouest 1AU.

L'enquête fait l'objet de la rédaction d'un rapport et de deux conclusions ; une conclusion pour l'autorisation environnementale et une conclusion pour les trois projets d'aménagement.

Les enjeux et la justification de la demande

La commune de Saint Vigor le Grand en croissance de population plus 628Ha depuis 1999 (1901Ha) se positionne comme commune d'accueil avec des logements qui s'adresse à une population mixte dans le cadre de ses créations de nouveaux lotissements. Le nouveau parc de logement se situe dans la continuité des actions d'augmentation de sa population. Cette commune périurbaine de l'agglomération de Bayeux (pôle principal suivant le SCOT) de la CC Bayeux intercom. Le futur lotissement de 204 logements (dont 50 envisagés en zone 2AU, après modification du PLUi) comprend des surfaces pour maisons individuelles, des surfaces pour des habitats individuel, jumelés ou non, des surfaces pour des habitats intermédiaires jumelés avec achat direct et/ou location avec option d'achat. Le PLUi prévoit 3663 logements sur la CC Bayeux intercom, avec 28% sur les communes associées au pôle principal Bayeux ; soit 1025Ha pour les communes de la périphérie urbaine, dont Saint Vigor le Grand.

Les enjeux et justification du projet sont :

Au niveau urbain

- Greffer le nouveau quartier au tissu urbain existant,
- Éviter l'enclavement du quartier dans le futur,
- Insérer le lotissement dans la continuité des aménagements proches,
- Développer le maillage piétonnier entre existant et futur,
- Des maisons pour les primo-accédants,

Au niveau sociologique

- Favoriser les échanges des habitants avec le tissu urbain existant,
- Préconiser une mixité sociale,
- Développer une politique de l'habitat en direction des familles,
- Adapter l'offre de logement aux besoins et aux attentes des ménages aujourd'hui,
- Organiser une offre de services,
- Maintenir la qualité du cadre de vie, pour préserver l'attractivité du territoire auprès des familles,
- Une offre proche de mini crèche,
- Accueil de plus en plus, de ménages vieillissants,

Au niveau paysager

- Traiter les limites de l'opération et la perception dans le paysage environnement,
- Équilibrer les aménagements paysagers et les surfaces urbanisées en assurant la continuité des trames végétale.

- Principe de placettes,
Au niveau environnemental
- Intégrer le principe de développement durable dans la conception de l'aménagement,
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales, et la gestion de l'important bassin versant,
Enjeux Énergétique
- Optimiser les orientations de bâti pour des apports solaires et lumineux naturellement.
- Utiliser un maximum de matériaux biosourcés,
Au niveau économique
- Mettre en valeur les atouts et ressources du territoire pour développer l'emploi et l'économie locale,
- Maintien de la dynamique pour l'industrie locale,

L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DÉROULEMENT

Publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux :

1^{ère} parution : Ouest France le 9 mars 2023– La Renaissance le Bessin le 9 mars 2023.

2^{ème} parution : Ouest France le 30 mars 2023 – la Renaissance le Bessin le 30 mars 2023.

L'avis d'enquête (format A2 jaune) est affiché en 2 points du futur lotissement de part et d'autre du Chemin de Magny. Il est également affiché avec l'arrêté municipal correspondant sur les lieux habituels d'affichage de la commune.

Deux réunions publiques d'information ont eu lieu préalablement avec les riverains du projet.

Mise à disposition des dossiers

Pendant la durée de l'enquête du samedi 25 mars à 9h00 au mardi 25 avril 2023 à 12h00, les dossiers de l'enquête ont été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture:

- Sur support papier, à la mairie de Saint Vigor le GRAND siège de l'enquête,
- Sur support papier, à la CC Bayeux intercom,
- Sur le site de la société Préambules, adresse électronique,

<https://www.registre-dematerialise.fr/4448>

- en mairie de Saint Vigor le Grand, sise 9 rue de la mairie – 14400 Saint Vigor le Grand
- Sur le site de l'État à l'adresse suivante, <http://www.calvados.gouv.fr/>

Mise à disposition des registres

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses observations et propositions :

- Par écrit, sur les registres physiques d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, registres ouverts en mairie de Saint Vigor le Grand (siège de l'enquête) et de la communauté de communes Bayeux intercom,

- Par voie électronique sur le site Préambules, par le lien précisé au § précédent,
- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête.

Permanences et clôture de l'enquête

Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur

- Samedi 25 mars 2023 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) mairie de Saint Vigor le Grand,
- Mercredi 5 avril de 9h00 à 12h00 en Mairie de Saint Vigor le Grand,
- Mercredi 19 avril de 14h00 à 17h00 à la communauté de commune Bayeux intercom,
- Mardi 25 avril 2023 de 9h00 à 12h00 (clôture de l'enquête) en mairie de Saint Vigor le Grand.

Les quatre permanences se sont déroulées normalement et dans de bonnes conditions d'accueil du public.

Les visites :

- Permanence du samedi 25mars (Saint Vigor le Grand) : présence partielle de Monsieur le Maire et d'un Adjoint. Visite de M Koelsch, propriétaire dans le lotissement « les jardins de la Pigache », pour divers renseignements, notamment sur le positionnement des maisons jumelées face à son pavillon et des renseignements sur l'aménagement du Chemin de Magny dans ce même secteur.
- Permanence du Mercredi 5 avril : visites de MM Langevin et Suzanne, propriétaires dans le lotissement « les jardins de la Pigache », pour une information sur la circulation dans le nouveau lotissement. M le Maire arrivé en fin de visite, les a informés que le Chemin de Magny (partie Nord) serait à terme interdit à la circulation des véhicules automobiles.

Les quatre permanences se sont déroulées normalement et dans de bonnes conditions d'accueil du public.

L'enquête publique : la préparation et la participation

Les 18 & 20 février2023 : Préparation de la réunion & Réunion à la DDTM de Caen avec Monsieur Pascal Nguetsa

Cette réunion a permis :

- de faire un point sur la genèse du projet, à partir du SCoT du Bessin de 2018 et du PLUi de Bayeux intercom de 2020.
- de restructurer le dossier qui n'était pas cohérent entre la version papier et la version électronique.

Le 2 mars 2023 : réunion à la DDTM

- re-vérification de la complétude du dossier papier et électronique.
- préparation l'organisation générale des permanences et des affichages, dont les formats A2.
- vérification du contenu de l'avis d'enquête et de l'arrêté de mise en enquête publique.

Le 14 mars 2023 : réunion à Saint Vigor le Grand avec M le Maire et M l'Adjoint à l'urbanisme. Visite du site du projet

Le 15 mars 2023 : réunion à Fleury sur Orne avec M Cappelle de Foncim.

Le 16 mars 2023 : réunion à Bayeux (Bayeux intercom) avec Mme Freulon en charge du PLUi. Visite sur le site du projet et constat du mauvais état des affichages A2 (pb de pluie et vent) Contact vers M Cappelle pour une action de remise en état.

Le 17 mars 2023 : Constat sur photos envoyées par M Cappelle, de la remise en place de l'affichage A2 sur la zone 1AU.

Le 3 avril 2023 : contact téléphonique avec M Cappelle ; discussion autour de l'OAP.

Le 2 mai : remise du procès-verbal à Monsieur Cappelle de Foncim.

Le 11 mai : réception électronique du mémoire du demandeur.

Le 17 mai : remise du rapport et des conclusions à la DDTM.

Le 2 mai 2023, le commissaire enquêteur s'est rendu à Fleury sur Orne pour remettre en main propre le procès-verbal de fin d'enquête au représentant de la société Foncim.

Le Procès-verbal comporte, le bilan de l'enquête, le texte intégral des observations déposées sur le registre physique, et les commentaires du commissaire enquêteur.

Pour Information, ce PV comprend 6 pages et 21 pages d'annexes (copie des registres physiques et copie du dossier de 10 pages).

Les registres physiques et le registre dématérialisé ont été clos à 12h00.

La participation physique a été de 7 personnes avec 6 observations déposées.

Le registre dématérialisé n'a pas reçu d'observation. Il a reçu la visite unique de 1048 personnes.

Je précise que durant l'enquête les différents partenaires de cette enquête ont été d'une parfaite disponibilité pour répondre à l'ensemble de mes interrogations, et de mon point de vue sans occulter une quelconque information.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le PV de fin d'enquête et les réponses du demandeur.

Je constate que dans le mémoire en réponse au PV de fin d'enquête, le demandeur a apporté dans ses réponses les éléments nécessaires et suffisants, aux différentes questions et observations faites au cours de l'enquête.

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu les éléments examinés pendant l'enquête le commissaire enquêteur émet le constat suivant,

Je considère :

- ❖ Que les dispositions réglementaires de l'enquête publique ont été respectées,
- ❖ Que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.
- ❖ Que le dossier soumis au public était complet et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ❖ Que la régularité des moyens d'information, les conditions d'accueil et de consultation des documents par le public étaient bonnes.
- ❖ Que les réunions, avec la DDTM (organisatrice de l'enquête publique), avec la municipalité, avec la CC Bayeux intercom, et avec le promoteur (porteur du projet) ont permis d'appréhender parfaitement ce dossier ; nonobstant les évolutions des lois climat de 2019 et de 2021.
- ❖ Que le public s'est largement informé, par le registre électronique (1048 visites uniques) et physiquement par sa présence à chaque permanence.
- ❖ Que les recommandations faites par la MRAE, dans son mémoire en retour sur l'évaluation environnementale ont permis au demandeur d'apporter des précisions complémentaires, dans son mémoire en retour.
- ❖ Que l'ensemble des questions et observations formulées dans le procès-verbal de fin d'enquête a reçu des réponses suffisantes, sur les préoccupations légitimes du public.
- ❖ Que le demandeur n'a pas à inclure la zone Nf du 'jardin de pluie' dans le calcul du quota de logements, celle-ci n'étant que très partiellement artificialisée.
- ❖ Qu'une attention particulière devra être apportée aux nouvelles circulations, douces et motorisées créées par les nouvelles implantations.

D'autre part je considère également

- ❖ Que le demandeur dans sa présentation des enjeux et des justifications du projet a suivi les obligations formulées dans l'OAP 37 du PLUi de Bayeux intercom.

Par contre il conviendra que le demandeur respecte les quotas de logements à l'hectare prévus dans le PLUi pour la zone 1AU, soit supérieur à 20 logts/ha. En effet la zone 2AU ne peut être intégrée dans ce calcul, puisque la zone 2AU n'est actuellement pas constructible avant une modification du PLUi.

Pour l'ensemble de ces constatations, j'émet un

AVIS FAVORABLE

- **A la délivrance de trois projets d'aménager, secteur chemin de Magny sur le territoire de la commune de Saint Vigor le Grand.**

Réserve

Afin de respecter les quotas de logements par hectare, prévus pour la zone 1AU concernée de Saint Vigor le Grand, le demandeur devra respecter un minimum de 20 logements par hectare.

Recommandation

Une attention particulière est à apporter sur les cheminements et les circulations nouvelles dans l'ensemble des futurs lotissements en liaison avec les lotissements et constructions existantes. Comme demandé par le public et évoqué à ce même public par Monsieur le Maire lors de permanences. Deux points ont été présentés pour améliorer la fluidité et la sécurité.

D'une part mettre en place les éléments pour que le Chemin de Magny, partie Nord, devienne un 'cheminement doux'.

D'autre part que le chemin de Magny soit relié à la rue Saint Sulpice pour la circulation automobile.

Je remets ce jour, à la DDTM du Calvados, mon rapport, mes conclusions et mes avis motivés en 1 exemplaire.

Fait le 17 mai 2023

Le commissaire enquêteur

Alain ESTEVE