

Modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de Cuverville



1 GENERALITES

1.1 L'objet de l'enquête

A la demande de Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen la Mer, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a décidé la désignation d'un commissaire enquêteur le 06 mars 2025 sous le numéro E 25000018/14 afin de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n °2 du PLU de la commune de Cuverville (14).

1.2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

Notamment :

Vu le code de l'environnement et notamment,

- Les articles 123-1 et suivants, R 214-89 et R 123-5 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme

- Les articles L.153-36 et suivants

Vu la décision E°E25000018/14 de la Présidente du Tribunal administratif en date du 06 mars 2025 portant désignation du commissaire enquêteur

Vu l'arrêté A 2025 - 025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du Président la CU Caen la Mer en date du 31 mars 2025.

2 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 L'information du public

Cette information a été réalisée conformément à l'arrêté du président de la communauté de Caen La Mer par affichage dans les lieux de consultation, par voie de presse dans les journaux : Ouest France et Liberté sur le site internet de la communauté urbaine et de la mairie de Cuverville.

Le public avait la possibilité de consulter le dossier soumis à l'enquête publique via le registre dématérialisé, en mairie de Cuverville et au siège de la communauté urbaine.

Ainsi, je considère que le public a été informé conformément à la loi, de l'existence de cette enquête publique.

2.2 Les permanences

Je me suis tenu à la disposition du public au cours des permanences. Celles-ci se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident.

Ainsi, je considère que j'ai pu tenir des permanences et recevoir le public dans de conditions satisfaisantes.

2.3 La participation et les observations du public

Entre le 22 avril et le 23 mai 2024, le public a eu la possibilité de déposer des observations sur les registres papier de la communauté urbaine et de la mairie de Cuverville, sur le registre dématérialisé, par courrier ou par courriel et/ou de rencontrer le commissaire enquêteur.

Aucune contribution n'a été déposée ni sur les registres papier et ni sur le registre dématérialisé. Il est à noté que le registre dématérialisé a fait l'objet de 1155 visites et 591 téléchargements.

Au cours des permanences, J'ai reçu la visite de 04 personnes.

Ainsi je considère que la participation du public s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.4 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

J'ai rendu un procès-verbal de synthèse le 26 mai 2025.

Le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse en date du 06 juin 2025.

Ainsi je considère que ce document apporte des informations utiles et complémentaires au dossier. J'ai émis des observations aux réponses de ce mémoire dans mon rapport.

3 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Il doit être rappelé que cette procédure de modification N° 2 du Plu concerne 4 points et fait suite au plan local d'urbanisme approuvé le 08 mars 2013 et à sa première modification le 26 septembre 2019.

Je me dois de préciser :

- Que j'ai pris en compte afin d'étayer mes considérations, les différentes orientations exprimées avant et pendant l'enquête, mais également mes propres connaissances complétées par les diverses rencontres et visites,
- Que le projet n'a pas rencontré la moindre hostilité et qu'il a néanmoins suscité un certain intérêt vu les nombres visites du site et les téléchargements de diverses pièces du dossier.
- Que le dossier proposé à l'enquête publique a fait l'objet de plusieurs demandes de modifications et/ou de précisions adressées par les services instructeurs et que le maître d'ouvrage y a donné suite par des réponses argumentées,
- Que j'ai pris connaissance, avec intérêt, des divers documents et modifications apportées venant compléter mes considérations,
- Qu'après examen du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, une grande partie des réponses ou des compléments d'informations apportés ont été correctement argumentés et/ou ont emporté mon approbation.

Je ne peux que souscrire aux intentions affichées par le maître d'ouvrage qui inscrit son projet pour maintenir dans la durée en permettant une augmentation de sa population par la création d'un nouveau lotissement, en anticipant l'hébergement de personnes âgées sur son territoire et en adaptant son règlement aux pratiques nouvelles ses habitants tout en préservant une bonne gestion de l'eau.

Plus spécifiquement :

Sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

- Je considère que les contraintes techniques avancées par l'aménageur restent floues et aux dires des personnes rencontrées semblent plutôt être dues à une gestion plus ou moins chaotique du projet. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2UA ne semble se justifier par les raisons invoquées par le responsable du projet de lotissement qui auraient certainement pu être anticipées par une meilleure préparation des phases 1 et 2. Néanmoins la modification de phasage de l'ensemble du projet vise final à sa bonne réalisation.

Sur la densité :

- Je souscris pleinement aux raisons invoquées par la collectivité qui souhaite préserver un cadre de vie agréable pour ses administrés tout en rendant compatible son projet avec le SCoT. En effet si sur une zone urbaine comme Caen la Mer, il apparaît nécessaire de maîtriser l'urbanisation, il semble tout aussi souhaitable de proposer des lotissements ou un excès de densité amènerait plus de contraintes que d'avantages.

Sur la compatibilité avec le Programme local d'habitat :

Je prends acte des dispositions de la collectivité qui vise à respecter à minima le taux de 15 % de logement sociaux. Je considère que cette décision permet une meilleure inclusion des ménages aux revenus modestes sur une commune comme Cuverville en périphérie immédiate de Caen qui présente une bonne qualité de vie.

Sur les accès et l'aménagement d'un giratoire du futur lotissement :

Je considère que les choix retenus par la collectivité pour les accès au lotissement sont logiques et prennent en compte les contraintes des lieux jouxtant le nouveau lotissement ainsi que la création d'un giratoire facilitant les accès en toute sécurité. On pourrait juste regretter que ces options et décisions n'aient pas été intégrées par l'aménageur au moment du dépôt du projet

Sur La création d'une OAP pour la réalisation d'un hébergement pour les personnes âgées

Je ne peux souscrire à la création d'hébergement d'accueil pour les personnes âgées du fait du vieillissement en général de la population et de la nécessité de la création de structures d'accueil. De plus, les questions relatives aux stationnements sont levées et semblent largement suffisantes. De plus les places de parking restent disponibles sur la voie publique à proximité immédiate du projet.

En complément, il est à noter que la répartition des partenaires assure à Caen la Mer et à la collectivité de Cuverville (à hauteur de 20% chacun) une relative sérénité par un soutien de la Région Normandie et de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (à hauteur de 30% chacun).

Sur la suppression d'un emplacement réservé :

Je considère que les travaux ayant été réalisés, il n'y a bien évidemment plus de raison de maintenir un emplacement réservé.

Sur des ajustements réglementaires :

Je considère que les ajustements retenus par la collectivité sont pleinement justifiés à plusieurs titres :

- Je suis d'accord avec le souhait des élus de tenir compte de l'utilisation accrue des camping-cars par leurs concitoyens et ainsi de l'implantation de carports sur leurs propriétés afin de les protéger des aléas climatiques tout préservant une certaine harmonie urbaine.
- J'ai pris note de la décision des élus afin de mieux adapter les réseaux d'eaux usées et pluviales pour tenir compte de la préservation de l'environnement. Cet ajustement réglementaire tient également compte, à juste titre, de la demande de la chambre d'agricole d'exonérer les exploitants agricoles de branchement obligatoire aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées. Cette décision va dans le bon sens prenant en compte des contraintes soulevées par le monde agricole tout en sachant que cette exonération n'aura que peu d'incidence du fait du peu d'exploitants agricoles sur Cuverville.

- Je souscris à la décision de la possibilité offerte pour les habitants de supprimer les doubles haies de clôture simplifiant l'entretien et ne portant que faiblement atteinte à la faune pouvant y être nichée.

Je considère que le projet de modification va dans le bon sens, actualisera et renforcera le plan local d'urbanisme. Ainsi, je considère que le projet de modification N° 2 du PLU de Cuverville est pleinement justifié.

4 L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Après avoir pris en compte l'ensemble des éléments relatifs au projet à savoir :

- Une étude et une analyse du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Un examen de la réglementation,
- La tenue de plusieurs réunions avec les services de communauté urbaine Caen La Mer et les élus de Cuverville afin de recueillir leurs explications, leurs observations et/ou leurs ressentis sur ce dossier,
- La réalisation de plusieurs visites sur les lieux afin de mieux appréhender tous les aspects du projet,
- Le contrôle des avis de publicité dans la presse, de l'affichage dans les lieux publics et ainsi que les informations mises à disposition sur les sites internet de la Communauté Urbaine de Caen La Mer et de la mairie de Cuverville,
- La tenue de 3 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident,
- L'analyse du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Sur la forme,

J'estime que :

- les conditions d'organisation de l'enquête ont été respectées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur,
- le dossier d'enquête déposé dans la mairie de Cuverville et à la communauté urbaine de Caen la Mer permettait au public de consulter le dossier dans de bonnes conditions, que son contenu était conforme aux textes en vigueur permettant ainsi au public d'appréhender tous les sujets de l'enquête,

Sur le fond :

Je rappelle que la révision N° 2 du Plu de Cuverville présente bien un intérêt conforme aux objectifs fixés, mais que sa mise en œuvre est nécessairement conditionnée à la réalisation des engagements pris par la communauté urbaine.

Je juge utile de rappeler que tout changement substantiel du document arrêté tel qu'il a été soumis à l'enquête publique est susceptible d'entraîner un recours.

Ainsi, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

Fait à Caen le 16 juin 2025

Le commissaire enquêteur