

# DÉPARTEMENT DU CALVADOS

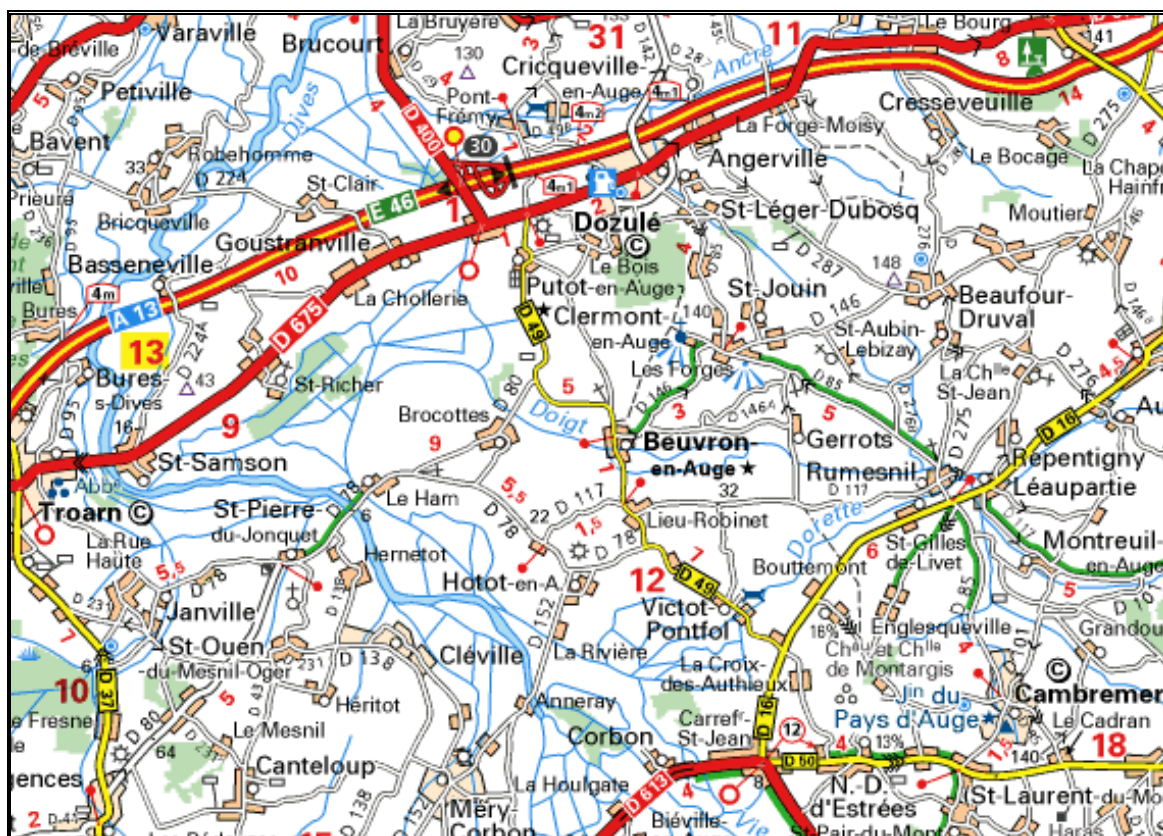
\*\*\*\*\*

Commune de Beuvron-en-Auge 14430

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme communal

09 décembre 2019 au 10 janvier 2020

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Plan de situation, commune de Beuvron-en-Auge

## MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Nous, soussigné Michel OZENNE, avons été désigné le 28 octobre 2019, par Monsieur Robert LE GOFF, Président du Tribunal Administratif de Caen, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Beuvron-en-Auge.

M. Jean Michel Rouvel d'Estienne, maire, par arrêté du 06 novembre 2019, a précisé la mission du commissaire enquêteur.

- a ordonné l'ouverture, à la mairie de Beuvron-en-Auge, de l'enquête publique sur l'élaboration du plan local d'urbanisme, du 09 décembre 2019 au 10 janvier 2020
- a rappelé notre désignation en qualité de commissaire enquêteur,
- nous a confié notamment la mission suivante :

- Coter et parapher le registre d'enquête à feuillets non mobiles afin de recevoir les observations éventuelles du public.

- Recevoir personnellement les personnes se présentant à la mairie lors des permanences fixées comme suit :

Lundi 09 décembre 2019, de 14h à 16h30,  
Samedi 04 janvier 2019, de 9 h00 à 12h  
Vendredi 10 janvier 2020, de 10h à 13h.

- Examiner les observations recueillies ou consignées au registre d'enquête, ainsi que celles adressées par écrit sous pli cacheté et/ou par voie électronique sur la messagerie de la mairie : [mairie.beuvron@wanadoo.fr](mailto:mairie.beuvron@wanadoo.fr)

Le dossier d'enquête sera consultable en ligne sur le site internet de la commune [www.beuvron-en-auge.fr](http://www.beuvron-en-auge.fr) et pendant toute la durée de l'enquête et au delà. Cheminement de l'accès direct aux informations de la Mairie, cliquez sur Actualités, puis :

- Enquête publique du PLU (cliquez)
- DOSSIER COMPLET DE CONSULTATION PLU pour l'Enquête publique (cliquez)
- Arrêté d'enquête publique du PLU du 6/11/2019 (cliquez))

- Etablir un rapport en donnant son avis sur le projet d'élaboration du P.L.U. de la commune.

Le présent document est scindé en 2 parties, d'une part l'enquête proprement dite et son déroulement, d'autre part les conclusions et avis du commissaire enquêteur.

## I ère PARTIE : L'ENQUÊTE

### I : Déroulement de l'enquête

I-1 Affichage et publicité : L'avis d'enquête publique, de format A2, a été apposé sur la baie vitrée de la mairie. De cet emplacement, il était visible de l'extérieur par toutes personnes passant devant l'édifice.

Cet avis d'enquête a été publié également dans la presse régionale,

- « Ouest-France » du 16-17 novembre et 09 décembre 2019
- « Le Pays d'Auge » du 15 novembre et 10 décembre 2019

*Les insertions figurent en annexe de ce rapport*

I-2 Rencontre avec les élus : Avant l'ouverture de l'enquête, une réunion d'information a eu lieu le 5 novembre 2019, dans les locaux de la mairie de Beuvron-en-Auge (*rue de la gare*). M. Jean Michel Rouvel d'Estienne, Maire, a exposée le projet d'élaboration du PLU qui reprend pour l'essentiel les objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD).

A la suite des explications d'ordre techniques, la mise en place de l'enquête publique a été finalisée en accord avec le commissaire enquêteur: début, durée, permanences, parution dans la presse, sites internet spécifiques...

I-3 Tenue des permanences : Elles ont eu lieu aux dates et heures indiquées ci-dessous.

Lundi 09 décembre 2019, de 14h à 16h30,  
Samedi 04 janvier 2020, de 9 h00 à 12h  
Vendredi 10 janvier2020, de 10h à 13h.

Au cours de la dernière permanence une trentaine de personnes s'est présentée à la mairie pour avoir des informations, contester le projet sur des points précis et déposer des observations (manuscrites ou dactylographiées). Certaines d'entre elles avaient déjà rencontré le CE précédemment. Les principaux sujets abordés concernent la création de chemins pédestres, les changements de zonages par rapport à ceux du POS, le périmètre de protections des abords pour les sites classés et le renforcement de la sécurité du centre bourg.

## I-4 Dossier d'enquête

Il a été réalisé par le bureau d'études « auddicé Urbanisme » du Havre, 186 Bd François 1<sup>er</sup> qui fait partie des sept implantations nationales de la société. C'est en mars 2017 que les branches environnement, urbanisme et formation se sont regroupées sous le vocable Auddicé., dont le siège social est à Roost-Warendin (59).

Cette étude traite, en préambule, du projet d'élaborations du PLU qui succèdera au POS devenu caduc en raison de l'intégration de Beuvron-en-Auge au sein de la Communauté de communes Cabourg Normandie Pays d'Auge au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cette nouvelle communauté de communes est née le 1er janvier 2017 de la fusion de trois Communautés de Communes: Merville-Franceville (CABALOR), Dives-sur mer (CCED) et Dozulé (COPADOZ), en application de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République).

Au 1er janvier 2018, 6 nouvelles communes ont rejoint la communauté de communes qui regroupe désormais 39 communes. Précédemment, elle faisait partie de CDC de Cambremer.

Le rapport d'étude destiné à l'information du public est scindé en 3 parties condensées comme suit :

-Rapport de présentation (Diagnostic) de la modification envisagée où sont évoqués, en 123 pages, le rappel des procédures, la description du projet, son intégration au sein du contexte communal, du cadre législatif et réglementaire, puis la mise à jour du zonage.

-Rapport de présentation (Justifications) : Sont évoqués et analysés en 83 pages, le PADD, l'OAP, les pièces réglementaires, et la compatibilité du projet avec les documents émanant d'organismes supérieurs (DTA de l'estuaire de la Seine SDAGE et le Scot Nord Pays d'Auge).

Le principe du PLU consiste à fractionner le territoire de la commune afin de délimiter les zones urbaines (zone U et AU), les zones réservés à l'agriculture (A) et les zones naturelles à préserver (N). Les bureaux d'études ont la liberté d'identifier les secteurs à leur guise (fractionnement des zones), mais doivent respecter la codification des zones « **U**, **A** et **N** »

-Le règlement écrit fixe les dispositions réglementaires applicables à toutes zones, puis, celles plus spécifiques des différentes catégories de secteurs :

- **Urbaines** regroupant les secteurs **Uc** (forte densité), **Ua** (aggloméré), **Uh** (Hameau), **Ue** (équipements).

- **Agricoles : A**

- **Naturelles : N** avec 1 secteur **Ne** (équipements)

A cela s'ajoutent :

- Liste des bâtiments dit « étoilés » dont le changement d'affectation serait possible. Toutefois, avant tout changement, il sera nécessaire de saisir la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Liste des emplacements réservés : création 2 pistes cyclables, (ancienne voie de chemin de fer et proche), d'un cheminement piétonnier et d'une voie de contournement du centre bourg

- la représentation graphique du territoire de la commune (=règlement graphique).

Une carte présente l'ensemble de la commune et une seconde le bourg historique. Y sont matérialisés les différentes zones, les chemins, les secteurs humides, les mares, les emplacements réservés...

Ont été joints au dossier de consultation du public :

- **Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD).** Le dudit document est synthétisée en 9 pages. Il reprend les 3 grands objectifs définis comme suit :
  - préserver et valoriser le patrimoine et l'environnement ;
  - renforcer une stratégie de développement économique ;
  - prévoir un développement urbain équilibré.
- **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP),** secteur place Michel Vermuchen ; ce document développe en 4 pages le contexte du projet et ses atouts : préserver le caractère architectural du centre bourg, l'aménager avec des espaces paysagers, prévoir une voie de contournement, sécuriser les déplacements piétonniers, conforter une aire de stationnement, gérer les eaux pluviales, conserver les plantations (vergers, alignements d'arbres, haies). Cette conception repose sur le respect de l'environnement et du cadre de vie.

<p><b>Commentaires du C.E.</b> Il est à noter que les contraintes particulières imposées à Beuvron-en-Auge, portent essentiellement sur les façades et les toitures des habitations, les haies et les clôtures, et ce, pour préserver le caractère traditionnel du Pays d'Auge. Le respect de ses contraintes entrainera à l'évidence un surcoût dans la réalisation des travaux de construction.</p>
---

I-5 : Examen du dossier :

Le commissaire enquêteur estime que les documents présentés, dans une rédaction concise, complétés par de nombreuses photographies de qualité, permettent au public d'être informé sur le projet communal rappelé ci-dessus ;

2- Synthèse et analyse des composantes du dossier:

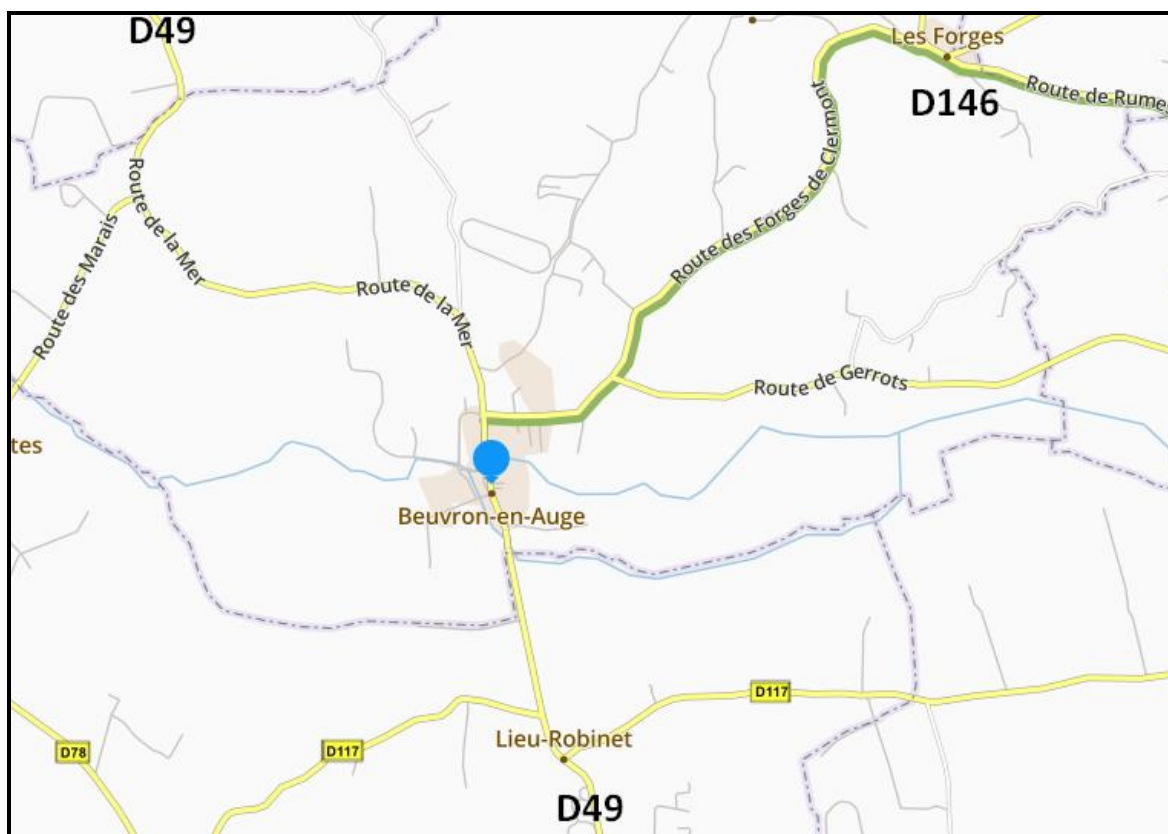
## 2-1 Présentation de la Commune

Beuvron-en-Auge appartient à la région naturelle du Pays d'Auge et se situe à égale distance entre Caen et Lisieux (30 kilomètres). Elle est desservie par l'Autoroute de Normandie, (A13) qui avec la sortie proche de Dozulé n'est qu'à une dizaine de km de Beuvron-en-Auge.

Le relief présente une amplitude modérée, le point culminant est à 143m et le point le plus bas à 3 m, la mairie se trouvant entre ses deux valeurs à 10 m environs

Avec 930 ha de superficie, Beuvron-en-Auge se classe dans la moyenne des communes du Calvados (555 000/621). L'agriculture est de type polyculture –élevage, avec une particularité locale, l'importance des vergers de pommes à cidre et l'élevage des chevaux. Trois haras sont implantés à proximité du centre bourg, Ils portent l'appellation : le Mont Goubert, le Logis et des sens).

Le réseau routier comprend 2 axes importants, la RD 49, du Sud au Nord dénommée rue des haras puis après la traversée du bourg, route de la mer et à l'Est de l'agglomération, la RD 146 rue du presbytère qui continue avec la route des Forges de Clermont.



*Cette carte permet de localiser le centre bourg et ses voies d'accès,*

La population était de 234 habitants en 1999, 219 en 2006, 239 en 2010, 194 en 2015 et 188 en 2019. Ainsi, au cours de la dernière décennie on assiste à une évolution décroissante et un vieillissement très marqué de la population, 45 % des habitants ont plus de 60 ans. La densité de population du village est de 20,20 habitants par km<sup>2</sup>.

Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 180 en 2015. Ces logements se composent de 103 résidences principales, 53 résidences secondaires ou occasionnelles ainsi que 24 logements vacants.

Le réseau d'assainissement des eaux usées du centre bourg est en cours de réfection. Son financement a été assuré par la CDC Normandie-Cabourg Pays d'Auge. La station d'épuration, située près du centre bourg, qui a une capacité opérationnelle de 500 équivalents-habitants (Eh) peut donc accueillir de nouveaux logements.

Beuvron-en-Auge est labellisée « **Plus beaux villages de France** » depuis 1982. C'est une association indépendante qui décerne cette distinction visant à promouvoir les atouts touristiques de petites communes françaises riches d'un patrimoine de qualité.

En effet, Beuvron-en-Auge possède trois monuments historiques

- le manoir du Lieu Hocquart, inscrit par arrêté du 6 octobre 1977 ;
- le manoir du XVe siècle (angle de l'avenue de la Gare et de RD 49) la façade et la toiture sont inscrites par arrêté du 27 janvier 1989 ;
- le manoir de la Hogue, inscrit par arrêté du 4 octobre 2007.

Ainsi que des édifices remarquables :

- Maisons à pans de bois du XVIIe et du XVIIIe siècle.
- Halles, restaurées en 1975 avec des matériaux anciens.
- Ancienne auberge de la Boule d'Or (XVIIIe siècle).
- Église Saint-Martin, construite de 1640 à 1643.
- Chapelle Saint-Michel de Clermont-en-Auge.

De plus 14 sites archéologiques ont été inventoriés sur le territoire de Beuvron-en-Auge. Ils sont répartis sur l'ensemble de la commune, Des Maisons Rouges au Hauts de Clermont (Ouest en Est) et du Manoir du Logis à l'église St Michel (Sud au Nord).

La commune est bien pourvue en commerces (11) dans le centre bourg avec une offre spéciale de chalandages orientées pour les touristes. L'espace « Métiers d'Arts » se trouve dans les locaux de l'ancienne école, proche de la Mairie et y accueille 4 artisans-créateurs. Sur les 85 emplois générés par le commerce local, la quasi-totalité est occupée par des autochtones.

Beuvron-en-Auge, du fait de sa localisation géographique, de son relief et de la nature du sol est assez vulnérable aux risques naturels :

◇ Prédilection aux risques d'inondation par remontées et débordement de nappes phréatiques et de submersions marines. Ce risque est pris en compte dans le règlement écrit qui interdit dans certains secteurs la construction de sous sol. Les milieux humides sont situés en dehors de la zone ouverte à l'urbanisation.

◇ Aléa retrait-gonflement des sols argileux ; en raison de sa formation géologique, ce phénomène pourrait se manifester. IL appartient donc aux constructeurs d'effectuer des études appropriées et le cas échéant de renforcer les assises et les murs porteurs des édifices.

- ◇ La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques, ne comporte pas de site Natura 2000,
- ◇ Elle est néanmoins traversée d'Ouest en Est par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 »Marais de la Dive et ses affluents « et de type 1 « Marais du Grand Canal » à l'Ouest du territoire.

## 2-2 Réglementation applicable :

Les articles L123-1 et suivants, L300-2 et R123-1 et suivants du code de l'urbanisme définissent le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et son processus d'élaboration. La procédure est la même qu'il s'agisse de l'élaboration ou de la révision d'un PLU

**Les principes fondamentaux** régissant les Plans Locaux d'Urbanisme sont issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ; Puis la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 est venue renforcer le dispositif.

*Ainsi, l'article L121-1 du code de l'urbanisme stipule que «les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

### 2-3 Projet soumis à enquête :

Le conseil municipal a donc choisi d'engager une procédure d'élaboration du PLU en remplacement du POS approuvé le 29 juin 2000. A cette époque, le zonage destiné à l'urbanisation future était particulièrement généreux, voire surdimensionné par rapport aux besoins. Les secteurs classés à urbaniser (**Na**) couvraient une superficie de 14 ha 40.

Le conseil municipal a donc retenu comme objectif pour l'établissement de son PLU de :

- Préserver et valoriser le patrimoine et l'environnement.
- Renforcer l'attrait touristique du centre bourg, la sécurisation des déplacements des touristes et l'activité agricole
- Engager un développement urbain équilibré en limitant les secteurs à urbaniser.

Les moyens adoptés se traduisent au PLU par :

- le classement en « **A** » des Surfaces Agricoles Utiles (SAU) pour une superficie de 495 ha, soit près de la moitié du territoire communal ;
- le classement en « **N** » de l'ensemble des espaces à caractère paysager et environnemental pour 464 ha
- le recensement des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial et architectural et pouvant changer d'affectation s'ils répondent aux critères exigés ;
- l'identification des haies, des mares, des vergers et des massifs boisés à conserver, sous le vocable Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- redéfinir les zones à urbaniser, en 2 lieux : le bourg historique et le hameau de Clermont.
- le développement des circulations douces servant à favoriser le déploiement des déplacements non motorisés (circuits pédestres et cyclables). La mise en place de 2 aires de stationnement saisonnier « **Ne** » proches de la mairie et du centre des métiers d'art.

Pour atteindre ces objectifs, le règlement graphique a été élaboré en ce sens ainsi que le règlement écrit.

Commentaire du C.E : Economiser de l'espace agricole est une priorité selon la traduction des différents documents. Or les disponibilités foncières figurant aux cartes 10 et 11 du rapport de présentation et ramenés à l'unité logement sont en contradiction avec l'énoncé précédent :

Centre bourg : n°1	9 000 m <sup>2</sup>	pour 4 logements	= 2 250 m <sup>2</sup>
	n°6	2 180 m <sup>2</sup>	pour 1 logement = 2 180 m <sup>2</sup>
Forge de Clermont	n°7	2 360 m <sup>2</sup>	pour 1 logement = 2 360 m <sup>2</sup>

Pour le lot n°1 dit « assimilé à une dent creuse » est un terme impropre car il n'existe aucune construction en périphérie immédiate.

Le lotissement « Les Vignes », à l'Ouest du centre bourg qui n'a enregistré aucun projet de construction est repris au PLU (lot n°1) pour la même densification. Rappel, au POS le minimum de surface par construction était de 1800 m<sup>2</sup>.

Toutefois les constructions récentes qui disposent d'une emprise au sol importante, si l'on souhaite conserver le caractère typique de Beuvron-en-Auge, ne peuvent pas esthétiquement être implantées sur des parcelles de 1 000m<sup>2</sup>. (Voir photo ci-dessous). Le ration « emprise au sol / surface terrain » serait plus judicieux pour cette commune.

### "Cour des pavés fleuris"



D'après estimations (source outil cadastral) les parcelles auraient une superficie de 2400m<sup>2</sup> et 2000m<sup>2</sup>.



Entrepôt de véhicules hors services

Et pour un village labellisé : « **Plus beaux villages de France** » Le secteur de l'ancienne gare d'où partirait la piste cyclable fait vraiment « tache ».

Il appartient à la municipalité de réagir et d'y mettre bon ordre d'autant qu'il s'agit d'un bâtiment communal et que l'occupant a le statut de locataire.

### 2-4 Avis des personnes publiques associées, et autres

**Préfecture du Calvados**, La DDTM a répondu le 26/11/2019.

Le PLU vise à assurer un développement mesuré basé sur la valorisation du patrimoine existant. La perspective démographique est basée sur un gain de 25 habitants sur 15 ans. Cet objectif est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur.

Certains domaines mériteraient une clarification (compléments, amendements) pour une meilleure cohérence et plus de justesse des éléments du dossier, et ce, pour éviter un risque juridique. (Règlements écrit et graphique)

Ils sont repris ci-après :

- a)-requalifier les zones peu urbanisées en revoyant leur contour et mieux comptabiliser les logements en renouvellement.
- b)-surfaces ouvertes à l'urbanisation n'assurent pas suffisamment la préservation de l'environnement et des zones humides.
- c)-prise en compte des risques naturels mériterait d'être mieux cernée

**Avis réservé**, invite la commune à tenir compte des remarques formulées.

**Syndicat mixte pour le SCOT du Nord Pays d'Auge** : réunion du comité syndical du 30/11/2019

Le comité apprécie l'attention portée à l'exceptionnel patrimoine naturel et bâti de la commune, salue l'exemplarité de la très faible consommation foncière par une reconversion du bâti existant pour accueillir une nouvelle population, mais affiche des réserves quant au projet de contournement routier par l'Ouest du bourg.

Quelques réserves ont été émises :

- Identifier au plan graphique les points de vue intéressants
- Produire les photos manquantes aux bâtiments « étoilés »
- Porter sur le plan de zonage les secteurs à risques suite aux conclusions de l'étude hydraulique.
- Annexer au dossier : un plan du réseau d'eau potable avec localisation des bornes incendie et un plan des eaux usées.

**Conseil Départemental du Calvados**, réponse 28/02/2019:

la Commission permanente s'est réunie le 14 octobre 2019. Elle prend bonne note de la faible consommation spatiale de terres agricoles. Elle trouve intéressante le projet de délestage du centre bourg visant à améliorer la sécurité des promeneurs. Sans négliger que le label « les plus beaux villages de France » provoque une attractivité touristique notable.

**Avis favorable**

**Comité Régional d'étude pour la protection et l'Aménagement de la Nature CREPAN** : courrier du 18/12/2019.

En sa qualité d'animateur territorial, y compris sur les Marais de la Dives depuis 2011, le comité agit en faveur de la préservation de la zone humide. Si dans le cadre du PLU, la commune s'engage à protéger les espaces naturels et les terrains agricoles, quelques remarques sont exposées ci-après :

- Espaces boisés classés EBC : La plantation de peupliers en zone humide aurait un impact négatif dans les marais, et reconnu par les acteurs locaux. Il ne semble pas judicieux de classer ces plantations car leur reconversion en prairie serait illégale.

- Zonage N : la zone humide de cette partie du territoire ne fait pas l'objet d'un zonage spécifique, par exemple « ZH ». Ainsi ce secteur aurait fait l'objet de contraintes particulières au niveau du règlement. (Interdictions d'endiguement, d'assèchement, d'enrochement, de remblaiements)

- Délimitation de la zone humide: elle reprend une situation ancienne sans tenir compte des nouvelles parcelles ajoutées par la DREAL en septembre 2019.

### **:Chambre d'agriculture du Calvados**, réponse : 26/11/2019

Le projet limitant de manière significative la consommation d'espace est très satisfaisant. Toutefois quelques observations ont été relevées et des souhaits exprimés

- Au hameau des « Forges », zone Uh, l'accès à la parcelle E133 doit être revu et maintenu en accord avec l'exploitant.

- En cas de contournement du centre bourg, le monde agricole devrait être associé pour définir au mieux la desserte des parcelles. Ce type de concertation devrait s'appliquer à tous les aménagements pour éviter les conflits d'usages

- Les contraintes de hauteur, pour l'édification de bâtiments agricoles ne sont pas adaptées, Elle devrait être autorisée jusqu'à 12 mètres.

**Avis favorable** en tenant compte des remarques

### **Mission régionale d'autorité environnementale**, décision du 23 mai 2019

Au vue des 11 considérants relatifs à l'élaboration du PLU, il a été décidé que ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Commune de Beuvron en Auge**, au nom du conseil municipal, Mme David est venue le 04/01/2020 exposer au CE quelques aménagements concernant la mobilité douce sur la commune. Pour ce qui concerne les chemins pédestres, celui qui passe sur les propriétés des familles Hamelin, Denis et Legrand, a fait l'objet d'une nouvelle proposition de tracé inséré le 10/01/2020 aux pages 30 et 31 du 2ème fascicule du registre. Il prend acte d'une certaine manière de l'opposition des propriétaires concernés.

### **3- observations du public, relevé et analyse :**

#### **3-1 Dépouillement du registre d'enquête :**

Les principaux thèmes évoqués, par les pétitionnaires concernent :

- Périmètre de protection des abords d'un site classé ; les parkings prévus en secteur « **Ne** » sont contestés.

- Tracés de chemins empruntant des terrains privés sont refusés par une vingtaine de personnes ; remise d'une pétition ayant recueillie également une vingtaine de signatures,

- zone classée en « A » demande qu'elle soit de nouveau en « N »,

- bâtiments « étoilés » demandes d'inscriptions complémentaires,

-Terrains classés urbanisables, demandes pour pérenniser leur classement au POS

### 3-2 Analyse des observations :

Une réunion d'information a eu lieu dans les locaux la mairie de Beuvron-en-Auge le 17 janvier à partir de 10h. Y assistaient M. Jean-Louis Barras, 1<sup>er</sup> maire-adjoint et M. Jérôme Bansard, conseiller municipal et membre de la Commission PLU

M. Ozenne, C.E. a présenté aux élus et commenté son Procès verbal de synthèse « PVS » qui avait été adressé la veille par courriel à la mairie. M. le Maire en déplacement en avait été destinataire.

Toutes les observations du public et celles émises par les personnes publiques associées (PPA) ont été évoquées.

Comme le prévoit la réglementation le « maître d'ouvrage » disposait d'un délai de 15 jours pour apporter les réponses demandées dans le cadre du PVS. Le mémoire en réponse a été transmis, par courriel, seulement 8 jours après la remise du PVS, soit le 16 janvier. Le support papier dudit documenta été remis au secrétariat de la mairie le 17 janvier 2020, pour son enregistrement et sa reprographie en 3 exemplaires.

Reprise des observations commentées et réponses condensées de la Commission municipale en charge du PLU (en vert). A noter que l'intégralité du « mémoire en réponse » est annexé au présent rapport : c'est le seul document original.

**I-Bâtiments « étoilés »** 1-Mme **Brigitte Robert**, demeurant à Lisieux demande que son ancien pressoir situé au champ du Rossignol, identifié n°15, soit inscrit sur la liste des édifices remarquables en raison de son caractère architectural du Pays d'Auge. M. Samuel Harel et Mme Housard Stéphanie, domiciliés à proximité, souhaitent l'acquérir pour en faire leur habitation principale.

2-M et Mme **Gayet Alain**, domiciliés à Beuvron en Auge, demandent que leur bâtiment agricole soit inscrit sur la liste des édifices remarquables pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment.

**Commentaires du CE** : La commission communale serait-elle en mesure d'examiner favorablement ces 2 demandes en vue de compléter la liste des 33 édifices déjà retenus ?

**Réponse du porteur de projet** : Les deux bâtiments proposés témoignent d'un intérêt architectural manifeste (façades en pans de bois, en briques, en pierres et silex, ...). L'eau, l'électricité sont situés à proximité de chacun d'entre eux. Ils ne sont pas situés dans des secteurs sujets à des risques naturels prévisibles ni sensibles d'un point de vue environnemental. Leur transformation en habitation ne créerait pas de mitage ni de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole. Il est donc proposé de donner une suite favorable à ces deux requêtes.

**Appréciations du CE** : Avis conforme

**II-Zone naturelle** -1 Mme **Morel**, à Beuvron-en-Auge, demande que la parcelle A151, dont elle est propriétaire, redevienne comme au POS en zone **N**. et non classée en zone **A**. Elle

indique que sa requête avait été soumise au CM du 26/08/2019 et que sa demande, bien comprise, serait étudiée favorablement.

Commentaire du C.E. : *Le classement en zone N de cette parcelle, plus protectrice d'après sa propriétaire, est tout à fait recevable.*

**Réponse du porteur de projet**, la parcelle en question (cadastrée section C n°153 et non A n°151) est identifiée comme prairie permanente. Pour autant, elle est enchâssée dans un vaste ensemble bocager, entourée de parcelles elles-mêmes classées en zone Naturelle : **sa reclassification en zone Naturelle n'apparaît pas illégitime, ne compromettra pas l'activité agricole qui s'y exerce et sera effectuée dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil municipal.**

Appréciations du CE : Sachant que d'après la réglementation récente la distinction entre zones Naturelles et zones Agricoles présente peu de différences et que cette parcelle se trouvant incluse dans une zone classée « N ». En toute logique elle peut l'être également.

**III- Zone naturelle à vocation économique NE, M et Mme Jérôme Sauty de Chalon**, demeurant à Beuvron-en-Auge s'opposent à ce qu'une partie de la parcelle, face la mairie, anciennement agricole soit destinée à la création d'une nouvelle zone de stationnement, et ce, pour les raisons suivantes

- deux parkings en dur existent déjà derrière l'espace du centre des métiers d'art et de la mairie ;
- la promenade de l'avenue des tilleuls est fortement perturbée par le passage incessant de véhicules ;
- les terres encore agricoles sont endommagées par le passage et le stationnement de véhicules provoquant des ornières, lesquelles sont comblées périodiquement par des déchets inertes.

Commentaires du CE : *le manoir du XVe siècle, propriété de M et Mme Jérôme Sauty de Chalon, situé à l'angle de l'avenue de la Gare et de la RD 49 est inscrit au titre des monuments historiques (arrêté 27 /01/ 1989. De ce fait Il bénéficie d'un périmètre de protection des abords d'au moins 500 m. Actuellement l'entrée l'aire de délestage matérialisée par du mobilier urbain (poteaux et barre transversale) est à 50m environ du Manoir. Le déplacement de cette zone NE vers celle destinée au stationnement des camping-cars serait-elle envisageable ?*

**Réponse du porteur de projet** : Cette aire de stationnement a été créée il y a 5 ans environ à proximité immédiate de l'Espace des Métiers d'Arts en vue de favoriser sa fréquentation. Il s'agit d'un stationnement ponctuel, pendant la haute et moyenne saison, de Pâques à la Toussaint. Le STeCAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), tel que délimité au règlement graphique, présente bien un caractère limité puisqu'il ne couvre que 3 000 m<sup>2</sup> environ. Tout y est interdit, à l'exception des aires de stationnement, à condition qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel. Ces conditions présentent de réelles garanties d'une atteinte limitée à l'environnement et à la biodiversité.

Pendant, afin de limiter davantage l'impact de cette aire vis-à-vis du manoir, la municipalité propose de :

- supprimer le portique installé et le remplacer par des piliers en bois plus rustiques et plus discrets limitant la largeur des véhicules pouvant pénétrer sur l'aire;
- compléter et renforcer la haie plantée par des linéaires supplémentaires, d'une part perpendiculairement à la Rue de la Gare, d'autre part le long de celle-ci, entre les tilleuls, afin de mieux souligner la perspective et masquer les véhicules : cette haie sera constituée d'essences locales variées : charmes, cornouillers, érables.....,

**Appréciations du CE :** il paraît contradictoire qu'une partie d'une zone naturelle soit indexée à **vocation d'équipements : Ne** ». Le périmètre de protection qui couvre les abords d'un site classé est fixé à 500 m. Dans le cadre de servitude d'utilité publique, les enjeux de paysages doivent être pris en compte sur le périmètre des sites, mais aussi sur leurs abords (en particulier les zones en covisibilité d'un site classé). Les propositions énoncées ci-dessus par la mairie vont dans le bon sens afin que cette aire ne provoque aucune gêne ni nuisance pour le Manoir.

**IV-chemins pédestres au départ de la RD 49 et propriété L'évêque :** Le tracé initial qui traverse 2 herbages privés en leur milieu a été contesté par l'ensemble des pétitionnaires.

1-**M. Desvoye Gérard, Mme Denis** s'opposent à toutes créations de chemin sur leur propriété, et d'ajouter que cela ne présentera aucun attrait visuel pour les promeneurs et aura un coût très élevé pour la commune. De plus ce projet a été fait en l'absence de toute concertation préalable avec les membres de la commission.

2-**Mme Legrand Martine** a la même détermination que les propriétaires cités précédemment. Et d'ajouter la dangerosité de la rivière et de nouvelles contraintes pour gérer son exploitation agricole.

3-**Mme Verdeau, M. Sivy, M. Maitrot de la Motte, M. Gattegno et M. Sobeaux**, riverains mitoyens du chemin du Moulin, s'opposent collectivement à l'utilisation de leur chemin par les touristes et à la création de tout autre chemin s'y raccordant. Et d'argumenter comme suit :

- Aucun visuel sur la cascade (peu de dénivelé du ruisseau) et sur le village lui-même,
- Coût exorbitant de l'aménagement, de la sécurisation et des expropriations,
- création de nuisances de toutes sortes : sonores, déchets et de détritiques laissés sur place...et d'accès facilité pour les cambrioleurs.

4-**Mme Hamelin** évoque également les incivilités qu'elle a du supporter par la fréquentation touristique de la voie privée « allée de l'enfer » où elle habite, et du sans-gêne déconcertant de certains promeneurs.

**Commentaires du CE :** *le tracé du chemin pédestre évoqué par les Pétitionnaires est rejeté par l'ensemble des propriétaires riverains et ils sont nombreux. Quel sera le statut juridique de la portion de l'emprise privée pour créer les chemins, acquisition négociée, expropriation, convention de servitudes avec les propriétaires ? La commission des chemins a présenté une modification du tracé, inséré au registre d'observations. Le Conseil Municipal est-il prêt à le valider ?*

**Réponse du porteur de projet :** Afin de répondre à l'opposition et aux inquiétudes exprimées, il est proposé un nouveau tracé (cartographie ci-jointe), qui longe les propriétés et ne les traverse plus et pour lequel sont supprimées les portions de chemins se connectant à la Rue de la Catouillette et à la Rue de l'Enfer qui semblaient être les plus incommodes

pour leurs riverains. Quant au Chemin du Moulin qui fait partie de l'itinéraire, il convient de rappeler qu'il s'agit d'un chemin rural, qui fait partie du domaine privé de la commune et en aucun cas, il n'est la propriété privée des riverains qu'il dessert.

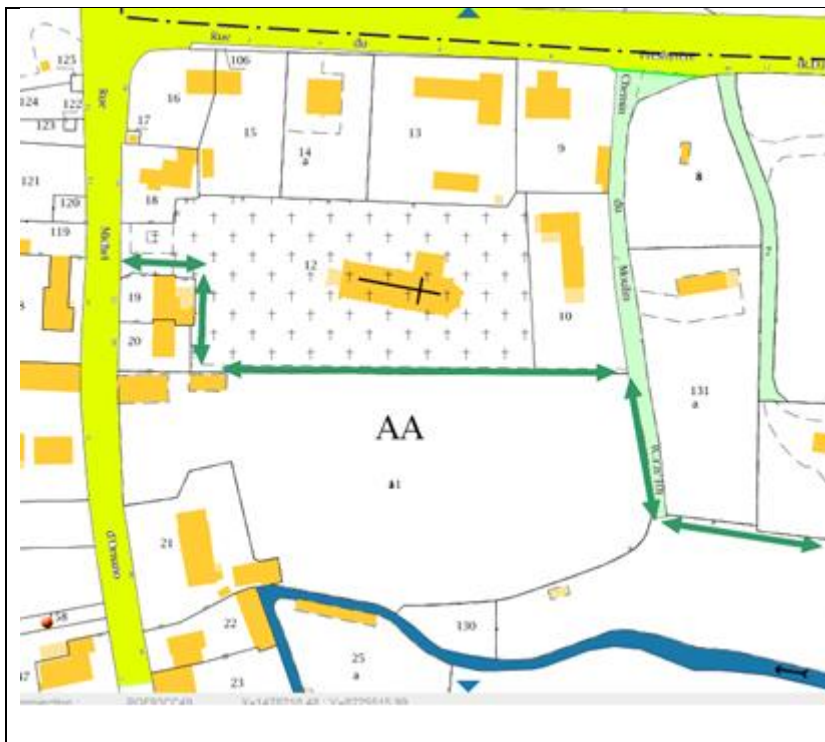
Ce cheminement piéton, d'une largeur d'1m50 environ, n'engendrera pas un investissement hors d'échelle pour la collectivité : en effet, il s'agira de travaux de balisage, de clôtures, de tonte, de coupe et d'abattage d'arbres et d'entretien de l'itinéraire qui n'incluent pas de travaux de revêtement particulier.

Enfin, la mise en place d'un emplacement réservé n'est en aucun cas synonyme d'expropriation : les acquisitions seront menées de manière négociée avec les propriétaires concernés, dans le respect de chacun.

**Appréciations du CE** Le nouveau tracé proposé qui longe les prairies naturelles sans les traverser est de nature à favoriser le consentement des propriétaires et des riverains. Ainsi cela évitera que les 2 parcelles soient fractionnées en deux par un chemin clôturé qui aurait provoqué des contraintes énormes lors de la mise à l'herbe des animaux.

La commune envisage d'acquérir les emplacements nécessaires, et ce, d'une manière concertée.

J'approuve ce nouveau tracé concocté après réflexion et qui devrait permettre de calmer toutes les oppositions.



J'ajoute que les incivilités évoquées oralement, notamment par Mme Verdeau, se rapportent à des besoins certes naturels de la part de promeneurs empruntant, à l'abri des regards, le chemin du moulin. Le souci de la municipalité de mettre en place un projet d'aménagement du centre bourg pour faciliter l'accueil des touristes devrait comprendre aussi l'installation de toilettes publiques.

Le tracé du chemin pédestre rejoint en limite de propriété l'entrée du bourg, comme indiqué au plan p.3

**V La sécurisation du bourg :** V-1, M Blacher de Beuvron en Auge, est venu en mairie (10/01/20120/) pour faire part de ses inquiétudes quant à l'absence de prise en compte des problèmes de sécurités : mise en place de ralentisseurs de part et d'autre du bourg, prévoir

des passages piétons et enfin aménager des trottoirs suffisamment larges pour permettre aux piétons de se promener sans risque de se faire heurter par les véhicules. De plus, Les abords de la mairie manquent d'espaces verts, de promenades et d'aires de jeux pour les enfants. Enfin un effort devrait être fait pour améliorer la circulation dans le bourg de Beuvron et de rendre plus visible l'emplacement des parkings. A la demande du CE, M. Blacher lui a transmis un mail qui confirme ses dires.

**V-2, M Jérôme Sauty de Chalon**, souhaite qu'un dispositif soit mis en place pour ralentir les véhicules et en particulier les camions le soir ou la nuit (ralentisseurs, chicanes...)

**Réponse du porteur de projet** Les aménagements sollicités concernent des travaux de voiries qui ne relèvent pas nécessairement de l'élaboration du PLU. Toutefois, l'équipe municipale tient à rappeler qu'elle pilote actuellement un vaste projet d'aménagement du cœur de bourg dont l'objectif est de sécuriser les déplacements, de réduire la place de la voiture par la mise en place de chicanes, de ralentisseurs puis la réalisation de trottoirs élargis, prolongés le long de la Rue des Haras, la réorganisation et la diminution du stationnement. Il est en outre prévu l'aménagement d'un jardin arboré sur la Place Michel Vermughen. Ce projet a été mené en étroite concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France. Tous ces aménagements doivent être de nature à répondre aux attentes des personnes qui se sont exprimées et l'équipe municipale invite chacun à venir consulter le dossier conçu par l'architecte paysagiste Samuel CRAQUELIN ainsi que le dossier de déclaration préalable DP n°014 070 19 U0011.

**Appréciations du CE** : avis conforme sur le vaste projet d'aménagements, en y incluant l'installation de toilettes publiques

**VI-Modification du zonage entre POS/PLU: 1-SCI Hamelin** conteste le classement de leur parcelle située rue des haras en zone **N** alors qu'elle était au POS en zone **NA**, constructible dans le futur. Le Conseil (Maitre Labrusse) de la SCI Hamelin plaide pour un retour au classement antérieur, aux motifs que :

- le terrain est situé en plein bourg et contigu à 13 parcelles bâties,
  - sa faible superficie ne lui donne aucune vocation agricole,
  - sa situation par rapport à l'existant bâti lui confère une destination constructible,
  - son élévation est supérieure à celle de la rue des haras,
  - l'accès à cette parcelle, certes étroite, débouche sur la RD49 avec une bonne visibilité (une centaine de mètres)
- Le Conseil Départemental a émis un avis favorable (03/06/2019) à sa desserte.

**Commentaires du CE** : *Le conseil (Maitre Labrusse) relève que « les auteurs du PLU avaient dans un premier temps projeté de maintenir cette parcelle en zone constructible ». Ce changement soudain ( ?) de classement parcellaire mériterait d'en connaître les motivations. D'après des dires, une pétition (non communiquée) s'opposant à la création d'une zone habitable aurait-elle soulevé des arguments probants pour orienter le nouveau choix des décideurs ? Le CE souhaiterait connaître vos motivations pertinentes afin qu'il soit en mesure de soutenir son avis.*

**Réponse du porteur de projet** En compatibilité avec les orientations du SCoT, la municipalité a mis en œuvre une méthodologie visant à garantir une gestion économe des espaces :

- 1) Privilégier la construction de logements dans les tissus urbains existants, en tenant compte du potentiel de résorption de la vacance ;
- 2) S'il n'est pas possible de répondre aux besoins de logements en optimisant les tissus urbains existants, estimer l'enveloppe foncière nécessaire en extension de l'urbanisation.

Or, il a été mis en évidence, que le réinvestissement de logements vacants dans le cœur de bourg, le comblement de « dents creuses au sein du tissu bâti et le changement de destination de bâtiments « étoilés » étaient suffisants pour répondre aux besoins de logements exprimés pour les 15 prochaines années.

L'ouverture à l'urbanisation de ladite parcelle a bien été étudiée et présentée aux personnes publiques associées lors d'une réunion (26/06/2019). Les services de l'Etat (DDTM) ont alerté la commune sur le fait que le potentiel identifié dans le cadre du PLU, intégrant l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrée section AA n°77, dépasse les objectifs fixés (10 à 15 nouveaux logements pour accueillir environ 25 habitants d'ici **2030**). Les opérations en cours (permis délivrés), quelques divisions parcellaires, et les changements de destination autorisés en zones A et N devraient permettre d'atteindre cet objectif. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est difficilement justifiable à l'horizon temporel du PLU et la parcelle concernée a été classée en zone N. Il n'y a donc pas lieu, à ce stade, d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Il est à noter que les remarques des Beuvronnais qui s'opposaient à la zone d'ouverture à l'urbanisation de ce terrain ont été entendues, au même titre que l'ensemble des remarques émises jusqu'à la clôture du registre de la concertation, mais n'ont pas motivé la décision de classement du terrain en zone N.

Rappelons qu'un Certificat d'urbanisme négatif a été délivré en 2019, au vu, d'une part de la situation du terrain en dehors des parties urbanisées, d'autre part, au vu des contraintes qui le grèvent. Citons, la visibilité médiocre au niveau de l'accès qui, contrairement à ce qui est affirmé par les requérants et leur conseil, nécessite des aménagements onéreux, hors de proportions avec les ressources de la commune, et imposés par le Conseil Départemental (courrier : 3 juin 2019). Il est donc fallacieux d'affirmer que le Conseil Départemental a émis un avis favorable, celui-ci étant, au contraire, très réservé.

En outre, la circonstance que le Plan d'Occupation des Sols (POS), ait pu classer, en son temps, le terrain en zone NA est sans incidence sur le projet du nouveau PLU, lequel est basé sur une stratégie foncière et des préoccupations environnementales tout à fait nouvelles, héritées des lois récentes (SRU, Grenelle I et II et ALUR). Enfin, il convient de rappeler que la zone NA à laquelle appartenait le terrain était une zone d'urbanisation future.

Le classement de ce terrain en zone A Urbaniser pourra donc être étudié à l'occasion d'une prochaine révision (complète ou allégée) du PLU, en fonction de l'évolution de l'accomplissement effectif de la résorption de la vacance, du comblement des « dents creuses », de la densification des espaces et de la réhabilitation des bâtiments « étoilés »...

**Appréciations du CE :** Les arguments développés par le porteur de projet sont pertinents et relèvent de l'application stricte de la réglementation ; Ils reprennent point par point les observations ou remarques du pétitionnaire. Dans le domaine de l'occupation des sols d'un territoire, les situations ne sont jamais bloquées, et s'il y a des mises à jour, les dispositions d'une nouvelle réglementation doivent être appliquées.

Toutefois, In fine, le porteur de projet laisse une porte entr'ouverte en indiquant que le classement de ce terrain pourra être étudié, lors d'une prochaine modification !

Dans ce cas, il serait beaucoup plus judicieux de le classer en Zone AU, destinée à être urbanisée à long et moyen terme et qui nécessitera, au préalable, la modification de sa dénomination. Elle se ferait dans le cadre d'une modification et non d'une révision, procédure plus légère, moins onéreuse dans le cadre d'un PLU intercommunal.

**2-M. Éric François** conteste le classement de sa parcelle (D89) située au lieudit « Bois des Jérôts » en zone **A** alors que précédemment elle était au POS en zone **NA** (constructible dans le futur). Le Conseil (Maitre Launay) plaide pour un retour au classement antérieur, en prenant appui sur la requête de la SCI Hamelin, et tente de démontrer que la situation de son client est recevable.

- une partie des zones urbaines prévues en centre bourg est classée en zone inondable, à l'inverse le hameau des forges de Clermont n'est pas soumis à ce risque ;
- l'ensemble des zones urbaines en centre bourg est classé en zone de remontées de nappes phréatiques, à l'inverse le hameau des forges de Clermont n'est pas soumis à ce risque ;

Commentaires du CE : *Le conseil (Maitre Launay) relève des arguments pertinents sur les contradictions entre les 2 lieux d'urbanisation (Bourg et Forges) et les risques naturels amenés à s'intensifier. L'interprétation (Maitre Launay) de la carte p. 61 est quelque peu erronée : Le gel d'une parcelle en 2017, (jachère, absence de culture) ne signifie pas que le terrain n'a pas une vocation agricole. En agriculture il existe une rotation des cultures sur une même parcelle, c'est le principe de l'assolement. Le CE souhaiterait connaître vos motivations afin qu'il soit en mesure de soutenir son avis.*

**Réponse du porteur de projet** Comme pour les Consorts HAMELIN, il est anachronique de continuer à invoquer les dispositions d'un POS, non seulement aujourd'hui rendu caduc, mais en plus élaboré sous l'empire d'un contexte juridique et réglementaire devenu complètement obsolète.

Le terrain de Monsieur FRANCOIS est situé à plus de 200 m de la zone **Uh** délimitée du Hameau des Forges de Clermont : son ouverture à l'urbanisation constituerait un mitage de l'espace et un étalement urbain, en totale contradiction avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires. L'avocat soutient que le classement du terrain de Monsieur FRANCOIS en zone agricole n'est pas justifié car il n'a pas de vocation agricole. Or, il convient de rappeler que la jurisprudence apprécie la légalité d'un zonage d'un PLU en se fondant sur le parti d'urbanisme retenu. Elle admet ainsi régulièrement que des parcelles puissent faire l'objet d'un classement en zone Agricole, ce, même si elles sont desservies par les réseaux, situées à proximité de zones construites et ne sont pas exploitées. Ainsi donc, même si la parcelle de Monsieur FRANCOIS comprend dans son voisinage quelques terrains dotés de constructions, il n'en reste pas moins qu'elle s'insère dans un vaste secteur à vocation agricole et nature! Qu'il apparait tout à fait légitime et nécessaire de soustraire à l'urbanisation dans le but de le préserver.

Quant au terrain de Madame FANTUZZI, les 2500 m<sup>2</sup> incluant l'habitation existante ont bien été incorporés à la zone **Uh** du hameau des Forges de Clermont. Il n'est pas possible d'étendre davantage cette zone **Uh**, sous peine de dégrader la zone humide avérée identifiée sur le restant du terrain et de provoquer un étalement urbain du hameau.

**Appréciations du CE :** avis conforme avec les arguments développés par le porteur de projet. Le terrain ne peut plus être constructible du fait des besoins limités, de son emplacement et du non rattachement à un réseau d'assainissement.

## **2- Observations des personnes publiques associées**

**Préfecture du Calvados**, La DDTM a répondu le 26/11/2019. Le PLU vise à assurer un développement mesuré basé sur la valorisation du patrimoine existant. La perspective démographique est basée sur un gain de 25 habitants sur 15 ans. Cet objectif est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur. Certains domaines mériteraient une clarification (compléments, amendements) pour une meilleure cohérence et plus de justesse des éléments du dossier, et ce, pour éviter un risque juridique. (Règlements écrit et graphique)

Ils sont repris ci-après :

- a)-requalifier les zones peu urbanisées en revoyant leur contour et mieux comptabiliser les logements en renouvellement.
- b)-surfaces ouvertes à l'urbanisation n'assurent pas suffisamment la préservation de l'environnement et des zones humides.
- c)-prise en compte des risques naturels mériterait d'être mieux cernée

**Les services de l'Etat émettent un avis réservé sur le PLU, et invite la commune à tenir compte des remarques formulées.**

*Commentaires du CE : l'avis défavorable des services de l'Etat mérite une attention particulière sur les modifications à entreprendre sur les documents. Le CE s'étant rapproché du technicien de la DDTM, M. Bertrand Bres ; lequel accepte de participer à une réunion de travail avec le bureau d'études et les élus de Beuvron-en-Auge pour finaliser le dossier de présentation.*

**Réponse du porteur de projet** La Préfecture du Calvados a émis un avis réservé - et non pas défavorable avec quelques remarques sur la requalification des zones peu urbanisées et la prise en compte des risques.

Un travail de recensement des logements vacants a été réalisé à Beuvron-en-Auge. Ces logements correspondent majoritairement à des logements se situant au-dessus des commerces dans le centre-bourg et/ou en succession. Un des principaux objectifs PADD est de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. Le PLU arrêté ne comprend aucune zone d'ouverture à l'urbanisation et répond donc aux objectifs précités. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation ont été identifiés sur le plan de zonage ; le règlement écrit autorise uniquement le changement de destination de ces bâtiments dans les zones A et N.

En dehors du centre-bourg et du hameau des Forges de Clermont (comprenant une quinzaine de logements), les espaces peu urbanisés ont été intégrés aux zones agricoles et naturelles. Ainsi, seules les constructions liées à l'activité agricole, les changements de destination des bâtiments identifiés et les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées par le règlement écrit dans ces espaces d'habitat diffus, conformément aux objectifs du PADD.

La prise en compte des risques sera retravaillée par la Commission Urbanisme avant l'approbation du PLU.

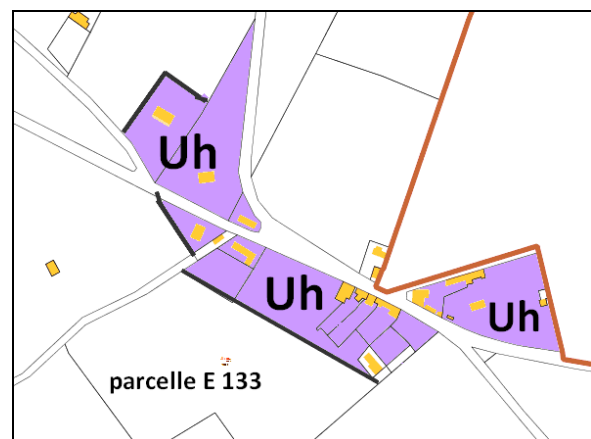
**Appréciations du CE :** les élus ont donc suivi ses recommandations puisqu'une réunion de concertation est programmée le 11 février 2020 avec un représentant de l'Etat.

**Mission régionale d'autorité environnementale**, décision du 23 mai 2019  
Au vue des 11 considérants relatifs à l'élaboration du PLU, il a été décidé que ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Le CE et le porteur de projet** prennent acte de cette décision.

**Chambre d'agriculture du Calvados**, réponse : 26/11/2019  
Le projet limitant de manière significative la consommation d'espace est très satisfaisant. Toutefois quelques observations ont été relevées et des souhaits exprimés  
La Chambre émet un avis favorable à condition qu'il soit tenu compte des remarques rapportées

- Au hameau des « Forges », zone **Uh**, l'accès à la parcelle E133 doit être revu et maintenu en accord avec l'exploitant.
- En cas de contournement du centre bourg, le monde agricole devrait être associé pour définir au mieux la desserte des parcelles. Ce type de concertation devrait s'appliquer à tous les aménagements pour éviter les conflits d'usages
- Les contraintes de hauteur, pour l'édification de bâtiments agricoles ne sont pas adaptées, Elle devrait être autorisée jusqu'à 12 mètres.



Insertion faite par le CE

*Commentaires du CE : Economiser terres agricoles par une limitation des extensions de zones urbaines va dans le sens des préoccupations et recommandations des chambres d'agriculture. Une mention dérogatoire de hauteur pour les bâtiments agricoles pourrait-elle visée au règlement écrit ?*

**Réponse du porteur de projet** la dérogation de hauteur pour les bâtiments agricoles, seront étudiées en Commission Urbanisme avant l'approbation du PLU.

D'après le plan cadastral, la desserte de la parcelle E133 ne semble pas poser de problème, sauf si le chemin a été spolié par les riverains.

**Syndicat mixte pour le SCOT du Nord Pays d'Auge** : réunion du comité syndical du 30/11/2019

Le comité apprécie l'attention portée à l'exceptionnel patrimoine naturel et bâti de la commune, salue l'exemplarité de la très faible consommation foncière par une reconversion du bâti existant pour accueillir une nouvelle population, mais affiche des réserves quant au projet de contournement routier par l'Ouest du bourg.

Quelques réserves ont été émises :

- Identifier au plan graphique les points de vue intéressants
- Produire les photos manquantes aux bâtiments « étoilés »
- Porter sur le plan de zonage les secteurs à risques suite aux conclusions de l'étude hydraulique.
- Annexer au dossier : un plan du réseau d'eau potable avec localisation des bornes incendie et un plan des eaux usées.

*Commentaires du CE : approuve les réserves ou plutôt les recommandations du Syndicat mixte. S'interroge sur le jugement objectif d'appréciation concernant les bâtiments « étoilés » alors que les photos ne sont pas produites. A savoir, constructions n° 1, 26, 14, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31 et 32. Le public n'est pas en mesure d'exprimer un avis sur ces bâtiments.*

**Réponse du porteur de projet** Le Syndicat mixte pour le SCOT du Nord Pays d'Auge propose d'identifier au plan graphique les points de vue intéressants à Beuvron-en-Auge. Cette remarque sera étudiée en Commission Urbanisme avant l'approbation du PLU. Celle-ci a d'ores et déjà identifié plusieurs cônes de vue remarquables. Des mesures réglementaires visant à les protéger seront également ajoutées.

Il propose également d'intégrer les photographiques manquantes des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Il s'agit notamment de propriétés privées non visibles depuis l'espace public. La connaissance des élus a toutefois permis de recenser ces bâtiments répondant aux critères définis par la Commission Urbanisme de Beuvron-en-Auge.

Avec l'accord des propriétaires, les photographies seront produites et intégrées à l'annexe relative aux changements de destination.

Les conclusions de l'étude hydraulique sera prise en compte dans le PLU dans la mesure du possible, car cette étude n'a pas encore été achevée par la Communauté de communes.

Les plans des réseaux d'eau potable et des eaux usées n'ont pas été fournis par le gestionnaire de réseaux avant l'arrêt du PLU. La demande sera réitérée auprès des services compétents et les plans des réseaux d'eau potable et des eaux usées seront annexes au PLU .

**Comité Régional d'étude pour la protection et l'Aménagement de la Nature CREPAN** : courrier du 18/12/2019.

Parmi ses activités, le comité est animateur territorial sur les Marais de la Dives depuis 2011 et à ce titre il agit en faveur de la préservation de la zone humide. Si dans le cadre du PLU, la commune devrait permettre de protéger les espaces naturels et les terrains agricoles, quelques remarques sont exposées :

- Espaces boisés classés EBC : La plantation de peupliers en zone humide aurait un impact négatif dans les marais, et reconnu par les acteurs locaux. Il ne semble pas judicieux de classer ces plantations car leur reconversion en prairie serait illégale.
- Zonage N : la zone humide de cette partie du territoire ne fait pas l'objet d'un zonage spécifique, par exemple « ZH ». Ainsi ce secteur aurait fait l'objet de contraintes

particulières au niveau du règlement. (Interdictions d'endiguement, d'assèchement, d'enrochement, de remblaiements)

▪Délimitation de la zone humide: elle reprend une situation ancienne sans tenir compte des nouvelles parcelles ajoutées par la DREAL en septembre 2019. ;

**Commentaires du CE : Mise à jour de la cartographie**

La délimitation des Espaces Boisés Classes au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme sera modifiée afin d'exclure les peupliers situés en zone humide, comme demandé dans l'avis du CREPAN.

Le PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 26/08/2019. Les données « zones humides » de la DREAL étant mises à jour en septembre 2019, celles-ci n'ont pu être intégrées au PLU avant son arrêt. La délimitation des nouvelles zones humides sera modifiée avant l'approbation du PLU.

**Conseil départemental du Calvados**, la Commission permanente s'est réunie le 14 octobre 2019. Elle prend bonne note de la faible consommation spatiale de terres agricoles. La réserve foncière destinée à un délestage du centre bourg visant à améliorer la sécurité est intéressante. Et que le label « les plus beaux villages de France » provoque une attractivité touristique notable.

La commission émet un avis favorable, sans aucune réserve.

**Commune de Beuvron en Auge**, au nom du conseil municipal Mme David est venue le 04/01/2020 exposer au CE quelques aménagements concernant la mobilité douce sur la commune. Pour ce qui concerne les chemins pédestres, celui qui passe sur les propriétés des familles Hamelin, Denis et Legrand a fait l'objet d'un nouveau tracé inséré le 10/01/2020 aux pages 30 et 31 du 2<sup>ème</sup> fascicule du registre.

**Réponse du porteur de projet** un nouveau tracé a été proposé qui longe les propriétés et ne les traverse plus, et sont abandonnés les passages par la rue de la Catouillette et celle de l'Enfer.

**Commentaires du CE** : Ce tracé déjà évoqué précédemment est satisfaisant ;

**IV Appréciation générale :**

L'étude du dossier remis à l'enquête publique, la visite de lieux stratégiques, les entretiens avec le responsable du projet, les avis des personnes publiques associées, les observations du public qui ne contestent pas le projet en lui-même, permettent au CE d'avoir une approche globale sur le projet d'élaboration du PLU

\*=\*=\*=\*=\*=\*=\*=\*=\*

Les conclusions motivées sont développées ci-après, avec in fine, l'avis du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur

Michel Ozenne 09 février 2020

ANNEXES AU RAPPORT

-Décision du 28/10/2019 de M. le président du tribunal administratif de Caen désignant M. Ozenne michel en qualité de commissaire enquêteur

-Avis d'enquête paru dans la presse :

« Ouest France » 16-17 novembre et 09 décembre 2019

« Le Pays d'Auge » 15 novembre et 10 décembre 2019

-Procès verbal de synthèse

-Mémoire en réponse dans son intégralité avec le procès verbal de synthèse

-Cheminement d'accès au site web pour ouvrir le dossier « enquête publique »

## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

\*\*\*\*\*

Commune de Beuvron-en-Auge 14430

### **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme communal**

09 décembre 2019 au 10 janvier 2020

## **CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Place principale

Michel Ozenne, commissaire enquêteur

10 février 2020

### a) Présentation de la Commune

Beuvron-en- Auge appartient à la région naturelle du Pays d'Auge et se situe à égale distance entre Caen et Lisieux (30 kilomètres). Elle est proche de l'Autoroute de Normandie, (A13) avec un accès à Dozulé distant seulement d'une dizaine de km.

Le relief présente une amplitude modérée, le point culminant est à 143m et le point le plus bas à 3 m, la mairie se trouvant entre ses deux valeurs à 10 m environs

Avec 930 ha de superficie, Beuvron-en-Auge se classe dans la moyenne des communes du Calvados. L'agriculture est de type polyculture –élevage, avec une particularité locale, l'importance des plants de pommiers et celui des chevaux. Trois haras sont implantés à proximité du centre bourg.

Le réseau routier comprend 2 axes importants, la RD 49, du Sud au Nord qui rejoint la mer, et à l'Est de l'agglomération, la RD 146 rue qui dessert les Forges de Clermont.

La population était de 194 habitants en 2015 et 188 en 2019. On assiste a une évolution décroissante et un vieillissement très marqué de la population, 45 % des habitants ont plus de 60 ans. (Densité : 20,20 hab. km<sup>2</sup>).

Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 180 en 2015. Ils se composent de 103 résidences principales, 53 résidences secondaires ou occasionnelles ainsi que 24 logements vacants.

Le réseau d'assainissement des eaux usées du centre bourg est en cours de réfection. La station d'épuration a une capacité opérationnelle de 500 équivalents-habitants (Eh) ; Elle peut donc accueillir de nouveaux logements.

Beuvron-en-Auge est labellisée « **Plus beaux villages de France** » depuis 1982. Cette distinction vise à promouvoir les atouts touristiques de petites communes françaises riches d'un patrimoine de qualité.

En effet, Beuvron-en-Auge possède trois monuments historiques, ainsi que 5 édifices remarquables, citons : maisons à pans de bois, halles restaurées, ancienne auberge, église Saint-Martin et la chapelle Saint Michel. De plus 14 sites archéologiques ont été inventoriés et répartis uniformément sur le territoire.

La commune est bien pourvue en commerces (11), implantés dans le centre bourg et destinés en particulier pour les touristes. L'espace « Métiers d'Arts » accueille 4 artisans-créateurs. Les 85 emplois générés par le commerce local sont pourvus en quasi-totalité par les Beuvronnais.

Le territoire communal est assez vulnérable aux risques naturels, en particulier, les risques d'inondation par remontées et débordement de nappes phréatiques et de submersions marines. Les milieux humides sont situés en dehors de la zone ouverte à

l'urbanisation. Ensuite le phénomène du retrait-gonflement des sols argileux n'est pas à exclure.

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques, ne comporte pas de site Natura 2000, néanmoins elle traversée d'Ouest en Est par une ZNIEFF de type 2 « Marais de la Dive et ses affluents » et à l'Ouest du territoire, de type 1 « Marais du Grand Canal ».

### **b) Projet d'élaboration du PLU :**

Le conseil municipal a donc choisi d'engager une procédure d'élaboration du PLU en remplacement du POS approuvé en 2000. A cette époque, le zonage destiné à l'urbanisation était particulièrement généreux, voire surdimensionné par rapport aux besoins. Les secteurs classés (**Na**) couvraient une superficie de 14 ha 40.

Le conseil municipal a donc retenu comme objectif de :

- Préserver et valoriser le patrimoine et l'environnement.
- Renforcer l'attrait touristique du centre bourg, la sécurisation des déplacements et l'activité agricole
- Engager un développement urbain équilibré en limitant les secteurs à urbaniser.

Les moyens adoptés se traduisent au projet par :

- le classement en « **A** » des Surfaces Agricoles Utiles (SAU) pour 495 ha ;
- le classement en « **N** » des espaces à caractère paysager et environnemental (464 ha) ;
- l'inventaire des éléments bâtis (33) présentant un intérêt patrimonial et architectural
- l'identification des haies, des mares, des vergers et des massifs boisés à conserver ;
- redéfinir les zones à urbaniser en 2 lieux : le bourg et le hameau de Clermont.
- le développement des circulations douces servant à favoriser le déploiement des déplacements non motorisés (circuits pédestres et cyclables). La mise en place de 2 aires de stationnement saisonnier « **Ne** » proches de la mairie et du centre des métiers d'art.

Pour atteindre ces objectifs, le règlement graphique a été élaboré en ce sens ainsi que le règlement écrit qu'il l'accompagne.

### **c) Conclusions proprement dites**

① Sur le déroulement de l'enquête, par arrêté, M. Jean Michel Ravel d'Estienne Maire de Beuvron en Auge, a ordonné l'ouverture du 9 décembre 2019 au 10 janvier 2020, de l'enquête publique l'élaboration plan local d'urbanisme, ainsi que les modalités de mise en œuvre.

L'affichage a été réalisé en mairie de Beuvron en Auge, selon les prescriptions réglementaires : format (A2), et couleur jaune. L'affiche apposée sur la vitre de l'édifice était donc visible de l'extérieur.

Les annonces légales ont été publiées deux fois dans la presse locale : « Ouest-France » et « Le pays d'Auge ». Les parutions sont intervenues dans les délais

réglementaires. L'état d'avancement des travaux du PLU était relaté dans le bulletin communal, en particulier le N°9 de juillet 2019. L'enquête était également annoncée sur le site web de la commune.

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'observations étaient consultables en mairie, aux heures d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête. De plus le dossier complet était visible en ligne sur le site officiel de Beuvron-en-Auge.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions avec une réunion préparatoire animée par M. le Maire. Une visite des points stratégiques de la commune sous la conduite de Mme Anne David, membre de la Commission PLU. Une participation importante du public lors de la dernière permanence qui a fait preuve de patience pour exposer leurs revendications. Deux registres ont été nécessaires pour recueillir les observations des pétitionnaires. Lors la remise du PVS, en l'absence du maire, M. Jean Michel Ravel d'Estienne empêché, M. Barras, 1<sup>er</sup> adjoint et M. Bansard, conseiller municipal ont fait preuve d'attention particulière que revêt le mémoire en réponse.

Appréciation du C.E. : Je considère que toutes les conditions ont été respectées pour ce qui concerne l'annonce, l'affichage et le bon déroulement de l'enquête afin que le public soit correctement informé. La participation importante durant les permanences trouve son explication par la quantité de requêtes formulées.

② Sur le dossier, conformément à l'art. R 124-6 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à enquête publique réalisé par le bureau d'études « Auddicé, environnement urbanisme, formation » du Havre était complet. A savoir, la notice de présentation, le règlement écrit, les plans et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ont été ajoutés, les réponses et avis des PPA.

Les PPA, à la quasi unanimité, émettent un avis favorable, avec un bémol pour la Préfecture qui souhaite une clarification sur certains domaines (évocation faite au rapport)

La Mission régionale d'autorité environnementale, estime que le contenu du dossier est considéré comme suffisant au regard de l'art. R.104-30 du code de l'urbanisme, que la modification est d'apporter des adaptations permettant de faciliter la mise en œuvre du PADD sans en modifier les orientations du PLU et enfin que le projet de PLU n'est pas soumise à l'évaluation environnementale.

③ Sur l'analyse du mémoire en réponse ;

**M le maire** a transmis son mémoire en réponse, selon le délai imparti, avec une rédaction précise en donnant son point de vue, voir des engagements sur tous les problèmes abordés sans en esquiver aucun. Des 8 pages que contient ce document, y sont repris dans le même ordre tous les thèmes évoqués dans le procès verbal de synthèse. Une écoute toute particulière du public ressort du contenu de ce mémoire, sauf si certaines requêtes n'entrent pas dans le cadre des dispositions réglementaires. Les thèmes sont énoncés ci-après :

Bâtiments « étoilés », demandes complémentaires.  
Conversion d'une zone agricole en zone naturelle,  
Aire de stationnement temporaire en zone naturelle,  
Chemin pédestre de la périphérie Est du bourg,  
Sécurisation du bourg,  
Modification de zonage entre le POS et le PLU,  
Requalification des zones peu urbanisées et prise en compte des risques,  
Hauteur des bâtiments agricoles, dérogation sur la hauteur,  
Absence de photographie pour certains bâtiments pouvant changer de destination,  
Réseaux AEP et eaux usées, absents du dossier,  
Zones humides et peupleraies

A l'issue de cette enquête, après étude et examen du dossier présenté, de la visite sur les différentes zones et quartiers de Beuvron-en-Auge, assisté de Mme Anne David, conseillère municipale, des observations formulées par écrit et des auditions du public, des informations et explications données oralement par MM. Jean Michel Rouvel d'Estienne, maire, M. M. Jean-Louis Barras, 1er maire-adjoint et M. Jérôme Bansard, conseiller municipal et membre de la Commission PLU ;

Le commissaire enquêteur est en mesure de donner un avis circonstancié.

## **2-2 AVIS MOTIVÉ**

- Vu le dossier soumis à l'enquête publique.
- Vu les dispositions l'article L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme qui fixent les modalités de la modification d'un PLU ;
- Vu la décision N° E19000098/14 du 28/10/2019 de M. le Président du tribunal administratif de Caen désignant M. Michel Ozenne en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu l'arrêté de M. le maire de Beuvron-en-Auge, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 09 décembre 2019 au 10 janvier 2020 ;

Considérant :

que l'information du public de l'ouverture de l'enquête et de son déroulement a été faite selon les dispositions réglementaires

que tous les documents composant le dossier mis à la disposition du public en mairie, et sur son site ont permis à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet ;

que le projet vise à limiter l'artificialisation des terres agricoles privilégiant ainsi l'agriculture traditionnelle et le maintien des zones naturelles et humides favorables la biodiversité.

que l'accroissement prévisionnel de la population en nombre très limité et a fortiori la construction de nouveaux logements sont conformes aux directives du SCoT sachant qu'aucun avis contraire n'a été exprimé par les instances consultées.

que d'engager l'élaboration du PLU en remplacement du POS devenu caduc pour préserver et valoriser le patrimoine architectural, de renforcer l'attrait touristique du centre bourg, la sécurisation des déplacements des touristes si nombreux pour découvrir l'un des plus beaux villages de France,

Et pour l'ensemble de ces motifs et les commentaires exposés précédemment,

J'émet un **AVIS FAVORABLE,**

assorti des recommandations suivantes

Adopter le nouveau tracé du chemin pédestre à l'Est du bourg qui, maintenant, longe les herbages en limite de propriétés sans les traverser, ce qui aurait entraîné des conséquences néfastes pour les exploitants ;

Mettre en place les mesures proposées pour l'aire de stationnement en zone naturelle afin de ne pas porter atteinte au périmètre de protection des abords du manoir ;

Ajouter les photographies manquantes au descriptif des bâtiments « étoilés » dont la moitié en était dépourvu, vraiment regrettable ;

Examiner ma proposition de classer la parcelle « SCI Hamelin » située à l'Est du bourg en **Ah** qui, en cas de besoin à terme, nécessiterait une procédure plus légère, et moins onéreuse dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.

Le commissaire enquêteur

Michel Ozenne

Le 10 février 2020