

Département du Calvados

**Enquête publique relative au projet de
de**

**Mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Benoît-
d'Hébertot Saint Benoît d'Hébertot**

Enquête unique conduite du 30 janvier au 3 mars 2017

3ème document - Conclusions et Avis motivé du commissaire-enquêteur

**commissaire-enquêteur:
Pierre FERAL**

en application de l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 6 décembre 2016
N° E16000165/14

Sommaire

Enquête publique relative au projet de.....	1
de.....	1
Mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Benoît-d'Hébertot Saint Benoît d'Hébertot.....	1
Enquête unique conduite du 30 janvier au 3 mars 2017.....	1
Sommaire.....	2
Mise en compatibilité du PLU associée au Développement, requalification et extension de la Fromagerie « Maître Pennec ».....	3
A Saint-Benoît-d'Hébertot.....	3
1 - L'objet de l'enquête publique.....	3
2 - Rappel du projet.....	3
2.1 - La procédure.....	3
2.2 - Le demandeur.....	3
2.3 - La raison d'être du projet.....	4
3 - Conclusions du commissaire-enquêteur.....	4
3.1 - à propos du dossier d'enquête.....	4
3.1.1 - en ce qui concerne sa composition.....	4
3.1.2 - en ce qui concerne sa forme et sa qualité.....	4
3.1.3 - en ce qui concerne la concertation publique préalable.....	4
3.2 - à propos de l'avis de la commune, de la communauté de communes et des services consultés.....	5
3.3 - à propos de la procédure d'enquête publique.....	5
3.3.1 - l'information du public.....	5
3.3.2 - la préparation de l'enquête publique.....	5
3.3.3 - le registre d'enquête.....	5
3.3.4 - les permanences.....	6
3.3.5 - la participation du public.....	6
3.4 - à propos du mémoire en réponse du pétitionnaire.....	6
3.5 - à propos du fond du dossier.....	6
3.6 - à propos des observations et des suggestions d'amélioration du dossier.....	7
- L'enjeu de gestion de l'entrée de ville.....	7
4 - Avis motivé du commissaire-enquêteur.....	7

Désigné le 6 décembre 2016 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E16000165/14), et faisant application de l'arrêté du Préfet du Calvados, en date du 23 décembre 2016, fixant les modalités de la présente enquête publique, le commissaire-enquêteur, Pierre FERAL, est appelé à donner, dans le présent document, ses conclusions et son avis relatifs au projet de

***Mise en compatibilité du PLU associée au Développement, requalification et extension de la Fromagerie « Maître Pennec »
A Saint-Benoît-d'Hébertot.***

1 - L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
--

Comme indiqué ci-dessus, il s'agit pour le demandeur, la commune de Saint-Benoît-d'Hébertot, d'être autorisé par l'Etat à mettre en compatibilité le PLU de la commune associée à la déclaration d'intérêt général du projet de développement, de requalification et d'extension de la fromagerie « Maître Pennec » située sur la commune. Au regard des statuts de la communauté de communes, le plan local d'urbanisme relève de la compétence de la communauté de communes de Blangy-Pont l'Evêque Intercom

2 - RAPPEL DU PROJET

2.1 - La procédure

L'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires, du 30 janvier au 3 mars 2017. La publicité et les annonces légales ont été correctement exécutées.

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident, avec une participation active du Maire de Saint-Benoît-d'Hébertot et de la Chargée d'urbanisme à la Communauté de communes Blangy-Pont l'Evêque Intercom.

2.2 - Le demandeur

Il s'agit de la Mairie de SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT – l'Eglise - 14130, représentée par son maire, Monsieur Patrick TIPHAGNE. Comme elle en a la compétence, il s'agit aussi de la Communauté de communes de BLANGY-PONT L'EVEQUE INTERCOM – ZI de la Croix Brisée, 9 rue de l'Hippodrome – BP 20 070 – 14130 PONT L'EVEQUE, représentée par son Président Monsieur Hubert COURSEAUX.

2.3 - La raison d'être du projet

La fromagerie Maître Pennec, implantée sur la parcelle ZD10 à SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT, a exprimé la volonté de s'agrandir, de requalifier son site d'implantation et de créer de nouveaux locaux pour pouvoir se développer.

La Commune de SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT entend accompagner ce projet de développement économique local dont elle a la compétence. Le terrain en objet couvre moins de 6000 m² (seuil pour les zones de compétence communautaire). Elle le déclare d'intérêt général.

Le projet de fromagerie permettra notamment la valorisation des produits du terroir, le développement économique et ses retombées en terme d'emploi, la requalification paysagère par un aspect plus qualitatif.

Le projet de la fromagerie Maître Pennec qui fait l'objet du présent dossier de déclaration nécessite, par ailleurs, une adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

3 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

3.1 - à propos du dossier d'enquête

3.1.1 - en ce qui concerne sa composition

Le dossier comprend un ensemble de documents nécessaires et suffisants pour comprendre et apprécier les objectifs du pétitionnaire.

3.1.2 - en ce qui concerne sa forme et sa qualité

*Le dossier et les plans qui lui sont associés sont bien structurés et de qualité.
Sa présentation en rend la lecture accessible par le grand public.
L'ensemble des données obligatoires y figurent.*

3.1.3 - en ce qui concerne la concertation publique préalable

Une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 28 juillet 2016 en mairie de SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT en présence des PPA, du Maire de la commune et de la Chargée d'urbanisme de la CDC BLANGY-PONT L'EVEQUE INTERCOM.

Je conclus de ceci qu'une concertation préalable a été conduite avant l'arrêt du projet.

3.2 - à propos de l'avis de la commune, de la communauté de communes et des services consultés

Le conseil municipal de Saint-Benoît-d'Hébertot et le conseil communautaire de Blangy-Pont l'Evêque Intercom ont formulé un avis favorable, non assorti de réserve ou d'observation.

Les services de l'Etat ont donné un avis favorable, assorti d'une réserve, formulées par le SCoT Nord Pays d'Auge au cours de l'enquête publique :

- un enjeu de gestion des entrées de ville.

L'opération de construction est projetée sur un terrain situé en dehors des parties urbanisées de la commune, le long d'une roue qui a été identifiée par le Document d'Orientation Générale du SCoT comme présentant un enjeu de gestion des entrées de ville. Aussi, pour permettre l'implantation de bâtiments à moins de 75 mètres de l'axe de la RD675, il est nécessaire que le dossier de mise en compatibilité du PLU soit complété et s'accompagne de la réalisation d'une étude justifiant que l'assouplissement des règles d'implantation est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le commissaire-enquêteur ne peut que souscrire à cette réserve.

3.3 - à propos de la procédure d'enquête publique

L'enquête s'est déroulée en mairie de Saint-Benoît-d'Hébertot et au siège de la CDC Blangy-Pont l'Evêque Intercom à Pont l'Evêque, conformément à l'arrêté préfectoral.

Durant cette période, le dossier de l'affaire, les pièces annexées et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles de la mairie et du siège de la CDC.

3.3.1 - l'information du public

L'information du public a été faite

- par affichage d'un avis (format Affiche A2- texte noir sur fond jaune) reprenant l'essentiel de l'arrêté préfectoral sur les 2 sites ci-dessus définis (cf. rapport) ;
- par insertion dans des journaux départementaux et locaux (Ouest-France et Le Pays d'Auge) respectant les dates prescrites, à savoir plus de quinze jours avant l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci ;
- par insertion de l'avis d'enquête sur les sites Internet de la Préfecture du Calvados.

Pour le commissaire-enquêteur, le pétitionnaire a fait le nécessaire en matière d'information du public au sujet de cette enquête.

3.3.2 - la préparation de l'enquête publique

Elle a été décrite dans le rapport d'enquête. Il n'est pas nécessaire d'y revenir.

3.3.3 - le registre d'enquête

Les deux registres d'enquête mis à la disposition du public comportaient, chacun, 24 pages, dont 22 destinées à recevoir ses observations.

Les registres ont été clos par le commissaire-enquêteur.

3.3.4 - les permanences

Les trois permanences prévues se sont déroulées sans incident particulier.

Le lieu de permanence (salle du conseil municipal) facilitait la consultation des documents ainsi que les échanges entre les participants et le commissaire-enquêteur.

Chacun a pu disposer du registre pour porter ses annotations en toute quiétude.

3.3.5 - la participation du public

Sur le registre mis à la disposition du public, **aucune inscription n'a été déposée.**

La synthèse que j'en ai faite est la suivante:

	registre de		
	St-Benoît	Pont l'Evêque	total
nombre de dépôts	0	0	0
items déposés	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0

3.4 - à propos du mémoire en réponse du pétitionnaire

A l'issue de l'enquête publique, le 6 mars 2017, en application de l'article 6, alinéa 2, de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2016, le commissaire-enquêteur a rencontré, dans les locaux de la CDC à Pont l'Evêque, deux représentants du pétitionnaire.

Au cours de cette réunion, le commissaire-enquêteur a présenté et commenté, à ses interlocuteurs, un procès-verbal de synthèse de 3 pages regroupant:

- les observations du public, formulées dans le cadre de l'enquête publique;
- le rappel des dernières observations des PPA.

Le pétitionnaire a été prié de présenter son mémoire en réponse dans les 15 jours calendaires, soit avant le 21 mars 2017.

La CDC a fait parvenir, le 13 mars 2017, au commissaire-enquêteur, un document de 2 pages, apportant des réponses aux items relevés.

Le pétitionnaire a suivi le plan du procès-verbal de synthèse.

3.5 - à propos du fond du dossier

Lorsqu'on considère l'activité économique actuelle de la Fromagerie « Maître Pennec », son rayonnement existant et envisageable, les emplois accompagnant le projet, la valorisation des produits du terroir liée et

l'intérêt paysager de requalifier le site, il est certain que le projet de développement, requalification et extension de la Fromagerie « Maître Pennec » constitue un plus pour la commune de Saint-Benoît-d'Hébertot, pour la communauté de communes Blangy-Pont l'Evêque Intercom et même au-delà. Toutefois, une vigilance doit être apportée à cette réalisation, dans la mesure où l'opération de construction est projetée en dehors des parties urbanisées de la commune et dans un périmètre d'entrée de ville. Le reclassement de la parcelle concernée de la zone N en zone 1AUe est conforme à la réglementation ; elle permet aussi de la distinguer de la zone 2AU qui correspond au cœur de bourg.

Il ressort de ces éléments que:

- *l'intérêt des travaux n'est pas discutable;*
- *les intérêts et caractéristiques urbanistiques valorisent le site ;*
- *les intérêts et caractéristiques paysagères et environnementales permettent de supprimer l'aspect actuel de relative friche d'activité ;*
- *la modification de zonage du PLU de zone N en zone 1AUe, et la distinction entre zones 1AUe et 2U clarifie le zonage.*

Le commissaire-enquêteur ne peut, en conséquence, qu'être favorable à la mise en conformité du PLU, sur le plan cartographique et réglementaire telle que décrite dans le dossier.

3.6 - à propos des observations et des suggestions d'amélioration du dossier

*Dans son rapport, le commissaire-enquêteur a examiné chaque thématique abordée par les déposants d'observations, et a formulé sa position à la suite de celle du pétitionnaire. Il n'a pas d'autres observations à ajouter. Il rappelle ci-dessous la **recommandation** issue de l'analyse du SCoT Nord Pays d'Auge.*

- L'enjeu de gestion de l'entrée de ville.

Il apparaît nécessaire que les bâtiments, au vu de l'activité qu'ils accueilleront et de leur localisation le long d'un axe vitrine du territoire, reprennent ou s'inspirent des codes architecturaux locaux.

Le commissaire-enquêteur ne peut que souscrire à la recommandation de procéder à une étude d'accompagnement justifiant que l'assouplissement des règles d'implantation est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Recommandation 1.

4 - AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Considérant

- la constitution complète du dossier mis à l'enquête,
- la prise en compte des règles du code de l'environnement,
- la qualité des informations et des documents contenus dans le dossier,
- les efforts de concertation conduits avant la mise à l'enquête du projet,
- la présence des parutions de l'avis légal d'enquête dans deux journaux locaux,

- la régularité de l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête,
- les actions d'information complémentaires conduites localement,
- l'absence de tout incident lors du déroulement de l'enquête et des permanences,
- les éléments, compléments, propositions et améliorations contenus dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, reçu dans les délais convenus,

le commissaire-enquêteur émet

un **AVIS FAVORABLE**

sur la
**MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
LIEE A LA DECLARATION D'INTERET GENERAL
DU PROJET DE DEVELOPPEMENT, REQUALIFICATION ET EXTENSION
DE LA FROMAGERIE « MAITRE PENNEC »
A SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT**

présenté par la Mairie de Saint-Benoît-d'Hébertot

Cet avis favorable est assorti de la recommandation suivante :

Recommandation:

1. Accompagner la mise en compatibilité du PLU d'une étude justifiant que l'assouplissement des règles d'implantation est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Fait à Caen, le 25 mars 2017

Destinataires du présent rapport:

Monsieur le Préfet du Calvados (DDTM - Service Environnement et Cadre de vie)

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen

Le Commissaire-Enquêteur

Pierre FERAL

