

# COMMUNE DE SAINT-MANVIEU-NORREY

DEPARTEMENT DU CALVADOS

**2ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE ET  
DELIMITATION DU PERIMETRE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 06 NOVEMBRE AU  
08 DECEMBRE 2023**



**Maître d'ouvrage : Communauté urbaine Caen la Mer Normandie**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Véronique MATHIEU  
Commissaire enquêtrice**

En application de l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen en  
date du 26 septembre 2023

**N°E23000050/14**

# Table des matières

1 Conclusions motivées du commissaire-enquêteur.....	3
1.1 Présentation du projet.....	3
1.1.1 L'objet de l'enquête publique.....	3
1.1.2 Le contexte réglementaire.....	3
1.2 Bilan de l'enquête publique.....	3
1.2.1 La composition et la conformité du dossier.....	3
1.2.2 L'information du public.....	3
1.2.3 Le déroulement des permanences.....	4
1.2.4 La participation et les observations du public.....	4
1.2.5 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse.....	4
1.2.6 Sur le projet de modification n°2 du PLU et sur le périmètre des abords des monuments historiques .....	5
2 Avis motivé du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n°2 du P.L.U.....	7
3 Avis motivé du commissaire-enquêteur sur la délimitation du périmètre des abords des monuments historiques .....	8

# 1- Conclusions motivées du commissaire enquêteur

## 1.1 Présentation du projet

### 1.1.1 L'objet de l'enquête publique

A la demande de Monsieur le Président de la communauté urbaine de Caen-la-Mer, le Président du Tribunal Administratif de Caen a décidé la désignation de Madame Véronique MATHIEU le 26 septembre 2023 sous le numéro N°E23000050/14 afin de procéder à une enquête publique ayant deux objets :

- La modification n°2 du PLU de Saint-Manvieu-Norrey portant sur trois points principaux :
  - suppressions et créations d'emplacements réservés en application de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme,
  - adaptation du règlement écrit relatif aux clôtures sur l'ensemble du territoire communal,
  - instauration du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global sur la zone 1AUs du Marcelet; et sa prise en compte via la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- La délimitation du périmètre des abords des monuments historiques

### 1.1.2 Le contexte réglementaire

Le dossier et l'enquête publique s'inscrivent dans le cadre des articles :  
L.153-36 et suivants et R.153-8 et suivants du code de l'urbanisme,  
L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

**Conclusion : je considère que le dossier de l'enquête publique est conforme à la réglementation,**

## 1.2 Bilan de l'enquête publique

### 1.2.1 La composition et la conformité du dossier

**Conclusion :**

**Le dossier mis à l'enquête publique est complet et respecte les conditions imposées par la Loi.**

**Je note toutefois 2 points :**

- la MRAe n'a pas été saisie sur l'instauration du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global sur la zone 1AUs du Marcelet, ce projet ayant été ajouté à la modification après la saisie et la décision de la MRAe. Cela n'impacte pas l'enquête publique même si le motif de cette absence de saisie nouvelle n'a pas été communiqué.
- les dispositions du SCOT et du PLH évoquées dans le document « orientations d'aménagement et de programmation », justifiant la compatibilité de la modification présentée, sont obsolètes. Cela a été soulevé dans les remarques de la DDTM ainsi que de la Commission d'application du SCOT.

### 1.2.2 L'information du public

**Conclusion :**

**Le public a bénéficié de l'information, dans le cadre des obligations réglementaires. Je regrette que le journal municipal « La Bacouette », de novembre 2023 n'ait pu intégrer l'annonce de l'enquête publique avant son impression. Ce moyen de communication aurait pu avoir un impact important**

sur la participation du public. Le registre dématérialisé a permis l'information d'un public qui s'est peu déplacé, mais a téléchargé les documents.

### 1.2.3 Le déroulement des permanences

**Conclusion :**

L'Accueil du public s'est effectué dans des conditions satisfaisantes pour les permanences.

Un regret cependant concernant la modification (décidée après la fixation des jours des permanences de l'enquête publique) des jours d'ouverture de la mairie pour le mois de décembre 2023. De ce fait, la dernière permanence de l'enquête publique du 8 décembre 2023 s'est tenue dans des locaux de la mairie ouverts à mon intention uniquement.

### 1.2.4 La participation et les observations du public

**Conclusion :**

Une participation très faible du public, qui s'est toutefois, semble-t-il, informé via le registre dématérialisé.

### 1.2.5 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

**Conclusion :**

J'ai remis mon procès-verbal de synthèse le 15 décembre 2023. Le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse en date du 21 décembre 2023 sous forme dématérialisée la version « papier » a été reçue par voie postale le 27 décembre 2023. L'ensemble de la procédure s'est parfaitement déroulée et le maître d'ouvrage a répondu le plus explicitement possible aux questions posées et a pris en compte les observations, remarques, demandes formulées dans le procès-verbal de synthèse. Le document apporte des informations utiles et participe à la bonne compréhension du projet.

### 1.2.6 Sur le projet de modification n°2 du PLU

Les modifications du présent projet sont en cohérence et compatibles avec les documents d'ordre supérieur.

➤ **Les suppressions et créations d'emplacements réservés en application de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme**

**Conclusion :**

- Aucun commentaire à effectuer sur les suppressions d'emplacements réservés n°1, n°2, n°3, n°5, qui sont parfaitement justifiés aujourd'hui.
- la remarque évoquée par M. Jean Baptiste MORIN, sur le registre dématérialisé concernant l'emplacement n°8 est totalement fondée. Il faut supprimer cet emplacement d'une superficie de 891 m<sup>2</sup> destiné à l'aménagement d'une aire de jeux, la commune ayant acquis le terrain.
- Par ailleurs, j'attire l'attention de la municipalité concernant l'emplacement réservé n°6 suites aux remarques du Conseil Départemental d'une part et de la Chambre d'Agriculture d'autre part. Il conviendra en effet d'associer ces 2 organismes à la réalisation de l'aménagement du carrefour entre la rue du Colonel Baker -RDn°83 / la rue de l'Eglise, et les abords de la rue de l'Eglise jusqu'au

cimetière, d'autant plus que le but cet aménagement est d'assurer la sécurisation de tous les modes de déplacements sur ce tronçon et qu'ainsi que j'ai pu le constater de nombreux engins agricoles, camions et bus, circulent sur la commune.

- **La modification des dispositions réglementaires relatives aux clôtures.**

**Conclusion :**

Je n'ai que des félicitations à formuler sur la nouvelle réglementation proposée concernant le souhait de la municipalité d'harmonisation des dispositions relatives aux clôtures (la hauteur des clôtures, interdiction de certains matériaux, proposition d'une liste d'essences végétales de région dans le règlement du PLU, maintien ou restauration des clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes...). Actuellement le traitement des clôtures dans la commune est très disparate entre l'habitat ancien, celui de la période d'après-guerre, les lotissements des années 1970 à 2000 et les nouveaux lotissements ou constructions.

C'est un travail « de longue haleine » qui apportera des résultats positifs dans quelques années.

- **L'instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global et Prise en compte via la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

**Conclusion :**

L'instauration de ce périmètre d'attente est entièrement justifiée.

En effet, cette zone, créée dans le P.L.U de 2015 est soumise à une forte pression foncière du fait de son emplacement, en entrée de ville et en bordure de routes passagères d'une part et également du fait d'être immédiatement urbanisable et non couverte par une OAP d'autre part.

La crainte justifiée des élus était de ne pouvoir contenir la constructibilité de cette zone dont ils n'avaient pas la maîtrise foncière.

La nécessité d'agir pour maîtriser l'urbanisation de cette parcelle a amené les élus vers cette décision d'un gel de cette zone pour une durée de 5 ans maximum, conditionnant son ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine de type OAP.

La création d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) est également justifiée. Même s'il ne s'agit que d'une esquisse de la future OAP, le choix d'aménagement prévu dans cette OAP étonne : cette zone, pôle de services et commerces avec logements destinés à ces activités et à leur gardiennage avant la modification, est proposée, dans cette OAP, comme une zone mixte de commerces et services d'une part, et d'habitat sans lien avec l'autre partie de la zone, d'autre part.

Sachant que ce projet d'instauration d'un périmètre d'attente s'est ajouté à cette modification n°2 très tardivement, il semble que ce point ait été mené avec quelques précipitations par les élus dont la volonté première est, dans l'immédiat, de geler cette zone à l'urbanisation.

A ce stade, c'est bien toutefois la servitude de gel qui s'applique sur cette zone 1 AUs conditionnant son ouverture à l'urbanisation à la définition d'un projet d'ensemble et à la réalisation d'une étude urbaine de type OAP.

L'enquête publique concernant cette modification N°2 doit donc se contenir à avaliser l'instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prendront en compte le SCOT Caen la Mer et les dispositions du PLH en vigueur.

### **1.2.7 Sur le projet de définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques modification n°2 du PLU**

**Conclusion :**

**J'ai particulièrement apprécié le document de l'UDAP du Calvados, clair, précis et instructif.**

**Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Notre Dame des Labours à Norrey et de la chapelle sud du chœur, le chœur et le clocher de l'ancienne église à Saint Manvieu est pertinent.**

**Le résultat diminue les surfaces des périmètres de protection et ainsi le nombre de dossiers transmis à l'architecte des Bâtiments de France qui n'intervient plus dans la partie exclue des périmètres délimités.**

**De même, le maintien du périmètre dit des abords, tracé à 500 mètres de tous points de la protection au titre des monuments historiques, concernant l'ancien Manoir de la Mare se justifie par son implantation dans une zone non constructible, en zone naturelle et agricole. Un regret : les difficultés à obtenir le rendez-vous auprès du Cours Catherine de Sienne, contraignant à l'envoi d'une lettre recommandée.**

## 2 Avis motivé du commissaire-enquêteur sur la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Saint-Manvieu-Norrey

Considérant :

- L'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique,
- Les informations apportées par le maître de l'ouvrage lors de nos rencontres,
- L'ensemble des remarques écrites formulées dans le cadre de la participation à l'enquête publique par le public et les personnes publiques associées,
- La compatibilité de l'évolution des mesures proposées avec les objectifs du PADD, du PLH et SCOT Caen la Mer visant un renforcement de l'habitat et de l'offre de service et d'équipement,
- Les différents points soulevés par le participant à l'enquête publique et les personnes publiques associées.
- Les réponses du maître d'ouvrage au PVS apportant des compléments d'informations importants sur ces deux projets

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du PLU de Saint-Manvieu-Norrey objet de la présente enquête publique.

J'assortis cet avis favorable des **recommandations** suivantes :

- que le rapport de présentation soumis à l'enquête publique soit modifié en supprimant l'emplacement réservé n°8 (création d'une aire de jeux au Marcelet) , la municipalité étant aujourd'hui propriétaire de ce terrain.
- Que les 5 remarques de la D.D.T.M soient prises en compte dans leur totalité
- que les remarques du Conseil départemental d'une part et de la Chambre d'Agriculture d'autre part soient prises en compte concernant l'emplacement réservé n°6 pour la réalisation de l'aménagement du carrefour entre la rue du Colonel Baker -RDn°83 / la rue de l'Eglise, et les abords de la rue de l'Eglise jusqu'au cimetière.( concertation avec ces deux organismes avant la réalisation de cet emplacement réservé)
- que le document 2b « orientations d'aménagement et de programmation » soumis à l'enquête publique soit modifié en ce qui concerne les références aux anciennes dispositions du SCOT et qu'il intègre les objectifs du Programme Local d'Habitat de Caen-la-Mer 2019-2024 ( page3)
- que les dispositions du SCOT modifié et du PLH Caen la Mer 2019-2024 soient prises en compte dans l'urbanisation de la zone 1AUs du Marcelet

Merville-Franceville, le 5 janvier 2024

La commissaire-enquêtrice

Véronique MATHIEU

### **3 Avis motivé du commissaire-enquêteur sur la définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques inscrits ou classés**

Considérant :

- L'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique,
- Les informations apportées par le maître de l'ouvrage lors de notre rencontre,
- La délibération de la commune de Saint-Manvieu-Norrey en date du 23 juin 2022 donnant avis favorable sur le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Notre Dame des Labours à Norrey et chapelle sud du chœur, le chœur et le clocher de l'ancienne église à Saint Manvieu.
- L'ensemble des remarques écrites formulées dans le cadre de la participation à l'enquête publique par les personnes publiques associées,
- Le traitement du dossier de ce second volet de l'enquête publique qui n'a pas retenu l'attention du public et n'a fait l'objet d'aucun commentaire sur le registre dématérialisé.

Pour ma part je considère que le choix de ne retenir dans le périmètre des abords de 500m que les édifices et/ou zones en lien soit de co-visibilité ou sur des critères spécifiques démontrés dans le document de proposition est équitable. Le PDA permet ainsi de contribuer à la conservation ou à la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain et paysager. Cette emprise a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Notre Dame des Labours à Norrey et chapelle sud du chœur, le chœur et le clocher de l'ancienne église à Saint Manvieu

J'assortis cet avis favorable de la **recommandation** suivante :

- Que la modification soit apportée en page 21 de la notice de présentation en précisant « chapelle sud du chœur, le chœur et le clocher de l'ancienne église » à Saint Manvieu au lieu de « La Chapelle-St-Manvieu » selon la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie

Merville-Franceville, le 5 janvier 2024

La commissaire enquêtrice

Véronique MATHIEU

**Destinataires des conclusions et avis :**

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Caen la mer

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen

**Pièces jointes :**

- Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Registres papier
- Extrait du registre dématérialisé
- Photo affichette mairie du vendredi 8 décembre 2023
- courrier LRAR adressé au Collège Sainte Catherine de Siennes – Ancien Manoir de la Mare