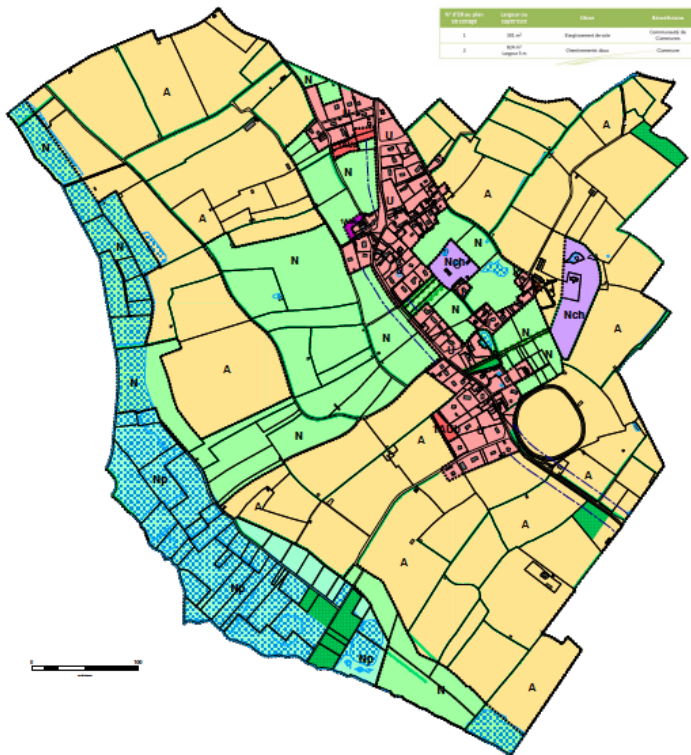


PREFECTURE DU CALVADOS

Enquête publique sur la demande présentée par la Communauté de Communes VAL ÈS DUNES pour le projet de révision du PLU de la commune de SAINT PAIR.

Du Mardi 8 mars 2022 au jeudi 7 avril 2022



PARTIE 1

Rapport du commissaire enquêteur
Alain ESTEVE

1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête publique

La genèse du projet

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint Pair a été approuvé par délibération du conseil municipal, le 18 mars 2014. La commune de Saint Pair fait partie du canton de Troarn et de l'arrondissement de Caen. Depuis le 1^{er} janvier 2017, Saint Pair (237 habitants en 2019) est désormais une commune intégrée dans l'ensemble des 18 communes qui composent la communauté de communes du VAL ÈS DUNES.

Saint Pair avait prévu en 2014 des possibilités de nouvelles constructions, avec la réserve d'un raccordement obligatoire au futur réseau d'assainissement des eaux usées de Troarn. Hors Troarn est désormais rattachée à la communauté urbaine de Caen la Mer. Saint Pair commune qui jouxte Troarn s'appuie désormais sur la communauté de communes du Val ès Dunes.

Autre élément, des terrains disponibles en zone UA validé par le PLU de 2014, terrains actuellement non construits (dents creuses) appartiennent à des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leurs terrains pour de nouvelles habitations. Le taux d'urbanisation des terrains issus de zones naturelles (N) et agricole (A), pour la période 2011-2021 et de +5,7% (1,5 ha) pour une densité de 5,3 logements par hectare.

La capacité théorique de renouvellement urbain en l'état actuel du PLU est de 2,1 ha en intégrant les dents creuses et les divisions parcellaires possibles soit **11 logements**, et les mutations de bâtiments existants soit **7 logements**. Le cabinet ayant effectué l'étude donne une **probabilité de réalisation** de seulement 5+2 logements (densifications plus mutations).

La demande (contraintes et historique)

La commune de Saint Pair est inscrite dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Caen Métropole applicable au 14 janvier 2020. Le SCoT prévoit la réduction de la consommation d'espace (notamment agricole et naturel) comme une priorité, et dans cette imposition, il est fixé des ratios minimums d'habitations par hectare et dans la durée pour chaque communauté de communes sur son périmètre.

Dans la communauté de commune Val Ès Dunes, Saint Pair est considérée comme « espace rural ». Le ratio est de 15 logements par hectare ; la surface de l'enveloppe foncière sur les 20 prochaines années est fixée à 0,87 ha (tableaux extraits du SCoT ci-dessous).

	Logements à construire en 20 ans	Rythme annuel moyen	Densité mini. pour les opérations de plus de 0,5ha
Centre urbain métropolitain	18 000	900	50 lgts/ha
Couronne urbaine	10 400	520	35 lgts/ha
Pôles de proximité d'agglomération	4 000	200	30 lgts/ha
Pôles principaux	6 971	349	25 lgts/ha
Pôle relais	1 924	96	20 lgts/ha
Couronne périurbaine proche	3 969	198	20 lgts/ha
Communes côtières	2 092	105	20 lgts/ha
Espace rural	4 644	232	15 lgts/ha
Caen-Métropole	52 000	2 600	35 lgts/ha

Enveloppe foncière annuelle moyenne par EPCI			
Territoire	Habitat	Economie (hors carrière et projets inscrits dans la DTA)	Equipements et infrastructures (hors échelle supra-SCoT et projets inscrits dans la DTA)
CU Caen la mer	45 ha	16 ha	4 ha
CdC Cingal-Suisse-Normande	7 ha	1 ha	
CdC Cœur de Nacre	6.7 ha	1 ha	
CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon	5.9 ha	1 ha	
CdC Val ès Dunes	5.5 ha	1 ha	

L'origine de la demande faite par la commune de Saint Pair est actée par la délibération du 31 janvier 2017. Cette demande engage la révision générale de son plan local d'urbanisme. La concertation avec le public a fait l'objet de la mise en place d'un registre ; de 2 réunions publiques, le 3 octobre 2018 et le 8 janvier 2019 ; d'une permanence publique le 12 octobre 2021.

La première mouture du projet de PLU présentée par la commune de Saint Pair, a fait l'objet d'un avis défavorable de la préfecture du Calvados le 16 juillet 2019. Cet avis reposait sur 3 éléments :

- des perspectives démographiques trop ambitieuses,
- une consommation d'espaces excessive,
- pas de prise en compte des difficultés liées à l'absence de conclusion du schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration.

Le 5 décembre 2019 un arrêté préfectoral donne la compétence « plan local d'urbanisme intercommunal » à la communauté de communes Val ès dunes. À la suite la commune de Saint Pair a transféré la procédure de révision de son PLU à la CC Val ès dunes, par une délibération de son conseil municipal en date du 20 décembre 2019. L'ensemble du dossier a été repris en incorporant les nouvelles contraintes du SCoT applicables à compter du 19 janvier 2020.

1.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°2200003/14 en date du 17 janvier 2022 Monsieur le Président du tribunal de Caen a désigné Monsieur Alain ESTEVE, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté du 11 février 2022, Monsieur le président de la communauté de commune de Val ès dunes a précisé les missions du commissaire enquêteur, et l'organisation à mettre en place par la commune de Saint Pair et par la CC de Val ès dunes, pour mener l'enquête sur la demande de révision du PLU de la commune de Saint Pair. L'arrêté précise que le rapport, les conclusions et les documents associés seront remis à Monsieur le président de la communauté de communes.

1.3 Documents régissant l'enquête publique

- Articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement,
- La décision du tribunal administratif de Caen en date du 17 janvier 2022, n°E22000003/14 désignant le commissaire enquêteur,
- L'arrêté de la CC de Val ès dunes du 11 février 2022,
- Les articles R123-1 à R123-11 du code de l'environnement concernant l'organisation de l'enquête,
- Les articles R123-1 à R123-22 du code de l'urbanisme
- Les articles L112-1 & L112-2 du code rural

ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE

1.4 Préparation et suivi de l'enquête publique

Le 8 février 2022 : réunion à Argences avec Madame Nathalie Poitou, directrice aménagement de la CC Val ès dunes.

Cette réunion a permis :

- de faire le point sur la genèse du projet, depuis la délibération du conseil municipal de Saint Pair du 31 janvier 2017 jusqu'à la délibération de la CC Val ès dunes,
- de préparer l'organisation générale des permanences et des affichages, dont les formats A2,
- de préparer le contenu de l'avis d'enquête et de l'arrêté de mise en enquête publique.

Les 9 et 21 février : entretiens téléphoniques avec Mme N. Poitou.

Les 21&23 février : entretiens téléphoniques avec Mme Émilie Chauvin du cabinet Néopolis pour parfaire la compréhension du dossier.

Le 1 mars : réunion à Saint Pair avec Madame la maire et visite des zones 1AU.

Le 18 mars : réunion à Val ès dunes avec M Brean, présentation de son projet de reprise de quelques paragraphes du règlement pour corriger des erreurs ou des manques et pour des améliorations de la compréhension.

Le 12 avril : remise du procès-verbal à Monsieur le président de la CC Val ès dunes.

Le 5 mai : remise du rapport et des conclusions à Monsieur le président de la CC Val ès dunes.

1.5 Publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux, **Ouest France** et **Le Liberté bonhomme libre**.

Le dossier d'enquête qui intègre, le projet de la révision du PLU, les avis des personnes publiques associées (PPA) *et la consultation* sont disponibles sur support papier à la mairie de Saint Pair, et à la communauté de communes de Val ès dunes sur support papier et sur un poste informatique aux jours et heures habituels d'ouverture des 2 collectivités.

Ils sont également consultables :

Durant la totalité de la durée de l'enquête, sur le site internet de la CC Val ès dunes www.valesdunes.fr

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de la CC Val ès dunes.

Les observations, remarques et propositions du public sont consignées

- sur les registres d'enquête papier présents en mairie de Saint Pair et à la CC Val ès dunes,
- ou par la correspondance adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (la CC Val ès dunes).
- Ou par courriel à l'attention du commissaire enquêteur, adresse enquetesplusaintpair@valesdunes.fr.

1.6 Affichage de l'enquête

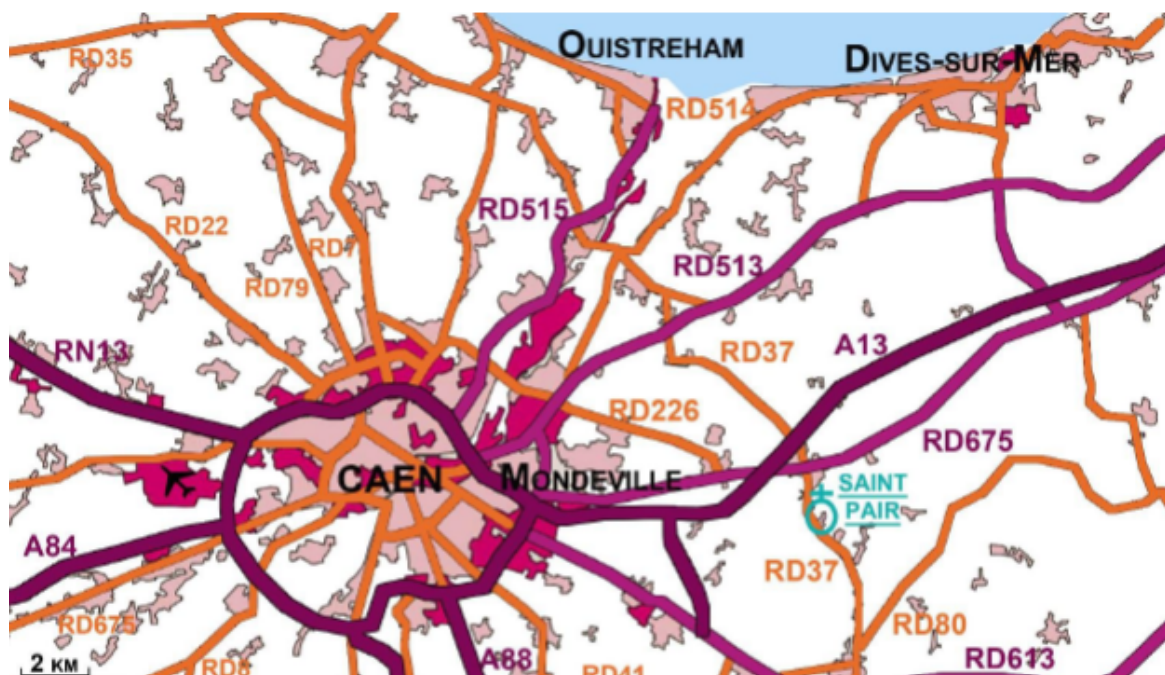
L'avis d'enquête (format A2) et l'arrêté sont affichés en mairie de Saint Pair, à la communauté de commune Val ès dunes et sur les panneaux d'affichage dédiés.

La commune de Saint Pair a par ailleurs effectué une distribution dans les boîtes à lettre des habitants d'un courrier les informant de l'organisation de l'enquête publique.

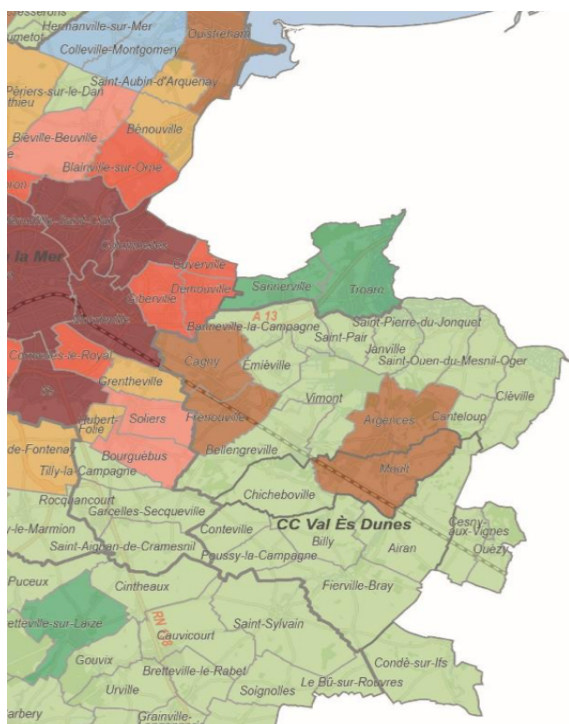
Commentaire du commissaire enquêteur

Je considère que la publicité pour l'enquête a été conforme à la loi et diffusée de manière suffisante.

1.7 Présentation de la commune de SAINT PAIR



Situation générale de la commune



Saint Pair jouxte la petite ville de Troarn (3500 Ha), mais les deux communes sont désormais dans des collectivités différentes depuis le 1^{er} janvier 2017.

Troarn a intégré la communauté de commune de Caen la Mer et Saint Pair a intégré la communauté de communes de Val ès dunes.

Un point important, l'assainissement collectif vers Troarn était prévu à l'origine comme un impératif à toute nouvelle construction. L'assainissement collectif, en cours d'étude, est désormais de la compétence de la CC Val ès dunes ; mais vu l'éloignement entre les deux communes (Argences et Saint Pair) Il ne devient plus un impératif à toute nouvelle construction.

Saint Pair est une commune rurale qui ne dispose pas de commerce et de services de proximité, on note la présence d'un garage/carrosserie, de quatre artisans et d'un restaurant. L'agriculture est très présente avec 7 exploitants agricoles. Les surfaces sont constituées d'une zone A (agricole) de 190 ha, d'une zone N (naturelle) de 114 ha sur les 331 ha de la commune, une seule exploitation agricole professionnelle et recensées sur la commune.

Saint Pair est un village de 237 ha dont l'essentiel de l'urbanisation (24,5 ha) a été organisée sur un linéaire de 1400 m, en suivant la départementale 37 (entre Troarn et Argences).

2 LA DEMANDE ET LE DOSSIER

2.1 La justification de la demande

Pour rappel : entre 2011 et 2021, 1,5 ha de terrains ont été artificialisés sur la commune de Saint Pair au profit de l'habitat. 8 habitations ont été construites, soit une densité moyenne de 5,3 logements par hectare.

À compter du 20 décembre 2019, La révision du dossier PLU reprise par la communauté de commune, intègre désormais les contraintes fixées dans le SCoT « pôle Caen Normandie métropole » sur la consommation d'espaces pour les extensions urbaines

La commune de Saint Pair souhaite par sa demande, éviter un vieillissement trop rapide de sa population, avec le départ des populations jeunes, associé au desserrement constaté du nombre d'habitants par foyer. L'équipe municipale a un objectif de l'ordre de 270 ha à l'horizon 2040.

Afin de respecter l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturel et agricole, il a été prévu un développement modéré fixé à 1ha maximum des extensions urbaines à l'horizon 2040 et de travailler au maximum possible sur la densification des tissus urbains existants.

Les extensions urbaines devront pouvoir assurer la production de 11 logements (une surface AU1 de 6000 m² et une surface AU2 de 4000 M²).

La réhabilitation de locaux devrait permettre la réalisation de 2 logements et la densification sur des terrains urbains existants doit permettre la réalisation de 5 logements.

La délibération du 29 mai 2021 de la Cc Val ès dunes répartit les droits à construire des communes hors pôles principaux. Pour la commune de Saint Pair, l'objectif de construction est fixé à 16 logements pour les 20 prochaines années, avec une consommation foncière pour le développement de l'habitat de 0,87 ha.

Les orientations retenues :

- Promouvoir un développement villageois raisonné et fonctionnel, et garantissant l'accueil de populations nouvelles,
- Conforter le tissu économique et protéger l'agriculture,
- Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine communal, et gérer durablement le territoire.

Dénomination des zones	Superficie au PLU 2014 en ha	Superficie au PLU en ha
ZONES URBAINES		
U		25.5
Total	23	25.5
ZONES A URBANISER		
1AUa		0.6
1AUb		0.4
1AUe		0.2
Total	1.6	1.2
ZONES AGRICOLES		
A		190.1
Total	116.5	190.1
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		
N		76.6
Np		32.7
Nh		5
Total	190.9	114.3
TOTAL GENERAL	332	331.1

TABLEAU D'ÉVOLUTION DE SUPERFICIE DES ZONES

LA COMPOSITION DU DOSSIER

2.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier se compose de :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientation d'aménagement et de développement durable (OAP)
- Règlement
- Documents
 - x plan de zonage au 1/5000
 - x plan de zonage au 1/2000
 - x plan de zonage et des risques au 1/5000
- Annexes
 - x servitudes d'utilités publiques
 - x réseau d'alimentation électrique
 - x réseau d'eau

- x annexes informatives
- Avis des PPA
- x avis INAO
- x avis Caen Normandie métropole
- x Cci Caen Normandie
- x Chambre d'agriculture du Calvados
- x CDPENAF
- x DDTM
- x MRAe
- Bilan de la concertation
- PV conseil municipal de Saint Pair du 31 janvier 2017
- Extrait du CM de Saint Pair du 20 décembre 2019
- Extrait du conseil communautaire Valès dunes du 13 juillet 2021
- Extrait du conseil communautaire Valès dunes du 4 novembre 2021
- Arrêté du président de la communauté de communes Valès dunes
- Avis de publication.

Commentaire du commissaire enquêteur

J'estime que le dossier présenté à l'enquête publique est conforme. Malgré une certaine difficulté pour reconstituer la genèse du projet ; de par la durée de réalisation, le changement de portage et les changements occasionnés par la révision du SCoT.

AVIS DES SERVICES CONSULTÉS

2.3 Les AVIS

- La CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers émet un **avis favorable**, sur l'opportunité de l'extension de 1,2 ha de l'extension de l'urbanisation. La CDPENAF émet un **avis favorable**, sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles et naturelles.
- La chambre d'agriculture du Calvados émet un **avis favorable, sous réserve** de revoir le zonage de plusieurs ilots classés en zone naturelle, en bordure ouest de la trame bâtie.
- La CCI Caen Normandie émet un **avis favorable**.
- L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet.
- Le pôle Caen Normandie métropole a rendu un **avis favorable**, après avoir soumis le projet à l'analyse de la commission d'application du SCoT (schéma de cohérence territorial). La commission a considéré que le projet ne dépasse que légèrement le plafond prévu par la communauté de communes Valès dunes, soit les 0,86 ha prévus pour les 20 prochaines années. En conséquence le projet s'inscrit dans le principe de respect de compatibilité avec le SCoT.

- La DDTM émet un **avis favorable** sous la réserve de la prise en compte dans le règlement, des remarques émises sur la thématique des risques,
 - 1 Risque lié aux inondations par infiltration des eaux pluviales dans les zones affectées par des remontées de la nappe phréatique entre 0 et 2,5 mètres dans le sol (zones U, UA, A et N),
 - 2 Risque lié aux inondations par ruissellement des eaux pluviales. Il est demandé d'établir un zonage pluvial,
 - 3 Risque lié aux plissements de terrains à prendre en compte dans le règlement en intégrant l'interdiction de l'assainissement autonome et en intégrant l'assainissement des eaux pluviales,
 - 4 Par ailleurs la DDTM souhaite
 - Des informations plus détaillées et justifiées pour l'intégration de nouvelles parcelles en zone urbaine,
 - Que dans l'OAP1, il soit fixé des principes de construction favorisant l'écoulement des eaux pluviales « type éco-pavés »,
 - Que dans l'OAP2, il serait préférable de fixer une densité minimale supérieure à 3 habitations.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte des avis favorables de tous les services consultés lors de l'instruction administrative. De même je prends acte :

- de la réserve de la chambre d'agriculture,*
- des réserves de la DDTM sur la thématique des risques,*
- des souhaits que la DDTM a formulés.*

2.4 Avis/Recommandations de l'autorité environnementale (MRAe Normandie)

- Apporter à l'état initial des analyses de terrain, à minima sur les parcelles 1AU, portant sur la faune, la flore et le caractère humide des zones concernées, approfondir les mesures ERC, indiquer les mesures envisagées en cas d'écarts par rapport aux objectifs prédéfinis ou d'impacts négatifs imprévus,
- Justification du changement de zone naturelle en zone agricole de trois parcelles cadastrales référencées OAn°112,113,114,
- Maintien à minima de l'ensemble des fonctionnalités associées aux haies, notamment en termes de continuité écologique et les nécessaires prescriptions relatives aux clôtures facilitant la circulation de la petite faune,
- Analyser, dès le projet de révision du PLU, l'impact sur l'environnement et la santé humaine de l'urbanisation projetée, notamment sur la qualité des masses d'eau,
- Apporter une actualisation et des compléments à l'état initial de la qualité de l'air afin d'identifier les polluants atmosphériques auxquels la population, mais aussi la biodiversité sont exposés,
- Apporter des précisions dans l'annexe graphique spécifique aux risques et aléas du PLU, pour y faire figurer les risques de retrait-gonflement des argiles, et de remontée de la nappe phréatique entre 2,5 et 5 mètres.

Commentaire du commissaire enquêteur*Je prends acte des recommandations de l'autorité environnementale.*

3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Mise à disposition des dossiers d'enquête et des registres

Mise à disposition des dossiers

Pendant la durée de l'enquête du Mardi 8 mars 2022 à partir de 15h30 au jeudi 7 avril 2022 à 12h30, les dossiers de l'enquête intégrant l'ensemble des dossiers précités, ont été mis à disposition aux jours et heures habituels d'ouverture du public :

- Sur support papier, à la mairie de Saint Pair, et au siège de l'enquête à la communauté de communes Valès dunes.
- Sur le site internet de la communauté de communes : <https://www.valesdunes.fr>,
- Sur un poste informatique au siège de la CC Valès dunes et sur un poste informatique à la mairie de Saint Pair,

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais obtenir communication des dossiers d'enquête auprès de la CC Valès dunes.

Mise à disposition des registres

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

- Par écrit, sur les deux registres d'enquête physiques, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouvert en mairie de Saint Pair, et à la CC Valès dunes,
- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête,
- Par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse courriel suivante enqueteplusaintpair@valesdunes.fr.

3.2 Publicité de l'enquête

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

1^{ère} parution : Ouest France le 16 février 2022– Le Liberté bonhomme libre du 17 février 2022.

2^{ème} parution : Ouest France le 12 mars 2022– Le Liberté bonhomme libre du 10 mars 2022.

L'avis d'enquête (format A2) et l'arrêté sont affichés en mairie de Saint Pair, à la communauté de commune Valès dunes et sur les panneaux d'affichage dédiés.

L'arrêté et l'avis d'enquête ont été affichés en mairie de Saint Pair et à la CC Valès dunes suivant les délais légaux et cela est validé par le certificat de publication et d'affichage remis par Madame le maire de Saint Pair.

3.3 Permanences et clôture de l'enquête

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur

- Mardi 8 mars 2022 de 15h30 à 18h30 (ouverture de l'enquête)
- Samedi 19 mars 2022 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 7 avril 2022 de 9h00 à 12h30 (clôture de l'enquête)

Le jeudi 7 avril 2022 à 12h30, à l'issue de la dernière permanence, les registres papier mis à la disposition du public à la mairie de Saint Pair et à la communauté de communes Valès dunes, ont été clos par le commissaire enquêteur à 12h30. Ces registres lui ont été remis en présence de Madame Poitou et de Monsieur Bréan.

Pour le registre papier, la participation a été de 9 personnes et 6 observations ont été déposées.

Le registre courriel contenant 17 observation a été automatiquement clos à 12h33. (La dernière observation reçue à 12h33, et vraisemblablement débutée en rédaction, antérieurement à 12h30 est retenue car elle ne fait que reprendre les observations 13 et 14).

L'enquête n'a pas fait l'objet de l'ouverture d'un registre dématérialisé, il n'y a donc pas de statistiques, du nombre de visites ou du nombre de consultations de documents.

L'accueil par les élus municipaux et par le personnel municipal a été de qualité.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public avec les éléments nécessaires au respect des gestes barrières vis-à-vis de l'épidémie liée au covid.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je considère que les moyens de consultation des dossiers mis à la disposition du public, sous formes papier et dématérialisée, sont conformes et suffisants pour la bonne information du public et pour ses possibilités d'expression. Le public a pu correctement s'exprimer, tant sur les registres papier que sur le registre courriel.

4 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

4.1 Procès-verbal de fin d'enquête

Le 12 avril 2022, le commissaire enquêteur s'est rendu à Argences pour remettre le PV de fin d'enquête à Monsieur le président de la communauté de commune de Valès dunes.

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

Pour Information, ce PV comprend 8 pages dont 3 pages des copies des six observations des registres physiques. L'annexe de ce PV comporte les copies de 21 pages des documents associés au registre courriels.

4.2 Observations du public et réponse du demandeur

Liminaire : Pour la lecture des observations et des réponses associées, je les ai classées suivant les observations dans les registres physiques suivies par les réponses du demandeur. Ensuite pour le registre courriels suivi des réponses du demandeur. Même démarche pour les questions du commissaire enquêteur, pour les observations des PPA et pour les recommandations de la MRAE Normandie.

OBSERVATIONS du public / RÉPONSES du demandeur

Registres physiques : Observations 1 à 6

Observation N°1

M d'Alès : Pour un changement de destination des bâtiments marqués d'un d'une étoile rouge, parcelle 309 et les placer parcelles 307,321,319.

Observation N°2

Mme Ridel : Questionne sur le terrain classée 1AUe : qui finance la haie bocagère prévue ?

Observation N°3

M Hébert : Parcelles 208 et 229 haies naturelles à conserver. Parcelles 208 et 220, demande de les rendre constructibles (pour leur fils)

Observation N°4

M Letirand : Édification des clôtures : demande de reprise du règlement ; soit 2,5m au lieu de 2m. Demande de retrait de sa parcelle de la zone non constructible de 15m en bordure de la RD37. Demande de changement de A à N de parcelles contigües à sa maison sachant que c'est une coulée verte avec des passages de la faune sauvage.

Observation N°5

M Lepeltier : Demande de permis de construire pour les parcelles n°261 et 262.

Observation N°6

M Richomme : Demande de rendre constructible la partie Nord-Est de sa parcelle n°17. Cf courriel page 8 du registre ½.

Réponses du demandeur aux observations des registres physiques

Référence de l'observation	Nom du demandeur	Réponse de la CC de Val Es Dunes
Observation n°1	Monsieur D'ALES	L'étoilage mis en place sur le bâtiment situé sur la parcelle 309 sera supprimé au profit d'étoilage sur les bâtiments situés sur les parcelles 307, 321 et 319

		sous réserve que les bâtiments revêtent un intérêt architectural et/ou patrimonial.
Observation n°2	Madame RIDEL	La haie bocagère prévue au sein de l'OAP de la zone 1AUe sera financée et mise en œuvre par l'acteur économique concerné par la zone 1AUe.
Observation n°3	Monsieur HEBERT	La localisation des demandes n'a pas été possible compte tenu de l'incomplétude des références cadastrales. Pour la demande d'identification de la haie bocagère, elle va dans le sens du projet politique communal : cette demande sera donc prise en compte. Pour la demande de constructibilité des parcelles 208 et 220 : si ces parcelles sont situées au sein des zones U et AU du PLU de SAINT-PAIR, elles sont ou seront constructibles après l'approbation du PLU. Dans le cas contraire, cette demande est contraire aux dispositions du SCoT en matière de production de logements et de consommation d'espace, qu'applique le PLU de SAINT-PAIR.
Observation n°4	Monsieur LETIRAND	La hauteur maximale des clôtures ne sera pas revue à la hausse. Le retrait des constructions en bordure de la RD37 est fixé par le Département du Calvados, en dehors des zones agglomérées des territoires. La modification de la règle ne sera donc pas entreprise. Concernant la demande de changement de zonage (passage de A en N) pour prendre en considération une liaison biologique du territoire : cette demande sera prise en compte si elle ne vient pas interférer avec les demandes de classement en A de la Chambre d'Agriculture. Des précisions doivent être apportées quant à la localisation de cette liaison biologique pour que la collectivité puisse arbitrer ce point.
Observation n°5	Monsieur LEPELTIER	La localisation de la demande n'a pas été possible compte tenu de l'incomplétude des références cadastrales.

		Si les parcelles visées par la demande sont situées au sein des zones U et AU du PLU de SAINT-PAIR, elles sont ou seront constructibles après l'approbation du PLU. Dans le cas contraire, cette demande est contraire aux dispositions du SCoT en matière de production de logements et de consommation d'espace, qu'applique le PLU de SAINT-PAIR.
Observation n°6	Monsieur RICHOMME	La localisation de la demande n'a pas été possible compte tenu de l'incomplétude des références cadastrales. Si la parcelle visée par la demande sont situées au sein des zones U et AU du PLU de SAINT-PAIR, elles sont ou seront constructibles après l'approbation du PLU. Dans le cas contraire, cette demande est contraire aux dispositions du SCoT en matière de production de logements et de consommation d'espace, qu'applique le PLU de SAINT-PAIR.

Commentaire du commissaire enquêteur*Je prends acte des réponses du demandeur***Registre des courriels** : Observations des courriels 1 à 17Courriels 1 à 11

CC Val ès dunes : Reprises de la rédaction de certains articles du règlement pour corriger quelques erreurs (ex : sur les zones végétalisée), quelques manques (ex : zone 1AUe), améliorer la compréhension et la cohérence entre articles ; et améliorer la précision de certains textes pour éviter des interprétations.

Courriel 12

M Richomme

Demande de rendre constructible la partie Nord-Est de la parcelle 17 (contigüe à la parcelle 214 constructible) séparée de la zone 1AUa par un chemin. La parcelle 17 est aussi proche des réseaux et possède une façade 22m.

Courriels 13/14/17

Mme Giudicelli et M Morice copropriétaires de la parcelle 221

Demande de rendre la partie Nord-Est de la parcelle 221 (proche de la zone 1AUb) constructible. Cette terrain occupant l'espace formé par l'angle des terrains construits sur les parcelles 218-216-984-223-262

et le chemin Nord relié à la RD37. Ce terrain est au plan assainissement eau usées, sans risques de remontées de nappes, dans l'espace < -2,5m de profondeur.

Courriel 15

M Letirand :

Parcelle B 67, demande d'intégrer cette parcelle en zone constructible. Demande d'élever sa clôture avec la RD 37 de 2m à 2,35m. Demande de reclasser les parcelles B254 et B351 en zone N en lieu et place de zone A. zones de couloir vert pour la faune sauvage.

Courriel 16

Mme et M Lieron : Parcelle 245

Remarques générales autour de la zone 1AUB prévue dans la révision.

Réponses du demandeur aux observations du registre courriels

Courriels de 1 à 11	CC Val Es Dunes	L'autorité compétente étant auteur de ces demandes fera évoluer le règlement du PLU après l'enquête publique.
Courriel 12	Monsieur RICHOMME	Cf réponse apportée à l'observation n°6
Courriel 13 / 14 / 17	Mme GIUDICELLI – Monsieur MORICE	Il s'agit d'une parcelle non retenue dans le choix des hypothèses d'urbanisation de la commune. Compte tenu de sa taille, cette demande est contraire aux dispositions du SCoT en matière de production de logements et de consommation d'espace, qu'applique le PLU de SAINT-PAIR.
Courriel 15	Monsieur LETIRAND	Cf réponse à l'observation n°4 La parcelle B67 est située en zone U du projet de PLU et est donc constructible.
Courriel 16	Monsieur et Madame LIERON	La collectivité ne connaît pas la nature des remarques de Madame LIERON, et ne formule pas de réponse à ce stade.

Remarque du commissaire enquêteur :

Les porteurs des courriels 13/14/17 pour valoriser le terrain qu'ils proposent, au-delà de son positionnement vis-à-vis des terrains contigus, précisent que ces terrains ne sont pas soumis aux restrictions des terrains dont les nappes d'eau peuvent remonter au-dessus de -2,5m. Sans être précisé ce 2ème argument cible les terrains de la zone prévue 1AUa.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses du demandeur.

Néanmoins pour l'urbanisation de la zone 1AUa il y avait dans la version d'origine du PLU, une possibilité de constructions nouvelles qu'après la mise en place d'un assainissement collectif sur la commune. Cette obligation n'est plus actée dans la version actuelle du PLU.

OBSERVATIONS et QUESTIONS des PPA / RÉPONSES du demandeur**La chambre d'agriculture du Calvados,**

Émet un **avis favorable, sous réserve** de revoir le zonage de plusieurs ilots classés en zone naturelle, en bordure ouest de la trame bâtie.

Réponse du demandeur

Les secteurs situés à l'Ouest de la trame bâtie sont situés sur le versant bocager du territoire fortement exposé visuellement depuis les espaces de marais. Ils accueillent également un point de captage d'eau potable qui fera prochainement l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pour la protection de ces abords. Les enjeux paysagers et environnementaux ont donc conduit au classement de ces parcelles en zone naturelle. Aussi, le diagnostic agricole n'a pas mis en évidence de besoins de constructibilité dans ce secteur.

La DDTM,

Émet un **avis favorable** sous la réserve de la prise en compte dans le règlement, des remarques émises sur la thématique des risques,

- 1 Risque lié aux inondations par infiltration des eaux pluviales dans les zones affectées par des remontées de la nappe phréatique entre 0 et 2,5 mètres dans le sol (zones U, UA, A et N),
- 2 Risque lié aux inondations par ruissellement des eaux pluviales. Il est demandé d'établir un zonage pluvial,
- 3 Risque lié aux plissements de terrains à prendre en compte dans le règlement en intégrant l'interdiction de l'assainissement autonome et en intégrant l'assainissement des eaux pluviales,
- 4 Par ailleurs la DDTM souhaite
 - Des informations plus détaillées et justifiées pour l'intégration de nouvelles parcelles en zone urbaine,
 - Que dans l'OAP1, il soit fixé des principes de construction favorisant l'écoulement des eaux pluviales « type éco-pavés »,
 - Que dans l'OAP2, il serait préférable de fixer une densité minimale supérieure à 3 habitations.

Réponses du demandeur

- 1 Cette demande sera prise en compte dans le règlement écrit.
- 2 Cette demande sera prise en compte en annexant une cartographie des écoulements pluviaux en annexe du PLU.
- 3 Le principe d'interdiction de toute nouvelle construction, dans le périmètre de sécurité en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme, est bien repris dans le règlement mais l'interdiction de l'assainissement autonome et la prise en compte de ce risque pour réaliser l'assainissement des eaux pluviales ne sont pas intégrées dans le règlement écrit pour les zones U, A et N. Le règlement sera ajusté pour répondre à ces observations.
- 4 *Par ailleurs la DDTM souhaite*
 - a / Cette demande sera prise en compte.
 - b / OAP1-OAP2 : La collectivité souhaite répondre favorablement à ces observations.

RECOMMANDATIONS de la MRAE / RÉPONSES du demandeur

Apporter à l'état initial des analyses de terrain, à minima sur les parcelles 1AU, portant sur la faune, la flore et le caractère humide des zones concernées, approfondir les mesures ERC, indiquer les mesures envisagées en cas d'écarts par rapport aux objectifs prédéfinis ou d'impacts négatifs imprévus,

Justification du changement de zone naturelle en zone agricole de trois parcelles cadastrales référencées OAn°112,113,114,

Maintien à minima de l'ensemble des fonctionnalités associées aux haies, notamment en termes de continuité écologique et les nécessaires prescriptions relatives aux clôtures facilitant la circulation de la petite faune,

Analyser, dès le projet de révision du PLU, l'impact sur l'environnement et la santé humaine de l'urbanisation projetée, notamment sur la qualité des masses d'eau,

Apporter une actualisation et des compléments à l'état initial de la qualité de l'air afin d'identifier les polluants atmosphériques auxquels la population, mais aussi la biodiversité sont exposés,

Apporter des précisions dans l'annexe graphique spécifique aux risques et aléas du PLU, pour y faire figurer les risques de retrait-gonflement des argiles, et de remontée de la nappe phréatique entre 2,5 et 5 mètres.

Réponses du demandeur

Afin d'améliorer la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le plan ou document, le dossier de PLU :

- développera l'état initial des parcelles devant être urbanisées, et mettra en œuvre le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ;
- complètera le règlement écrit sur les dispositions compensatoires liées à la suppression d'un élément protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (CF réponse aux services de l'Etat) ;
- actualisera les données sur la qualité de l'air.

Nota : les parcelles 112, 113 et 114 ont été intégrées à la zone agricole sur demande de la Chambre d'Agriculture, lors des réunions PPA, qui reprochait à la commune d'avoir classé des parcelles agricoles en zone N sans que des enjeux écologiques ou de risques naturels ne soient présents.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses du demandeur aux PPA et à la MRAE.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

Qui y-a-t'il de prévu pour les implantations de la zone 1AUa en matière d'assainissement ? et les futurs acquéreurs seront t'ils informés des éventuels et importants surcouts pour l'assainissement de leurs eaux usées ?

Réponse du demandeur

Les OAP et le règlement écrit stipulent tout d'abord que l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est **conditionnée par la réalisation du schéma directeur d'assainissement**. Ainsi, tant que le schéma directeur d'assainissement et ses conclusions en matière d'assainissement ne seront pas approuvés par le Conseil Communautaire de Val Es Dunes, l'urbanisation des zones à urbaniser ne sont pas possibles.

Comme les conclusions du schéma directeur ne sont pas connues au moment de l'arrêt et de l'approbation du PLU de SAINT-PAIR, le règlement écrit évoque deux hypothèses :

En cas d'assainissement collectif : « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire. »

Dans le cas d'un assainissement non collectif : « toute construction ou installation devra être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, dont la filière sera déterminée par une étude spécifique à la parcelle en fonction des capacités des sols à la mise en place d'un épandage souterrain à faible profondeur. En cas de rejet au milieu hydraulique superficiel, l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu devra être obtenue au préalable.

Dans cette étude, l'élimination des eaux pluviales devra également être prise en compte. »

Ces dispositions réglementaires ont été élaborées en concertation avec les services de l'Etat, et notamment l'Agence Régionale de Santé.

Les pétitionnaires connaîtront donc les règles et exigences applicables sur le territoire communal en matière d'assainissement des eaux usées, via le document de planification communal.

Une grande partie des habitations de Saint Pair sont construites sur des zones où les nappes d'eau peuvent remonter au-dessus de -2,5m, voire pour un nombre non négligeable, au-dessus de -1m. Qu'est-il prévu pour pallier cet important problème, un assainissement collectif est-il prévu dans un proche avenir ?

Réponse du demandeur

Comme indiqué dans la réponse précédente, le Schéma Directeur d'Assainissement n'est à ce jour pas finalisé. Les deux hypothèses en matière d'assainissement existent encore au moment de répondre à ce procès-verbal de synthèse. Dans le cas d'un assainissement collectif, l'aléa lié aux remontées de la nappe phréatique en période de fortes pluies et la nature des sols ne constitueront pas de contraintes pour l'urbanisation communale. Dans le cas d'un assainissement collectif, l'aléa lié aux remontées de la nappe phréatique en période de fortes pluies et la nature des sols seront analysées lors de l'étude spécifique à la parcelle imposée par le règlement écrit, et conduira à déterminer la filière d'assainissement adéquate, et validé par les services du SPANC.

Commentaire général du commissaire enquêteur

J'ai pris acte de l'ensemble des réponses du demandeur à l'ensemble des questions. Les réponses sont générales et s'appuient essentiellement sur les contraintes de surface maximale urbanisable et de nombre de logement maximal fixés par le SCoT de Caen métropole. Les contraintes d'assainissement avec une obligation de raccordement des nouveaux logements à un réseau collectif, n'ont pas été directement reprise.

Or la partie 1AUa au Nord du village se trouve en zone à risque vis-à-vis des nappes --- 100% de la zone à risque nappe au-dessus de -2,5m, dont 90% en risque nappe au-dessus de -1m ---

Bien que les constructions sur la zone 1AUa soit devenues possibles dans la nouvelle version du PLU avec une obligation de moyens de traitement par stations individuelles ; il m'apparaîtrait opportun pour le demandeur tout en respectant les contraintes fixées par le SCoT de peut-être envisager une autre approche sur des terrains plus adaptés et en se fixant les mêmes contraintes d'homogénéité des constructions pour la commune.

Je précise que durant l'enquête les élus municipaux et communautaires, et les personnels communautaires chargés du dossier ont été d'une parfaite disponibilité pour répondre à l'ensemble de mes interrogations, et de mon point de vue sans occulter une quelconque information.

En conclusion, je considère comme globalement positif l'ensemble du déroulement de l'enquête.

Fait le 1 Mai 2022

Le commissaire enquêteur

Alain ESTEVE