

**DEPARTEMENT DU CALVADOS**

**COMMUNE DE GRAYE-SUR-MER**

**PROJET DE MODIFICATION N°1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Enquête Publique du 28 octobre 2019 au 12 novembre 2019**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Référence décision TA de Caen : N° E19000086/14 du 01/10/2019

**Commissaire enquêteur  
Raphaël PEUGNET**

## 1.LE PROJET

- La commune dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui a été approuvé par délibération du 21 juillet 2012.
- **Lors de la réunion du Conseil Municipal du 24 novembre 2018, il a été décidé de mettre en œuvre la procédure de modification du P.L.U.**
- **A cette date a été prise une «délibération motivée» en vue de l'ouverture de la zone d'urbanisation future différée intitulée «AU» dans le document d'urbanisme.**
- **L'arrêté municipal N° 2019-27 du 8 octobre 2019 de la commune de Graye-sur-Mer prescrit l'organisation d'une enquête publique du 28 octobre 2019 au 12 novembre 2019 relative au projet de Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme.**
- La commune de Graye-sur-Mer se situe à une vingtaine de kilomètres au Nord-Ouest de l'agglomération caennaise et à une distance similaire au Nord-Est de l'agglomération bayeusaine. Elle est intégrée à la Communauté de Communes Seules Terre et Mer (STM).
- La commune est concernée par de nombreux enjeux écologiques et paysagers et comporte notamment un site Natura 2000, la zone spéciale de conservation FR2500090 « Marais arrière-littoraux du Bessin ».
- La commune compte aujourd'hui 656 habitants (Recensement I.N.S.E.E. 2016), contre 646 habitants en 2010 et 593 habitants en 1999. Après une période de vieillissement de la population entre 1990-2000, ce phénomène avait fini par être endigué au début des années 2000. La commune semble à nouveau confrontée à cette problématique en raison de la stagnation de la population.
- La modification envisagée vise à:
  - ✓ Ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation différée (AU) afin de poursuivre la mise en œuvre du projet communal. Cette zone a été créée dans la continuité immédiate du bourg. Le projet de modification vise à **reclasser 2,7 ha environ** en zone 1AU (zone d'urbanisation à effet immédiat).
  - ✓ Modifier l'orientation d'aménagement correspondant à la zone AU en question.
  - ✓ Modifier les dispositions de l'article 7 de la zone UB.
  - ✓ Prendre en compte de nouvelles dispositions réglementaires issues des lois ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et de la LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt).
  - ✓ Mettre à jour la liste des emplacements réservés créés au moment de l'élaboration du PLU et d'ajuster la surface de certains d'entre eux ; plusieurs des aménagements prévus ayant déjà été réalisés par la commune depuis l'entrée en vigueur du document.

## 2.DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET PARTICIPATION DU PUBLIC

- J'ai fait une étude attentive et approfondie du dossier de Modification du P.L.U.
- J'ai réalisé une étude de terrain détaillée permettant de bien comprendre les objectifs visés par le projet, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, et de se rendre compte de la situation géographique particulière de la commune.
- J'ai vérifié que la publicité et l'information du publique ont été faites dans de bonnes conditions et dans le respect de la légalité.
- J'ai assuré trois permanences de trois heures, dont un samedi matin, afin de recevoir les participants qui se sont déplacés pour consulter le dossier, inscrire leurs observations.
- L'enquête s'est déroulée dans le calme.
- **Les avis des Personnes Publiques Associées** sont les suivants :
  - CCI Caen Normandie: **Avis favorable** (courrier du 19 juillet 2019)
  - Chambre d'Agriculture: **Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques (courrier du 29 août 2019).**
    - Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF): **Avis favorable** à la modification N°1 du P.L.U. ainsi que sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants (courrier 11 septembre 2019 envoyé par la DDTM).
    - Conseil Départemental: **Avis favorable** (courrier du 10 septembre 2019)
    - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe):La modification du PLU présenté par la commune **n'est pas soumise à évaluation environnementale** (Décision du 12 septembre 2019).
  - SCOT du Bessin (Bessin Urbanisme): **Avis favorable** (courrier du 8 octobre 2019)
  - Communauté de Communes Seulles Terre et Mer: **Avis favorable** (courrier du 10 octobre 2019)
- En ce qui concerne les avis présentés par les Personnes Publiques Associées j'ai fait part de ma position personnelle dans le rapport de fin d'enquête publique.
- Une fois l'enquête terminée, j'ai dressé un procès verbal de synthèse des observations écrites qui a été remis à Monsieur le Maire au cours d'un rendez-vous le 13 novembre 2019. Ce procès verbal a été signé par Monsieur le Maire et moi-même.

Un Mémoire en réponse à ce procès-verbal m'a été envoyé par mail et par courrier le 21 novembre 2019.
- **Le registre d'enquête publique comporte 4 observations: deux avis favorables au projet, une demande au sujet d'un projet de construction de piscine en zone A, une demande de précision à apporter au règlement écrit en zone N, article 2.**
- Sur chaque observation j'ai donné ma position personnelle dans le rapport de fin d'enquête publique.

### 3.CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Si la participation du publique reste limitée au regard de la population communale, les différentes observations ne contrarient pas l'acceptabilité socio-économique et environnementale du projet.

La commune de Graye-sur-Mer, étant située à proximité de Caen et de Bayeux, subit une pression immobilière, le Plan Local d'Urbanisme permet d'encadrer son développement. Afin de maintenir les services de proximité (écoles...), indispensables à la vie de la commune, il est nécessaire d'autoriser le développement de l'offre de logements.

La population communale a tendance à stagner et la commune est confrontée à un fort risque de vieillissement.

L'objectif défini par le P.L.U., soit un gain d'une quarantaine de ménages et l'atteinte d'une population de 740 habitants environ à l'horizon du P.L.U. (2025) semble très largement compromis.

Depuis l'entrée en vigueur du P.L.U. en 2012, 4,3 hectares environ ont été viabilisés et/ ou urbanisés. Cette surface correspond à l'aménagement de la zone 1AU, constituant la première opération d'habitat définie par le P.L.U.

En zone urbaine U, le potentiel de densification correspondant aux « dents creuses » identifiées sur la commune est de 4 500 m<sup>2</sup> environ. Ce potentiel est insuffisant pour renverser la tendance observée depuis quelques années dans le domaine de la démographie.

Par courrier en date du 6 avril 2010 l'entreprise SAUR confirme que les zones 1AU, AU, 1AUe et Aue pourront être desservies en eau potable à partir du réseau existant.

La station d'épuration de Graye-sur-Mer est conçue pour traiter les effluents de **1 950 équivalents/habitants** et présente un débit nominal de 292,5 m<sup>3</sup>/j. (source : Annexes sanitaires du P.L.U.).

Au vu des modifications projetées, il apparaît que les orientations du PADD restent inchangées, la procédure de modification ne remet pas en cause la philosophie générale du P.L.U. Le calendrier choisi pour procéder à l'ouverture de la zone AU correspond à la temporalité envisagée au moment de l'élaboration du P.L.U.

Le projet est compatible avec le S.C.O.T.

Le projet de Modification N°1 du P.L.U. présenté à l'enquête publique, confirme une nouvelle étape d'évolution de la commune.

Le projet est cohérent et parfaitement justifié en terme démographique au regard de l'évolution enregistrée ces dernières années.

L'augmentation de population ne devrait pas perturber l'équilibre communal tant sur le plan urbanistique que de ses équipements.

Le projet prend en compte les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et de la LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt).

En **CONCLUSION** de cette enquête, en l'état actuel du dossier, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de **Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graye-sur-Mer.**

Fait à Hérouvillle Saint Clair, le 29 novembre 2019



Le commissaire enquêteur : Raphaël PEUGNET