

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du Calvados

**Projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Beaufour-Druval**



**ENQUÊTE PUBLIQUE**

du mardi 7 juin 2022 au jeudi 7 juillet 2022

**Partie II : conclusions et avis motivé**

**Commissaire enquêteur :**  
Jean-Claude THOMAS

## 1. L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête porte sur le projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Beaufour-Druval. Cette commune appartenait, de janvier 2002 à décembre 2017, à la communauté de communes de Cambremer. Cette dernière avait mis en place un PLUi, approuvé le 31 octobre 2003. Depuis cette date, elle avait conduit 6 modifications des documents d'urbanisme.

La communauté de communes de Cambremer ayant été dissoute fin 2017, la commune de Beaufour-Druval a rejoint, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge (NCPA), qui ne dispose pas de la compétence « Urbanisme ». À l'occasion de ce changement de rattachement, elle a récupéré du PLUi de l'ancienne communauté de communes les documents d'urbanisme qui constituent maintenant son PLU communal.

Ce PLU offre des possibilités d'urbanisation par extension importantes et incompatibles avec les orientations du SCoT du Nord Pays d'Auge dont la révision a été approuvée le 29 février 2020. À la suite de l'approbation de cette révision, la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge a procédé à une répartition des surfaces en consommation d'espace entre les différentes communes. Pour la commune de Beaufour-Druval, l'objectif fixé est de limiter la consommation foncière à 1,18ha pour la première phase de mise en œuvre du SCoT

L'objectif principal de ce projet de modification du PLU est donc sa mise en compatibilité avec le SCoT du Nord Pays d'Auge.

Il porte sur 4 points :

- La suppression des zones d'extension de l'urbanisation (1AU et 2AU) éloignées du cœur de bourg et qui représentent une surface de 7ha. Ces deux zones rencontrent également des difficultés en matière d'approvisionnement en eau potable et par voie de conséquence en défense incendie ;
- La suppression des zones Nh, pour des surfaces beaucoup moins importantes, l'une d'entre elles étant par ailleurs exposée à des risques de glissement de terrain ;
- La mise à jour des emplacements réservés en fonction des projets en matière d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment les réserves de protection contre l'incendie, en cohérence avec le schéma communal de défense extérieure contre l'incendie ;
- Une modification du règlement écrit afin d'assurer la protection de la mixité fonctionnelle du village et de son attractivité, notamment de son dernier commerce.

### **Conclusions du CE :**

Cette modification du PLU a pour objectif principal la réduction des surfaces urbanisables localisées sur la commune afin d'être en compatibilité avec le SCoT du Nord Pays d'Auge. La communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge a procédé à une répartition des surfaces à consommer entre les différentes communes. Cette répartition a été validée par le conseil communautaire, en date du 28 juin 2021. La commune de Beaufour-Druval ne doit pas dépasser 1.18ha pour l'urbanisation par extension jusqu'en 2026. En modifiant son PLU, elle se donne les moyens de respecter son engagement.

## **2. LES CONCLUSIONS RELATIVES AU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1. La préparation et la mise en place de l'enquête**

En date du 26 avril 2022, j'ai été désigné par le président du tribunal administratif de Caen pour conduire cette enquête publique.

Le 10 mai 2022, j'ai rencontré M. Jean-Pierre MERCHER, maire de la commune, M Jean-Pierre SEMET, maire délégué de Saint-Aubin Lebizay et Mme Maryline FOULON, secrétaire de mairie. Durant cette réunion nous avons échangé sur les différents points permettant d'organiser l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'arrêté du maire de Beaufour-Druval, l'enquête s'est déroulée du mardi 07 juin au jeudi 07 juillet 2022 inclus.

### **2.2. L'information du public**

L'information du public a été réalisée dans le respect de la réglementation.

Les annonces dans la presse régionale et locale étaient conformes aux textes et publiées à bonnes dates, à savoir

Organes de presse	1 <sup>ère</sup> insertion	2 <sup>de</sup> insertion
Le Pays d'Auge	17 mai 2022	7 juin 2022
Ouest France	18 mai 2022	8 juin 2022

Des affiches ont été apposées à la mairie de Beaufour-Druval, ainsi qu'à la mairie de Saint-Aubin Lebizay.

### **2.3. Le dossier d'enquête**

Un dossier complet a été mis à la disposition du public. Il était consultable sous forme papier, aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie de Beaufour-Druval. Un poste informatique était également mis à la disposition du public. Le dossier était clair et synthétique.

Les différents documents étaient également accessibles sous la forme numérique via le site internet de la commune.

### **2.4. Le registre**

Un registre papier a été mis à la disposition du public à la mairie de Beaufour-Druval. Les observations pouvaient également être adressées via une adresse de messagerie spécialement créée pour l'enquête, ainsi que par voie postale.

### **2.5. Les permanences**

Trois permanences ont été organisées à la mairie les 7 et 25 juin ainsi que le 7 juillet 2022. J'ai disposé de la salle du conseil municipal, parfaitement adaptée à ce type de consultation.

## 2.6. La participation du public

5 personnes ont été reçues dans le cadre des permanences et un total de 6 observations a été enregistré. 5 ont été consignées lors des permanences et la 6<sup>ème</sup> m'a été adressée par mail.

## 2.7. Le climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée de manière sereine. Les contacts, tant avec le public qu'avec les différents interlocuteurs que j'ai été amené à rencontrer, ont toujours été professionnels et cordiaux.

### **Conclusions du CE :**

On constate une faible participation du public, mais les différents points sur lesquels portent le projet de modification n° 7 du PLU n'étaient pas de nature à générer une participation importante. L'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes, conformément aux prescriptions en vigueur. Aucun incident n'est à signaler.

## 3. LES CONCLUSIONS RELATIVES AUX AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Le dossier a été adressé par courrier recommandé, le 12 avril 2022, à 11 destinataires. Les avis qui ont été formulés sont les suivants :

Organisme	Commentaire des Avis
Département du Calvados	<b>Avis favorable</b> en date du 22 avril 2022. Il est indiqué que ce projet n'appelle aucune remarque particulière.
SCoT du Nord Pays d'Auge	<b>Avis très favorable</b> en date du 23 mai 2022. Le Président du SCoT souligne la démarche exemplaire de la commune qui, au travers de cette modification, assure la parfaite compatibilité entre les dispositions de son PLU et le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT.
Chambre d'Agriculture du Calvados	<b>Avis favorable</b> en date du 10 juin 2022. Accueille avec satisfaction le projet de suppression des zones 1AU et 2AU conforme à ses attentes de réduction de l'artificialisation des sols. Regrette toutefois le classement de ces zones en zone naturelle, considérant qu'un classement en zone agricole apporterait moins de restrictions réglementaires. <b>Réponse de la commune de Beaufour-Druval :</b> Le PLU a été élaboré au début des années 2000 (en application de la loi SRU). Il prévoit un équilibre

	entre les zones A et N qui sera revu lors d'une prochaine révision.
<b>Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)</b>	<b>Mail adressé</b> le 13 juin 2022. Il est indiqué que le projet n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

**Conclusions du CE :**

Les avis des PPA sont tous favorables. Le SCoT du Nord Pays d'Auge et la Chambre d'Agriculture du Calvados accueillent avec satisfaction ce projet de modification du PLU qui va significativement réduire la consommation foncière sur la commune.

#### 4. LES CONCLUSIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les 6 dépositions reçues durant l'enquête portaient sur :

- Des demandes de classement de terrains en zone constructible ;
- Une demande d'identification (étoile sur le règlement graphique) de bâtiments agricoles, en vue d'un changement de destination ;
- Des consignations de passage à une permanence en vue de recueillir des informations sur le projet de modification du PLU et sur le classement d'un terrain

**Conclusions du CE :**

Les observations qui appelaient des réponses de la commune ont fait l'objet de réponses individuelles et argumentées de la part du porteur du projet.

Les deux demandes de constructibilité ne peuvent être prises en compte dans le cadre d'une modification de PLU, mais elles pourront être envisagées au titre d'une révision.

J'invite la commune à intégrer l'identification de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans son projet, lorsqu'elle sera appelée à prescrire une nouvelle procédure.

#### 5. LES CONCLUSIONS RELATIVES AUX RÉPONSES APPORTÉES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

À l'occasion de l'établissement du procès-verbal de synthèse, j'ai posé trois questions au porteur du projet, pour lesquelles j'ai obtenu des réponses que j'estime satisfaisantes. Ces questions concernaient :

Question n° 1 - L'éventuelle existence de dents creuses sur la commune.

**Conclusions du CE :**

La commune a répondu qu'il n'existait plus de dent creuse.

Question n° 2 - Les possibilités de division de parcelles.

**Conclusions du CE :**

Si cette solution peut à terme offrir des opportunités intéressantes compte tenu du nombre important de parcelles dont la surface est égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, elle ne semble pas dans l'immédiat susciter l'intérêt des propriétaires.

Question n° 3 - La vacance de logements.

**Conclusions du CE :**

Bien que très limitée (9 logements), la commune s'est engagée à réaliser un inventaire afin de voir quelle proportion de ces logements pourrait être remise sur le marché et sous quelles conditions de réalisation de travaux.

## 6. L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### Après

L'arrêté du 10 mai 2022 signé par le maire de la commune de Beaufour-Druval prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n° 7 du PLU,

**Le commissaire enquêteur** désigné par une décision du président du tribunal administratif de Caen en date du 26 avril 2022,

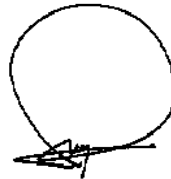
### Estimant que :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'affichage,
- les avis relatifs à la publicité de l'enquête dans la presse respectaient strictement la réglementation, tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence des insertions,
- le dossier mis à enquête contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur et que les différents documents le composant étaient suffisamment détaillés et précis pour permettre une bonne perception et connaissance du projet,
- le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, permettant à chacun de prendre connaissance du contenu du dossier et de formuler ses observations,
- l'enquête publique s'est déroulée sans incident et dans de bonnes conditions matérielles,
- le public n'a pas manifesté d'opposition au projet de modification n° 7 du PLU,
- l'objectif principal du projet était de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT du Nord Pays d'Auge,

- la modification du PLU va permettre à la commune de Beaufour-Druval de respecter l'engagement pris auprès de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge de ne pas dépasser le quota de 1,18ha d'extension urbaine, qui lui a été alloué pour la première phase de mise en œuvre du SCoT,
- les avis formulés par les PPA qui se sont exprimés sont favorables à ce projet qui va limiter la consommation foncière,
- la commune de Beaufour-Druval a également bien pris en compte les risques liés à l'alimentation en eau potable ainsi qu'à la défense incendie pour nourrir la réflexion ayant conduit à l'élaboration du projet,
- des réponses satisfaisantes ont été apportées aux observations et questions tant du public que du commissaire enquêteur,
- l'intérêt général porté par le projet est suffisamment démontré,

Émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Beaufour-Druval.

Caen, le 18 juillet 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large circle and some scribbles below it.

Jean-Claude THOMAS  
Commissaire enquêteur