

**DEPARTEMENT de la MANCHE**

-----

**COMMUNAUTE de COMMUNES**

**VILLEDIEU-INTERCOM**

-----

**REVISION ALLEGEE et MODIFICATION  
du PLU de la COMMUNE de PERCY-EN-NORMANDIE**

**CONCLUSIONS ET AVIS  
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
2ième partie**

**Déroulement de l'enquête publique du 07 janvier au 08 Février 2019**

**Réf TA E18000099/ 14**

**Mars 2019**

## **- Objet de l'enquête publique**

La Communauté de Communes de Villedieu-Intercom, dont fait partie la commune nouvelle de Percy-en-Normandie, a décidé d'engager en accord avec cette dernière **une procédure de « révision allégée »**, accompagnée d'une **procédure de modification de son PLU**. En effet, la compétence en urbanisme a été transférée à Villedieu-Intercom le 31 décembre 2016. C'est donc Villedieu-Intercom qui portera la mise en œuvre de ces deux procédures et le lancement de l'enquête publique conjointe.

Ces deux procédures ont fait l'objet respectivement de deux arrêtés de prescription par Monsieur le Président de Villedieu-Intercom le 28 juin 2018, modifié par délibération le 18 octobre 2018 pour la Révision Allégée d'une part et d'autre part le 14 juin 2018 pour la Modification, du PLU de Percy-En-Normandie.

**Le rapport du commissaire enquêteur exposera successivement chacune des deux procédures. Les conclusions et avis du commissaire enquêteur seront présentés séparément, mais dans le même document pour chacune des deux procédures.**

**Par décision en date du 11 décembre 2018** Mr le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désigné pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur.

**Par arrêté en date du 14 décembre 2018** Monsieur Charly Varin Président de la communauté de communes de Villedieu-Intercom a prescrit la mise à l'enquête publique du projet de révision allégée et de modification du PLU de Percy-en-Normandie.

## **-Environnement territorial de la commune (démographie) :**

Percy-En-Normandie appartient au canton de Villedieu les Poêles qui compte 27 communes. Elle est commune membre de Villedieu-Intercom qui a été créé par arrêté le 30 mai 2013 par fusion de trois intercommunalités du canton de

- Percy
- Saint Pois ( sauf les communes de Le Mesnil Guilbert, Lingéard, saint Laurent de Cuves et saint Michel de Montjoie.)
- Villedieu

Et de 2 communes isolées, Sainte Cécile et Le Tanu.

La population de l'intercommunalité représente 16 168 habitants (source INSEE 2017) et 2729 habitants pour Percy-en-Normandie. L'évolution de la population est plutôt favorable à ce territoire qui a connu une croissance démographique de +4,76% entre 2010 et 2015.

#### **- Mesures de publicité :**

La publicité a été assurée par la publication dans 2 journaux locaux de deux avis relatifs à l'enquête publique conjointe.

La première insertion a été faite dans le journal Ouest France le 19 décembre 2018 et la Manche Libre le 22 décembre 2018 soit respectivement 19 jours et 16 jours avant le début de l'enquête publique.

La seconde insertion a été effectuée dans le journal Ouest France le 7 janvier 2019 et La Manche libre le 12 janvier 2019 soit respectivement le premier jour de l'enquête pour Ouest France et 5 jours après le début de l'enquête publique pour La Manche Libre.

L'affichage, au format A2 sur papier de couleur jaune visible de la voie publique a été fait le 20 décembre 2018 au siège de Villedieu-Intercom et à la mairie de Percy-en-Normandie.

Egalement, sur le site internet de Villedieu-Intercom, le dossier complet pouvait être consulté à l'adresse : [www.villedieu-intercom.fr](http://www.villedieu-intercom.fr). En conséquence, les mesures d'affichage et de publicité ont été accomplies conformément à l'arrêté de Monsieur Le Président de Villedieu-Intercom en date du 14 décembre 2018. La collectivité n'a pas mis en place de registre électronique.

*Avis du C.E : L'ensemble des mesures de publicité et d'affichage réalisées par Villedieu-Intercom et la mairie de Percy-en-Normandie était de nature à informer correctement et visiblement le public et ce conformément aux textes réglementaires en vigueur.*

#### **- Visite sur les lieux :**

J'ai effectué une réunion préparatoire, qui a eu lieu le 12 décembre 2018 au siège de la CDC à Villedieu les poêles, en vue d'un examen sommaire du dossier et des enjeux, de la mise au point des modalités de lancement de

l'enquête publique conjointe, en présence des représentants de Villedieu-Intercom.

J'ai effectué le même jour, une visite sur le terrain avant l'enquête publique, pour visualiser le territoire communal.

**- Déroulement de l'enquête :**

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 7 janvier 2019 au 8 février 2019 soit 33 jours pleins, s'est très bien passée.

Au cours de cette enquête, j'ai assuré 3 permanences,

- **Le lundi 7 janvier** de 9h00 à 12h00 à la mairie de Percy-en-Normandie.

- **Le mercredi 23 janvier** de 9h00 à 12h00 au siège de Villedieu-Intercom.

- **Le vendredi 8 février** de 14h00 à 17h00 à la mairie de Percy-en-Normandie.

**Un dossier complet, accompagné d'un registre d'enquête publique était à la disposition du public dans chacun des 2 sites.**

La collectivité n'avait pas mis en place de registre électronique.

**La participation du public a été inexistante.** Aucun visiteur ne s'est présenté au cours des 3 permanences, aucune observation n'a été inscrite sur les 2 registres d'enquête mise à la disposition du public au siège de Villedieu-Intercom ainsi qu'à la mairie de Percy-en-Normandie.

Aucun courrier n'a été adressé à mon attention.

## CONCLUSIONS MOTIVEES

**Vu,**

- Le code de l'environnement et notamment les dispositions des articles R.123-1 à R.123-33.
- Le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 153-3 et L153-34, L 111-6, L 111-8 relatifs aux deux procédures susvisées.
- L'arrêté prescrivant la mise à l'enquête publique de Monsieur le Président de Villedieu-Intercom en date du 14 décembre 2018.
- Les pièces du dossier de Révision Allégée et de Modification mises à la disposition du public à la mairie de Percy-en-Normandie ainsi qu'au siège de Villedieu-Intercom à Villedieu les Poêles.
- L'affichage réglementaire et l'avis de publicité dans la presse locale (Ouest-France et La Manche Libre).
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Les visites des lieux effectuées par le commissaire enquêteur
- Le bon déroulement de l'enquête publique et le déroulement conforme des permanences
- Le mémoire en réponse de la collectivité en date du 20 février 2019 aux questions formulées par le commissaire enquêteur.

### **A) PROCEDURE de REVISION ALLEGEE**

La commune de Percy-en-Normandie a sollicité l'intercommunalité, Villedieu-Intercom compétente en matière d'urbanisme, pour engager cette Révision Allégée. Cette procédure est engagée pour instaurer des marges de reculement par rapport à la RD 997 classée voie à grande circulation et ce au droit de la zone AUx correspondant au parc d'activités de la Monnerie.

*Avis du C.E : Il S'agissait donc de régulariser une situation existante, source d'illégalité, car le PLU aurait dû faire apparaître, sur les documents graphiques, cette servitude de reculement prévue par le code d'urbanisme. En outre, les travaux d'aménagement de la zone d'activités sont sur le point de s'achever.*

Aussi, pour ne pas pénaliser la constructibilité de la zone de la Monnerie (reculement imposé de 75m par rapport à l'axe de la voie), Villedieu-Intercom a engagé une étude conforme aux dispositions de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme pour réduire la marge de recul de 75m à 15m.

### **Considérant qu'il ressort des éléments examinés dans le rapport,**

- Que l'étude a bien pris en compte les quatre critères d'analyse prévus par le code de l'urbanisme, à savoir :

- Les nuisances,
- La sécurité,
- La qualité architecturale,
- La qualité urbaine et architecturale,

- Que l'étude a apporté des réponses circonstanciées et pertinentes sur ces quatre thèmes.

- Que le bilan de la concertation n'a apporté aucun élément nouveau au dossier. Aucune observation n'a en effet été formulée sur les différents supports d'expression proposés.

*Avis du C.E : l'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) du 18 décembre 2018 au siège de l'Intercommunalité, n'a pas soulevé de remarques substantielles.*

*La seule observation notable est celle des services de l'Etat qui ont demandé de supprimer du dossier la modification de l'Orientation d'Aménagement Particulière N°7 (OAP).*

*Cette requête est certes légitime, car le code de l'urbanisme à l'article L153-34 encadre de façon **restrictive** la procédure de révision dite «Allégée », mais cette modification aurait dû figurer en revanche dans la procédure de modification.*

*Je regrette d'autant cela, que la modification de L'OAP n°7 était justifiée et pertinente, comme cela est développé dans le rapport .Toutefois, Villedieu-Intercom dans son mémoire en réponse considère que la modification de l'OAP concerne la 2<sup>ème</sup> tranche de la zone d'activités qui fera l'objet d'une nouvelle modification du PLU.*

- Que l'étude ne porte pas atteinte aux orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni ne remet en cause l'économie générale du PLU.

- Que le projet de développement de la commune reste cohérent avec les orientations du SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel.

*Avis du C.E : comme cela est rappelé dans le rapport, Percy-en-Normandie est située en zone « blanche » donc ne figure pas dans le périmètre du SCOT, mais sera intégré dans le futur SCOT en cours de révision.*

- Qu'il sera pris en compte les observations dont celles demandées par le commissaire enquêteur et confirmées par Villedieu-Intercom dans son mémoire en réponse.

- Que le projet impacte peu voire pas l'activité agricole. Comme cela est développé dans le rapport.

*Avis du C.E : la réduction des marges de recul de construction permet de limiter les espaces interstitiels le long des voies, le plus souvent sans vocation, et donc de mieux valoriser la consommation des espaces naturels.*

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, j'émet **un Avis Favorable sur le projet de Révision Allégée du PLU** de la commune de Percy-en-Normandie,

**sous réserve** de la prise en compte des corrections à apporter et confirmées par Villedieu-Intercom dans son mémoire en réponse.

## **B) PROCEDURE DE MODIFICATION**

La procédure de modification a été décidée par la commune pour faire un « toilettage » du règlement de PLU approuvé en juin 2017 après une première année de mise en application.

Elle a pour objet :

- de modifier le plafond de densité des extensions de constructions à vocation d'habitation ainsi que les changements de destination en zone agricole et en zone naturelle.

- de modifier la hauteur des clôtures, et notamment d'autoriser une hauteur de clôture jusqu'à 1,60 m en limite de voie publique contre 1,20 m dans le

règlement actuel afin d'assurer une meilleure homogénéité et cohérence avec l'existant.

- Pour des raisons de visibilité donc de sécurité, de limiter la hauteur des haies à 1,00 m au droit des carrefours et embranchements.

**Considérant qu'il ressort des éléments examinés dans le rapport,**

- Que la suppression du plafond de 150m<sup>2</sup> pour les extensions de constructions de logement existants et/ou de changement de destination de construction à vocation d'habitation en zone Agricole et Naturelle peut favoriser le maintien du patrimoine existant sur ces territoires.

- Que cette disposition aura peu ou pas d'impact sur l'activité agricole, puisqu'il ne s'agit pas de constructions nouvelles.

- Que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable à l'unanimité le 30 octobre 2018.

- Qu'il sera pris en compte les observations formulées par le commissaire enquêteur et confirmées par Villedieu-Intercom dans son mémoire en réponse.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, j'émet **un Avis Favorable sur le projet de modification du PLU** de la commune de Percy-en-Normandie ,

**sous réserve** de la prise en compte des corrections à apporter et confirmées par Villedieu-Intercom dans son mémoire en réponse.

Fait à Bourgvallées, Le 7 Mars 2019

Le commissaire Enquêteur  
Eric Lasseron