

# **RAPPORT DE SYNTHÈSE CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LES DÉCISIONS DE MODIFICATIONS DU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU POUR APPROBATION DU DOCUMENT**

En application de l'article L. 132-11 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est transmis aux personnes publiques associées et consultées (PPA) pour avis.

*« Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables. »*

L'enquête s'est déroulée du 16 août au 19 septembre 2016 inclus et 4 permanences ont été effectuées. Le rapport, les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur ont été transmis à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie le 31 octobre 2016, mis à disposition du public à compter du 4 novembre 2016 au siège de la Communauté de Communes et sur le site internet [www.coeurcotefleurie.org](http://www.coeurcotefleurie.org), et à compter de mi-novembre 2016 dans chacune des 11 communes.

Le rapport de synthèse qui suit reprend les avis des personnes publiques Associées (PPA) et des Conseils Municipaux ainsi que celui du commissaire enquêteur afin de procéder aux modifications ou de justifier de leur rejet.

Les remarques abordées à l'enquête, et sur lesquelles la position du commissaire enquêteur de ne pas donner suite ont été jugées pertinentes, ne figurent donc pas dans ce rapport.

Ainsi ce rapport décrit l'ensemble des modifications apportées au dossier de modification n°2 du PLU sur la base des remarques réalisées pendant la période d'avis et d'enquête. Ces modifications sont mineures (il s'agit parfois également d'erreurs matérielles), et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

## 1/ Observations des Personnes Publiques Associées

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU CALVADOS			
Observations / réserves	Avis Commissaire Enquêteur	Analyse des observations et réserves	ARBITRAGE
<b>EMPRISE AU SOL et IMPLANTATION ANNEXES ET EXTENSION ZONES A ET N</b>			
<p>La Chambre d'Agriculture fait référence à des réflexions en cours de la CDPENAF qui préconise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Extensions limitées des surfaces de plancher à 30% (ou 60% pour les surfaces de plancher inférieures à 100m<sup>2</sup>, avec un plafond de 130m<sup>2</sup>).</li> <li>-Réalisation d'annexes dans la limite d'emprise totale de la construction à 20% de la surface de terrain.</li> <li>-Implantation autour du bâti existant, souhaitée dans un rayon de 40m autour du bâti existant ou, au minimum, à 25m des limites de la parcelle.</li> </ul>	<p>Les extensions désormais autorisées en zones A et N se doivent d'être strictement encadrées afin d'éviter les excès.</p> <p>L'encadrement proposé par la CCCC, de l'emprise au sol des extensions et des annexes dans les zones susmentionnées, par un tableau faisant le rapport entre la surface de plancher des constructions et la superficie des terrains, en limitant les effets de seuil (article N9 et A9) est une démarche cohérente.</p>	<p>Concernant les extensions et les annexes une densité a été fixée en fonction de la superficie du terrain qui est progressive pour éviter les effets de seuil, car le mode de calcul proposé par la Chambre d'Agriculture paraît bien arbitraire.</p> <p>Concernant les annexes elles sont limitées en surfaces plancher et en hauteur, encadrées dans le temps. Leur situation dans un périmètre de 30 m de la construction ainsi que leur gabarit permettent de les intégrer à la silhouette bâtie. L'objectif est de maîtriser les implantations à la fois pour ne pas nuire à l'activité agricole et créer les conditions du respect de la loi Littoral.</p> <p>La réalisation d'annexes dans la limite d'emprise au sol totale de la construction à 20% de la surface du terrain n'est pas raisonnable quant à son application sur de vastes superficies de terrains au regard du respect de la loi Littoral.</p>	<p><b>Aucune modification ne sera apportée au projet de modification n°2</b></p>
<b>CLASSEMENT DE HAIES</b>			
<p>Tout classement de haies doit être justifié</p>		<p>Par le classement de nouvelles haies à protéger, la CCCC répond aux objectifs du PADD du PLUi (et à ceux du SCOT) de conserver un maillage bocager perméable qui structure le paysage. Cette modification s'apparente plutôt à la réparation d'une omission.</p>	<p><b>Aucune modification</b></p>

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT NORD PAYS D'AUGE**

Observations / réserves		Analyse des observations et réserves	ARBITRAGE
<b>ANNEXES ZONES A ET N</b>			
Indiquer dans les zones A et N que les annexes autorisées ne pourront ultérieurement être transformées en nouveaux logements.		Cette interdiction n'apparaît pas en tant que telle dans le règlement du PLUi, mais la destination logements est interdite (sauf exception). Par conséquent, cela va de soi que les annexes ne pourront pas se transformer en logement. Néanmoins, pour plus de clarté, il est proposé aux membres de la commission d'accéder à la demande du SCoT.	<b>Préciser dans les zones A et N que les annexes autorisées ne pourront ultérieurement être transformées en nouveaux logements.</b>
<b>CHANGEMENT DE DESTINATION BATIMENTS RECENSES EN ZONES A ET N</b>			
Conditionner le changement de destination des bâtiments recensés en zones A et N au respect de leur logique vernaculaire.	Dans la mesure où ces bâtiments ont été identifiés et sélectionnés pour leur « intérêt architectural et patrimonial », le respect de la logique vernaculaire pour la réhabilitation de l'existant et la création des extensions autorisées semble, tout de même, être la meilleure des démarches de préservation.	Les dispositions existantes du PLU encadrent déjà cela : -pas d'isolation par l'extérieur ou de possibilité de recouvrir les matériaux « identitaires » cette obligation s'appliquant à toutes les zones -seules des extensions subsidiaires et des annexes sont autorisées, sous conditions, en zone A et N. La combinaison de ces deux contraintes limite considérablement les possibilités de transformation. -Art N11 et A11 : «les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale (le cas échéant) de la construction sur laquelle elle se greffe ». -Article R111-27 code de l'urbanisme  La combinaison de ces différents dispositifs est suffisante pour assurer l'insertion des projets dans leur environnement.	<b>Pas de modification</b>
<b>Conclusion : avis favorable sans réserve</b>			

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS			
Observations / réserves		Analyse des observations et réserves	ARBITRAGE
<b>Conclusion : Avis favorable</b>			

COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE			
Observations / réserves		Analyse des observations et réserves	ARBITRAGE
<b>Conclusion : Aucune observation</b>			

## 2/ Observations des communes membres de la CCCC

COMMUNE DE TROUVILLE-SUR-MER			
Observations	Analyse Commissaire Enquêteur	Analyse des observations	ARBITRAGE
<b>Secteur de mixité sociale</b>			
Supprimer la modification portant sur l'ajout du secteur de mixité sociale (SMS) indicé UB*# à Trouville-sur-Mer (Site école maternelle Andersen).	La proposition formulée ne correspondant plus au programme souhaité par la municipalité sur le secteur et dans la mesure où M. Cardon, maire de Trouville-sur-Mer, s'est engagé au travers de sa demande, à réaliser ses objectifs au sein d'un prochain programme, cette demande peut être entendue et retenue et son engagement acté par la CCCC.	L'ajout du SMS avait été demandé par la Ville de Trouville-sur-Mer dans le cadre de la procédure en cours de modification du PLUi. Lors de l'enquête publique, un courrier du maire demande à ce que soit retiré ce SMS au motif que « la construction de logements sociaux serait assurée au sein d'un programme spécifique et non plus dilué dans une promotion mixte ». Les objectifs en matière d'habitat sont définis dans l'OAP Habitat. Le souhait du maire de Trouville-sur-Mer postérieur à la définition de ces objectifs ne remet pas en cause ceux-ci. La proposition d'ajout de ce secteur de mixité sociale dans la modification du PLUi ne correspond plus au programme urbain souhaité sur le secteur.	<b>Suppression de la modification initialement demandée</b>

COMMUNE DE BLONVILLE-SUR-MER			
Observations	Analyse Commissaire Enquêteur	Analyse des observations	ARBITRAGE
<b>OAP « complexe de loisirs »</b>			
Suppression de l'OAP « Complexe de loisirs » car considérée caduque, du fait du renoncement au projet de construction d'un espace aquatique, entraînant le retrait du projet ainsi que l'ensemble des règles dérogatoires qui y figurent.	L'annulation de ce point est pris en considération	Proposition de retirer l'OAP « complexe de loisirs » à Blonville-sur-Mer	<b>Retrait de l'OAP « Complexe de loisirs » à Blonville-sur-Mer</b>
<b>Secteurs de mixité sociale UBa# à Blonville-sur-Mer : article UB 2</b>			
Modifier la disposition art 2 relative aux secteurs de mixité sociale dans le secteur UBa# de Blonville-sur-Mer selon les termes suivants : -Dans le secteur UBa# pour les opérations créant plus de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 50% de logements dont la superficie est supérieure à 50m <sup>2</sup>	La demande formulée par la Mairie de Blonville-sur-Mer, du fait de la vocation « résidence hôtelière » du projet est compréhensible. Si, cette évolution du règlement n'impacte pas d'autres secteurs du territoire couvert par le PLUi, rien ne s'oppose à l'acceptation de cette modification.	La modification telle que formulée par la mairie de Blonville-sur-Mer ne serait applicable que sur ladite commune n'ayant ainsi aucune incidence par ailleurs car il n'existe pas d'autres secteurs UBa# dans le PLUi.	<b>Modification de la rédaction de l'article UB 2</b>

### 3/ Les recommandations du Commissaire enquêteur

Recommandations	Analyse des recommandations	ARBITRAGE
<b>1- Règlementation relative aux piscines non couvertes</b>		
Préciser dans les dispositions générales du règlement la réglementation relative aux piscines non couvertes dans les zones A et N.	Proposition : -la règle proposée à l'enquête publique est suffisamment explicite.	<b>Pas de modification</b>
<b>2- Règlementation relative à l'aménagement de combles et chartils</b>		
Expliciter dans le règlement qu'il est possible d'aménager des combles des constructions existantes et des chartils inclus dans l'emprise au sol de la construction	Proposition : -ne pas inclure ce type de disposition car instruction au cas par cas avec l'application des différents atlas relatifs aux risques naturels, la limitation de la densité en zones N et A...	<b>Pas de modification</b>
<b>3-Définition des affouillements et exhaussements</b>		
Compléter la définition des affouillements et exhaussements par une annotation rappelant l'obligation de vérifier pour le secteur concerné, s'il est ou non assujetti au règlement de servitudes (ex : PPR)	Proposition : -ce rappel existe déjà en introduction du règlement de chacune des zones et vaut pour l'ensemble des règles (pas seulement la définition des affouillements et des exhaussements).	<b>Pas de modification</b>
<b>4-Changement de destination bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial en zone N et A</b>		
Encadrer les changements de destination des bâtiments recensés en zones A et N dans le respect de la logique vernaculaire	Cf analyse p3 du présent règlement	<b>Pas de modification</b>

#### 4/ La réserve du Commissaire enquêteur

Réserve	Analyse de la réserve	ARBITRAGE
<b>Règlementation relative à l'emprise au sol dans le secteur NI</b>		
<p>Le retrait, dans la rédaction de l'article N9 – EMPRISE AU SOL-</p> <p>9.3 Dans le secteur NI :</p> <p>Du texte ci-dessous :</p> <p>« L'emprise au sol des constructions destinées à l'activité <u>équine</u> (équestre, hippique) n'est pas réglementée, s'il s'agit d'une construction nécessaire à l'<u>activité agricole</u> ou nécessaire à des équipements collectifs dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une <u>activité agricole, pastorale ou forestière du terrain</u> sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »</p>	<p>Le commissaire enquêteur répond sur l'opportunité juridique de prévoir des activités agricoles en NI, l'activité équine sur ledit terrain SCEA les Ecuries de Clairefontaine étant par ailleurs considérée comme de l'activité agricole non prévue en NI par les membres de l'association. Dans le secteur NI, sont autorisés les constructions, installations et aménagements, liés à une activité sportive ou de loisir, y compris destinés à l'hébergement hôtelier et au commerce, ou destinés à un équipement public ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient, dans les communes littorales, situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation.</p> <p>En conséquence, il n'y a effectivement pas de possibilité d'activité agricole à Tourgeville dans le secteur NI.</p> <p>L'objectif initial, qui était de ne pas fixer d'emprise au sol pour la réalisation de box pour équidés en lien avec les activités équines réalisées dans les zones NI, n'a pas été contesté par le commissaire enquêteur.</p> <p>Proposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-retirer la rédaction incriminée</li> <li>-insérer la disposition suivante dans la zone NI qui répond aux objectifs de la réserve du commissaire enquêteur :</li> </ul> <p>« l'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil des équidés dans le cadre des équipements d'intérêt collectif admis dans la zone n'est pas règlementée »</p>	<p><b>-Retrait de la rédaction incriminée</b></p> <p><b>-Insertion de la disposition suivante :</b>  <b>« l'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil des équidés dans le cadre des équipements d'intérêt collectif admis dans la zone n'est pas règlementée »</b></p>



## 5/ Autres modifications soulevées dans le cadre de l'enquête publique et/ou traitées par le CE mais n'ayant pas fait l'objet de réserves

<b>Changement de destination et stationnement</b>	
Demande d'assouplir la règle relative au stationnement afin de permettre plus facilement les changements de destination	<b>Pas de modification</b>
<b>Annexe informative sites archéologiques</b>	
Ajouter dans l'annexe informative relative aux sites architecturaux les pages manquantes (non transmises par l'Etat lors du porter à connaissance) sur Tourgeville et Trouville-sur-Mer	<b>Ajout des pages manquantes dans l'annexe informative</b>
<b>Changement de destination bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial en zone N</b>	
Ajout d'une étoile bleue (changement de destination pour habitations, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux) au plan de zonage pour le bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial annexe sur la parcelle C480 à Tourgeville	<b>Repérage par une étoile bleue de ce bâtiment</b>
<b>Densité Art N et A 9.1 : précision</b>	
Pour une meilleure lecture du règlement : indiquer dans le paragraphe 9.1 des zones A et N que le tableau de densité s'applique palier/palier.	<b>Précision du règlement : palier/palier</b>

### ERREURS MATERIELLES A PRENDRE EN COMPTE

Le plan de servitude mis à l'enquête publique : erreur matérielle concernant les zones humides ne correspondant pas à celles issues du PLUi de 2012 et qui ne font pas l'objet de modification dans la présente procédure.
Règle dans le projet de modification : retrait article 7 dans la zone N = moitié de la hauteur verticale avec un minimum de 3m. Or, l'objectif de la modification était de réduire la distance de 6m à 3m mais sans changer la base de calcul, à savoir la hauteur verticale de la construction. Proposition afin de rectifier l'erreur matérielle : réécrire la règle de la manière suivante : retrait art 7 = « hauteur verticale avec un minimum de 3m ».
Art N et A 9 : L'emprise au sol de l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol constitutive de surface plancher de la construction principale (et non 30% de SP constitutive d'ES) = nous parlons ici uniquement d'emprise au sol et pas de surface plancher A réécrire pour éviter toute mauvaise compréhension. Les objectifs et le contenu restent inchangés à savoir : l'emprise au sol de l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol constitutive de surface de plancher de la construction principale. La surface plancher sera donc déterminée par la combinaison de la hauteur autorisée, de cette définition de l'emprise au sol et sera plafonnée par la densité (tableau par palier)