

DEPARTEMENT DU CALVADOS

**Enquête Publique relative à la modification n° 3 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de
Communes Cœur Côte Fleurie :**

01 OCTOBRE 9H00 AU 31 OCTOBRE 2019 17H00.



Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

2^{ème} DOCUMENT**Sommaire**

I- PREAMBULE.....	3
II- LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
III- LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
3-1- Organisation et déroulement de l'enquête.....	7
3.1.1- Positionnement des permanences.....	7
3.1.2- L'information du public.....	7
3.2- La clôture de l'enquête.....	7
3.3- La participation du public.....	8
3.4- Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.....	8
3.5- La réception du Mémoire en Réponse.....	8
IV- L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8

1- PREAMBULE.

Je soussignés, Marcel VASSELIN, commissaire-enquêteur désigné le 28 juin 2019, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E19000050/14), pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

Vu le code de l'Urbanisme, notamment l'article L.153-41 ;

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et R123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu l'arrêté n° 1 du 8 février 2019 du président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (CCCCF) prescrivant la procédure de modification n° 3 du PLUi de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu l'arrêté n° 9 du 17 juillet 2019 du président de la CCCC, concernant l'arrêt du Bilan de la concertation ;

Exposons ce qui suit :

L'enquête publique a été prescrite pour une durée de 31 jours, **du mardi 1er octobre à 9h00 au jeudi 31 octobre 2019 à 17h00**, par arrêté n° 13, en date du 20 août 2019, de Monsieur Philippe AUGIER, Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

Cette enquête publique a été menée en conformité avec les prescriptions de l'arrêté rappelé ci-dessus et portant ouverture de l'enquête.

2- LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.

Constitution :

2.1- Note de présentation et justification de l'absence d'incidences sur l'environnement.

2.2- Rapport de présentation.

2.2.1- Le Rapport de présentation :

- **Introduction.**

- **Titre I : La procédure de modification.**
- **Titre II : Modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD :**
 - Sous-titre 1 : Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale ;
 - Sous-titre 2 : Emplacements réservés pour aménagement de voirie et installation d'Intérêt général ;
 - Sous-titre 3 : La gestion du risque inondation à Villers-sur-Mer ;
 - Sous-titre 4 : Création d'un STECAL économique à Saint-Arnoult ;
 - Sous-titre 5 : Renforcement des liaisons douces à la lisière sud de Villers-sur-Mer.
- **Titre III : Modification relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD :**
 - Sous-titre 1 : Les évolutions en zone UA ;
 - Sous-titre 2 : Les évolutions en zone UE ;
 - Sous-titre 3 : Les évolutions en zones A et N ;
 - Sous-titre 4 : Harmonisation réglementaire,
 - Sous-titre 5 : Les évolutions par article,
 - Sous-titre 6 : Précisions réglementaires :
 - Dans les dispositions générales,
 - Par article,
 - Mises à jour.
- **Titre IV : Gestion des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A.**
- **Titre V : Rectification d'erreurs matérielles et mise à jour :**
 - Sous-titre 1 : Les erreurs matérielles du règlement et des OAP ;
 - Sous-titre 2 : Les erreurs matérielles du plan des servitudes ;
 - Sous-titre 3 : Les erreurs matérielles du plan de zonage ;
 - Sous-titre 1 : Mises à jour.

2.2.2 – L'annexe 1 : Etude hydraulique – Villers-sur-Mer.

- **Introduction :**
- **Diagnostic de la situation actuelle :**
 - Présentation de la zone d'étude,
 - Collecteurs d'eaux pluviales,
 - Bassin versant,
 - Données climatiques,
 - Inspection télévisée des canalisations,
 - Pluies de juillet et août 2014.
- **Notice explicative sur le chiffrage des aménagements préconisés :**
 - Méthode appliquée pour l'estimation des coûts des aménagements préconisés,
 - Etudes complémentaires nécessaires pour affiner le chiffrage,
 - Levées topographiques,
 - Investigations géotechniques,
 - Suivi piézométrique,
 - Les essais en laboratoire.
- **Propositions d'aménagements :**
 - N° 13-15 rue du stade André Salesse,

- Rue du stade André Salesse – rue Sainte Anne,
- Rue Docteur Sicard,
- Récapitulatif financier des aménagements hydrauliques.

2.3- O.A.P.

- **Introduction.**
- **La gestion paysagère des trois collines.**
- **Les secteurs d'urbanisation dans le tissu urbain :**
 - Centre-ville de Benerville-sur-Mer,
 - Centre-ville de Blonville-sur-Mer,
 - Centre-ville de Villerville,
 - L'ancien site de l'hôpital et de l'école Andersen à Trouville-sur-Mer,
 - La presqu'île de la Touques à Deauville,
 - La revalorisation de l'entrée sur le territoire par la requalification du parc d'activités commerciales à Touques et une opération de renouvellement urbain
- **Les secteurs d'urbanisation en extension, en continuité :**
 - Les secteurs d'urbanisation en continuité des bourgs, agglomérations, villages,
 - Le secteur d'urbanisation sous forme de nouveau hameau intégré à l'environnement.
- **Les déplacements.**
- **L'habitat.**

2.4- Règlement graphique et écrit.

- **2.4.1 : Zonage du territoire - Echelle 1/17 000^e**
 - **4.1.A : Zonage secteur Nord – Echelle 1/9 000^e ;**
 - **4.1.B : Zonage secteur Sud – Echelle 1/9 000^e**
- **2.4.2 : Emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.**
- **2.4.3- Règlement écrit.**
 - Dispositions générales,
 - Dispositions applicables dans les zones urbaines,
 - Dispositions applicables dans les zones à urbaniser,
 - Dispositions applicables dans les zones agricoles,
 - Dispositions applicables dans les zones naturelles.

2.5- Pièces complémentaires.

- 2.5.1 : Plan des ZAC non clôturées (5.1).
- 2.5.2 : Plan des servitudes – Echelle 1/18 000^e (5.3.1.).
- 2.5.3 : Liste et description des servitudes (5.3.2).
- 2.5.4 : Plan de repérage des OAP (5.7).
- Annexe 2 : Bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial justifiant la possibilité de changer de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

2.6- Bilan de la concertation.

- Les modalités de la concertation.
- Le bilan de la concertation.
- Conclusion.
- Annexes.

2.7- Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 25 juin 2019.

2.8- Avis de la MRAe

- *Cette décision n° 2019-3130 en date du 1^{er} août 2019, acte que la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie n'est pas soumise à Évaluation Environnementale.*

3- LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

3.1- Organisation et déroulement de l'enquête.

- Par ordonnance du 28 juin 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen me désigne en tant que commissaire-enquêteur pour mener cette enquête publique.
- Le 13 août 2019, en présence de Madame Caroline VIGNERON, Directrice générale Adjointe des Services et de Madame Mathilde LEMANTEL, chargée du dossier, nous avons procédé à l'analyse du dossier de modification ainsi qu'à l'organisation de l'enquête publique couvrant les communes de Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Deauville, Saint-Arnoult, Touques, Tourgeville, Trouville-Sur-Mer, Vauville, Saint-Pierre-Azif, Villers-Sur-Mer et Villerville.

Cette enquête a été positionnée du **1^{er} octobre au 31 octobre 2019 inclus**, sur une durée de 31 jours.

3.1.1- Positionnement des permanences.

Ce positionnement a été défini en tenant compte du positionnement des principales évolutions souhaitées et de la localisation géographique des communes, ceci afin de faciliter et d'encourager une bonne participation du public,

- Le mardi 1^{er} octobre de 09h00 à 12h00 à **Deauville**/CdC Cœur Côte Fleurie,
- Le samedi 12 octobre de 09h00 à 12h00 à **Villers-Sur-Mer**,
- Le lundi 21 octobre de 14h00 à 17h00 à **Touques**,
- Le jeudi 31 octobre de 14h00 à 17h00 à **Deauville**/CdC Cœur Côte Fleurie.

Nota : Le CdC Cœur Côte Fleurie est désignée "siège de l'enquête".

3.1.2- L'information du public.

- 1) L'avis d'enquête a été publié, conformément à la loi, par voie de presse, dans les journaux **Ouest-France** du 10 septembre 2019 et du 4 octobre 2019 et **Le Pays d'Auge** du 10 septembre et du 4 octobre 2019, ainsi que sur le portail Internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (Cf. *Annexe 1*).
- 2) Les affichages, conformément à l'article 11 de l'arrêté n° 13 du 20 août 2019 (article R123-11 du Code de l'Environnement), ont été effectués sur les panneaux des mairies des 11 communes concernées ainsi qu'à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.
- 3) Un contrôle partiel des panneaux d'affichages a été effectué par le commissaire-enquêteur lors de la tenue des permanences.
- 4) Par ailleurs, le pétitionnaire a fait procéder à :
 - une première vérification de ces affichages par constat d'Huissier de justice le 06/09/2019 (Cf. *extrait en annexe 1*),
 - une seconde vérification du même ordre, le 4/11/2019 (Cf. *extrait en annexe 1*).

3.2 – La clôture de l'enquête.

Le jeudi 31 octobre 2019, à l'issue de la dernière permanence et en présence de Madame Mathilde LEMANTEL, Chargée du dossier, nous avons procédé à la clôture de l'enquête publique.

3.3- La participation du public.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 31 jours, du mardi 1^{er} octobre à 9H00 au jeudi 31 octobre 2019 à 17H00. Le public a été très présent, venu découvrir le dossier, exprimer un souci ou déposer des observations sur le contenu de celui-ci.

Il est à noter, le nombre très restreint de dépositions par voie électronique (4), elles-mêmes doublées, par deux fois, d'un courrier postal.

Les quatre permanences, réparties au sein du territoire couvert par la CCCCf, en tenant compte du positionnement des principales modifications proposées, se sont déroulées sans incident. Les locaux, parfaitement adaptés, ont permis une consultation aisée des documents ainsi que le déroulement d'entretiens constructifs.

3.4- Le Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 8 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, j'ai procédé le 20 novembre 2019 (*Retard consécutif à un problème de disponibilité*), à la remise du Procès-Verbal de Synthèse (cf. : en annexe 2), dans les locaux de la CCCCf, en présence de Madame Caroline VIGNERON, Directrice générale Adjointe, Responsable du Service Aménagement du Territoire et de Madame Mathilde LEMANTEL, chargée du dossier. Celui-ci comportait 30 questions et 11 commentaires.

3.5- Réception du Mémoire en Réponse.

Le Mémoire en Réponse a été reçu au domicile du Commissaire-enquêteur, par voie électronique, le 20 décembre et par courrier postal le 27 décembre 2019, cette réception étant consécutive au positionnement au 18 décembre 2019 de la conférence de la CCCCf sur les arbitrages.

4- L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123.19 et R.123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Vu le Mémoire en Réponse du pétitionnaire ;

Je soussigné, Marcel VASSELIN, commissaire-enquêteur,

Déclare :

- Que le dossier mis en enquête publique est bien construit et très bien documenté, mais que du fait de la superficie du territoire et des échelles retenues dans l'édition des plans de zonage, il est très difficile de localiser les propriétés.
- Que grâce à la fourniture par la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (demande complémentaire du commissaire-enquêteur), du plan de zonage sous la forme de 15 pièces segmentées à l'échelle 1/2000^e, avec identification des parcelles, la localisation des propriétés des personnes venues faire des dépositions, durant les permanences, a pu s'effectuer correctement.
- Que les affichages, à charge du pétitionnaire, ont été réalisés conformément à l'article 11 de l'arrêté n° 13 de mise en enquête publique, en date du 20 août 2019 :
 - Vérification partielle, par le commissaire-enquêteur, lors de la visite des lieux et la tenue des permanences,
 - 1^{er} Constat d'Huissier de Justice effectué le 6 septembre, à la requête de la CCCC ;
 - 2^{ème} Constat d'Huissier de Justice effectué le 4 novembre, également à la requête de la CCCC (Cf. *Annexe 1 : Extraits des Procès-Verbaux*) ;
- Que la concertation du public concernant le dossier, a été menée dans le respect des procédures par la CCCC :
 - Procédures d'information au travers du magazine intercommunal "CŒUR-MAG" n° 9 de mars 2019 et des sites internet de la Communauté de Communes et des communes qui composent le territoire,
 - Articles de presses dans deux journaux locaux,
 - Mise à disposition d'un registre au siège de la Communauté de Communes,
 - Analyse des déclarations formulées sur le registre.
- *Qu'il est cependant regrettable que cette concertation n'ait pas fait l'objet d'une réunion publique afin d'échanger verbalement avec le public sur le contenu du dossier.*

Considère :

- Que les évolutions proposées :
 - Concernant les pourcentages de logements locatifs sociaux ou en accession sociale (Titre II – Sous-titre 1), lorsque ceux-ci sont ramenés à 30% pour le territoire communal de Benerville-sur-Mer au lieu de 100% sur certains secteurs, semblent plus favorables à une intégration raisonnée des populations actives au sein de la commune ;
 - Visant à répartir différemment ces logements afin de les implanter plus uniformément, au travers de nouveaux projets envisagés au sein du territoire (Villers-sur-Mer) s'avèrent également judicieuses ;
- *Qu'il est toutefois regrettable de supprimer la possibilité d'accueillir quelques logements sociaux sur la commune de Vauville, du fait des réticences exprimées par les bailleurs sociaux ;*
- Que l'actualisation proposée des emplacements réservés, consécutifs aux aménagements de voiries et installations d'intérêt général (Sous-titre 2), qui vise à favoriser la fluidité des déplacements souhaitée dans le PADD et dans l'OAP « déplacement », est souhaitable dans la mesure où elle participe au respect des objectifs fixés ;
- Que les souhaits d'aménagements présentés pour maîtriser les risques d'inondation (Sous-titre 3) rue du Stade André Salesse à Villers-sur-Mer, dans la mesure où ils ont déjà été réalisés par la municipalité avant le début de l'enquête et que, selon celle-ci, ils règlent le problème en régulant en amont les écoulements d'eau pluviale, n'avaient pas lieu d'apparaître dans le dossier ;
- Que la création du STECAL économique de Saint Arnoult (Sous-titre 4) ne pose aucun problème dans la mesure où cette décision n'est que la régularisation d'une situation effective et entérinée de longue date ;

- Que la proposition de créer une liaison douce à la lisière sud de Villers-sur-Mer (Sous-titre 5), accès au centre-ville à partir du futur quartier des Champs rabats, ne peut qu'être encouragée au titre de la réduction souhaitée de la circulation automobile au cœur des centres-villes ;
- Que les évolutions relatives aux règles de Droit des Sols (Titre III, Sous-titre 1), proposées en zone UA et concernant les distances imposées entre les constructions sur un même terrain et les hauteurs de constructions, dans la mesure où elles prennent en considération les spécificités des secteurs concernés, sont acceptables et même judicieuses ;
- Que les évolutions relatives aux règles de Droit des Sols (Sous-titre 2), proposées en zone UE :
 - ajustements des règles liés aux évolutions des activités commerciales localisées sur ces secteurs,
 - ajustements du dimensionnement des entrepôts pour favoriser le développement des entreprises et leur pérennité, dans le strict respect des orientations fixées, sont tout à fait acceptables ;
- Que les évolutions relatives aux règles de Droit des Sols (Sous-titre 3), proposées pour les zones A et N, en y intégrant les nouvelles dispositions de la Loi ELAN, sont indispensables, qu'il s'agisse :
 - De la réécriture des articles A1 et A2 du règlement avec apport de précisions concernant l'encadrement des travaux autorisés,
 - De l'ajustement des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme,
 - De la prise en compte de l'article 43 de la Loi ELAN,
 - De l'acceptabilité des aménagements et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - De la suppression de l'autorisation de construire des annexes pour les habitations situées en zones d'urbanisation diffuses pour les communes du littoral,
 - De la limitation à 15% d'emprise au sol des extensions d'habitations, hors piscines non couvertes et non enterrées, dans les secteurs Asb (et Nsb), pour respecter les prescriptions de la Loi Littoral ;
- Que l'harmonisation réglementaire souhaitée sur Tourgeville (Sous-titre 4), visant à étendre le secteur UBa sur l'unité foncière n° 218 (actuellement en UCc), peut être effectuée sans réserve du fait de la transparence de l'opération sur le plan environnemental. Cette opération permettra, enfin, de mettre un terme à la dégradation environnementale de ce secteur fréquenté du centre-ville, du fait des travaux datant de 2011 ;
- Que les évolutions par articles (Sous-titre 5) concernant :
 - Article 6, les retraits d'implantation par rapport aux cours d'eau,
 - Article 11, les dispositions relatives aux clôtures,
 - Article 12, les dispositions relatives au stationnement,
 Sont des précisions complémentaires facilitant l'interprétation des textes et donc plutôt positives ;
- Que les précisions réglementaires proposées (Sous-titre 6), visant à améliorer quelques définitions pour éviter les interprétations erronées et à mettre à jour le règlement par rapport aux dernières évolutions du Code de l'urbanisme sont, pour les premières, judicieuses et pour les secondes nécessaires et indispensables sur le plan législatif ;
- Que le chapitre sur la gestion des bâtiments "d'intérêt architectural et patrimonial" en zone A (Titre IV), avec identification de bâtiments appelés à changer de destination (habitations, équipements publics, hébergements hôteliers, commerces, artisanat ou bureaux), à Trouville-sur-Mer et Villerville ne suscite aucune remarque dans la mesure où il répond à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- Que concernant le chapitre traitant des erreurs matérielles et de la mise à jour (Titre V), la rectification :
 - des erreurs matérielles du règlement et des OAP (Sous-titre 1), axées sur un renforcement des définitions et une correction de quelques identifications, sera favorable à une meilleure utilisation des documents pour les consultations à venir,

- des erreurs matérielles du plan des servitudes (Sous-titre 2) facilitera la lecture du document et son utilisation ultérieure,
- des erreurs matérielles du plan de zonage (Sous-titre 3) permettra d'assainir les échanges avec les administrés sur la réelle localisation de leurs propriétés foncières ;
- Que concernant, enfin, les mises à jour (Sous-titre 4) traitant :
 - De l'actualisation de la clôture de la ZAC de Port Deauville,
 - Des nouvelles servitudes d'Utilité Publique (Casino de Trouville-sur-Mer inscrit au titre des Monuments Historiques, ZPPAUP de Trouville-sur-Mer révisée en AVAP – Site Patrimonial Remarquable en 2017 et prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz sur le territoire),
Celles-ci permettront la mise à disposition d'un dossier de PLUi actualisé et donc plus explicite lors des consultations ;
- Que les réponses négatives formulées par la CCCCF, concernant les demandes d'urbanisation de parcelles agricoles et naturelles exprimées durant l'enquête publique, sont en adéquation avec la procédure de modification du PLUi mise en œuvre pour cette enquête (Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- Que les demandes d'urbanisation, au titre de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme (Loi ELAN), bien qu'elles se situent au cœur de secteurs déjà pourvus en habitations, sont à considérer en zone diffuse du fait du dimensionnement des parcelles et de la faible densité constatée et en désaccord avec les orientations paysagères retenues sur le secteur ;
- Que la demande de changement de destination d'un bâtiment agricole, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, exprimée par Monsieur Jean-Charles HAIMET, « GFA de La Croix Sonnet », mais considérée comme un changement d'usage par la CCCCF, devra, pour être entendue sous cette forme, faire la preuve qu'il n'existe pas actuellement d'hébergement possible du régisseur sur le site de l'exploitation ;
- Que le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, d'un bâtiment agricole localisé sur la parcelle 357, chemin du Lieu Bottet à Saint-Pierre-Azif, du fait des risques exprimés par la CCCCF après examen, ne peut être raisonnablement accepté ;
- Que le changement de destination d'un bâtiment agricole localisé sur la parcelle n° 332, Chemin de Dauboeuf à Touques, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, accepté par la CCCCF du fait de la qualité architecturale du bâtiment et des avantages procurés au hameau, en matière de défense incendie, s'avère être une excellente décision ;
- Que la demande d'autorisation de rénover un ancien bâtiment localisé sur la parcelle n° 2, Chemin de Dauboeuf à Touques, pour peu qu'il reste dans sa destination actuelle, peut effectivement et comme le suggère la CCCCF, faire l'objet d'une demande formalisée à déposer à la mairie de Touques, pour examen ;
- Que la décision de recalculer la zone U, en cohérence avec le tracé du PPRMT sur la propriété, section A - parcelles n° 3 & 4, de la SCI L'HIPPOCAMPE à Benerville-sur-Mer, est une excellente position argumentée à partir des résultats positifs des nombreuses expertises géotechniques menées sur ces terrains ;
- Que la demande d'évolution du classement en EBC de la parcelle AI 152 située en bordure de l'Avenue Marcel Proust à Trouville-sur-Mer ne peut effectivement pas être prise en considération au titre de la modification n° 3 du PLUi, mais qu'elle mériterait d'être gardée en mémoire par la CCCCF pour analyse lors d'une évolution plus importante à venir du PLUi ;
- Que la réponse négative de la CCCCF concernant la demande de préservation des cônes de vues sur le Mont Canisy (limitation de la hauteur maximale des constructions sur les communes de Blonville-sur-Mer et Benerville-sur-Mer) en réduisant la cote altimétrique de référence au niveau de 35 ou 40 au lieu de 55 actuellement, est tout à fait justifiée par la nécessité de maintenir une possibilité d'urbanisation déjà très limitée sur le secteur ;
- Que la réponse de la CCCCF concernant la réclamation liée à la hauteur des constructions en zone UCa à Trouville-sur-Mer, du fait des obligations réglementaires de densification imposées par le SCoT et entérinées par le PLUi, ne peut être contestée ;

- Que le classement en urbanisation diffuse du secteur Asb sur Blonville-sur-Mer clarifie la situation de ce secteur et répond favorablement aux attentes exprimées par le public durant l'enquête ;
- Que la demande d'évolution du règlement de la hauteur des constructions à 7 mètres sur le secteur 1AUCp2, dans la mesure où celle-ci impacterait les règles paysagères instituées sur le secteur, ne peut être raisonnablement envisagée, conformément à la décision prise par la CCCCF ;
- Que l'augmentation de la hauteur des murs de clôture sur le secteur 1AUCp2, n'est pas souhaitable mais que la possibilité de doubler ladite clôture par une haie végétale, comme le suggère la CCCCF, est un bon palliatif pour répondre à la réglementation sur l'insertion paysagère des campings ;
- Que le retour au classement en secteur 1AUCp2 de la parcelle AK 95, accepté par la CCCCF, ne génère aucune remarque de la part du commissaire-enquêteur, dans la mesure où il répond à l'usage actuel de cette parcelle et qu'il convient aux propriétaires des lieux ;
- Que les dépositions visant à remettre en cause la couverture du PPRI ne peuvent être entendues au titre d'une évolution du PLUi, puisque ces servitudes sont imposées par l'Etat ;
- Que la réponse de la CCCCF à la demande d'évolution de l'article A9 du règlement, concernant les possibilités d'extension des habitations principales en zone agricole, lorsqu'elles confirment la limitation de l'extension à 30% de l'emprise au sol, répond à la volonté exprimée de rester subsidiaire à l'habitation principale et surtout mesurée. Il est effectivement à craindre qu'une autorisation à 50%, puisse être considérée, en jurisprudence par le Conseil d'Etat, comme démesurée ;
- Que la réponse de la CCCCF concernant le souhait insatisfait d'installation d'une véranda chez Monsieur ECBAZ, lorsque le problème est généré par l'emprise au sol trop importante du bâtiment et son positionnement au sein de la parcelle, ne peut être contestée ;

Recommande :

- 1) La prise en considération ultérieure de la demande d'évolution du classement en EBC pour la parcelle AI 152 située en bordure de l'Avenue Marcel Proust à Trouville-sur-Mer, afin d'y consacrer une analyse plus approfondie par la CCCCF, lors d'une évolution plus importante du PLUi ;
- 2) Un enrichissement du plan des Servitudes 5.3.1., par l'introduction d'un "zoom" de localisation de l'ancien hôtel de l'Amirauté, à Touques, afin de parfaire l'information.

Et émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

Deauville le 27 décembre 2019



Marcel VASSELIN
Commissaire enquêteur