Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le 10/10/2024
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

RAPPORT DE SYNTHESE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET LES DECISIONS DE MODIFICATIONS DU DOSSIER DE MODIFICATION N°5DU PLUi POUR APPROBATION DU DOCUMENT

En application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification du PLUi est notifié aux personnes publiques associées (PPA) et aux maires des communes concernées par la modification.

L'enquête s'est déroulée du 24 juin au 24 juillet 2024 de 9h00 à 17h00 et 3 permanences du commissaire enquêteur 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 2 septembre 2024. Ils sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et sur son site internet, dans les 11 mairies concernées et à la préfecture du Calvados.

Le rapport de synthèse qui suit reprend les avis des PPA, ainsi que celui du commissaire enquêteur afin de procéder aux modifications. Ce rapport décrit donc les modifications apportées au dossier de modification n°5 du PLUi sur la base des remarques réalisées pendant la période d'avis et d'enquête. Ces modifications sont mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ni les orientations du PADD.
Les demandes de modifications soulevées dans le cadre de l'enquête publique qui n'ont pas été retenues, ainsi que les observations de la Communauté de Communes et du commissaire enquêteur associées, sont consignées dans le rapport d'enquête.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
approuvant la modification n°5 du PLUi en date du 27 septembre 2024

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le 10/10/2024
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

1/ Cinq avis de Personnes Publiques Associées (dont un reçu postérieurement à l'enquête publique)

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU CALVADOS - SYNDICAT MIXTE DU SCOT NORD PAYS D'AUGE - COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE – PREFET DU CALVADOS- CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS -			
PPA	Avis	Avis du Commissaire Enquêteur	Analyse et Arbitrage de la Communauté de Communes
Comité Régional de la Conchyliculture Normandie/Mer du Nord	Avis favorable sans observation	Aucune observation / Avis favorable	**Aucune modification**
Syndicat Mixte du SCoT Nord Pays d'Auge	Avis favorable sans observation	Aucune observation / Avis favorable	**Aucune modification**
Chambre d'Agriculture	Avis favorable sans observation	Aucune observation / Avis favorable	**Aucune modification**
Préfet du Calvados	Avis favorable sous réserve de la suppression des emplacements prévus pour la création de Hameaux Nouveaux intégrés à l'environnement. 3 recommandations		**▪ Suppression de l'emplacement prévu pour la création d'un Hameau Nouveau intégré à l'environnement (actuellement secteur Anh-partie de la parcelle A 201 et parcelle A 213) à Villerville. A supprimer sur le plan de zonage et suppression de l'OAP correspondante intitulée « Le Bout du Haut à Villerville ».** **▪ Prise en compte de la recommandation concernant l'alimentation électrique dans les locaux vélos zone UT du PLUi** **▪ Art N2.1 : Précisions apportées :** **Dans les communes littorales (sont autorisés) :** **▪Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :** **-qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation.** **-qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone** **-qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**
Conseil Départemental du	Avis favorable		**Reçu après l'enquête publique le 29 juillet 2024**

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le 10/10/2024
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

Calvados			

2/ Aucun avis des communes membres de la CCCCF n'a été reçu

3/ La recommandation du Commissaire enquêteur

Recommandations	Analyse et Arbitrage de la Communauté de Communes
A la question 5 du rapport de synthèse : Comment le projet garantit-il que l'esprit de la zone UCc sera respecté, notamment en ce qui concerne la hauteur et la nature des constructions autorisées ? La réponse apportée, semble éluder la problématique spécifique de cette zone UCc. En renvoyant aux réponses précédentes et en insistant sur l'approche globale du projet, elle ne donne pas d'éléments concrets sur les mesures qui seront prises pour préserver l'esprit de cette zone. Pour améliorer cette réponse, il est essentiel de : - Répondre directement à la question : Préciser les critères qui seront utilisés pour évaluer la conformité des futurs projets avec les caractéristiques de la zone UCc. - Détailler les mesures de sauvegarde : Indiquer les outils réglementaires et urbanistiques qui seront mis en œuvre pour préserver la hauteur et la nature des constructions autorisées. - Impliquer les habitants : Souligner l'importance de la concertation avec les habitants pour définir les caractéristiques souhaitées pour la zone UCc Une analyse approfondie de chaque demande : Chaque situation est spécifique et nécessite une étude personnalisée. Une concertation avec les différents acteurs : Riverains, services instructeurs, élus doivent être associés à la réflexion. Une prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers : La préservation des espaces naturels et la qualité du cadre de vie doivent être des priorités.	Le Parc d'Hautpoul situé à Trouville-sur-Mer n'est pas situé en secteur UCc mais dans la zone UC du PLUi. Le règlement de la zone UC s'applique par conséquent aux projets et non celui du secteur UCc. Toute modification de zonage ou des règles inhérentes sera étudiée dans le cadre de la révision du PLUi. En effet, le travail qui sera effectué dans le cadre de cette procédure se basera sur le projet de territoire et sur une analyse plus poussée du volet risque et sa prise en compte. Les futurs projets devront être conformes au règlement du PLUi (actuel ou futur selon la temporalité de ceux-ci) et aux servitudes d'utilité publique s'appliquant à la zone. De plus, toute disposition constructive doit être adaptée à la nature du sol. La constructibilité sur le territoire devra être étudiée prioritairement dans l'enveloppe urbaine afin de répondre aux exigences de la règlementation (ex : loi Climat et Résilience) et des documents d'urbanisme supérieurs (ex : SRADDET). Des objectifs de production de logements devront également être fixés dans le futur PLUi. Afin de prendre en compte tous ces paramètres, il conviendra d'apporter une attention particulière à la bonne intégration des nouveaux projets dans leur environnement et à la nature du sol. D'où la réponse apportée par la Communauté de Communes au Commissaire enquêteur de travailler l'ensemble de ces points en synergie dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi et non de manière exclusive les uns des autres.

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le 10/10/2024
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

4/ Modifications soulevées dans le cadre de l'enquête publique et pour lesquelles une suite favorable a été donnée

Modifications demandées	**Analyse et Arbitrage de la Communauté de Communes**
Demande de modification de l'article UG11.2.1 concernant l'architecture des nouvelles constructions en y incluant le terme : « à destination d'habitation au sens de l'article R151-27 CU »	Règle actuelle : « Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays d'Auge, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré ». Avis favorable car la règle a en effet été écrite pour les habitations. Règle après modification n°5 : « Les nouvelles constructions, à destination d'habitation au sens de l'article R151-27 CU, doivent se référer à l'architecture du Pays d'Auge, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré. »
Demande de modification de l'article UC 10 concernant le nombre de niveaux permis en secteur UCc à Trouville sur mer en deça de la côte 50	Suppression du paragraphe : « Dans la zone UC en-deçà de la côte NGF 50 à Trouville-sur-Mer, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à : ▪ 12 mètres ▪ et 4 niveaux (R+2+1 comble ou attique »

Plusieurs demandes portant sur des changements de zonage n'ont pu être étudiées dans le cadre de cette procédure de modification. En effet, la procédure de modification ne peut être utilisée pour réduire une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N).
D'autres demandes nécessitaient une réflexion plus globale à mener dans le cadre de la future révision générale du PLUi.