

5

Ble-s

signataires:

Brawn  
Weil  
Bachelier  
Spim-Esprit  
Brooks

From: Roger Brawn brawn.roger@gmail.com @  
Subject: PLUi - requête à presenter avant le 31 mai 2022  
Date: 17 May 2022 at 14:16  
To: roger Brawn brawn.roger@gmail.com  
Cc: Catherine Jacquemet Brawn catherinej.brawn@gmail.com  
Bcc: familles.weil@free.fr, osaintes@gmail.com, sevecolinet@hotmail.com, thibaut\_bachelier@hotmail.com, laure.renvoise@gmail.com, closyvred@gmail.com, apacini@hohepartners.com

Bonjour chers voisins

Requête de  
2022

Voici le texte que nous allons envoyer sur le formulaire de requête.

"Jusqu'en mars 2020, les parcelles précitées se trouvaient en zone naturelle. Après consultation du PLUi, il s'avère qu'elles se trouvent désormais en zone agricole alors que les parcelles en question sont traversées ou riveraines d'un ruisseau et sa zone humide. A l'instar du traitement qui a été réservé aux autres cours d'eau traversant la commune et qui sont demeurés en zone naturelle, nous demandons le retour de la vallée du Becqui, affluent de l'Yvie, en zone naturelle ou à défaut le retour en zone naturelle de nos parcelles et des herbages avoisinants. Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande."

Si vous le souhaitez, vous pouvez reproduire ce texte tel quel ou l'adapter à votre situation.

Le délai pour la présentation des requêtes est le 31 mai 2022. Il faudra remplir le formulaire de requête (en annexe) avec vos numéros de parcelles cadastrales (ZE...) et l'envoyer à l'Intercomm Terre d'Auge qui confirme que les requêtes peuvent aussi être envoyées par courriel à leur adresse [secretariat.patrimoine@terredauge.fr](mailto:secretariat.patrimoine@terredauge.fr)

Notez que selon le guide méthodologique à la page 2 du formulaire, il faut annexer un plan cadastral (à trouver sur [cadastre.fr](http://cadastre.fr)) avec la localisation précise de la demande (notamment en cas de modification de zonage).

En cas de question, n'hésitez pas à me contacter à Clarbec:

02 31 65 14 04  
06 38 46 10 36  
0032 474 272304

Bien cordialement  
Roger Brawn



formulaire-  
deman...lui.pdf

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

Remarque du Jeudi 14 mars 2024 9h00 - 12h00

BLC.7

Je soussignée Rosale Suty demeurant 80 impasse  
gaston Sordani (anciennement 80 route des volettes)  
14130 Le Faulq réitère ma demande d'étaillage  
concernant un bâtiment que nous avons partiellement  
commencé à rénover afin qu'il ne s'écroule pas  
(parcelle ZC 76) Nous remplissons toutes les critères pour  
l'étaillage = maison secondaire, usage matériaux anciens  
malheureusement le bâtiment est rattaché à la maison  
par les réseaux électricité et eau - Nous serions  
d'accord pour le prise en charge d'un nouveau réseau  
indépendant à notre charge selon la nouvelle  
loi du changement du code de l'énergie  
dont Terre d'Auge nous a parlé.  
Nousieur le maire Nourieu le Huilier n'était pas d'accord  
par que sa mairie paye le coût du saison d'où  
pas avis défavorable (conversation avec lui en fin  
d'année -  
2 photos en PJ de bâtiment



BLC.9

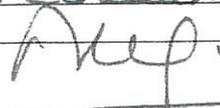
Je soussignée AUDREY NEVON, représentante de l'entité  
Ecurie Haas de Barquetot SAS, être venue Ce faire accompagner  
de l'architecte Messieurs Bodin à Bourdebad, au sujet  
de l'étaillage de deux bâtiments agricole afin de les  
renover à destination d'habitation, je confirme que  
nous envoyons un dossier complémentaire avec réponse  
à la lettre attachée quant à cet étaillage, avec le  
plan de l'experte en cours.

pour le Haas de Barquetot

BLC.10

Je soussignée Dominique Clauysse habitant  
17 Rue de la Cour de rouffe 14130 Pour l'ave que  
vous caractérisait pour vous rendre compatible  
une partie de votre terrain (2000m à 5000m<sup>2</sup>)  
Mon mari qui a 90 ans ne peut plus  
l'entretenir. Par ailleurs, il n'est  
pas possible de le cultiver.

En espérant que vous pourrez, à terme,  
prendre en compte mes demandes  
Bien cordialement



BLC 11

N° et V° CHO QUART Yves et Amélie

" En continuité de ma demande du 7/12/2023.  
Ayant le statut agricole avec activité principale  
l'élevage de chevaux et ce titre, je suis soumise à  
la réglementation Sanitaire Départementale.  
Ma structure est majoritairement implantée en  
zone UD, je désirerais que cette zone devienne zone  
Agricole. (P323) ainsi que la parcelle qui  
joûte ma structure (P372) et ce pour raison sanitaire.  
Aucune construction ne peut être gâchée à moins  
de 50m des bâtiments d'élevage. Le regl de  
sécurité s'applique. En outre le quartier de la clopp  
est classé en zone Huvib.

BLC 2

MR Delahaye Daniel de Bonneville la Cour  
1400 Chemin de Soblois - 06 14 47 92 19  
Souhaite transformé un bâtiment à usage de pressai  
de se transformer en habitation le bâtiment qui  
n'est pas effondré

- Visite de 13 personnes (ou groupes) ont  
de cette permanence.

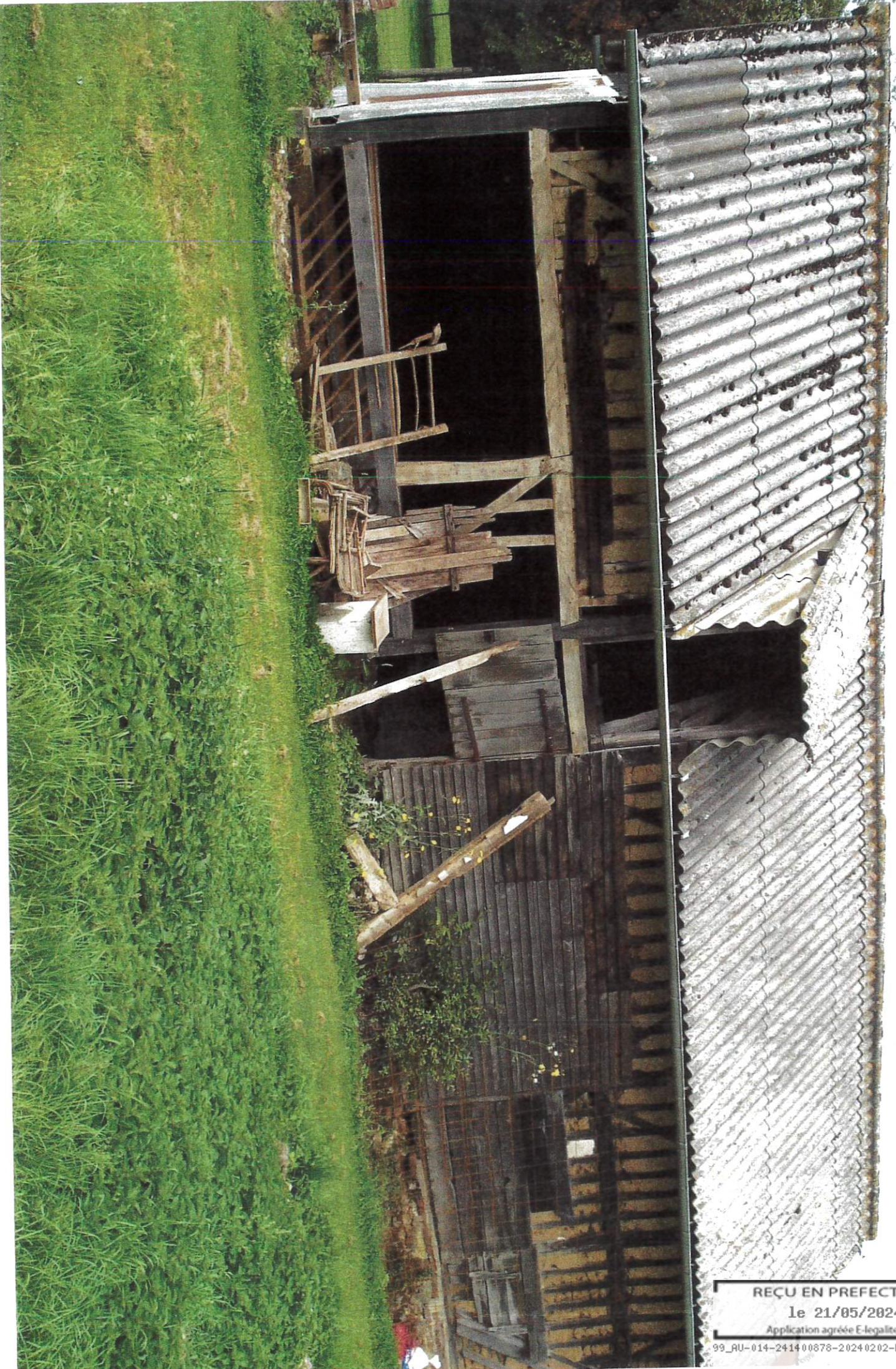
Marcel VASSIN

BLC 15

La Mairie Demande A ce que la parcelle cadastrée n° A 298 288 36  
en statut habitable soit déplacé pour la même surface de Sicaol sur les parcelles  
P 15 123. Ces terrains se trouvent en bordure de la route de la Houe des Perlets,  
l'entrée de ces terrains de fera partie chemin de Bois des Perlets et Nompain la D98.  
cela Améliorerait le renferment de la densité de 1 à 8 construction sur cet parcelle de 1,92 H.  
Vu avec le propriétaire la Mairie portera le projet de l'aménagement des terrains. La Mairie  
A fait cette demande A plusieurs reprises auprès de l'urbanisme et A également insisté  
en l'occurrence lors du conseil municipal pour la modification du PLU I.

Cape. Duran

351-1-1/2



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com  
99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU

REC-7 2/2



REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

REÇU EN PREFECTURE

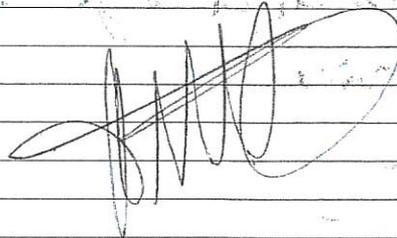
le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

(LE BRESUIL - EN D'AUGE)  
Permanence du mardi 27 février 2024 - 14h00 - 17h00

visite d'une personne durant cette permanence,  
qui va préparer un courrier pour la permanence  
prevue le 13 mars prochain.



Permanence du mercredi 6 mars 9h00 - 12h00

Dossier ADM 2022 38 Xavier PUGA  
APENAG ATTRACT 13 2023 501 chemin du lieu Pignet  
14130 Les Authieux sur Honne  
0671003904

1 LBA-1

le 15/09/2023 Terre d'Auge dans un courrier signé du vice Président  
m'a confirmé que ma demande sera intégrée à la modification du PLU  
or ce 08 Mars 2023 je constate que'il n'apparaît pas dans la liste des bâtiments  
à prendre dans la modification n°4.

Je souhaite le rétablissement de ce que je considère comme étant une  
erreur afin que le bâtiment soit isolé.  
copie du courrier TERRE D'AUGE annexée.

LBA-2

2 Sur la commune de Mauerbe, hameau de La Cour du Val,  
Monsieur François Hervieu est propriétaire d'un bâtiment  
artisanal, sur la parcelle cadastrée n° 27. Il souhaite résider  
sur son lieu de travail. Le bâtiment est déjà aménagé  
de sanitaires, bureau, réfectoire et dispose d'un assainissement  
aux normes. Il est raccordé aux réseaux canalisés d'électricité  
Ainsi le bâtiment existant serait divisé en une partie  
habitation et une partie artisanale.

Dans le même hameau sur la parcelle adjacente cadastrée  
n° 28 Monsieur Jean-Luc Tingand est propriétaire d'une  
piscine isolée. Il est également propriétaire des terrains  
agricoles adjacents, cadastrés n° 32. Il souhaite pouvoir  
habiter sur la parcelle n° 28, afin de pouvoir entretenir le  
terrain et de relier la piscine à une habitation future.

la parcelle se situant au cœur d'un hameau habité,  
les réseaux sont déjà présents.

Par ailleurs, Messieurs Hervieu et Tingaud sont  
copropriétaires de la parcelle 29 permettant l'accès à les  
parcelles respectives.

des parcelles en question ne représentant plus d'enjeu  
agricole, Messieurs Hervieu et Tingaud sollicitent  
la création d'un STECAL habitat pour l'ensemble  
constitué des parcelles cadastrées n° 27, 28 et 29.

Fait au Breuil en Auge le 6 mars 2024

François Hervieu

674 chemin du Montreuil  
14340 HANRIBES  
06 07 11 74 24

Jean-Luc Tingaud

06 24 92 19

Pièce Jointe: Extrait du Plan Cadastriel

LBA-3

3) Ce jour le 6 mars 2024, je suis venu  
à la Mairie du Breuil en Auge pour la demande  
d'un ~~steal~~ STECAL pour la commune du Breuil en Auge  
sur la parcelle B364 pour y construire un bâtiment  
de stockage pour le matériel de Terrassement ainsi  
que des bureaux. D'une surface de 300 m<sup>2</sup> pour la  
partie Bâtiment et 150 m<sup>2</sup> pour les Bureaux.  
Une défense incendie sera mis en place  
pour couvrir le bâtiment ainsi que les maisons voisines.  
Un Assainissement Autonome sera prévu.  
Ci joint un descriptif et plans du projet

Elliott Penin  
06 22 62 07 32

Penin

4 - Dossier de Madame HERBERT

LBA 4

Vizite des 6 personnes du Front

cette permanence

Le commissaire enquêteur

5 - le 20/03/2024

Monsieur Christian Phomel est une adresse cadastrée n° 1130 le Breuil en Auge  
Demande de déclassement de la parcelle n° 63 section B de zone agricole  
au zone A3/Np zone agricole naturelle à vocation d'habitat STECAL  
ou d'habitat à caractère d'habitat  
parcelle desservie par le chemin n° 141 sur avis plans et fiches des records  
Christian Phomel 06 71 45 04 88

Modifications n° 1 à 6 du PLU intercommunal  
Communauté de Communes Terre d'Auge

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

LBAN



PUGA Xavier  
501 chemin du lieu Piquet  
14130 LES AUTHIEUX SUR CALONNE

Pont-l'Evêque, le 15 septembre 2023

Objet : Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Numéro d'enregistrement : ADM\_2022\_38

Réf. : AMENAG\_ATTRACT\_23\_2023

Dossier suivi par : Anaëlle Aragon, chargée de mission aménagement et projet,  
[anaelle.aragon@terredauge.fr](mailto:anaelle.aragon@terredauge.fr)

Monsieur,

Vous avez sollicité les services de la Communauté de communes Terre d'Auge pour une demande d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Nous revenons vers vous concernant cette requête.

Nous souhaitons vous informer que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et résilience ») a été promulguée le 22 août 2021. Cette loi impose aux territoires de réduire de 50% le rythme d'urbanisation et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030. L'objectif final est d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici à 2050.

En ce sens, la région Normandie a décidé d'engager la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en mars 2022 pour se conformer à cette loi. L'approbation de ce document de planification est prévue pour février 2024. A la suite de l'approbation du SRADDET, les PLUi devront être mis en compatibilité avec ce document. C'est pourquoi, la consommation d'espaces sur le territoire de Terre d'Auge doit être modérée dans l'attente de connaître les dispositions qui seront imposées par le SRADDET.

Aussi, par délibération en date du 22 juin 2023, le Conseil Communautaire de Terre d'Auge a prescrit une procédure de modification du PLUi. Sous réserve de l'avis des Personnes Publiques Associées lors de la consultation administrative et de l'enquête publique qui aura lieu en fin d'année 2023, votre demande sera intégrée à la modification. Celle-ci est susceptible d'être ajustée afin de respecter la réglementation en vigueur.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

YVES DESHAYES  
Le 07-09-2023 à 18h10

Le Vice-Président,  
Yves Deshayes

M. Yves Deshayes  
Vice-président  
Com. d'aménagement

0 rue de l'hippodrome - ZI la Croix Brisée - 14130 Pont l'Evêque  
[accueil@terredauge.fr](mailto:accueil@terredauge.fr) - 02 31 65 04 75 - [terredauge.fr](http://terredauge.fr)



REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

DIRECTION GÉNÉRALE DE  
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

LBA-2

Département :  
CALVADOS

Commune:  
MANERBE

Section : ZA  
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 09/01/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
service des finances publiques.  
Le plan vous est délivré par :  
Application agréée E-legalite.com

cadastre.gouv.fr

Direction Générale des Finances Publiques

REÇU EN PREFECTURE  
Le 21/05/2024

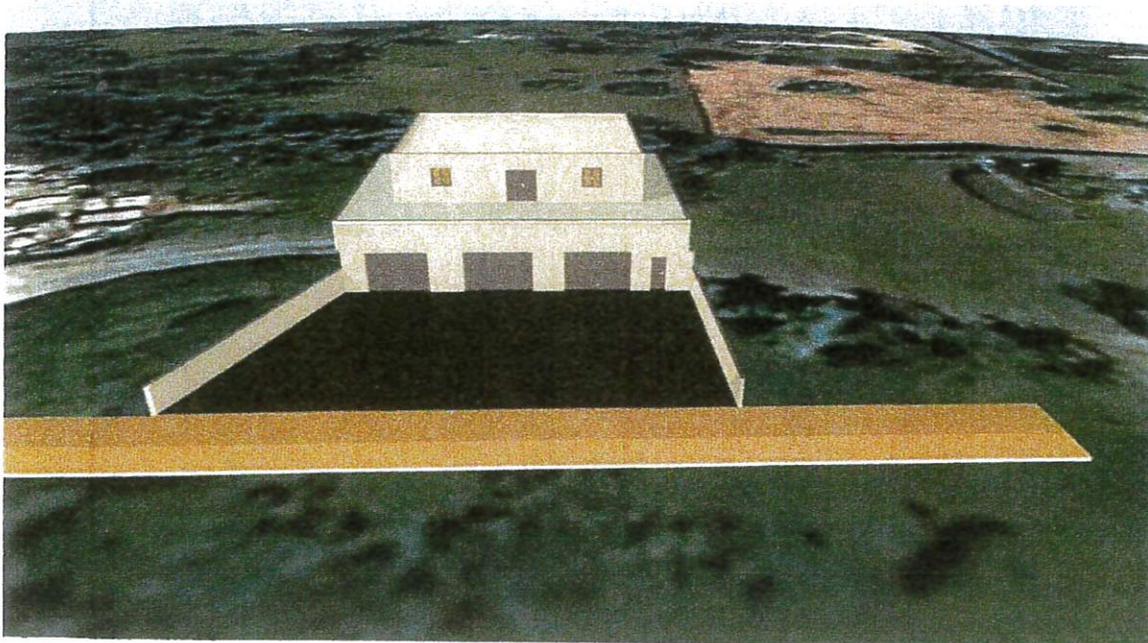


3

LBA-3

2/5

## Projet d'un bâtiment de stockage et bureaux



Visuel 3D du projet

Projet sur la commune du breuil en auge (calvados)

N° de parcelle cadastrale : 364

Accès : par la D264 (cote des girouettes)

Chemin du chiquet

Coordonnées du demandeur :

**EURL PANIN Terrassement**

**Eliott PANIN**

**06.22.62.07.32**

**Eliott.panin99@gmail.com**

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

2/5

## Description du projet

Dans le cadre du développement de mon entreprise PANIN terrassement basée sur la commune du breuil en auge, je souhaite entreprendre la construction d'un local composé d'un bâtiments de stockage de matériel d'une surface de 300 m<sup>2</sup> et d'une partie bureaux et espace pour le personnel d'une surface de 150 m<sup>2</sup>.

L'accès pour le bâtiment se fera par un accès déjà existant par le chemin communale du chiquet qui débouche sur la D264 côte des girouettes (voir plan), ce qui garantit un accès facile pour la construction et les secours.

Ainsi que pour la viabilisation puisque tous les réseaux (eau, électricité et PTT) passe dans le chemin du chiquet.

Le bâtiment sera construit en béton entièrement, pour assurer la stabilité de l'ouvrage, une étude de sol sera réalisée pour le bon dimensionnement des fondations.

De plus, une poche incendie est prévu sur la parcelle pour la défense incendie du bâtiment mais aussi pour les constructions existante dans le périmètre qui peut être couvert par ce dispositif, ce dispositif pourra pallier au manque de poteaux incendie dans ce secteur, ces travaux seront à 100% à ma charge.



Parcelle recevant la construction

REÇU EN PREFECTURE

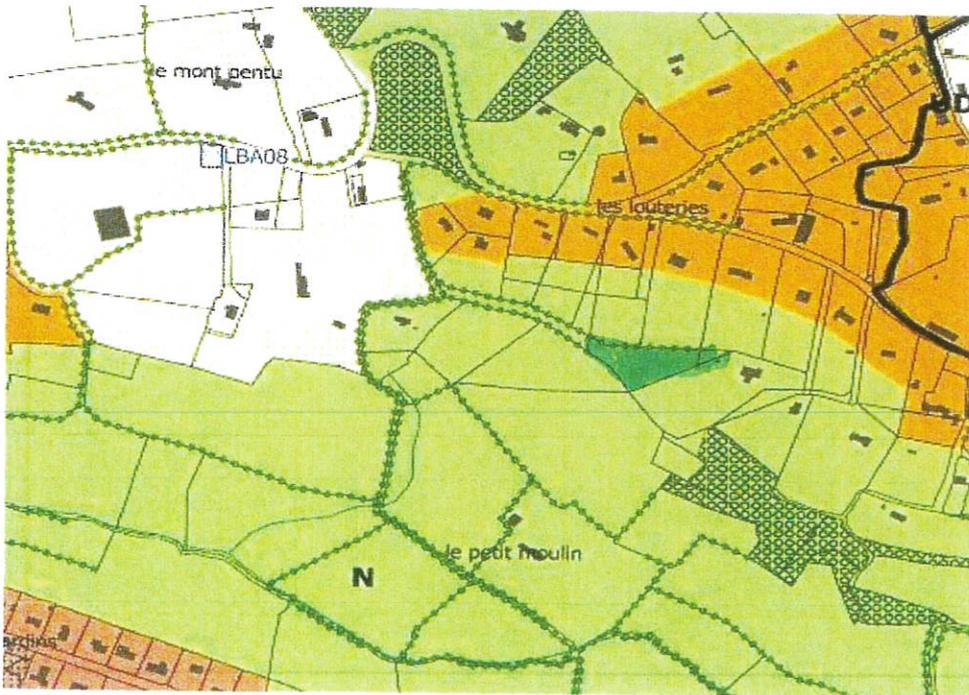
le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

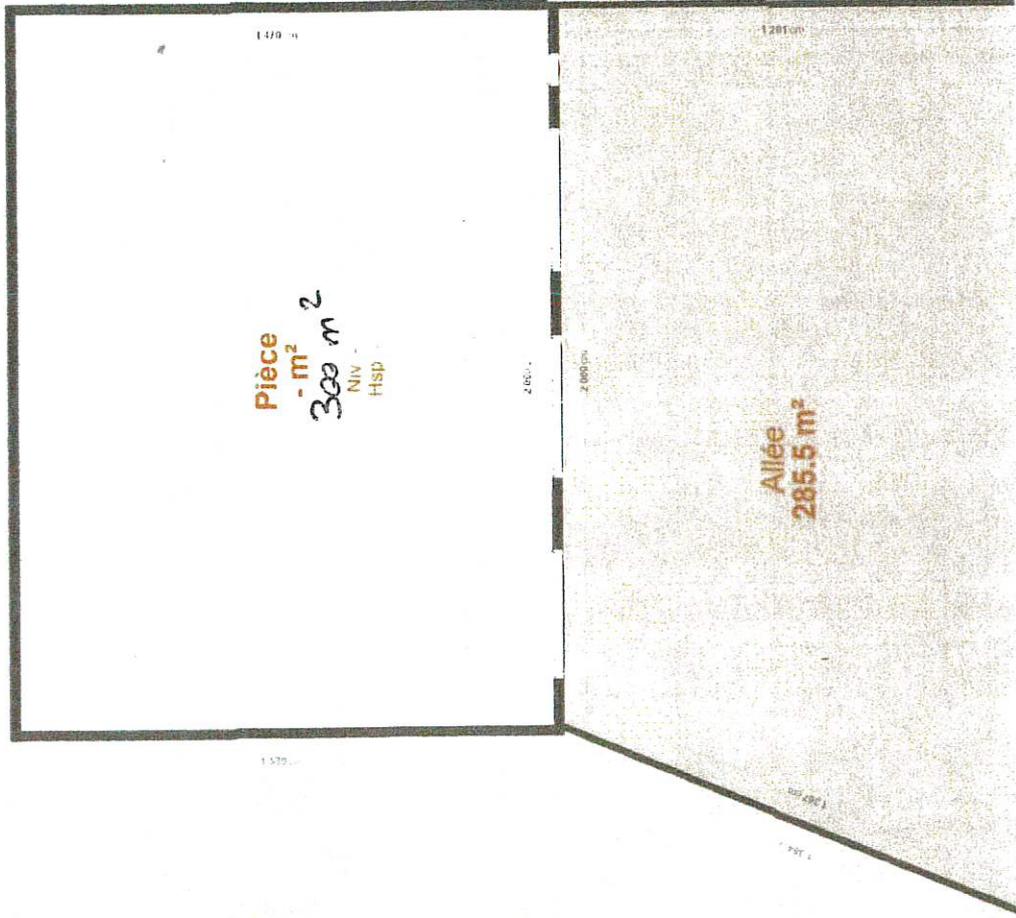
99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_



Chemin d'accès privé accédant à la parcelle par le chemin du chiquet



Extrait du PLU en vigueur



Pièce - m²



**Titre du plan**

Plan de masse bâtiment de stockage

N°1

05/03/2024

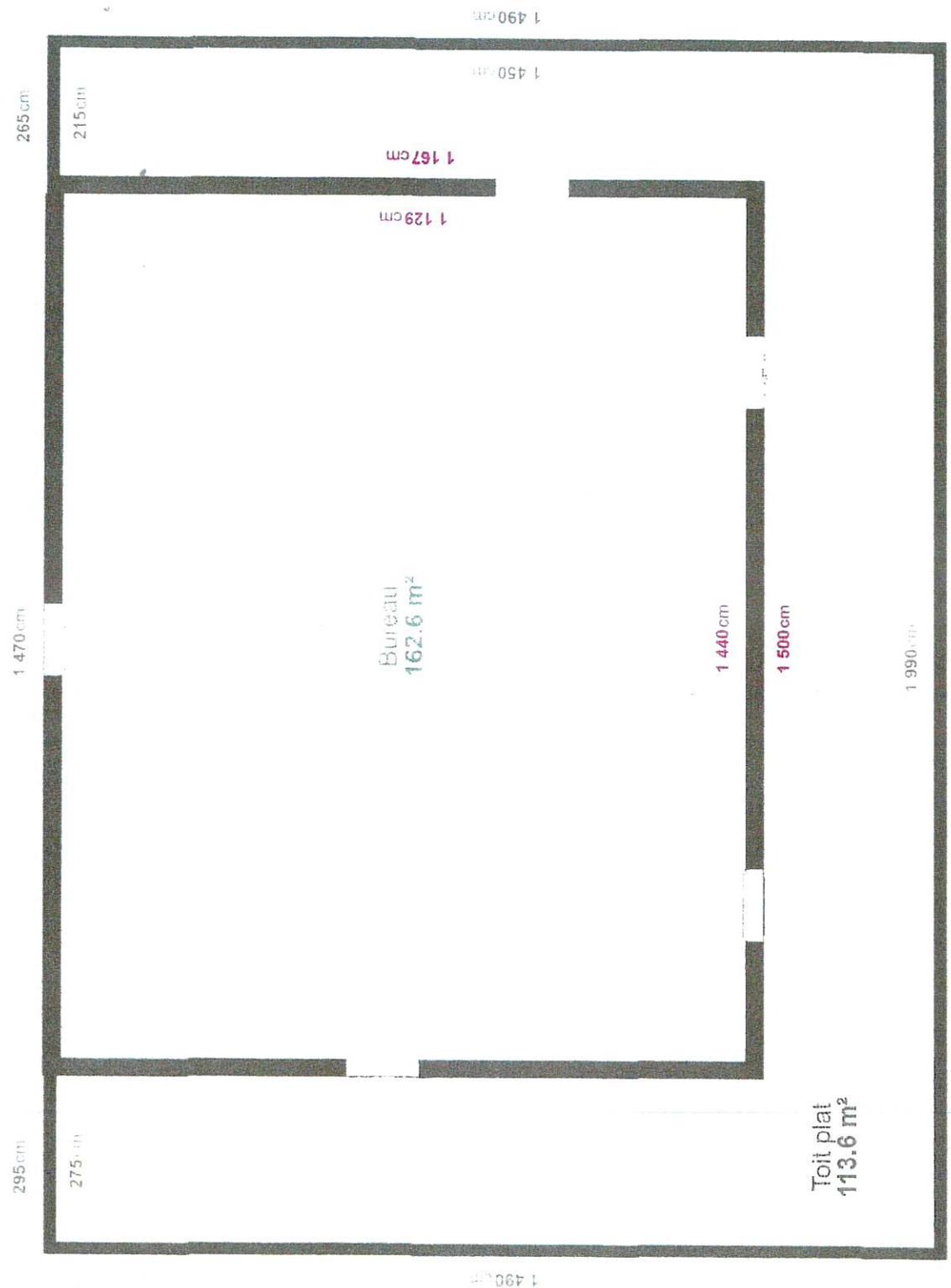
1/200



Plans de projets soumis à une validation technique préalable

**REÇU EN PREFECTURE**  
 le 21/05/2024  
 Application agréée E-legalite.com

5/5



**Titre du plan**  
 Plan de masse bâtiment de stockage  
 N°1 05/03/2024 1/100

Plans de projets soumis à notre validation technique préalable

**REÇU EN PREFECTURE**  
 le 21/05/2024  
 Application agréée E-legalite.com



Dossier de Mme HEBERT

LBA-5

11

1/nh

Communauté de Communes

TERRE D'AUGE

Maître Charles Soublin  
19 avenue de l'Hippodrome  
14 008 CAEN Cedex 1

Pont-l'Evêque, le 5 décembre 2023

Objet : réponse à la « Demande d'ajout à la procédure de modification en cours du PLUi Terre d'Auge » en date du 23 novembre 2023

Dossier suivi par : Clémence Postaire, Responsable du pôle aménagement & attractivité – 02.31.65.04.75

Maître Soublin,

Vous avez sollicité la Communauté de communes Terre d'Auge concernant le PC n° 014 261 07 P0010 déposé le 26 juillet 2007 par Madame Claudine Hébert et délivré en date du 25 septembre 2007 pour la réalisation d'une maison d'habitation sur la commune du Faulq. Vous demandez qu'un STECAL soit créé autour de la construction inachevée sur la parcelle de Madame Hébert cadastrée ZC n°192 sur la commune du Faulq, aujourd'hui classée en zone agricole du PLUi.

Je tiens à vous informer, qu'à ce stade de la procédure, votre requête ne peut plus être intégrée aux dossiers de modifications du PLUi. Ces derniers ont été adressés aux Personnes Publiques Associées pour avis et le tribunal administratif a été saisi pour la nomination d'un commissaire enquêteur.

L'enquête publique relative aux modifications n°1 à 6 du PLUi de Terre d'Auge qui aura lieu en début d'année 2024. Les dates de l'enquête publique seront affichées au sein des mairies membres du territoire, au siège de la Communauté de communes Terre d'Auge et publiées dans la presse locale et sur notre site internet [www.terredauge.fr](http://www.terredauge.fr).

Lors de cette enquête publique, vous pourrez faire part de la situation de Madame Hébert au commissaire enquêteur désigné.

Vous remerciant pour l'intérêt que vous portez à notre territoire,

Je vous prie de croire, Maître Soublin, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,  
Hubert COURSEAUX

Hubert COURSEAUX  
Le 05/12/2023 à 18h07

9 rue de l'hippodrome - ZI la Croix Brisée - CS 20070 - 14130 Pont l'Evêque  
accueil@terredauge.fr - 02 31 65 04 75 - terredauge.fr




REÇU EN PRÉFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_



**MÉDÈAS**

Avocats alliés de vos droits

Caen - Le Havre

**Jacques AUGER**

Avocat honoraire

**Aurélie VIELPEAU**

Avocate

Spécialiste en procédures d'appel

DJCE Droit des affaires

**Jean-Christophe LE COUSTOMER**

Avocat

Spécialiste en droit public

Qualification spécifique

en urbanisme et aménagement

**Catherine MASURE-LETOURNEUR**

Avocate

DESS Administration des Entreprises

**Charles SOUBLIN**

Avocat

Spécialiste en droit public

**Pauline LEREVEREND**

Avocate Collaboratrice

**Marine JUSTAL-GERVAIS**

Avocate Collaboratrice

**Julia ZIVY**

Avocate Collaboratrice

Assistants :

**Isabelle VENTROUX**

Clerc

**Carole GOURDIER**

Assistante

**Valentine L'HUISSIER**

Assistante

19, avenue de l'Hippodrome

BP 77

14 008 CAEN CEDEX 1

02 31 27 82 82

3, place Léon Meyer

76 600 LE HAVRE

02 61 10 01 69

**Tout courrier postal**

**est à adresser à CAEN**

[www.avocat-medeas.com](http://www.avocat-medeas.com)

[cabinet@avocat-medeas.com](mailto:cabinet@avocat-medeas.com)

SELARL d'avocats au capital de 7 500 €

Société Inter-barreaux

MEDEAS

RCS CAEN 479 800 104

N° TVA Intracommunautaire

FR58479800104

2/44

**Monsieur Marcel Vasselin**

**Commissaire Enquêteur**

Caen, le 6 mars 2024

**N/Réf. : 7412 - HEBERT-TERRE D'AUGE/LE FAULQ**

**Observations à l'enquête publique portant sur la procédure de  
modification en cours du PLUi Terre d'Auge**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir noter que je suis le Conseil de Madame Claudine Hébert, propriétaire d'un terrain cadastré ZC n° 192, route de Blangy, sur le territoire de la commune du Faulq.

**1. Les faits :**

Madame Hébert a déposé le 26 juillet 2007 une demande de permis de construire enregistrée sous le n° PC 014 261 07 P0010 en mairie de Le Faulq sur sa parcelle ZC n° 192, pour la réalisation d'une maison d'habitation.

Par un arrêté du 25 septembre 2007, le permis de construire lui a été délivré.

En conséquence de la délivrance de ce permis de construire, Madame Hébert a versé 10 709 € au titre de participations d'urbanisme (TLE/TDCAUE/TDENS).

La condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire ayant été levée, Madame Hébert a acquis cette parcelle ZC n° 192 (et la parcelle, plus petite, n° 191) pour un prix de 59 752 €, en 2007.

Le chantier a été déclaré ouvert le 3 août 2010.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

3/14

Pour la construction de cette maison d'habitation, Madame Hébert a fait appel à une entreprise locale de maçonnerie, la société Cubo.

Plusieurs factures ont été émises à compter du 27 juillet 2010 :

- 27 juillet 2010 : 5 559,49 € au titre d'un acompte ;
- 4 août 2010 : 4 902,52 € au titre des fondations ;
- 25 septembre 2012 : 8 585,92 € au titre de la dalle du plancher ;
- 28 novembre 2013 : 8 850,52 € au titre des élévations ;
- 29 décembre 2013 : 8 850,49 € au titre du plancher ;
- 11 février 2014 : 8 941,20 € au titre des pignons ;

soit un montant total de 45 690,14 €.

Le charpentier qui devait poser la toiture après les travaux de la société Cubo n'a pas voulu intervenir, considérant des malfaçons de maçonnerie imputables à l'entreprise Cubo.

Le 14 novembre 2014, le cabinet Sarectec, expert de protection juridique de Madame Hébert, était appelé sur place et il rejoignait l'analyse du charpentier, interdisant à ma cliente de poursuivre les travaux dans la mesure où la maison aurait été dangereuse pour ses occupants.

Le 31 mars 2015, une réunion d'expertise s'est tenue en présence de Messieurs Cubo (père et fils).

Il a notamment été constaté que les poteaux n'étaient pas réalisés correctement et que la continuité des chaînages n'était pas assurée.

Malheureusement, Madame Hébert n'a pas pu donner suite à cette expertise amiable et elle n'a pas assigné en responsabilité la société Cubo ou son assureur.

Ma cliente m'a interrogé sur le point de savoir si elle pouvait envisager une action à l'égard de la société Cubo mais toute action judiciaire à l'égard des constructeurs est désormais prescrite.

h/uy

## 2. La situation du terrain :

Vue aérienne :



Jusqu'à l'approbation du PLUi de Terre d'Auge, le terrain de Madame Hébert était situé en zone constructible.

Désormais, ce terrain, même s'il est proche du bourg de Le Faulq, est classé en zone agricole :



Il n'en demeure pas moins desservi par tous les réseaux.

Il présente deux accès, par le Nord, par la RD 98 A, et par le Sud, par le chemin « *Les Acres Delaunay* », accessible sans difficulté depuis la RD 284.

5/11/24

En l'état, faute d'avoir pu terminer la construction en raison des fautes de l'entreprise Cubo, le terrain supporte la maison non achevée de Madame Hébert, qui se détériore en raison de l'écoulement du temps.

La construction se compose d'une dalle béton sur vide sanitaire, de façades en maçonneries, d'une dalle béton correspondant au plancher haut et les murs pignons du 1<sup>er</sup> étage se sont effondrés.

Voici l'état actuel de la construction :



Considérant d'une part, la présence de cette construction inachevée et d'autre part, le passage de sa parcelle en zone agricole, la propriété de Madame Hébert ne vaut plus rien.

### **3. La situation de Madame Hébert :**

La situation de ma cliente est catastrophique.

En effet, il résulte de ce qui précède que :

- Madame Hébert est propriétaire d'une maison en cours de construction, mais sans plus aucun interlocuteur ;
- Personne ne souhaite reprendre les travaux ;
- Le chantier ne peut de toute façon plus reprendre car le lot maçonnerie n'est pas achevé ;
- A supposer qu'elle puisse matériellement reprendre les travaux, la péremption du permis de construire pourrait peut-être lui être opposée ;

0/ah

- Considérant le classement en zone A du PLUi de Terre d'Auge, elle ne peut plus prétendre à l'obtention d'un permis de construire sa maison d'habitation qui lui permettrait de reprendre les travaux.

Mais, dans le même temps :

- Madame Hébert a versé à la commune les participations d'urbanisme qui lui ont été légitimement réclamées en 2007 ;
- Elle est toujours obligée de s'acquitter du prêt souscrit pour l'acquisition du terrain et pour financer la construction ;

... alors qu'elle n'est plus propriétaire que d'un terrain inconstructible depuis l'intervention du PLUi sur lequel se situe une quasi ruine.

Autrement dit, elle s'est acquittée de la somme de 116 151,14 € en pure perte, sans possibilité de recours contre la société Cubo dont elle a été victime et sans qu'elle puisse, finalement, réaliser la maison dont elle rêvait.

Compte tenu de ce qui précède, vous comprendrez que la situation de Madame Hébert est extrêmement difficile et elle m'a mandaté pour tenter de trouver une solution pérenne à cette situation catastrophique.

#### **4. La demande de Madame Hébert :**

Pour que Madame Hébert puisse sortir de cette situation, il pourrait s'envisager une légère modification du classement de sa parcelle.

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme permet, à titre exceptionnel, de créer des pastilles constructibles dans les zones A ou N, souvent dénommées Ah ou Nh.

Aux termes de cet article :

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ; (...)*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Plan

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (...) ».*

Il s'agit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL.

Madame Hébert souhaiterait bénéficier de ces dispositions, afin qu'elle puisse déposer un permis de construire, l'obtenir, puis terminer sa construction inachevée.

Le classement pourrait prendre cette forme :



Le zonage peut d'ailleurs être plus resserré.

Tout ce qui importe à ma cliente est qu'elle puisse, sur l'emprise de la construction inachevée actuelle, obtenir une autorisation de construire.

Cette légère évolution du zonage peut faire l'objet d'une modification du document d'urbanisme.

En effet, l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme dispose qu'il y a modification du document lorsqu'on souhaite le voir évoluer, sauf lorsqu'une révision s'impose en application de l'article L. 153-31.

8/uh

Cet article L. 153-31 dispose qu'il y a révision lorsqu'il s'agit :

- De modifier le PADD ;
- De réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle ;
- De réduire une protection ;
- D'ouvrir certaines zones à urbaniser ;
- De créer des OAP valant création de ZAC.

Nous ne sommes dans aucun de ces cas de sorte que la création d'un STECAL permettant à Madame Hébert de finir sa construction entre bien dans le champ de la modification du PLUi de Terre d'Auge.

Par un courrier du 23 novembre 2023, Madame Hébert a demandé à Terre d'Auge que sa demande soit intégrée à la procédure de modification du PLUi sur laquelle vous êtes amené à vous prononcer.

Par un courrier du 5 décembre 2023, Terre d'Auge a informé Madame Hébert que sa demande ne pouvait pas être intégrée au dossier de modification dans la mesure où il avait déjà été transmis aux personnes publiques associées.

La communauté de communes a invité ma cliente à présenter ses observations à l'enquête publique.

J'attire votre attention sur le fait que nous avons rencontrés le maire de Le Faulq ce 14 novembre 2023, en mairie, avec Madame Hébert.

Monsieur Bruno Lethuillier nous a exposé qu'il était tout à fait d'accord pour qu'un STECAL soit créé pour aider Madame Hébert.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur les présentes observations et émettre un avis favorable à la demande de Madame Hébert.

Cet avis favorable de votre part permettra à la communauté de communes, si elle décide de vous suivre, de créer un STECAL entourant le bien de Madame Hébert puisqu'il s'agira d'une modification du dossier provenant de l'enquête publique.

Je vous remercie par avance de ce que vous pourrez faire pour Madame Hébert.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

g/hv

Je suis à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles SOUBLIN



PJ :

1. *Demande de permis de construire du 26.07.2007*
2. *Permis de construire du 25.09.2007*
3. *Déclaration d'ouverture de chantier du 03.08.2010*
4. *Extrait de l'acte de vente (prix)*
5. *Factures de la société Cubo*
6. *Compte rendu de réunion d'expertise du 08.12.2014*
7. *Compte rendu de réunion d'expertise du 31.03.2015*
8. *Photos de la construction, des réseaux et de l'accès Nord*
9. *Extrait du règlement graphique du PLUi Terre d'Auge*
10. *Extrait du zonage souhaité (STECAL Ah)*
11. *Courrier du 5 décembre 2023 de Terre d'Auge*

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

10/wh



# Demande de permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes par un particulier pour lui-même

(Article R 421-1-1 du Code de l'urbanisme)

1/4



N° 12393\*01

- Vous construisez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.

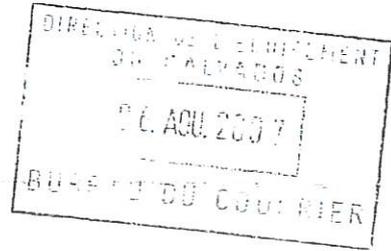
cadre réservé à la mairie du lieu de construction

P C 014 26 07 P 0000  
 Dpt Commune Aireau N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie  
 le 26/07/2024  
 Signature du receveur

Hebert Claudine  
25 allée du Clos Gagneur 93160 Noisy le Grand

Informations facultatives : téléphone, télécopie, adresse électronique...



## 2.1 - Sa localisation (adresse complète)

Route de Blangy à Cormeille

14130  
Code postal

Le Faulq  
Commune

2.2 - Sa superficie totale (exprimée en m²) 11.800,00

2.3 - Ses références cadastrales, section(s) et numéro(s) (si vous les ignorez, contactez la mairie)

Section ZC n° 173 divisé Lot A

## 2.4 - Sa situation juridique **⚠ Important** : ces informations sont facultatives mais il est dans votre intérêt de les fournir pour préciser vos droits à construire sur le terrain et permettre le calcul des impositions prévues par le Code de l'urbanisme

2.4.1 Un certificat d'urbanisme a-t-il été délivré pour ce terrain ? Oui  Non  Je ne sais pas

si oui, précisez le numéro du certificat

et sa date

2.4.2 - Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui  Non  Je ne sais pas

2.4.3 - Le terrain est-il situé dans une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ? Oui  Non  Je ne sais pas

2.4.4 - Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (association foncière urbaine autorisée) ? Oui  Non  Je ne sais pas

Si vous connaissez un nom, une date d'autorisation ou de décision et un numéro, indiquez-les :

Avez-vous eu recours à un(e) architecte ?

Oui  Non

Le recours à un(e) architecte est obligatoire si la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de votre construction, après travaux, est supérieure à 170 m².

**Michel NYS**  
 ARCHITECTE D.P.L.G.  
 N° reg 9800  
 4, allée du Village  
 93160 NOISY LE GRAND  
 Tél 01 43 04 30 69  
 Carreau de l'architecte

Signature de l'architecte

**REÇU EN PREFECTURE**  
 le 21/05/2024  
 Application agréée E-legalite.com

11/04

**Vous ne devez remplir qu'un seul cadre : 4.1, 4.2 ou 4.3, selon votre projet.**  
**Vous pouvez utiliser la «fiche d'aide pour le calcul des Surfaces Hors Oeuvre Brutes et Nettes (SHOB, SHON) des constructions» ci-jointe.**

**4.1 - Vous construisez une maison individuelle sur un terrain qui ne comporte aucun bâtiment**

Indiquez la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) construite **486,15** m<sup>2</sup>

**4.2 - Vous construisez sur un terrain comportant déjà une maison individuelle (et éventuellement ses annexes) et aucune autre construction**

Cochez la (ou les) case(s) correspondant à votre projet :

- agrandissement d'une maison et éventuellement de ses annexes
- construction d'une nouvelle maison sur le terrain
- aménagement pour l'habitation d'une partie de la maison ou de ses annexes (garage, grenier, cave...)
- construction d'une annexe, précisez sa nature (garage, piscine, abri de jardin...) : .....

Surfaces	existantes	supprimées ou démolies	restantes	créées	totales après travaux
Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)					
Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)					

**4.3 - Vous construisez sur un terrain comportant déjà un ou plusieurs bâtiments destinés à d'autres usages que l'habitation**

Cochez la (ou les) case(s) correspondant à votre projet :

- agrandissement d'une maison et éventuellement de ses annexes
- construction d'une nouvelle maison sur le terrain
- aménagement pour l'habitation d'une partie de la maison ou de ses annexes (garage, grenier, cave...)
- construction d'une annexe, précisez sa nature (garage, piscine, abri de jardin...) : .....
- aménagement pour l'habitation d'une construction dont la destination actuelle n'est pas l'habitation

Indiquez dans les tableaux ci-dessous (habitation et autres destinations) les Surfaces Hors Oeuvre Brutes (SHOB) et les Surfaces Hors Oeuvre Nettes (SHON) existantes, démolies, créées ou transformées en habitation et les surfaces totales après travaux.

**Habitation**

Surfaces	existantes	supprimées ou démolies	restantes	créées	totales après travaux
Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)					
Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)					

Autres destinations, cochez la (ou les) destination(s) correspondant aux bâtiments existants sur le terrain

- Artisanat
- Exploitation agricole ou forestière
- Commerce
- Bureaux
- Entrepôt
- Industrie
- Hébergement hôtelier
- Services publics ou d'intérêt collectif

Surfaces	existantes	démolies ou transformées en habitation	totales après travaux
Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)			
Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)			

Indiquez les matériaux et les colons des façades, toitures, menuiseries et clôtures

Si vous souhaitez apporter des précisions complémentaires sur votre projet, inscrivez-les ici

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT  
DU GALVADOS

24 AOUT 2007

Courrier Arrivé A.D.S.

**REÇU EN PREFECTURE**  
Le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

12/11

Vous envisagez l'utilisation suivante : Résidence principale  Résidence secondaire  Location   
 Nombre de pièces principales créées 9  
 Avez-vous souscrit un contrat de construction de maison individuelle ? oui  non   
 Bénéficiez-vous d'un prêt à taux zéro ministère du logement ? oui  non

7.1 - Si votre terrain est issu d'une division de propriété

Si votre terrain est issu de la division d'une propriété bâtie, effectuée il y a moins de 10 ans, demandez à la mairie si le plan local d'urbanisme comporte une règle limitant vos droits à construire, instituée antérieurement à la date de la division.

Si cette règle existe, le vendeur doit vous avoir remis une attestation indiquant la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain.

Indiquez cette surface m<sup>2</sup> et la superficie du terrain avant division m<sup>2</sup>  
ou joignez à votre demande une copie de l'attestation.

7.2 - Si votre terrain est situé dans une commune où s'applique un plafond légal de densité

Demandez à la mairie si un plafond légal de densité des constructions est institué dans la commune et si les constructions prévues sur votre terrain dépassent ce plafond. Si oui, indiquez ici la valeur du m<sup>2</sup> de terrain nu et libre €

Pour bénéficier le cas échéant de droits acquis, précisez si des constructions existant sur votre terrain avant le 1<sup>er</sup> avril 1976 ont été démolies : oui  non  si oui, indiquez ici la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) démolie m<sup>2</sup>

Indiquez les nom(s) et prénom(s), adresse complète du propriétaire, demandez-lui de signer ci-dessous ou joignez son autorisation à votre demande.

Nom(s) et prénom(s), adresse complète

Signature du propriétaire

Si vous avez donné mandat à quelqu'un pour effectuer les démarches administratives en votre nom, indiquez ses nom(s) et prénom(s), adresse complète, demandez-lui de signer ci-dessous.

Nom(s) et prénom(s), adresse complète

Signature du mandataire

Je soussigné(e), auteur(e) de la présente demande, certifie exacts les renseignements qui y sont contenus, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

Je m'engage à respecter les règles générales de construction prévues par les articles L. 111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation sous peine d'encourir les sanctions pénales applicables en cas de violation de ces règles (articles L. 152-1 à L. 152-11 du Code de la construction et de l'habitation)<sup>(1)</sup>.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le Code de l'urbanisme.

Le 27 07 2007

(1) Il vous appartient de vous assurer que votre architecte ou votre constructeur prend bien en compte ces règles.

Signature du demandeur

Votre demande établie en quatre exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu de construction.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre

**REÇU EN PREFECTURE**  
 le 21/05/2024  
 Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

13/11/24

102

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 26/07/2007	Complétée le 24/08/2007	N° PC1426107P0010
Par : Demeurant à :	MME HEBERT CLAUDINE 25,allée duClos Gagneur 93160 NOISY LE GRAND	
Représenté par : Pour :	HABITATION	Surfaces hors oeuvre autorisées brute : 598 m <sup>2</sup> nette : 468 m <sup>2</sup>
Sur un terrain sis :	Route de Blangy à Cormeille	Destinations : Logement

**Le Maire :**

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
Vu le Règlement National d'Urbanisme,  
Vu le PLU prescrit le 16/12/2004 ,  
Vu l'avis favorable du Maire en date du 31/08/2007,  
Vu les plans modifiés déposés le 24/08/2007 ;  
Vu l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 14/09/07,  
Vu la décision du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 23 juillet 2007 portant délégation de signatures,

Annexé à la Minute d'un Acte  
reçu par M<sup>e</sup> Jean-Luc BAERT  
Notaire à Cormeilles (Eure)  
soussigné, 

**ARRETE**

**ARTICLE UN :**

le permis de construire est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous les réserves et prescriptions suivantes :

L'installation privée d'assainissement devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 06 mai 1996 ; le pétitionnaire pourra obtenir tout renseignement utile pour son installation privée d'assainissement auprès de la Mairie. Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement individuel doivent être adaptées à la nature du terrain .

L'accès sur la voie communale devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre du véhicule sur la voie publique (application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme). Notamment, celui-ci devra être placé en retrait de 5.00 mètres par rapport à l'alignement ;  
Toute création ou modification d'accès devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de la Mairie.

Le terrain concerné pourra bénéficier d'une autorisation d'accès au Domaine Public sur la RD 98a . Les conditions techniques de réalisation seront décrites à cet effet lorsque le pétitionnaire du permis de construire en fera la demande auprès de l'Agence Routière Départementale de Pont-L'Evêque.  
PK 12.400- côté droit

RG

A Le Faulq , le 25.09.2007

Le maire

Réjane VIKESNE



H0  
CA

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

**Informations sur les taxes d'urbanisme** : Les taxes générées par la présente autorisation sont, au vu des déclarations contenues dans la demande de permis de construire, évaluées à : **TLE : 7836 euros / TDCAUE : 783 euros / TDENS : 2090 euros**. Si vous bénéficiez d'un prêt à taux zéro, vous devez fournir à la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) l'attestation d'octroi définitif de ce type de prêt dans un délai de quinze mois, afin de bénéficier du montant de base spécifique à cette catégorie. A défaut, les taxes seront calculées sur la base de la catégorie la plus élevée. Le montant définitif vous sera notifié ultérieurement par le service de la Perception des Impôts chargé du recouvrement.

TOTAL FRAIS PERMIS DE CONSTRUIRE = 10709€

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier.
- **DELAI ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

PG HB

Hélène

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com



703

# Déclaration d'ouverture de chantier

15/wh

cerfa  
N° 13407\*

Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le 03.08.2010



## 1 - Désignation du permis

Permis de construire ⇒ N° 01426107 P0010  
 Permis d'aménager ⇒ N°

## 2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur

Nom : HÉBERT Prénom : CLAUDINE

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : Prénom :

## 3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation.)

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : @

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

## 4 - Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : 03 août 2010

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui  Non

Surface hors œuvre nette créée (en m<sup>2</sup>) :

Nombre de logements commencés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

- Logement Locatif Social : \_\_\_\_\_
- Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : \_\_\_\_\_
- Prêt à taux zéro : \_\_\_\_\_
- Autres financements : \_\_\_\_\_

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

16/uk

104

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CINQUANTE NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (59.752,00 €)

**S'appliquant :**

-au terrain à bâtir pour la somme de CINQUANTE SIX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS.

Ci ..... 56.592,00 €

- au surplus du terrain pour la somme de TROIS MILLE CENT SOIXANTE EUROS.

Ci ..... 3.160,00 €

dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

**PRET PAR le CREDIT FONCIER DE FRANCE.**

LE PRETEUR consent à L'ACQUEREUR qui accepte UN PRET FONCIER OBJECTIF I d'un montant de CENT CINQUANTE CINQ MILLE CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (155.191,00 €) productif d'intérêts au taux de 3,90 % l'an, remboursable en 384 mois (durée maximale hors compte courant).

La première échéance de remboursement est fixée au : 6 novembre 2007.

La dernière échéance de remboursement est fixée au : 6 octobre 2039.

La date de préemption de l'inscription est fixée au : 6 octobre 2040.

**DESTINATION DES FONDS**

Ledit prêt est destiné à concurrence de QUARANTE NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (49.600,00 €) à financer pour partie l'acquisition du BIEN objet des présentes. Le surplus, soit la somme de CENT CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (105.591,00 €) est destiné au financement des constructions.

**PROMESSE D'EMPLOI**

L'ACQUEREUR s'engage envers LE PRETEUR à employer la somme de QUARANTE NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (49.600,00 €) qui vient de lui être remise par la comptabilité du notaire soussigné, au paiement à due concurrence du prix de la présente vente afin que LE PRETEUR bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374-2 du Code civil.

**PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que LE VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

RG

16 CH

M6

13

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

17/11/24  
4

**2° VENTE PAR MONSIEUR GOULEY :**

Un immeuble non bâti situé à LE FAULQ (14130) Lieudit "Le Bas Faulq", figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZC	192	"Le Bas Faulq"		1	21	79

Ledit immeuble consistant en : Une parcelle de terrain à bâtir sise dite Commune.

**BORNAGE**

Le terrain objet des présentes étant destiné par L'ACQUEREUR à la construction d'un immeuble à un usage d'habitation ou à un usage mixte d'habitation et professionnel pour l'application de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes résulte d'un bornage effectué par le Cabinet Roger DUPUIS, géomètre-expert à PONT L'EVEQUE (14130), le 12 octobre 2007.

Un exemplaire du plan de bornage est demeuré ci-annexé.

**DIVISION CADASTRALE**

L'immeuble sus-désigné provient de la division d'une parcelle non bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le Cabinet Roger DUPUIS, géomètre-expert à PONT L'EVEQUE (14130), en date du 12 octobre 2007 sous le numéro 174 B, dont une photocopie est demeurée ci-jointe et annexée.

L'original demeuré annexé à un extrait de la matrice cadastrale sera déposé au bureau des hypothèques en même temps que l'expédition des présentes et la copie destinée à être publiée.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
ZC	151	43a 04ca	ZC	191	08a 21ca	ZC	190	34a 83ca
ZC	173	02ha 63a 68ca	ZC	192	01ha 21a 79ca	ZC	193	01ha 41a 89ca

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan certifié exact par les parties demeuré ci-annexé après mention.

RG  
11/2  
CH  
B

M6

Agence de Caen  
Boulevard de l'Espérance  
21 Espace Mantelet - CS 21008  
14123 Cormelles le Royal  
Assistante : Karine Demaudouit



18/uh  
Maxime Ourdouillie  
Téléphone : 02 31 46 20 40  
Télécopie : 01 56 71 24 55  
Courriel : 14@saretec.fr

N/Réf. 294 7015 MOU 14 C  
(à rappeler dans tout courrier)

M. et Mme Hébert  
25 Allée Clos Gagneur  
93160 Noisy-le-Grand

A la demande de M. et Mme Hébert  
Réf. client Maison de Blangy le Château  
Affaire Hébert à Blangy le Château

Caen, le 8 décembre 2014

**Expertise amiable hors  
assurance**

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à la réunion d'expertise du 14 novembre 2014, et nous vous invitons à bien vouloir trouver ci-joint notre rapport d'expertise accompagné de notre note d'honoraires.

Faisant suite à l'examen du gros-œuvre de votre opération de construction, il apparait selon notre analyse, un défaut d'armature notamment au niveau des chaînages verticaux pour les trumeaux isolés inférieurs à 80 cm, ainsi qu'une discontinuité du chaînage horizontal et vertical du gros-œuvre support de la charpente.

**Travaux de réparation**

Il conviendrait dans un premier temps de vérifier l'ensemble des liaisons des chaînages verticaux et horizontaux de la superstructure du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, ainsi que des 2 pignons.

**Suite à donner**

Compte tenu de la réalisation de la maçonnerie en briques, une éventuelle remise en conformité passera nécessairement par le missionnement d'un bureau d'études ainsi que d'un maître d'œuvre pour procéder à une préconisation des travaux réparatoires nécessaires avant la poursuite des travaux.

Compte tenu de l'ampleur des travaux nécessaires à la mise en conformité, nous pensons qu'il serait judicieux d'envisager une assignation de l'entreprise titulaire du lot gros-œuvre.

Restant à votre disposition pour toutes demandes d'informations complémentaires, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Maxime Ourdouillie, expert

PJ : rapport d'expertise et note d'honoraires

Agence de Caen  
Boulevard de l'Espérance  
21 Espace Mantelet - CS 21008  
14123 Cormelles le Royal  
Assistante : Karine Demaudouit



19/11

Maxime Ourdouillie

Téléphone : 02 31 46 20 40

Télécopie : 01 56 71 24 55

Courriel : 14@saretec.fr

---

## Rapport

« Expertise amiable hors assurance »

---

*A la demande de* M. et Mme Hébert  
*Référence client* Maison de Blangy le Château  
*Référence Saretec* 294 7015 MOU 14 C  
*Affaire* Hébert à Blangy le Château

### *Objet de l'intervention*

Non-conformité du gros-œuvre alléguée par le charpentier.

Rapport du 8 décembre 2014



20/11/14

## Opérations d'expertise

---

### Présentation du contexte

La résidence secondaire de M. et Mme Hébert est en cours de construction à Blangy-le-Château.

Ils ont souhaité faire appel à nos services afin de procéder à une vérification de conformité de la réalisation du gros-cœur de cette habitation.

---

### Réunion

Une réunion s'est tenue sur site à notre initiative, le 14 novembre 2014, en la présence de :

- M. et Mme Hébert, maîtres d'ouvrage
- M. maxime Ourdouillie, expert du cabinet Saretec

---

### Présentation de l'ouvrage

Le gros-cœur de l'habitation est constitué de semelles filantes, de libages en parpaings, d'un plancher bas de vide sanitaire en poutrelles hourdis.

La superstructure est constituée de briques de 20 cm d'épaisseur.

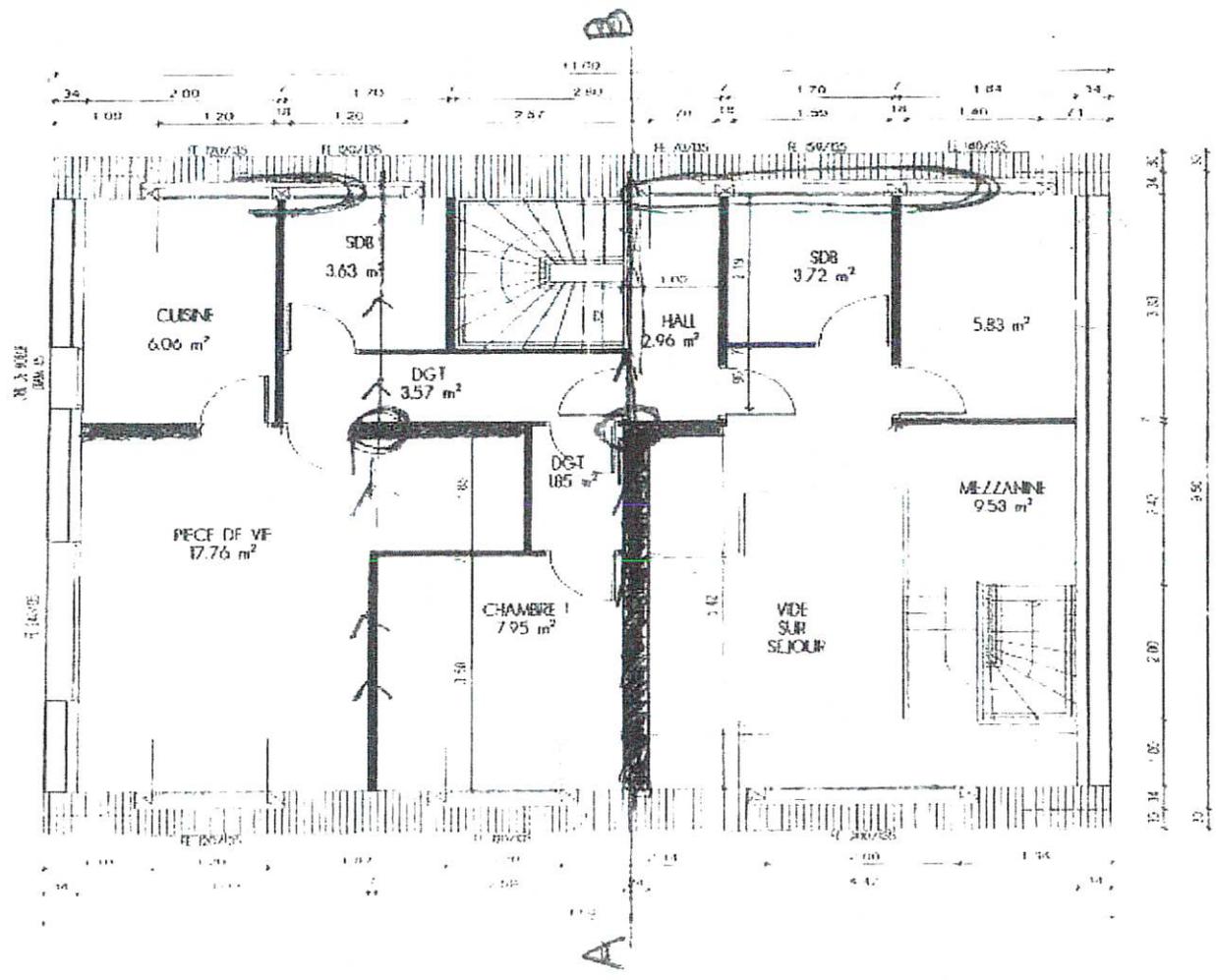


el / hh



# Constatations

## Plan d'étage



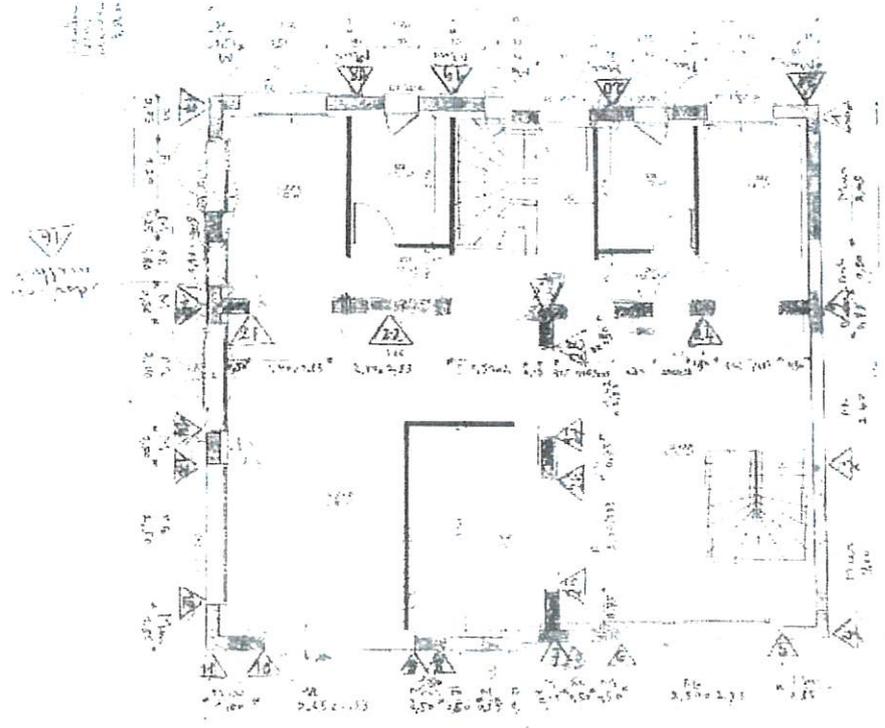
22/ah



(PLAN DE RDC) 1/100

1/100

Plan de RDC



ECHELLE 1/100

Au rez-de-chaussée nous constatons que le trumeau à droite de la porte d'entrée, présente une fracture horizontale importante.



23/11



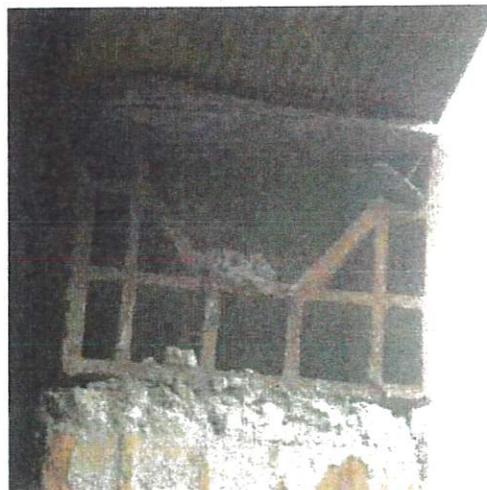
La flèche verticale relevée au droit de la fracture est de l'ordre de 28 mm.



Sur les 2 portes fenêtres côté accès au terrain, nous relevons un appui des linteaux sur la maçonnerie courante voisin de 10 cm.



Aucun chaînage vertical n'est présent au droit du linteau.



24/wh



Au premier étage, le chaînage horizontal est interrompu, à proximité immédiate de l'angle du pignon



ainsi que de l'autre côté de l'ouverture



Au 1<sup>er</sup> étage, le rampannage des pignons n'a pas été réalisé.

Nous constatons l'absence de poteaux au droit de l'ouverture.



Des armatures verticales sont présentes à gauche de l'ouverture, aucun poteau n'a été coulé.

25/ah



---

## Analyse technique Saretec

La commune de Blangy-le-Château se situe en zone sismique n°1. Elle n'est donc pas visée par les dispositions constructives des zones sismiques à fort risque.

Il convient cependant de suivre les dispositions constructives du DTU 20.1 - ouvrages en maçonneries de petits éléments.

Concernant les non-conformités relevées, nous signalons entre autres, l'absence de chaînage vertical dans les trumeaux de largeur inférieure à 80 cm.

Un repos des linteaux inférieur à 20 cm, sur les zones de portes fenêtres, l'absence de poteaux de part et d'autres des ouvertures de grandes dimensions, qui nécessiteraient une vérification de conformité par le calcul.

---

## Suite à donner

Il nous a été indiqué par M. et Mme Hébert que le charpentier ne souhaitait pas mettre en œuvre sa charpente sur les ouvrages de maçonnerie en l'état.

Nous rejoignons son analyse.

**Maxime Ourdouillie, expert**

**CUBO Sébastien**  
**Maçonnerie - Carrelage**  
**19 bd Winston Churchill**  
**14100 LISIEUX**  
**Tél / Fax: 02 31 62 46 15**  
**Siren: 488 406 570**

26/ah

735

Assujettit au paiement des sommes  
dûes par le client au moment de la  
signature de la facture et de  
Gestion agréé par l'Administration Fiscale.

Madame HERBERT  
25, Allée du Clos Gagneux

93 160 NOISY-LE-GRAND

R.C.S. LISIEUX 488 406 570 N° Gestion 2006 A 15 Lisieux, le 27 Juillet 2010

EVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 93 488 406 570 00017

FACTURE N° 10-19

--- D O I T ---

- Acompte pour démarrer les travaux

11.621 EUROS X 40 %

4.648,40 EUROS

MONTANT HORS TAXE

4.648,40 EUROS

T. V. A. 19,60 %

911,09 EUROS

MONTANT T. T. C.

5.559,49 EUROS

VALEUR EN VOTRE ALIABLE REGLEMENT A RECEPTION.

LOI 92-1442 DU 31/12/92, UN INTERET EGAL A UNE FOIS ET DE MI LE TAUX D'INTERET  
LEGAL SERA APPLIQUE AU MONTANT DE TOUTE FACTURE PAYEE HORS DELAI.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

CUBO Sébastien  
Maçonnerie - Carrelage  
19 bd Winston Churchill  
14100 LISIEUX  
Tél / Fax: 02 31 62 46 15  
Siren: 488 406 570

27/4

Apprécié  
en qualité de  
Gestion Agréé par Administration Fiscale.

Madame HEBERT  
25, Allée du Clos Gagneux

93 160 NOISY-LE-GRAND

R.N.S. 13130A 488 406 570  
N° Gestion 2006 A 15

Lisieux, le 4 AOUT 2010

TRA 1, PROCEDEMAURIE  
FR 93 488 406 570 00017

Quantité : Route de Corneilles à Elangy

14 130 M2 FACILE

FACTURE N° 10-19

--- D O I T ---

- Jouer les fondations de 50 X 60 en béton armé avec  
cadres longrines de tor 8

220 cubes X 18 M3 + ferraille prévue 3.740 EUROS

- Supplément pour la ferraille demandée en plus

359,10 EUROS

MONTANT HORS TAXE 4.099,10 EUROS

T. V. A. 19,60 % 803,42 EUROS

MONTANT T. T. C. 4.902,52 EUROS

VALEUR EN VOTRE ALBAIS RÈGÈREMENT A RECEPTION.

LOI 92-1441 DU 31/12/92, UN INTERET EGAL A UNE FOIS ET DEMI LE TAUX D'INTERET  
LEGAL SERA APPLIQUÉ AU MOMENT DE TOUTE FACTURE PAYÉE HORS DELAI.

Bon jour accord  
dans le cadre de  
mon prêt.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

CUBO Sébastien  
Maçonnerie - Carrelage  
19 bd Winston Churchill  
14100 LISIEUX  
Tél / Fax: 02 31 62 46 15  
Siren: 488 406 570

28/ah

Acceptant le règlement des sommes  
dûes par chèques libellés à son ordre,  
en qualité de receveurs d'un Centre de  
Gestion Agréé par l'Administration Fiscale.

Madame HEBERT Claudine  
25, Allée du Clos Gagneur

93 160 NOISY-LE-GRAND

R.C.S. LISIEUX 488 406 570  
N° Gestion 2006 A 15

Lisieux, le 25 Septembre 2012

T.V.A. INTRA-COMMUNAUTAIRE  
FR 93 488 406 570 00017

Chantier : Route de Corneilles à Blangy  
14 140 LE FAULQ

FACTURE N° 12-33

--- D O I T ---  
-----

- Fourniture du plancher	3.359,86	EUROS
- Béton livré pour dalle de compression	1.287	EUROS
- Supplément pour les tapis	341	EUROS
- Pose du plancher et pose du ferrailage	1.500	EUROS
- Dalle	550	EUROS

SUPELEMENT  
-----

- Supplément pour les M3 manquant à la deuxième toupie	141	EUROS
--	-----	-------

MONTANT HORS TAXE 7.178,86 EUROS

T. V. A. 19,60 % 1.407,06 EUROS

MONTANT T. T. C. 8.585,92 EUROS

ACOMPTES 4.715 EUROS

RESTE A PAYER 3.870,92 EUROS

VALEUR EN VOTRE AIMABLE REGLEMENT A RECEPTION.  
LOI 92-1442 DU 31/12/92. un intérêt de retard à trois fois le taux d'intérêt  
légal sera appliqué au montant de toute facture payée hors délai.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

CUBO Sébastien  
Maçonnerie - Carrelage  
19 bd Winston Churchill  
14100 LISIEUX  
Tél / Fax: 02 31 62 46 15  
Siren: 438 406 570

29/wh

M. Mme HERBERT Claudine  
25, Allée du Clos Gagneur

93 160 ROISY-LE-GRAND

Lisieux, le 20 Novembre 2013

R.C.S. LISIEUX 488 406 570  
N° de Lic. 2006 A 15

T.V.A. IMPRÉCISÉE À L'ÉCART  
FR 93 488 570 0017

Clientier Route de Bayveilles à Lisieux

14 140 02 2 002

FACTURE N° 13-36

--- D G I T ---

- Lait d'oeuvre pour monter les briques 104,50 ml à 23 Euros le m <sup>3</sup>	2.403,50	EUROS
- Lait d'oeuvre pour montage des linteaux, boîtes et coule de des chaînages et poteaux	2.500	EUROS
- Fourniture des briques, ferrailles et transport	2.496,60	EUROS
-----		
COFFRE ET BONS PAÏES	7.400,10	EUROS
T. V. A. 19,50 %	1.450,42	EUROS
-----		
COFFRE T. T. O.	8.850,52	EUROS
-----		

VALEUR EN VOTRE AIMABLE REGLEMENT A RECEPTION.

LOI 92-1442 DU 31/12/92, un intérêt de retard de 1 à trois fois le taux d'intérêt  
légal sera appliqué au montant de toute facture payée hors délai. I déduit forfaitaire  
de recouvrement : 40 EUROS.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

30/4h

CUBO Sébastien  
Maçonnerie - Carrelage  
19 bd Winston Churchill  
14100 LISIEUX  
Tél / Fax: 02 31 62 46 15  
Siren: 488 406 570

Acceptant le règlement des sommes  
dues par chèques bancaires à son NOM  
en qualité de membre du Centre de  
Gestion Agréé par l'Administration Fiscale

Madame HEBERT Claudine  
25, Allée du Clos Gagneur  
93 160 NOISY-LE-GRAND

Lisieux, le 29 Décembre 2013

R.C.S. LISIEUX 488 406 570  
N° Gestion 2006 A 15

T.V.A. INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 93 48 8570 00017

Chantier : Route de CORMEILLES à BLANGY  
14 140 LE FAULQ

FACTURE N° 13-39

----- D O I T -----  
-----

- Pose seule du plancher en hourdies de ciment, le coffrer, le couler sans la fourniture du plancher	2.750	EUROS
- Fourniture des briques, colle, ferrailles, transport	2.462,68	EUROS
- Fourniture du plancher, ferrailles, transport	1.936,56	EUROS
	-----	
MONTANT HORS TAXE	7 149,24	EUROS
T. V. A. 19,60 %	1.401,25	EUROS
	-----	
MONTANT T. T. C.	8.550,49	EUROS

VALEUR EN VOTRE AIMABLE REGLEMENT A RECEPTION.

LOI 92-1442 DU 31/12/92, un intérêt de retard égal a trois fois le taux d'intérêt  
légal sera appliqué au montant de toute facture payée hors délai. Indemnité forfaitaire  
de recouvrement / 40 EUROS.

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

CUBO Sébastien  
Maçonnerie - Carrelage  
19 bd Winston Churchill  
14100 LISIEUX  
Tél / Fax: 02 31 62 46 15  
Site: 02 31 406 570

Accepté  
d'après

Adressé  
notif.

Madame HEBERT  
25 Allée du Clos Gagneur

93 160 NOISY-LE-GRAND

R. C. S. LISIEUX 488 406 570  
N° Gestion 2006 A 15

Lisieux, le 11 Février 2014

T. V. A. INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 93 488 406 570 00017

Chantier : Route de Cormeilles à Blangy  
14 100 LE FAULQ

FACTURE N° 14-03

--- D O I T ---  
-----

- Béton coulé à la toupie et la pompe	1.088	EUROS
- Béton fait à la main en plus de la dalle	240	EUROS
- Monter 3 rangs de briques autour de la maison 41 M2 X 23 EUROS	943	EUROS
- Couler les chaînages et les poteaux en béton (main-d'oeuvre et fourniture)	840	EUROS
- Monter les 2 pignons en briques (sans la fourniture des briques) 52,25 M2 - 3 portes-fenêtres 10,50 M2 = 42 M2	1.260	EUROS
- Couler les 3 linteaux et les poteaux aux pignons (main-d'oeuvre et fourniture)	640	EUROS
- Fourniture des briques à livrer	1.230	EUROS
- Béton fait à la main au rez-de-chaussée pour poteaux, chaînages, linteaux	650	EUROS
- Travail préparatoire 70 EUROS X 8 H (y compris sur facture initiale)	560	EUROS
	<hr/>	
MONTANT HORS TAXE	7.451	EUROS
T. V. A. 20 %	1.490,20	EUROS
	<hr/>	
MONTANT T. T. C.	8.941,20	EUROS
	<hr/>	

VALEUR EN VOTRE AIMABLE REGLEMENT A RECEPTION.

LOI 92-1442 DU 31/12/92, un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal sera appliqué au montant de toute facture payée hors délai. Indemnité forfaitaire de recouvrement : 40 EUROS.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_RU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

# Gedimat

MATÉRIAUX & BRICOLAGE

ETS GEDIMAT MICHEL  
BOULEVARD DE LA GARE  
61230 GACE  
TEL: 0233356499 FAX 0233357340  
COMMANDE CLIENT

Commande et facturation  
de GE D I M A T à l'entreprise  
CUBO pour les matériaux  
nécessaires à la construction.

34  
hh

CLIENT	DATE	N° CDE
008803	05.09.12	231128

AGENCE GAC C  
DEPOT 010 C  
C C 19 BD WINSTON CHURCHILL  
CCCCC  
14100 LISIEUX

REFERENCE CLIENT VIDE SANITAIRE ISOLE du 24.07.12 Tél 0610176219

Emporté le 05.09.12

EMPORTEE

Vous avez été servi par : STEPHANE LEMAZU

PAGE 1

ARTICLE	DESIGNATION	UV	QUANTITE	PRIX BRUT	REMISE	PRIX NET	MONTANT HT
LIG T12290	POUTRELLE PRECONTRAINTES LB 7 T12 2,90ML Dimensions : 2900	PIECE	17,000			16,90	287,30
LIG T13470	POUTRELLE PRECONTRAINTES LB 7 T13 4,70ML Dimensions : 4700	PIECE	10,000			28,58	285,80
LIG T248590	POUTRELLE PRECONTRAINTES LB 7 T24S 5,90ML Dimensions : 5900	PIECE	10,000			61,17	611,70
ARM BF8100	CHAPREAU DE RIVE PLANCHER A8 90+10 LA PCB Préparation : 54,000 Pièces	PIECE	54,000			0,80	43,20
NOZ 14	FER TOR D:14M/M EN BARRE DE 6ML Dimensions : 6000 Préparation : 3,000 Pièces	PIECE	3,000			7,02	21,06
POL M1FP027	ENTREV.HOPOMO M1 7+12 UP 027 POLYDEC Préparation : 263,000 Pièces	PIECE	263,000			4,60	1209,80
POL R40	REHAUSSE HOURDIS POLYST.EP.40MM POLYDEC Préparation : 263,000 Pièces	PIECE	263,000			1,83	481,29
GUI 519	PLANELLE ISECO 4,5X19X60 180/200 Préparation : 84,000 Pièces	PIECE	84,000			1,20	100,80
F80	EX TREILLIS SOUDE PAF 2,40X3,60 Dimensions : 3600 x 2400 Préparation : 14,000 Pièces	PIECE	14,000			9,85	137,90
ARM CH410	CHAINAGE PLAT 4X10 2-20 EN 6ML Dimensions : 6000 Préparation : 60 x 1,000 ML	ML	60,000			1,46	87,60
GAC 7	FORFAIT TRANSPORT DE GACE 26 A 40 KM Préparation : 1,000 Pièce	PIECE	1,000			82,78	82,78
NOZ 8	FER TOR D:8M/M EN BARRE DE 6ML Dimensions : 6000 Préparation : 4 x 6,000 ML	ML	24,000			0,44	10,63
	POIDS TOTAL DU BON 3553,250 KG						

Montant HT	3359,86
Montant TTC	4018,39
TOT Acompte EUR	1000,00

Type de vente EMPORTEUR

CHEQUE EURO

23/06

7-7

**PROPRIETE DE Mme HEBERT Claudine  
14130 LE FAULQ**

**COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 31 Mars 2015**

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

34/wh

## I] - PREAMBULE :

A la demande de Mme HEBERT, demeurant 25 Allée du Clos Gagneur – 93160 Noisy Le Grand, j'ai organisé une seconde réunion d'expertise privée le 31 Mars 2015 sur le chantier de leur maison en construction sur un terrain sis LE FAULQ - 14130.

Les propriétaires m'ont sollicité afin de compléter le premier constat sur la réalisation des travaux de Gros Œuvre de cette construction qui sont en cours, l'entreprise de charpente refusant d'intervenir.

Pour la réalisation de ces travaux ils ont fait appel à l'entreprise CUBO, 19 BI Winston CHURCHILL – 14100 LISIEUX, représentée lors de cette réunion par MM. CUBO, Père et Fils.

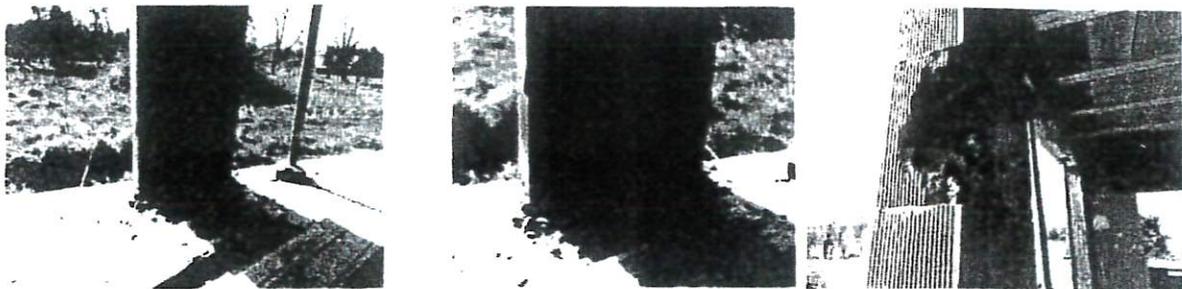
Concernant la Maîtrise d'œuvre, il a ne m'a pas été indiqué de Maître d'œuvre chargé du suivi de la réalisation es travaux.

## II] - CONSTAT :

Le but de cette réunion était de faire le point sur la réalisation des poteaux de chaînages et chaînages en divers endroit de la construction, en particulier au niveau de l'étage où il n'avait pas été possible d'accéder lors de la première visite.

### II-1 : Rez de chaussée

#### a - Poteau en pignon :



Ce poteau est implanté entre deux portes fenêtres ; les briques utilisées ne sont pas des briques avec chaînage ; les aciers de descendent pas jusqu'au plancher bas, il n'y a donc pas de continuité des chaînages et le poteau n'est pas ancré dans la dalle.

#### - Préconisation :

Il faut ouvrir la maçonnerie sur toute la hauteur et reconstituer un poteau ancré sur le planché haut et le plancher comprenant mise en place d'une armature en acier, y compris attentes ans les planchers hauts et bas, coffrage et coulage de béton pour réaliser un poteau en béton armé conforme aux règles de l'art.

#### b – Linteau près de la porte d'entrée en façade :

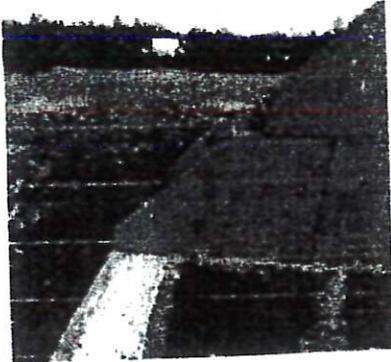


Un sondage en tête au niveau du linteau me permet de constater la présence de béton dans la brique coffrante.

35/24

**II-2 : Etage :**

**a – Continuité des Chainages sur mur et pignon :**



Il n'y a pas de continuité entre les chainages sur mur de façades et les rempannages des pignons (rempannages non réalisés).  
Il n'y a pas de continuité entre les linteaux et les rempannages des pignons

**- Préconisation :**

Il faut ouvrir la maçonnerie dans les angles entre façades et pignons et assurer la continuité des chainages de murs et pignons.

Il faut prolonger les aciers des linteaux de baies pour les raccorder avec les aciers des rempannages de pignons

Il faut coiffer les rempannages et les armer soigneusement avec des aciers de section appropriée, formant une ceinture continue sur la périphérie de la construction en assurant les continuités avec les poteaux, les façades et les pignons et les linteaux de façon à garantir la stabilité de l'ensemble de la maçonnerie.

**- Contrôles à faire :**

Vérifier la liaison de tous les pieds de poteaux avec le plancher bas du premier étage

**IV] - CONCLUSION :**

Suite à des sondages destructifs sur des éléments ponctuels, ou à l'examen d'ouvrages non terminés, j'ai constaté :

- que des poteaux n'étaient pas réalisés correctement (coulage dans des blocs non adaptés, absence de liaison des aciers de poteaux avec les planchers haut et bas).
- continuité des chainages périphériques à l'étage : cette continuité n'est pas assurée

Je demande à l'entreprise CUBO :

- de relaire le poteau conformément aux règles de l'art pour le quel, par sondage a été effectué
- de vérifier, par sondages destructifs la réalisation de l'ensemble des poteaux en tête et en pied pour s'assurer du raccordement des armatures avec les planchers haut et bas
- de reprendre les chainages horizontaux à l'étage afin d'assurer la continuité de liaison des armatures avec les pignons, comme indiqué ci-dessus

A l'issue de ces travaux de reprise, d'établir un quitus indiquant les endroits où les travaux ont été réalisés, avec repérage sur plan

- de joindre des photos des travaux réalisés
- d'attester que ses travaux sont conformes aux règles de l'art.

276/wh

738



REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

37/04



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

28/44



REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

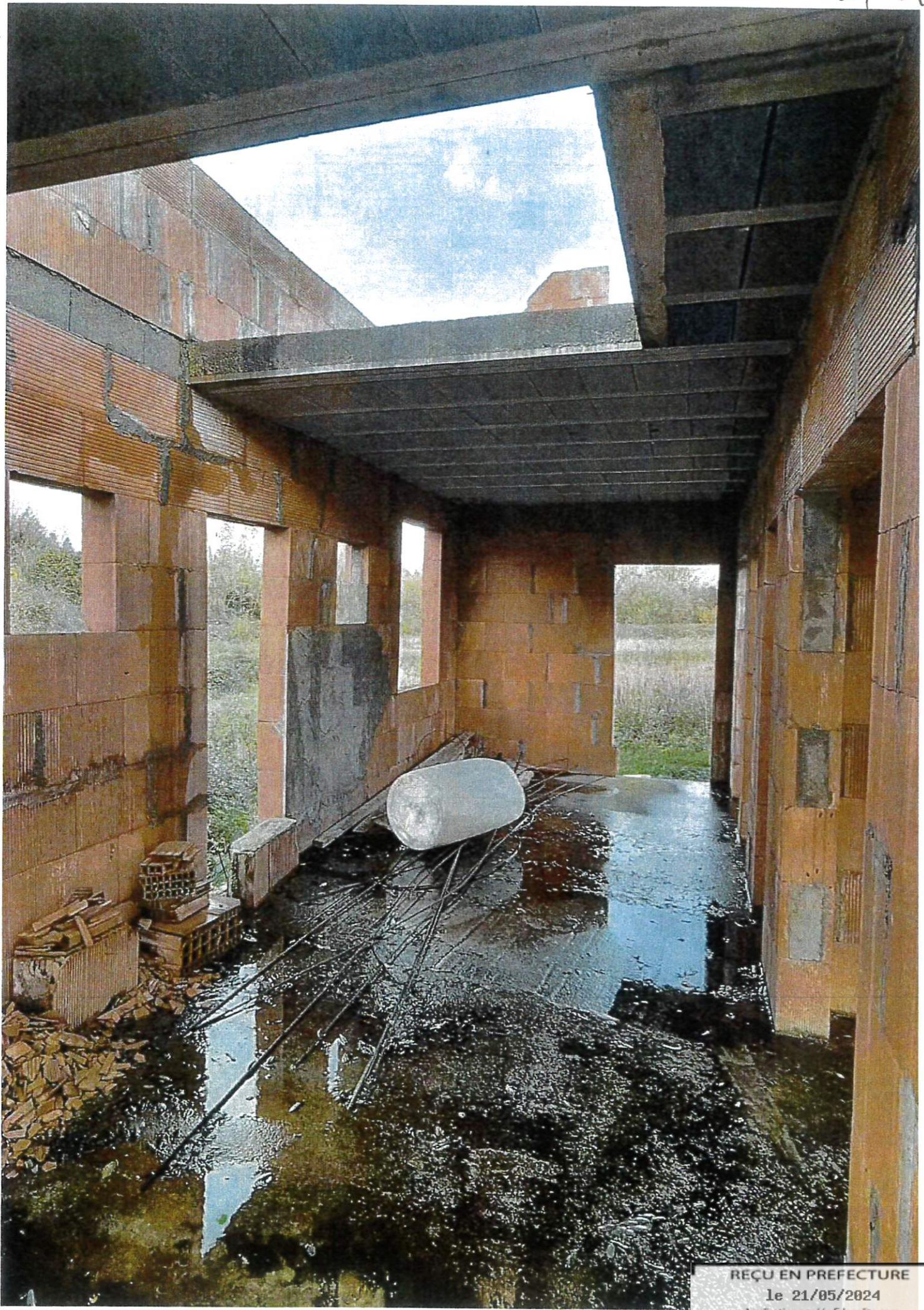
29/04



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

20/24



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

21/05



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

W2/46



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

u3/uh



Zonage actuel

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU

wh/ah



Zonage souhaité

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

Permanence du DRU B C -  
vendredi 8 mars 2024 15h00 - 18h00

DRU-1

Mme GIRARD Aurelie habitant 1148 chemin Le Haut Brault  
14130 Le Mesnil sur Blangy

Je demande concernant le projet de modification n°5 portant sur  
l'ajustement des emplacements Réservés.

Il s'agit d'un projet portant sur l'emplacement de la bâche à incendie  
numéro 47B02 visé dans le numéro 15 Annex 2 Règlement graphique  
Le Mesnil sur Blangy avant et après

En effet, je suis en litige avec la mairie car cette modification car  
des travaux d'élagage et des ~~est~~ la signature d'un bail emphytéotique  
sont effectués pour ~~utiliser~~ cet emplacement pour installer la  
bâche ailleurs que l'emplacement initial

Le nouvel emplacement pose plusieurs gros problèmes que j'ai posés  
devant le tribunal administratif de Caen et qui est à ce jour  
en cours d'instruction après un référé qui m'a été accordé.

Les problèmes de cet emplacement sont :

- Un problème de sécurité car la bâche de 60m<sup>3</sup> est en contre haut  
dixit de ma maison qui se trouve dans la pente.  
En cas de rupture, je risque l'immediation.

- Un problème de droit de propriété car la mairie a  
cédé en bail sans aucun consentement avec mon  
voisin alors que la clôture mitoyenne est comprise  
et que pour faire les travaux il serait nécessaire d'obtenir  
une permission.

- Un problème d'environnement car les arbres qui devaient être  
abattus sont des arbres protégés.

L'ancien emplacement ne pose aucun problème de cet ordre  
car il ne sera pas nécessaire d'abattre d'arbre, la parcelle appartenant  
totallement à mon voisin et il se trouve pas dans la ligne d'aucune  
maison en cas de rupture.

Je vous joins des documents qui donnent les détails du problème  
que je vous fais parvenir également par mail (enveloppe ci-jointe).

Je conteste cette modification et demande à ce que l'ancien  
emplacement soit ~~conservé~~, ou qu'un autre emplacement soit  
trouvé en concertation avec les habitants du chemin.

Je souhaite également que la justice puisse faire son travail dans cette  
affaire.

2

Lucas GRENIÉ - 1560 Chemin de Repville 14340 ANVERBE

DRU-2

Parcelle ZI54, demande d'étoilage de deux bâtiments. Le Hangar sur la révision du PLU bénéficie d'un étoilage, il s'agirait pour moi de le transformer en résidence principale. Pour financer ce projet je souhaitais également l'étoilage des "écuries" situées sur la même parcelle, afin de réaliser de la location saisonnière. La surface étant moindre la transformation aurait été moins coûteuse. L'étoilage des écuries n'a cependant pas été retenu pour une surface insuffisante (160m<sup>2</sup>). En effet une surface de 70m<sup>2</sup> minimum est requise selon le nouveau règlement qui n'est pas en vigueur. Le règlement actuel n'indique cependant pas un minimum de surface, une surface suffisante étant nécessaire. Bien qu'étant satisfait d'un étoilage retenu, je souhaiterais vous soumettre la demande d'étoilage des écuries, afin de sauver ce patrimoine qui se dégrade. Les écuries sont en colombage, toit en bois, eau sur la parcelle et coffret électrique individuel à chaque bâtiment, il n'y a plus d'usage agricole.

Lucas GRENIÉ

DRU3

3) M. MICHE BACCUS 7 ROUTE de Bonnebosq  
14130 DRUBEC

M. HENRI ZWINKELSTEIN N°4 CHEMIN BIRÉE  
14130 DRUBEC

L'Étude paysagère ZONE D'ACTIVITÉS  
COMMUNE DE DRUBEC

Non pris en compte l'existence d'une IMPORTANTE MARNIÈRE, située à proximité immédiate du projet, sur la parcelle de la Cour Orient.  
La présence d'une marnière implique un périmètre de 100 m minimum, interdisant toute construction.  
Risque important d'effondrement. Conclusion M. 

(4) Bonjour, M<sup>me</sup> MATHÉLIE THOMAS je suis actuellement propriétaire de la parcelle cadastrée SECTION A 236 chemin Des Sables Gaimonni qu'une partie soit classée en STOCAL Ah. rue des sables Bonneville sur Touques

Dépôt d'un courriel en date du 6 Mars

cordialement

(5) Bonjour M<sup>me</sup> GUYOT Sylvaine, 13 Rue des mout à Rauville Propriétaire de 2 parcelles sur la commune d'Ardevant cadastrées ZA 138 et ZA 142 déposée en dossier de demande de réclass habitat. Dossier prêt en date du 8 Mars 2024 - Merci  
de 11 pages

M<sup>me</sup> FABRE Jean Benje M<sup>me</sup> Le Maire

Je suis ravi pour ton mariage son

est sans fin - Cordialement FABRE Jean

Je suis content de voir

(6) DRU-6

Après la décision de réaliser le demi-échangeur de la Haute Touque (épisode 1), voici l'épisode 2 du village martyr de Drubec, épisode conforme à ce qui était pensable depuis fort longtemps malgré les dénégations de certains élus avec à nouveau une artificialisation de terres agricoles par des structures qui ont probablement détérioré l'image du Pays d'Auge!!  
Nous venons, ce jour, le jeu de la "démocratie" en remplissant cette enquête publique et, ce, en pleine connaissance de cause : tout est déjà joué ! en faisant fi de la législation ... comme trop souvent.

Que restera-t-il de votre pays une fois  
que les politiques auront fini de faire "jongler"  
avec votre caduc de vie ?

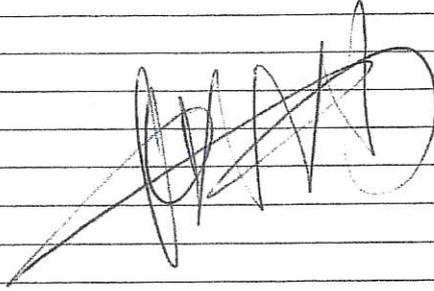
Il est certain que le projet de lieux pour chevaux  
qui avait été proposé aurait été plus  
judicieux.

Philippe et Dominique Legendre  
4 chemin EXMELIA

14130 DRUBEC.

Visite de 8 personnes durant cette  
permanence.

Le commissaire enquêteur



① DRU

Thématique 1 1/23

Auréli GIRAUD  
1148 CHEMIN LE MONT BROULT  
14130 Le Mesnil sur Blangy  
0603613869  
[aurgiraud@gmail.com](mailto:aurgiraud@gmail.com)

Le 8/11/2022

Monsieur le Juge,

Le mémoire rectificatif de Me CHANUT envoyé ce jour est symptomatique du problème que je rencontre avec le Maire, M. Legoux.

Il y a manifestement, et même auprès de son propre avocat, un problème de transparence de l'information sur ce projet.

Concernant le droit invoqué par Me Chanut :

« En effet, l'article R. 421-1 du code de justice administrative dispose que « La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. »

C'est un argument absurde dans la mesure où il n'y a pas eu de publication de décision !

Je découvre aujourd'hui les documents qui ont été signés et qui auraient dû être publiés par la Mairie. Les seuls éléments sur lesquels j'ai pu fonder ma requête, étant des observations sur le terrain, comme précisé dans le dossier sur les raisons de non-production de l'acte.

Il me semble que la publication des informations est une obligation qui permet justement au citoyen de pouvoir faire des recours dans les temps.

Ne pas les publier est, pour moi, une faute de la Mairie et non la mienne.

Concernant le devis fourni, il mentionne la création d'une plateforme de stationnement (pour les camions de pompiers) de 4mx8m pour un budget de 2305€. La question se pose de savoir où est prévue l'installation de cette plateforme et comment les camions de pompiers y accéderont (cela n'apparaît pas dans les devis) ? Les camions ne pouvant pas stationner sur le chemin pour faire le plein d'eau, pour des questions de sécurité, comment vont-ils passer la clôture si les arbres ne sont pas coupés et que la clôture n'est pas supprimée ?

Concernant, le risque d'inondation, la topologie du terrain (grande pente) et la situation de la bâche avec 60M3 d'eau en contre-haut et dans l'axe exact de ma maison en fait une menace évidente et extrêmement inquiétante pour ma sécurité, celle de ma famille et de mes amis.

L'emplacement prévu par le PLUI ne présente en revanche aucun danger.

Je réitère, par ailleurs, que dans la mesure où le Maire, en dissimulant des informations obligatoires m'a contrainte à déposer une requête devant le Tribunal Administratif, il serait injuste de m'en faire supporter la charge financière.

L'absence de concertation, la non transparence des informations engendrent un climat de tension et une dégradation des relations avec mes voisins M et Mme Bonfils, avec un préjudice moral important.

Bien cordialement  
Auréli GIRAUD



REÇU EN PREFECTURE

Le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

Aurélië GRAUD  
1148 CHEMIN LE MONT BROULT  
14130 Le Mesnil sur Blangy  
0603613869  
a.graud@graud.com

Le 20/11/2022

M. Le Président,

**Sûre** aux éléments qui m'ont été transmis le 16 novembre, permettez-moi de réagir.

Je réitère qu'il n'y a pas eu de publication municipale sur la mise en oeuvre du projet de bache à incendie.

Je me suis rendue physiquement à la mairie dans les périodes signalées par les documents qui viennent d'être transmis.

Mon conjoint et moi avons regardé attentivement, car nous étions vraiment à la recherche d'informations, mais nous n'avons rien vu qui permettrait de savoir ce qu'il se passait.

C'est pour cette raison que j'ai demandé, à plusieurs reprises, des informations directement au Maire qui a toujours refusé de m'en donner, en me disant « je ne sais rien » ou « je ne veux pas vous parler ». Si des publications avaient été faites, il aurait été très simple au Maire de me dire d'aller voir les affichages.

Je suis très surprise que ces documents ne soient apportés que maintenant au dossier, après avoir fait valoir dans un premier mémoire qu'aucun bail n'avait été signé ni aucun devis.

La volte-face du 2è mémoire était déjà plus que surprenante, mais l'arrivée soudaine, après l'audience, de documents qui apporteraient « la preuve » que ma demande est infondée pour une question de date l'est encore davantage.

Par ailleurs, après analyse des documents je constate les points suivants :

- Le 10 novembre 2021 : délibéré MA – DEL 2021 029 ... « acceptation du bail emphytéotique de M. Bonfils... »

Ce bail est faux.

En effet, il ne prend pas en compte le fait que la clôture sur laquelle a été réalisé le bornage est mitoyenne et donc qu'elle m'appartient également.

C'est pour cette raison que j'ai adressé au géomètre une lettre AR le 14 février 2022 (que j'ai produit déjà au dossier pièce N° 11159408150\_2202428\_43) indiquant mon refus de signer ce bornage. Le géomètre est donc revenu sur place afin de procéder aux modifications et a renvoyé un nouveau document qui prend en compte la mitoyenneté de la clôture. Ce document a été envoyé un M. Bonfils et moi-même. Le mail du géomètre est joint à ce courrier.

M. Bonfils ne peut donc pas ignorer que le document produit au bail est faux. Quant à M. Legoux il ne peut pas l'ignorer non plus, car je lui ai envoyé un mail pour lui signaler cette erreur avec un extrait de mon titre de propriété qui mentionne explicitement que la clôture est mitoyenne (mail joint à ce courrier).

Je remarque que le bail daté du 22 juillet 2022 que vous a communiqué Me Chanut reste fondé sur le 1er bornage que j'ai contesté et qu'il ne tient pas compte du rectificatif établi par le géomètre pour prendre en considération la mitoyenneté. Ce bail erroné n'a fait l'objet d'aucun rectificatif de la part de la mairie et reste la base du projet d'implantation que je conteste. Je joins l'extrait du bail emphytéotique sur le bornage.

A tout cela s'ajoute l'absence d'une information essentielle pour le projet d'implantation de la bache à incendie : l'emplacement et l'accès à la plateforme des pompiers.

En effet, pour installer cet accès il faut :

- soit détruire la clôture mitoyenne, et dans ce cas mon accord est nécessaire.
- Soit détruire des arbres protégés et dans ce cas un permis est nécessaire, mais ne figure pas au dossier.
- Soit construire une rade dans le champ de M. Bonfils et ce projet ne figure nulle part non plus.
- Soit déporter la borne à 25 mètres de la bache (emplacement du PLU), mais là aucune information n'est disponible sur un tel projet qui, par ailleurs, nécessiterait probablement l'accord du SDIS.

Le plus troublant est que le bail de M. Donon – l'autre voisin sur le terrain duquel sera installée une bache (la bache n°2 des devis) - mentionne lui clairement et l'emplacement de la bache et la place du parking des pompiers, ce que montre un autre document que je produis avec cette réponse.

En revanche, le bail de M. Bonfils ne montre aucun détail d'implantation sur la parcelle.(extrait joint)

Dans tous les cas la production des documents n'apporte toujours pas de réponse à cette question.

- Le 10 décembre 2021 : délibéré MA – DEL 2021 034 ... « devis, plan de financement... »

Les 2 projets de baches ont des coûts similaires (sur la partie VEOLIA) le projet de M. Bonfils n'a donc pas de surcoût lié à des travaux supplémentaires de construction d'une rade dans le champ ou de déport de la borne à 25 mètres.

Par ailleurs, et même si ma requête n'a pas été retenue, car je ne suis pas familière des procédures de justice et que je n'ai pas fait en même temps la requête au fond, j'avais effectué un recours en référé dans les temps au regard des dates. Ma première requête est datée du 7 février 2022, moins de 2 mois après le conseil municipal du 9 décembre 2021.

Je précise que n'ayant vu aucune publication relative au projet que je conteste, mes deux requêtes ont été faites à l'aveugle de dates hutoirs.

- Concernant le compte rendu du 27 mai 2022.

Le montant un peu plus élevé de MULTIPREST concerne la plantation de charmilles plus fournie chez M. Bonfils, car la bache n'est pas cachée par un mur comme c'est le cas de celle qui sera implantée chez M. Donon. Cela n'est pas lié à un surcoût pour un projet plus important et n'apporte donc toujours pas d'information sur la plateforme des pompiers.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

plateforme des pompiers sans mise en danger d'autrui.  
L'urgence de ma demande s'appuie sur l'élagage récent des arbres concernés - aucun autre arbre ne l'a été sur le chemin ( photos d'élagage fournit au dossier le 6/11/22).

Bien cordialement,

Aurélië GÉRAUD  


- Concernant l'attestation du Maire qui se dédouane lui-même, je n'en vois pas la valeur.
- Concernant le courrier de terre d'auge.

Il est stipulé que « la bâche doit être installée dans un périmètre serré » de l'emplacement initial du PLUI.

Ce courrier prend tout son sens au regard des difficultés d'accès aux camions des pompiers que représente l'emplacement choisi par M Legoux.

En effet, seule une situation à moins de 2 ou 3 mètres de l'emplacement initial du PLUI permet de résoudre l'ensemble des problèmes que je souleve.  
L'emplacement retenu pour le PLUI permet à la fois : l'utilisation d'une des entrées du pré, donc de n'avoir aucun arbre à couper, d'éviter le problème de la clôture à supprimer. Il ne nécessite pas de construire une rade. Enfin et surtout il ne met aucune habitation en danger en cas de rupture de la bâche.

D'autre part, si on considère que 25 mètres représentent « un périmètre serré », alors un autre emplacement qui remplit les mêmes avantages que celui inscrit au PLUI est possible, de l'autre côté du chemin.

Le plan et les photos ci-joints en attestent.

Enfin, si la procédure avait été respectée pour l'élaboration de ce projet, pour quoi :

- avoir produit un 1<sup>er</sup> mémoire qui nie la signature d'un bail et des devis ?
- ne pas avoir tout de suite apporté ces documents pour l'audience ?
- une telle agressivité quand je demande des informations sur ce projet ?
- avoir refusé tout dialogue avec moi alors qu'il existe d'autres emplacements possibles qui règlent tous les problèmes ?

Jusqu'à la réunion du 27 octobre 2021, convoquée par le géomètre, lors de laquelle j'ai été violemment agressée verbalement, les relations de voisinage étaient tout à fait paisibles. Je n'avais aucun problème ni avec le maire M. Legoux qui m'a mariée il y a 20 ans, ni avec la famille Bonfils qui s'est installée au Mont-Broult il y a environ 5 ans.

Depuis cette réunion, je fais l'objet d'intimidations par mes voisins Bonfils au point d'avoir dû déposer une main courante contre eux à la gendarmerie le 20 juin 2022, après leur avoir déjà adressé un courrier pour leur demander d'arrêter de me harceler le 13 mai 2022 (ces 2 documents accompagnent ce courrier). Le week-end de 1er novembre dernier, je me suis fait insulter par leur fils de 30 ans qui tente de me faire peur avec sa moto le long de ma clôture. Je suis allée à la gendarmerie pour porter plainte ce qui m'a été refusé, car selon le gendarme il ne s'agit que d'une infraction qui doit être prise en charge par le Maire.

J'ai contacté la Maire pour lui signifier l'incident et lui demander d'intervenir, mais la secrétaire m'a de nouveau dit que le Maire refusait de me parler.

Je fais appelle à la justice, car je n'ai pas d'autre choix pour faire entendre mes droits et faire respecter le PLUI qui remplit toutes les conditions nécessaires pour l'installation de la bâche et de la

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

3/23

(3)

Mémoire 3

4/23

AURELIE GIRAUD  
1148 chemin du Mont Broult  
14130 Le Mesnil sur Blangy

Le 15/05/2023

Monsieur le Juge,

A la lecture du Mémoire de Me Chanut, je constate qu'une attention très forte est portée sur l'obligation de la Mairie de mettre en place une protection incendie. Ce sujet n'est pourtant pas remis en cause. La protection incendie est une nécessité que je plébiscite, elle me semble essentielle au regard des sécheresses et canicules à venir.

Je comprends également que c'est une responsabilité importante de la mairie d'assurer la sécurité incendie des habitants selon la législation en vigueur. Cela ne fait pour moi aucun débat.

La contestation que je formule concerne le changement d'emplacement de l'installation de la bache à incendie par rapport à ce qui était prévu dans le PLUI. En effet, ce nouveau projet porte atteinte à mes droits de propriété et aux arbres protégés, et fait surgir un danger qui n'existait pas auparavant. **Pièce 1,2 et 3**

Le Maire, M Legoux, qui ne m'a, à aucun moment, consulté lors de sa décision de changer l'emplacement initialement prévu de cette bache à incendie, refuse de prendre en considération ces nouveaux paradigmes et les conséquences qui en découlent.

Il refuse également, et de manière agressive, de répondre à mes demandes d'informations sur ce projet alors que je suis directement partie prenante. **Pièce 4**

Permettez-moi d'attirer votre attention sur plusieurs points :

- 1) Sur le changement d'emplacement  
Le PLUI a prévu un emplacement qui répond aux critères de sécurité, de protection des arbres et de propriété.  
Le nouvel emplacement choisi par M. Legoux et M. Bonfils, ne répond à aucun de ces critères.  
Pour pouvoir contourner le problème de propriété, M. Legoux et mon voisin M. Bonfils ont volontairement ignoré la mitoyenneté de la clôture qui serait inévitablement touchée par les travaux d'installation ce qui me rend partie prenante.

M. Legoux comme M. Bonfils ne pouvaient pas l'ignorer, car lors du rendez-vous de bornage le 27 octobre 2021, j'ai montré mon titre de propriété sur lequel cette mitoyenneté est stipulée. **Pièce 5**

J'ai écrit au Maire et M Bonfils en joignant l'extrait de mon titre de propriété. Celui de M Bonfils comporte le même paragraphe. **Pièce 6**

C'est la raison pour laquelle j'ai refusé de signer le rapport du géomètre. **Pièce 7**  
Le géomètre constatant l'erreur, a proposé un rectificatif et envoyé un nouveau rapport, lequel a été ignoré par M. Legoux et M. Bonfils. **Pièce 8**  
En effet, le bail emphytéotique de la nouvelle parcelle a bien été signé sur la base du premier rapport du géomètre sur lequel la délimitation de propriété est faussée et connue pour l'être par toutes les parties.

En d'autres termes, le Maire a signé un bail dont il sait qu'il lèse une habitante d'une partie de sa propriété.

2) Sur la sécurité

La nouvelle installation de la bache à incendie est en contre-haut de ma maison qui se retrouve donc dans la pente de la parcelle objet du bail. **Pièce 9**

Le sol étant argileux en cas de sécheresse, il devient dur, l'eau ne pénètre plus et coule vers le bas.

Par ailleurs, le chemin est une zone de chasse, le Maire de Blangy le Château, la commune mitoyenne du chemin, qui est aussi pompier volontaire m'a alerté sur les risques de rupture en cas de dégradation de la bache par des tirs (trous, fentes, rupture...)

Ma maison est donc directement menacée par ce type d'accident.

Minimiser la probabilité que cela arrive, n'apporte pas la preuve que cela ne représente pas un danger.

Si la bache est installée sur cette parcelle, 60m3 d'eau menaceront ma maison et ses habitants : qui peut vivre avec un tel risque à sa porte ?

Le maire ne fait que des allégations sur la sûreté du dispositif, mais ne présente aucun avis d'expert qui atteste de l'absence de danger au regard, du volume d'eau, de son positionnement, du sol, de la topographie du terrain et des activités de chasse.

L'emplacement prévu au PLUI ne représente quant à lui aucun risque de cet ordre, car aucune maison n'est menacée. **Pièce 10**

3) Concernant les arbres du chemin

Les arbres du chemin font partie du patrimoine et sont protégés.  
Ce sont des trognes. Les trognes sont des arbres ancestraux qui ont la particularité de protéger la biodiversité. Ils sont creux du fait de leurs coupes successives des

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

temps anciens, c'est un phénomène normal qui fait des trognes des arbres remarquables. **Pièce 11**

Les trognes (ou "tétards") abritent une très grande biodiversité, même quand ils sont morts. **Pièce 12**

Les cavités permettent aux oiseaux de nicher, aux batraciens de se cacher, aux petits mammifères de se nourrir et d'y dormir, et à certaines plantes de pousser dans les creux (les épiphytes).

Enfin, les trognes sont aussi une source de bois pour le chauffage, à l'heure du remplacement des énergies fossiles par les énergies renouvelables comme le bois de chauffage, compromettre cette ressource est un non-sens.

Une trogne qui n'est plus élaguée depuis plus de 10 ans nécessite un soin particulier pour ne pas risquer la mort de l'arbre. **Pièce 13**. M. Legoux, agriculteur à la retraite, ne peut l'ignorer.

En novembre dernier, les trognes situées devant la parcelle visée par le bail, et seulement celles-là, ont été élaguées sévèrement, alors que depuis 22 ans que j'habite sur ce chemin elles ne l'avaient jamais été. **Pièce 14, 15 et 16**

Si comme le stipule le mémoire de Me Chanut aucun arbre ne sera coupé, pourquoi ces arbres ont-ils été élagués au risque de les faire mourir ? S'agit-il de provoquer leur mort pour justifier de les raser ? (on notera qu'une trogne, même morte, reste une richesse pour la biodiversité et demeure un arbre).

Attendre à ces trognes est d'autant plus inutile que, si l'emplacement du PLUI est respecté, il n'y a pas d'arbre à couper. **Pièce 17**

#### 4) Sur le parking des pompiers

Il est aujourd'hui toujours impossible d'obtenir de la mairie une description précise de l'implantation de la bâche et particulièrement du nécessaire parking des pompiers dont l'emplacement reste une énigme. **Pièce 18**  
Pourtant l'installation d'une bâche à incendie dans une autre partie du chemin, chez M. Donon, a bien donné lieu à un plan très précis du positionnement de la bâche, des clôtures et de la zone pour le parking des pompiers. **Pièce 19**

Dans notre projet, le plan est vague.

Le SDIS précise que le chemin ne doit pas être obstrué pour laisser passer les éventuelles ambulances en cas de blessés.

Le positionnement du parking des pompiers est donc stratégique dans la défense incendie. Pourtant il n'apparaît sur aucun document fourni par la Mairie.

Le mémoire de Me Chanut affirme que la clôture mitoyenne ne sera pas détruite et que les arbres ne sont pas coupés : dans cette hypothèse, où les pompiers vont-ils

garer leur camion pour pomper l'eau sans empêcher la circulation sur le chemin ? **Pièce 20 et 21**

La création d'une rade dans le pré étant exclue, car non conforme à la sécurité.

5) Concernant la publication des PV du projet par la Mairie, j'ai découvert le contenu des PV du projet de la Mairie lors de la publication des pièces par l'avocat durant le référé.  
Ces PV ne mentionnent ni le changement d'emplacement par rapport à ce que prévoit le PLUI, ni le contenu du bail, ni la nécessité de couper des arbres protégés. De plus, lors du référé, le 1er mémoire de Me Chanut expliquait que je ne pouvais pas contester un projet puisqu'aucun bail n'avait été signé. **Pièce 22**  
Cet argument illustre la rétention d'information que je déplore et dénonce depuis le début de cette affaire.

Même à son propre avocat et même à la justice M. Legoux ne donne pas les informations.

Ce n'est que devant les preuves que j'ai apportées de l'existence de ce projet, que le mémoire a été modifié.

Je ne peux donc pas être forclosé, puisque je ne peux pas contester des PV qui ne mentionnent pas ces éléments contestables et bien réels.

Je conteste la réalisation d'un projet dont les éléments constituants et impactants restent cachés aux habitants et même à la Justice par le Maire, M. Legoux.

Pourtant, j'ai demandé ces informations à plusieurs reprises, par mail, par lettre et même physiquement en me rendant à la Mairie ouverte aux habitants le mercredi après-midi.

J'ai également proposé, à de multiples reprises, au Maire et à M. Bonfils une réunion pour trouver ensemble une solution pour implanter une bâche à incendie.

M. Bonnaffé du Scot a proposé au Maire une médiation : il l'a refusée. **Pièce 23**

Toutes les propositions d'apaisement et d'ouverture de dialogue sont restées vaines. J'ai de nouveau tenté d'ouvrir le dialogue en me rendant à la Mairie après la décision du référé : de nouveau sans succès.

M. Legoux refuse toujours et catégoriquement de donner des informations et d'échanger avec moi sur ce projet.

#### 6) Sur le préjudice moral subi

Lors du rendez-vous géomètre pour faire le bornage de la parcelle en octobre 2021, M. Legoux et M. Bonfils ont eu l'un et l'autre envers moi un comportement d'une telle agressivité que j'en reste aujourd'hui choquée.

Depuis 22 ans que j'habite la commune, je n'ai pourtant jamais eu à faire au Maire, M. Legoux sauf le jour de mon mariage le 8 septembre 2001.

5/23

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

Son attitude violente à mon égard n'est pas compréhensible. De la même façon, avant ce projet, mes relations avec mes voisins Bonfils étaient tout à fait cordiales et chaleureuses. Leur agressivité, leurs menaces et autres intimidations depuis sont donc tout aussi incompréhensibles. Par la gestion de ce projet et son attitude, M. Legoux a déclenché un conflit avec mes voisins. La dégradation des relations avec eux est telle que j'ai dû déposer une main courante. Pièce 24 et 25

Cette situation est à l'origine d'un stress permanent qui dégrade significativement ma qualité de vie. L'été dernier j'ai essuyé des insultes de la part du fils de M. Bonfils qui tente de m'intimider avec sa moto au point que j'ai maintenant peur pour ma sécurité quand il est présent.

Ce qui est consternant c'est que cette procédure et ce préjudice moral auraient pu très facilement être évités, car :

- Le PLUI propose un emplacement qui ne cause aucun préjudice
- J'ai proposé à de nombreuses reprises de dialoguer pour trouver une solution commune ce qui m'a été systématiquement refusé
- il existe d'autres emplacements qui pourraient également convenir, mais qui ne sont pas étudiés.

Pour une raison que j'ignore et pour laquelle je n'ai aucune explication, le maire M. Legoux persiste dans un projet qui comporte des inconvénients majeurs et des conséquences humaines graves, alors que le PLUI permettait de réaliser ce projet simplement.

La demande du Maire auprès de la communauté de commune de modifier le cadastre est une preuve de plus que M. Legoux persiste à faire ce que bon lui semble sans prendre acte des conséquences que ses décisions produisent sur les habitants.

Je réitère donc ma demande d'annulation de ce projet et demande une réunion de travail pour trouver une solution adéquate pour le bien de tous, ou bien, si cela n'est pas envisageable, le simple respect du PLUI en vigueur à la date du début de cette procédure.

Aurelie GIRAUD  


REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

6/23

N° 2202428

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Aurélie GIRAUD

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Helge Guilfou  
Juge des référés

Le juge des référés

Ordonnance du 13 décembre 2022

54  
D

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 26 octobre et 7 et 8 novembre 2022, Mme Aurélie Giraud demande au juge des référés d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de la décision de la commune du Mesnil sur Blangy d'implanter une bâche incendie sur un terrain situé au lieu-dit « Chemin du Mont Broult », cadastré B n°574, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision.

Elle soutient, dans le dernier état de ses écritures, que :

- le terrain d'implantation de la bâche incendie retenu par la commune du Mesnil sur Blangy n'est pas celui prévu par le plan local urbanisme intercommunal applicable ;
- le projet méconnaît le plan local d'urbanisme intercommunal applicable ;
- il comporte un risque d'inondation de sa maison ;
- il y a urgence du fait de l'imminence de l'exécution des travaux

Par des mémoires en défense, enregistrés les 4, 7 et 24 novembre 2022, la commune du Mesnil sur Blangy conclut au rejet de la requête et demande au tribunal de mettre la somme de 1000 euros à la charge de la requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- faute de production de la décision attaquée, la requête est irrecevable ;
- l'imminence de l'exécution des travaux n'est pas établie ;
- les moyens ne sont pas de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision contestée.

N° 2202428

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête enregistrée le 26 octobre 2022 sous le numéro 2202425 par laquelle Mme Giraud demande l'annulation de la décision attaquée

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience

Au cours de l'audience publique tenue en présence de Mme Godéy, greffier d'audience, M. Guilfou à lu son rapport et entendu Mme Giraud, qui reprend les moyens de sa requête, et Me Lescaulier substituant Me Chanut, pour la commune du Mesnil sur Blangy.

La commune du Mesnil sur Blangy a produit, à la demande du tribunal, des pièces complémentaires.

Mme Giraud a produit deux notes en délibéré enregistrées les 21 et 26 novembre 2022 qui ont été communiquées

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier que la commune du Mesnil sur Blangy a décidé d'implanter une bâche incendie sur un terrain situé au lieu-dit « Chemin du Mont Broult », cadastré B n°574. Par la présente requête, Mme Aurélie Giraud sollicite du juge des référés la suspension de l'exécution de cette décision

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. Il ressort des pièces du dossier que le projet d'implantation d'une bâche incendie contesté, situé sur un terrain contigu à celui sur lequel réside la requérante, n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme expresse. Le défaut de production d'une telle décision expresse est donc sans incidence sur la recevabilité de la requête.

Sur les conclusions à fin de suspension :

3. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision (...)* ».

7/23

En ce qui concerne l'urgence :

4. L'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. Il appartient au juge des référés d'apprécier concrètement, compte tenu des justifications fournies par le requérant, si les effets de l'acte en litige sont de nature à caractériser une urgence qui doit être appréciée objectivement et compte tenu de l'ensemble des circonstances de l'espèce.

5. Il ressort des pièces du dossier que l'exécution du projet contesté est imminente. La condition d'urgence posée par l'article L. 521-1 du code de justice administrative doit être regardée comme remplie.

En ce qui concerne l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée :

6. En l'état de l'instruction, le seul moyen soulevé par la requérante, tiré du non-respect des dispositions du plan local urbanisme intercommunal de la communauté de communes Terre d'Auge, applicable en l'espèce, relatives aux emplacements réservés destinés à la défense contre l'incendie à la zone A, est propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision contestée.

7. Il résulte de tout ce qui précède qu'il y a lieu de prononcer la suspension de l'exécution de la décision de la commune du Mesnil sur Blangy d'implanter une bâche incendie sur un terrain situé au lieu dit « Chemin du Mout Broult », cadastre B n°574, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions présentées sur leur fondement par la commune du Mesnil sur Blangy.

ORDONNE

Article 1<sup>er</sup> : L'exécution de la décision de la commune du Mesnil sur Blangy d'implanter une bâche incendie sur un terrain situé au lieu dit « Chemin du Mout Broult », cadastre B n°574 est suspendue

Article 2 : Les conclusions de la commune du Mesnil sur Blangy fondées sur les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à Mme Aurelie Giraud et au ministre de la cohésion des territoires.

Copie pour information sera transmise au préfet du Calvados ainsi qu'au procureur de la République du tribunal judiciaire de Lisieux.

Fait à Caen, le 13 décembre 2022.

Le juge des référés,

signé

H. GUILLOU

Pour expédition conforme  
Le greffier,

A. GODIÉY

8/23



DOSSIER : BAIL EMPHYTEOTIQUE CONSORTS BONFILS / COMMUNE DE LE MESNIL SUR BLANGY  
NUMERO DE DOSSIER : 100679801  
DATE : 26 JUILLET 2022  
REFERENCES : CB / LC /



L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE VINGT SIX JUILLET

A PONT L'ÉVEQUE (Calvados), 42 Rue Hamelin, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Cécile BUREL, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée « Pierre LEMEE, Cécile BUREL, Jennifer BARDET, Notaires associés en Pays d'Auge », titulaire d'un Office Notarial à PONT L'ÉVEQUE (14130), 42 rue Hamelin,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

1.- Monsieur Richard Philippe Marius BONFILS, directeur de société, et Madame Laurence Geneviève Bernadette RENARD, sans profession, demeurant ensemble à NEUILLY SUR SEINE (92200) 2 rue de Chézy.  
Monsieur est né à NICE (06000) le 27 mai 1950.  
Madame est née à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008) le 23 septembre 1952.  
Mariés à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 17 juin 1982 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bruno VINCENT, notaire à PARIS, le 2 juin 1982.  
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
Monsieur est de nationalité française.  
Madame est de nationalité française.

Propriétaire à hauteur de moitié indivise chacun en usufruit.

2.- Monsieur Romain Amaud Pierre BONFILS, auditeur, époux de Madame Isabelle Marie Véronique BACQ, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 37 Boulevard d'Argenson.  
Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 21 mai 1983  
Marié à la mairie de LE MESNIL-SUR-BLANGY (14130) le 10 mai 2014 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître PICARD, notaire à PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007), le 20 février 2014.  
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à hauteur d'un tiers en nue-propriété.

3.- Madame Virginie Marie Charlotte BONFILS, analyste financière, épouse de Monsieur Cyrille François Bernard Marie RECOPE DE TILLY-BLARU, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 37 Boulevard d'Argenson.  
Née à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 17 octobre 1985.  
Mariée à la mairie de GRIMAUD (83310) le 22 juin 2018 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Christophe BESSE, notaire à PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007), le 3 avril 2018.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
De nationalité Française  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
Propriétaire à hauteur d'un tiers en nue-propriété.

4.- Monsieur Charles Henri Guerrick BONFILS, Manager en finance, demeurant à COURBEVOIE (92400) 16 avenue Malvesin,  
Né à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 20 février 1989  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Propriétaire à hauteur d'un tiers en nue-propriété.

Figurant ci-après sous la dénomination "BAILLEUR", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

La COMMUNE DE LE MESNIL SUR BLANGY, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Calvados, dont l'adresse est à LE MESNIL SUR BLANGY (14130), identifiée au SIREN sous le numéro 211404264

Figurant ci-après sous la dénomination "EMPHYTEOTE" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Romain BONFILS à ce non présent, est représenté à l'acte par Monsieur Richard BONFILS, son père, en vertu d'une procuration sous signature privée en date du 21 juillet 2022 annexée aux présentes.  
- Madame Virginie BONFILS, à ce non présente, est représentée à l'acte par Monsieur Richard BONFILS, son père, en vertu d'une procuration sous signature privée en date du 20 juillet 2022 annexée aux présentes.

- Monsieur Charles BONFILS à ce non présent, est représenté à l'acte par Monsieur Richard BONFILS, son père, en vertu d'une procuration sous signature privée en date du 22 juillet 2022 annexée aux présentes.

- Monsieur Richard BONFILS est présent à l'acte.

- Madame Laurence RENARD, à ce non présente, est représentée à l'acte par Monsieur Richard BONFILS, son conjoint, en vertu d'une procuration sous signature privée en date du 23 juillet 2022 annexée aux présentes.

- La COMMUNE DE LE MESNIL SUR BLANGY est représentée à l'acte par Monsieur Benoît LEGOUX, maire de ladite commune, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 27 mai 2022, certifiée exécutoire après sa transmission au contrôle de légalité en préfecture et sa publication par voie d'affichage le 01 juin 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphyteotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

TA-Caen Z202425 - reçu le 14 février 2023 à 17 05 (date et heure de métropole)

Handwritten signature and date: 9/23

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bruno VINCENT notaire à PARIS (75007) le 18 octobre 2012, publié au service de la publicité foncière de PONT-L'ÉVEQUE le 9 novembre 2012, volume 2012P, numéro 5276.

Cette formalité ayant été reprise pour ordre le 18 février 2013, volume 2013D, numéro 1074.

**SERVITUDES**

Il a été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de l'existence de servitudes dont le détail est annexé.

Le BAILLEUR déclare que ce rappel de servitude ne concerne pas la parcelle 601 objet du bail.

**CONSISTANCE - REGLEMENTATION**

**1°) Consistance**  
Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'EMPHYTEOTE. L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

**2°) Réglementation**  
S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le BAILLEUR est propriétaire des biens et droits immobiliers objets des présentes par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

- Monsieur Xavier André-Loup Yves-Marie Daniel REAL DEL SARTE, et Madame Heieur Katharine SANG,
- Nés savoir :
- Monsieur à PARIS (75008) le 13 février 1959,
- Madame à SEOUL (COREE) le 30 avril 1967.

Suivant acte reçu par Maître Bruno VINCENT notaire à PARIS (75007), le 18 octobre 2012

Le prix a été payé comptant et quittancé audit acte

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PONT-L'ÉVEQUE le 9 novembre 2012, volume 2012P, numéro 5276.

L'état délivré sur cette publication est négatif de toute inscription, mention ou saisie.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans deux notes annexées.

**ETAT DES LIEUX**

L'EMPHYTEOTE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

**BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à la COMMUNE DE LE MESNIL SUR BLANGY EMPHYTEOTE qui accepte, le bien dont la désignation suit

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

A LE MESNIL-SUR-BLANGY (CALVADOS) 14130 1260 Chemin du Mont Brout.

Une parcelle de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	601	1260 CHE DU MONT BROULT	00 ha 03 a 09 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Division cadastrale**

La parcelle originellement cadastrée section B numéro 574 lieudit 1260 CHE DU MONT BROULT pour une contenance de quatre hectares cinquante-huit ares soixante-quatorze centiares (04ha 58a 74ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes est cadastrée section B numéro 601 désignée sous la teinte verte au plan annexé.
- Le BAILLEUR conserve la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section B numéro 600 lieudit 1260 CHE DU MONT BROULT pour une contenance de 4 HA 55 A 65 CA, désigné sous la teinte marron.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Brice MERMIN géomètre expert à LISIEUX (14100) 6 quai des remparts, le 19 janvier 2022 sous le numéro 202V.

Une copie de ce document est annexée.  
Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

**BORNAGE**

Les parties précisent qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.  
Ce bornage a été établi par Monsieur Brice MERMIN, Géomètre-Expert à LISIEUX (14100) 6 quai des remparts, le 27 octobre 2021, et le procès-verbal est annexé.

05/23

lettre au géomètre

10/23 (6)

Aurélie GIRAUD  
1148 Chemin le Mont Brout  
14130 Le Mesnil sur Blangy

Le Mesnil sur Blangy  
Le 14/02/2022

Dossier : 21.649

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier du 18 janvier 2022, pour vous informer que je ne signerai pas le procès-verbal qui ne reflète ni la réalité des faits de la réunion du 27/10/2021, ni mon titre de propriété.

En effet, dans votre procès-verbal, vous dites Article 4, qu'aucun document de titre de propriété n'était présenté.

Ceci est faux, je suis venue comme il était précisé dans le courrier de convocation, avec mon titre de propriété original, ce qui n'était pas le cas de M. Bonfils.

J'ai d'ailleurs proposé à votre géomètre Mme Bazière de le consulter au sujet notamment de la propriété de la clôture mais elle n'a pas estimé nécessaire de la faire.

Contrairement à ce qui est dit, je ne suis pas d'accord avec la déclaration de propriété de la clôture par M. Bonfils.

En effet, ce que vous dites dans l'article 5 est faux également : il est bien indiqué dans mon titre de propriété, que la clôture entre nos propriétés est mitoyenne.

J'ai fait valoir ce point lors de la réunion, mais personne n'a voulu l'entendre, pire j'ai été verbalement agressée pour me faire taire.

Devant cette attitude, j'ai clairement indiqué à votre géomètre Mme Bazière, ainsi qu'au Maire M. Legoux et M. Bonfils que je ferai le nécessaire pour faire respecter mes droits.

Votre géomètre m'a dit que ce n'était pas son problème tout en jetant son mégot de cigarette par terre et quand je lui fais remarquer que c'est interdit de faire cela, le caché sous les feuilles mortes !!

Quant à M. Bonfils et M. Legoux ils m'ont dit qu'ils n'en avaient, je site « rien à foutre » !

J'ai saisi le tribunal administratif de cette affaire, l'instruction est en cours.

Je ne valide donc aucun point de votre procès-verbal étant entendu que je considère ce document nul et non avenu au regard de mes constatations ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Aurélie GIRAUD



REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

**Dossier 21649 - LE MESNIL SUR BLANGY - Chemin du Mont Broult**

1 message

12 avril 2022 à 09:03

ABAC-GEO Brice MERMIN <br.mermin@abac-geo.fr>  
À : BONFILS Richard <richard.bonfils@hotmail.fr>, GIRAUD Aurélie <aurgiraud@gmail.com>

Dossier 21649  
LE MESNIL SUR BLANGY - Chemin du Mont Broult  
Bornage et division : défense incendie B 574

Bonjour Madame, Monsieur,

Je me suis rendu hier AP sur le terrain avec Mme Giraud, suite à son courrier en LRAR du 14/02/22.

- 1) Effectivement, sur vos titres de propriété respectifs, la notion de clôture mitoyenne était bien mentionnée.
- 2) le bornage (la définition de la limite de propriété) ayant créé vos parcelles est antérieur à la pose de la clôture.
- 3) Cependant, sur la limite vous concernant, au niveau de la future bache incendie, cette clôture a été édifiée à l'intérieur du bornage ancien, coté parcelle B n°574. Ce n'est qu'un constat de l'état des lieux.
- 4) Les parties ne peuvent remettre en cause la mitoyenneté d'une clôture, mais je conseille aux parties de réédifier une clôture en parfaite mitoyenneté, soit dans l'axe des bornes, ce qui évitera toute ambiguïté entre vous.

Cdt.

Brice MERMIN  
Géomètre-Expert Associé SELARL ABAC-GEO  
6 quai des Remparts  
14100 LISIEUX  
Tel 02 31 62 07 99  
br.mermin@abac-geo.fr  
www.abac-geo.fr

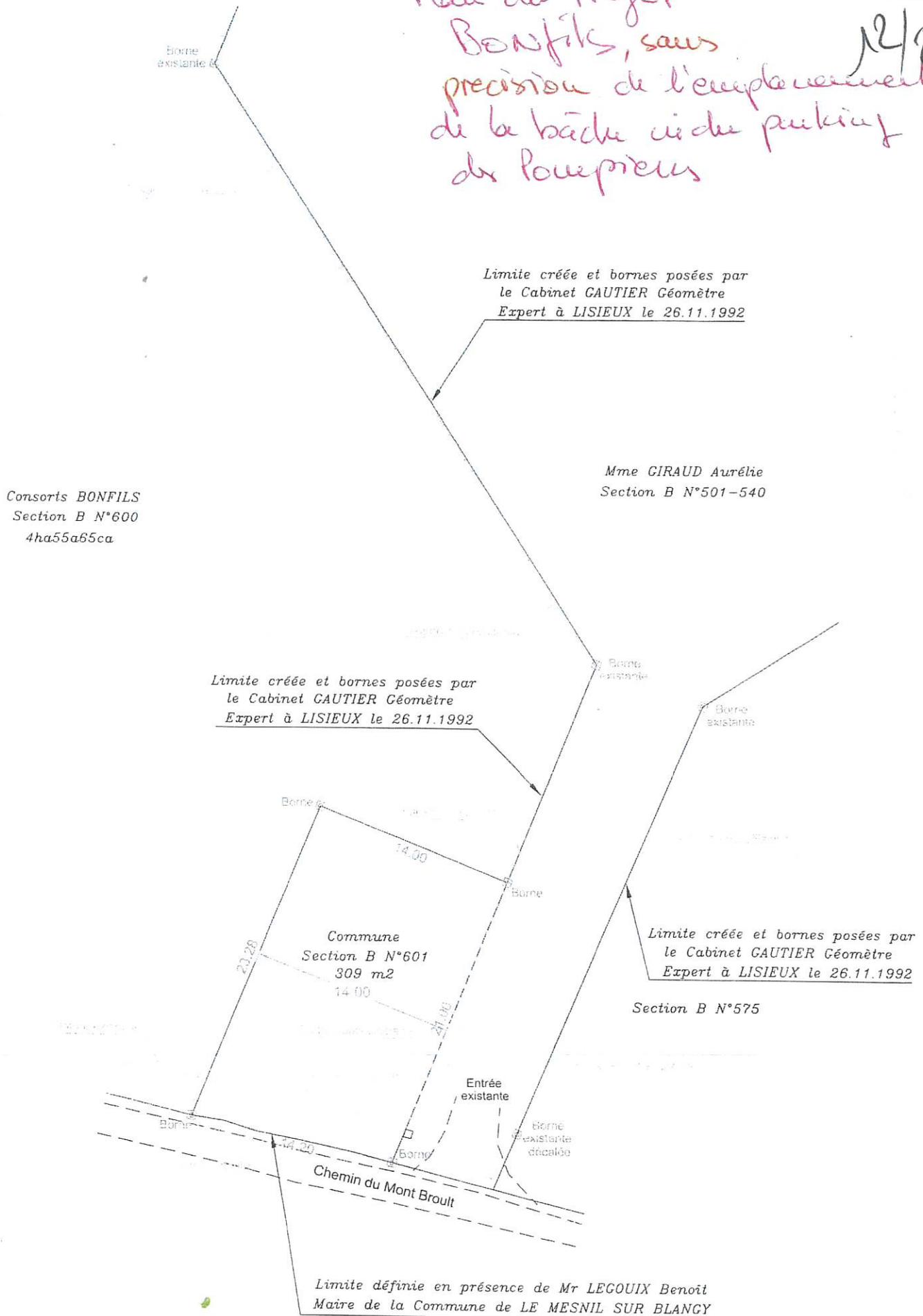
RGPD-DPO n°3508  
ABAC-GEO mène les actions nécessaires pour donner la priorité à votre confidentialité et renforce notre engagement et notre responsabilité dans la protection de vos données personnelles.

60/11

# PLAN DE BORNAGE

Plan du Projet  
Bonfils, sans  
précision de l'emplacement  
de la bâche à ciel parking  
des boupiers

12/23



Echelle : 1/250è (A3)

Réf : 21.649

Echelle graphique

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

20/5/21

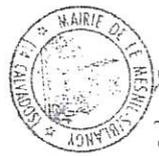
# PROJET N°4

## Bâche parallèle au mur de la voirie

Cession par l'Indivision DONON  
à la Commune  
Section B N°82p1 187m2

Bon pour accord  
Jean-Pierre DONON

le 20/4/2022



Bon pour accord  
Legouix Benoît Maire  
le 20/4/2022

*Legouix*

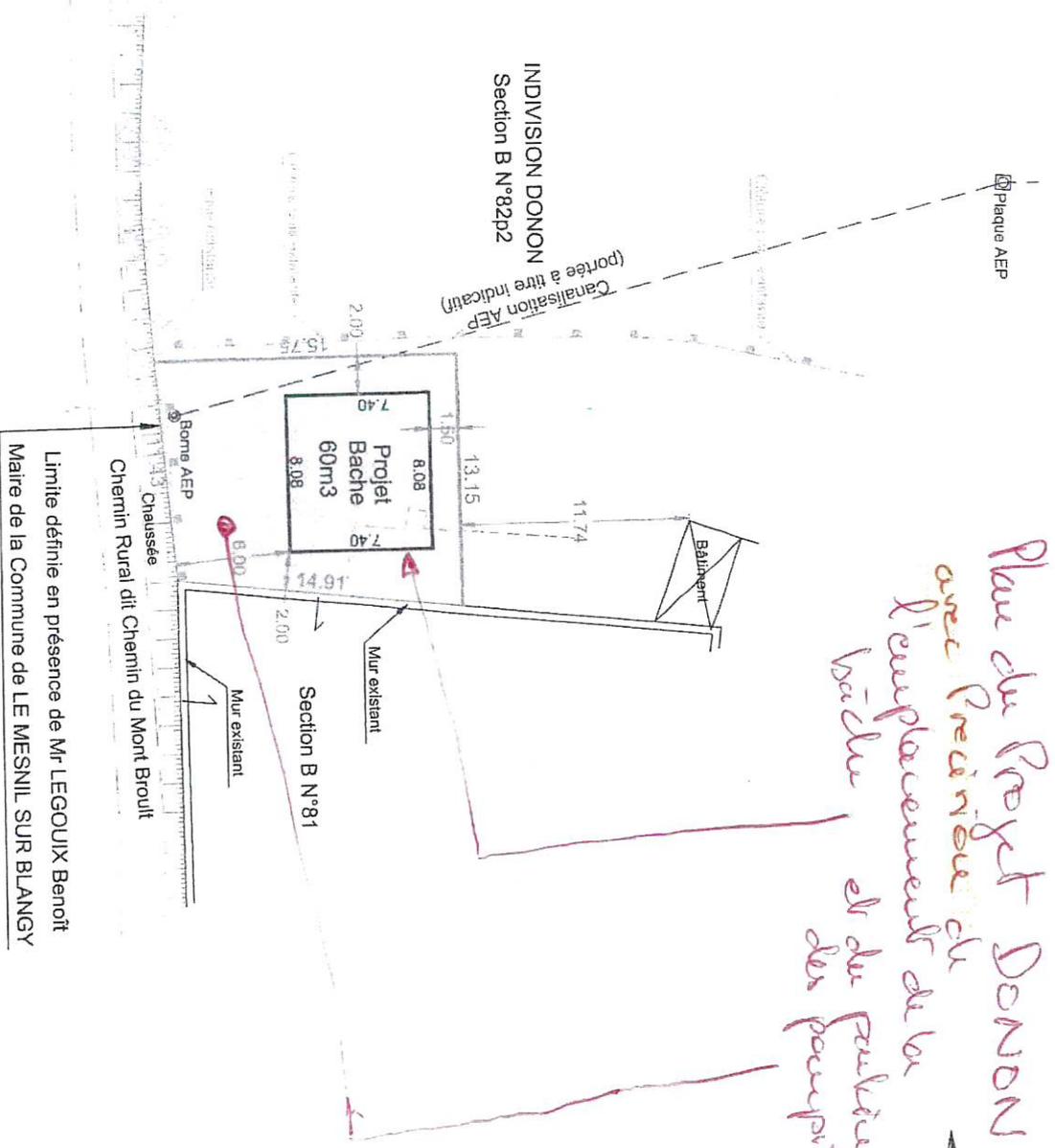


ABAC-GEO GEOMETRES-EXPERTS

INDIVISION DONON  
Section B N°82p2

Canalisation AEP  
(portée à titre indicatif)

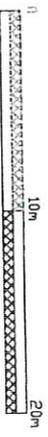
Plaque AEP



*Plan du Projet DONON  
avec précision de  
l'emplacement de la  
bâche et du parking  
des pompes*

Limite définie en présence de Mr LEGOUIX Benoît  
Maire de la Commune de LE MESNIL SUR BLANGY

Echelle graphique



Système RGF 93 CC49 par GPS TERIA

Geometre-expert  
6, Quai des Remparts  
Tel : 02 31 62 07 99

Echelle 1/250 (A3)	Réf : 22.120
	Dressé le 14.04.2022

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com  
99\_RU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU

Maître Guillaume CHANUT  
Avocat à la Cour  
8 Avenue du Canada-14000 CAEN  
Tél : 02.31.15.01.01  
Fax : 02.31.15.01.03  
Case Palais n°15

Recours n°2202428-43 :  
Audience du 9 novembre 2022 à 11h00

LE MESNIL SUR BLANGY / GIRAUD  
030250

### A Monsieur le Président du Tribunal administratif de Caen statuant en référé

M E M O I R E E N D E F E N S E

#### Pour :

La COMMUNE DE LE MESNIL-SUR-BLANGY, dont la mairie est située 95 Route des Authieux à LE-MESNIL-SUR-BLANGY (14130) représenté par son maire en exercice, M. Benoit LEGOUX.

Ayant pour avocat Maître Guillaume CHANUT, Avocat au Barreau de CAEN, demeurant 8 avenue du Canada, 14000 CAEN ☎02.31.15.01.01 ☒ 02.31.15.01.03

#### Contre :

Madame Aurélie GIRAUD, demeurant 1148 Chemin Le Mont-Broult à LE MESNIL-SUR-BLANGY (14130)

### PLAISE AU JUGE DES REFERES

#### I – Rappel des faits et de la procédure

La Commune du MESNIL-SUR-BLANGY a décidé d'implanter sur le territoire communal, conformément au règlement départemental d'incendie et de secours, une bâche à incendie sur une parcelle appartenant à Monsieur BONFILS.

Pour ce faire, une délibération du Conseil municipal de la Commune en date du 9 novembre 2021, publié le 10 décembre, a prévu la conclusion d'un bail emphytéotique sur la parcelle de Monsieur BONFILS aux fins de réalisation de cette bâche et la réalisation d'un bornage à cette fin. (Pièce n°1)

Une nouvelle délibération en date du 10 décembre 2021, publié le 11 décembre, a arrêté le plan de financement de ce projet. (Pièce n°2)

Un bornage a été réalisé par un géomètre-expert en prévision de la réalisation de cette bâche le 3 janvier 2022. (Pièce n°3)

Actuellement, le projet n'est pas encore finalisé et aucun travaux n'a débuté sur la parcelle de Monsieur BONFILS.

En effet, la commune du MESNIL-SUR-BLANGY n'a pas encore conclu le bail emphytéotique avec Monsieur BONFILS et aucune entreprise n'a été consultée pour la réalisation de cette bâche.

Madame GIRAUD, propriétaire d'une maison située sur une parcelle voisine du projet, a toutefois signalé son mécontentement quant à la réalisation dudit projet.

C'est ainsi que par une requête introductive d'instance en date du 26 octobre 2022, Madame GIRAUD sollicite, d'une part, « l'annulation du projet d'installation d'une bâche à incendie » et, d'autre part, à ce que soit « tenue d'une réunion de travail qui implique les parties prenantes »

C'est en l'état que se présente le litige.

le bail  
a été  
signé  
le  
26/11/22  
soit  
4 mois  
plus tôt

14/23

## II- Discussion

### II.1 – A titre liminaire, sur l'irrecevabilité de la demande de suspension

II.1.1 Aux termes de ses écritures, Madame GIRAUD sollicite donc « l'annulation du projet » et à ce que soit tenue une « réunion de travail ».

Toutefois et en droit, l'article R.412 -1 du code de justice administrative dispose que « La requête doit, à peine d'irrecevabilité, être accompagnée, sauf impossibilité justifiée, de l'acte attaqué. »

En l'espèce, Madame GIRAUD ne communique aucune décision dont elle paraît solliciter la suspension et n'indique pas même, au demeurant, quelle décision elle entend contester aux termes de ses écritures.

Ce faisant, sa requête est irrecevable.

Par ailleurs et si la juridiction saisie devait interpréter la lettre de saisine comme dirigée à l'encontre des délibérations publiées le 10 novembre 2021 et 12 décembre 2021, la requérante serait alors forclosée dans ses demandes.

En effet, l'article R. 421-1 du code de justice administrative dispose que « La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. »

Madame GIRAUD serait donc, en tout état de cause, forclosée dans ses demandes formées à l'encontre de ces délibérations.

Par conséquent, la requête de Madame GIRAUD sera rejetée.

II.1.2 – En outre, la demande de Madame GIRAUD tendant à ce qu'il soit procédé « à la tenue d'une réunion de travail qui implique les parties prenantes » est manifestement irrecevable dès lors que, conformément aux articles L. 511-1 et L.521-1 du code de justice administrative, il n'appartient pas au juge des référés de prononcer une telle mesure dans le cadre d'un référé suspension.

Il conviendra donc de rejeter la demande formée par Madame GIRAUD dès lors qu'elle est irrecevable.

### II.2. – Au fond, sur le rejet de la demande de suspension

Madame GIRAUD se fonde nécessairement sur l'article L. 521-2 du code de justice administrative afin de solliciter la suspension de la décision.

Cet article dispose que « Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision. »

Or, en l'espèce, il est constant que Madame GIRAUD ne justifie ni de l'urgence à suspendre ni du doute sérieux quant à la légalité de la décision.

II.2.1 – Tout d'abord et s'agissant de l'urgence à suspendre la décision, Madame GIRAUD soutient que « les travaux seraient imminents ».

Toutefois et, en l'espèce, Madame GIRAUD n'apporte strictement aucun élément tendant à démontrer l'imminence de ces travaux.

Comme il a été indiqué, la commune n'a pas encore conclu, à ce jour, le bail emphytéotique avec Monsieur BONFILS.

En outre, aucune entreprise n'a été encore consultée aux fins de réalisation de la bâche à incendie sur la parcelle voisine.

Madame GIRAUD ne démontre donc pas l'urgence à suspendre ce « projet » dès lors que les travaux ne sont pas encore convenus avec une entreprise et qu'il n'y a aucun calendrier de fixé.

II.2.2 – Madame GIRAUD ne démontre pas plus qu'il existerait un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée.

En effet, si Madame GIRAUD soutient que la décision « violerait son droit de propriété, détruirait les arbres protégés du chemin et comporterait un risque d'inondation pour sa maison. », force est de constater que cette dernière n'apporte, là encore, aucun élément tendant à démontrer ces allégations.

A ce titre et comme il a été indiqué ci-dessus, le bail emphytéotique n'a pas été régularisé entre les parties.

15/23

Il est donc erroné d'affirmer que le projet porterait atteinte à son droit de propriété dans la mesure où la commune ne détient, actuellement, aucun droit réel sur la parcelle voisine.

L'assiette du projet n'empiète pas, en tout état de cause, sur sa propriété au vu du bornage réalisé.

Si Madame GIRAUD communique son titre de propriété, rien n'indique que le projet empièterait sur sa parcelle.

A ce titre et contrairement à ce qu'affirme la requérante, le projet ne prévoit aucunement la destruction d'arbres protégés ni celle d'une quelconque clôture.

Par conséquent, et dès lors que les conditions tendant à la suspension de la décision ne sont pas réunies, il conviendra de rejeter la demande formée par Madame GIRAUD.

Par voie de conséquence, il conviendra également de rejeter la demande d'injonction de la requérante.

### II.3 – Sur les frais irrépétibles

Dans les circonstances de l'espèce, il serait inéquitable de laisser à la commune du MESNIL-SUR-BLANGY la charge des frais qu'elle a été contrainte d'engager pour les besoins de sa défense.

La défenderesse est bien fondée à solliciter la somme de 1.000 € au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

\*\*\*

### Par Ces Motifs :

Et tous autres à produire, déduire ou suppléer au besoin d'office, l'exposante conclut qu'il plaise au Juge des référés du Tribunal Administratif de CAEN :

- Rejeter la requête de Madame GIRAUD ;
- Condamner Madame GIRAUD à verser à la commune du MESNIL-SUR-BLANGY la somme de 1.000 € en application des dispositions de l'article 761-1 du code de justice administrative.

### Sous Toutes Réserves Dont Acte

A CAEN, le 4 novembre 2022

Liste des pièces jointes :

- 1- Délibération en date du 9 novembre 2021
- 2- Délibération en date du 10 décembre 2021
- 3- PV de bornage

TA-Caen 2202428 - reçu le 04 novembre 2022 à 16:55 (date et heure de métropole)

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_RU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

16/23

27/23

CADASTRE et PLUI

1 message

Aurelie GIRAUD <aurgiraud@gmail.com>

2 janvier 2022 à 14:47

À : LE MESNIL SUR BLANGY <le.mesnil.sur.blangy@wanadoo.fr>

Cc : laurencebonf@gmail.com, "jeanclaude.donon" <jeanclaude.donon@free.fr>, Maryvonne Lemoine <maryvonnelemoine@hotmail.com>, mathirejeanclaude@yahoo.fr, Journo <journomichel@wanadoo.fr>

re bonjour,

en complément également la copie du cadastre, qui indique que ma propriété va bien jusqu'au chemin. Vous ne pouvez donc pas utiliser mon entrée pour effectuer les travaux.



Ci dessous également, la copie du PLUI qui montre que les arbres du chemin sont protégés ( représentation avec des gros points verts) ce qui vous contraint à un dépôt de permis de construire. On observe également dans le PLUI que l'emplacement qui a été réservé pour la protection incendie ( LMB02) a été marqué là où il n'est pas nécessaire de couper des arbres. Cet emplacement ne met pas non plus ma propriété en danger d'inondation. Le SDIS que j'ai contacté à plusieurs reprises m'a confirmé que cet emplacement pouvait être utilisé pour installer la bache.



Je réaffirme donc que ce projet doit être suspendu et nécessite d'être reconduit dans le respect des lois et de la sécurité de tous.

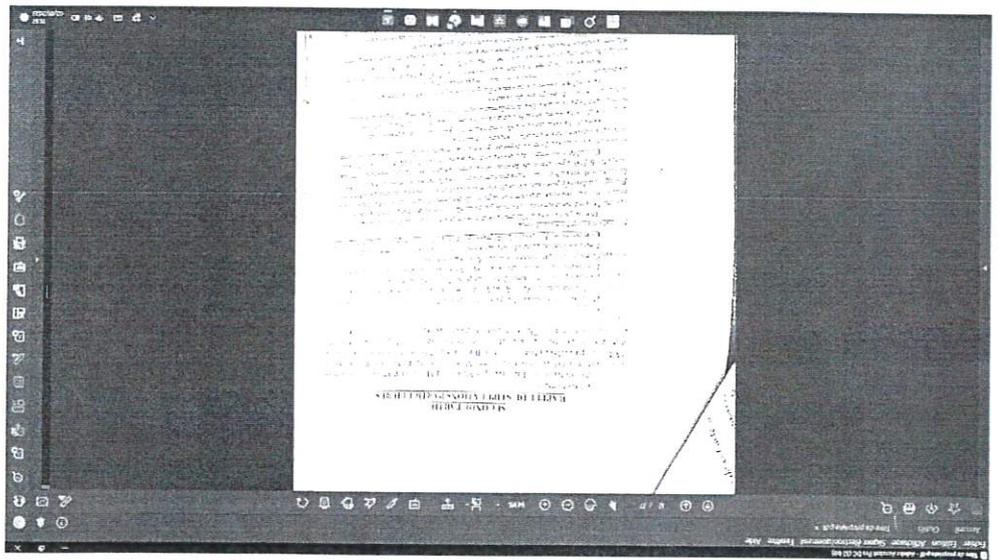
Le dim. 2 janv. 2022 à 12:23, Aurelie GIRAUD <aurgiraud@gmail.com> a écrit :

Bonjour,  
En complément de mon mail précédent je vous joins l'extrait de mon titre de propriété stipulant que la clôture est bien moyenne, contrairement à ce qui était affirmé lors de la visite de la géomètre en novembre dernier. Je suis donc totalement partie prenante dans cette affaire et vous ne pouvez en aucun cas détruire cette clôture pour effectuer les travaux sans mon accord.  
Dans le cas où vous ne tiendriez pas compte de ces éléments, vous vous exposez à des poursuites judiciaires.

Par ailleurs, l'installation de cette bache à incendie en contre-haut de ma maison représente un risque d'inondation en cas de rupture qui pose un vrai problème de sécurité que vous avez négligé.  
Je demande donc que ce projet soit immédiatement suspendu afin qu'il soit révisé au regard de tous les éléments importants que je vous apporte.

Je vous présente mes meilleurs vœux pour 2022.

Cordialement,  
Aurelie GIRAUD  
0603613869



Le jeu. 30 déc. 2021 à 16:43, Aurelie GIRAUD <aurgiraud@gmail.com> a écrit :

Monsieur Legoux,  
Suite à ma visite hier à la Mairie, vous m'avez soutenu que vous n'aviez aucune information complémentaire concernant les travaux de la bache à incendie.  
Ce matin un bornage a été effectué par la société de géomètre.  
Est-ce la prémisse de travaux imminents?

Je n'ai pourtant pas vu de dépôt de permis de construire publié!  
Je vous rappelle que les arbres étant protégé ce permis de construire est nécessaire.

D'autre part, contrairement à ce qu'a affirmé la géomètre et après vérification de mon titre de propriété, la clôture est bien moyenne avec la propriété des Bonfils. J'en suis donc co-propriétaire.

En conséquence, il n'est pas acceptable que ce bornage se situe sur ma clôture dans la mesure où celle-ci m'appartient aussi et que je n'ai pas cédé de parcelle vous permettant de vous en octroyer la jouissance.

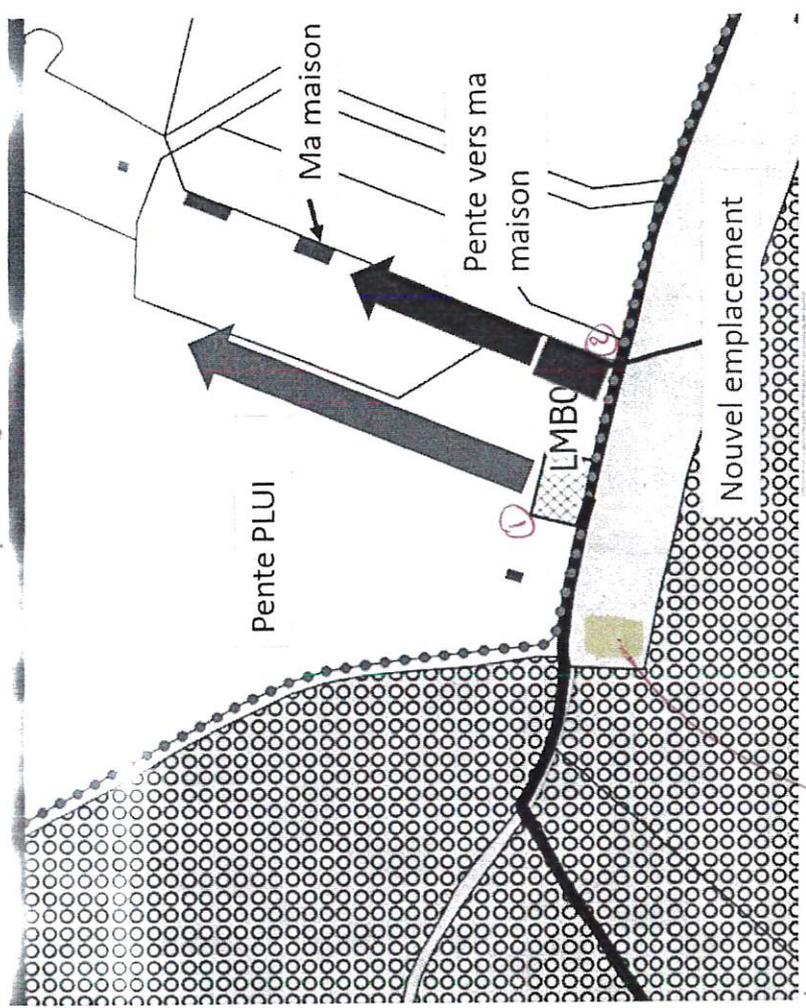
Selon le cadastre, je suis bien co propriétaire de cette clôture jusqu'au chemin en conséquence et dans la mesure où je n'ai pas donné mon accord je ne vois comment vous allez pouvoir utiliser mon entrée pour réaliser ces travaux sans ma permission.

Pourriez vous m'apporter au plus vite des précisions sur le futur chantier.

62/88

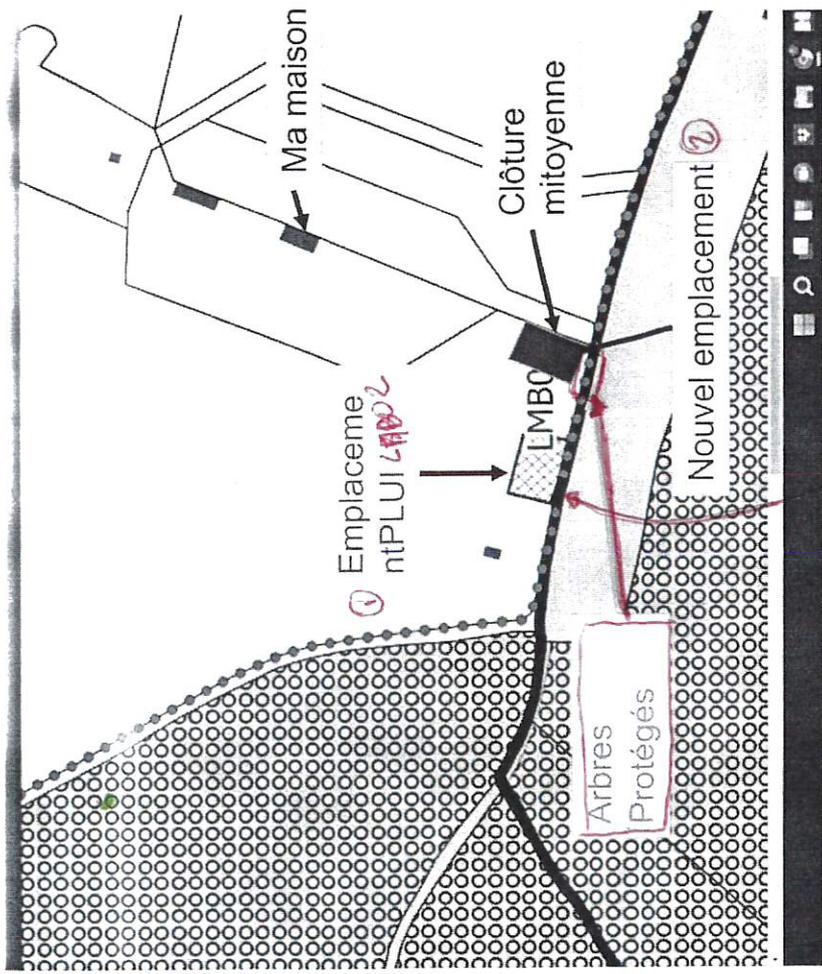
10

19/23



problème de sécurité.

→ autre zone possible



Zone où il n'y a pas d'arbres.

le Nouvel emplacement demande à supprimer des arbres protégés.

20/23



nouvellement  
de déplacement que  
se conteste.

PLUI  
Initial

Autre zone  
possible

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_RU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

21/23

Zone demandée par la  
maire que je conteste



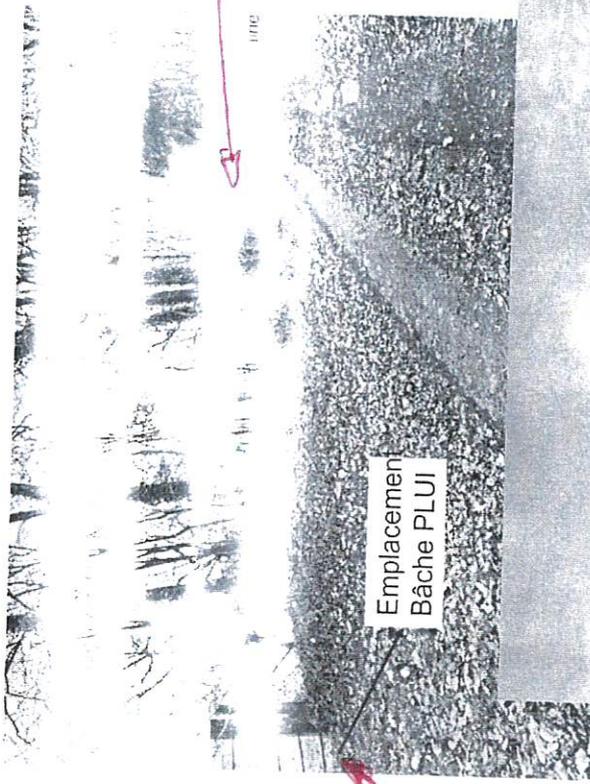
→ Clôture  
moyenne



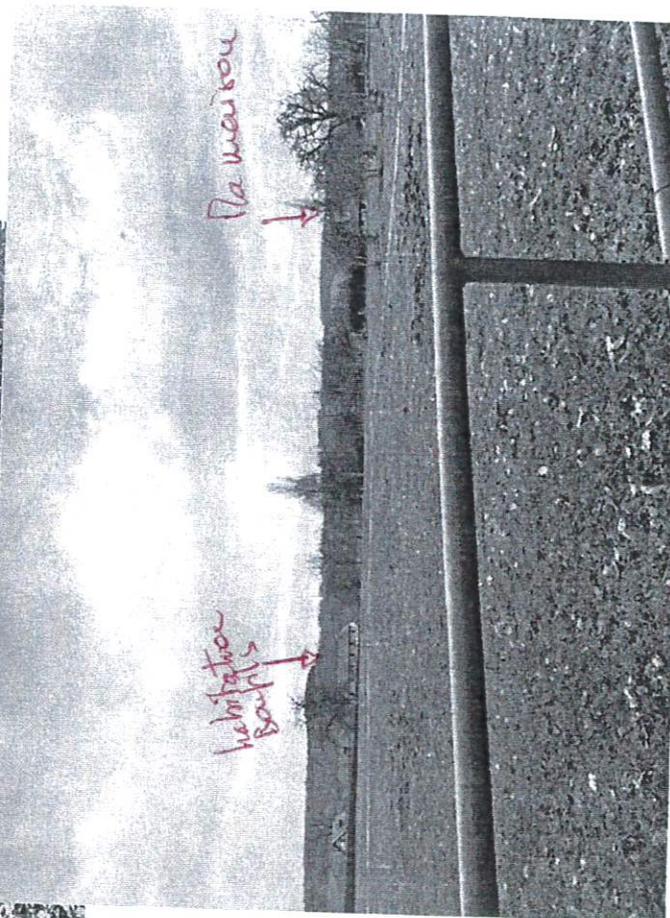
Zone où les arbres devraient  
être supprimés



→ Arbre élagués en vue des travaux



nouvel emplacement  
là où il y a  
des arbres  
PLUS après



22  
23  
En cas de rupture il y a  
à aucun danger pour l'installation  
dans le PLUS initial



Zone d'implantation de  
la bâche PLUS initial  
(il y a pas d'arbre)

**CABINET CHANUT LESCAILLEZ**  
AVOCATS À LA COUR

⑪  
23/23

**Guillaume CHANUT**  
Spécialiste en Droit public  
& en Droit immobilier

en collaboration :

**Denis LESCAILLEZ**  
I.E.P. de Paris  
Institut de Droit Public des Affaires

**Dorian SAINT-LEGER**  
Master 2 Droit Public Approfondi

Assistante  
Nathalie BUJON

**Tribunal administratif**  
3 rue A. Leduc  
BP 25086  
14050 CAEN CEDEX 4

Caen, le 29 juin 2023

N. réf. : 030250 - LE MESNIL SUR BLANGY / GIRAUD - GC  
V. réf. : 2202428-43

Chère Madame, cher Monsieur,

Je fais suite à l'envoi du formulaire concernant la mise en place d'une médiation dans le dossier susvisé et vous indique que Monsieur le Maire du MESNIL SUR BLANGY m'a confirmé que la commune ne souhaite pas s'engager dans une telle procédure.

Je vous prie d'agréer, chère Madame, cher Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

**Denis LESCAILLEZ**  
Avocat à la Cour

TA-Caen 2202425 - reçu le 29 juin 2023 à 14:52 (date et heure de métropole)

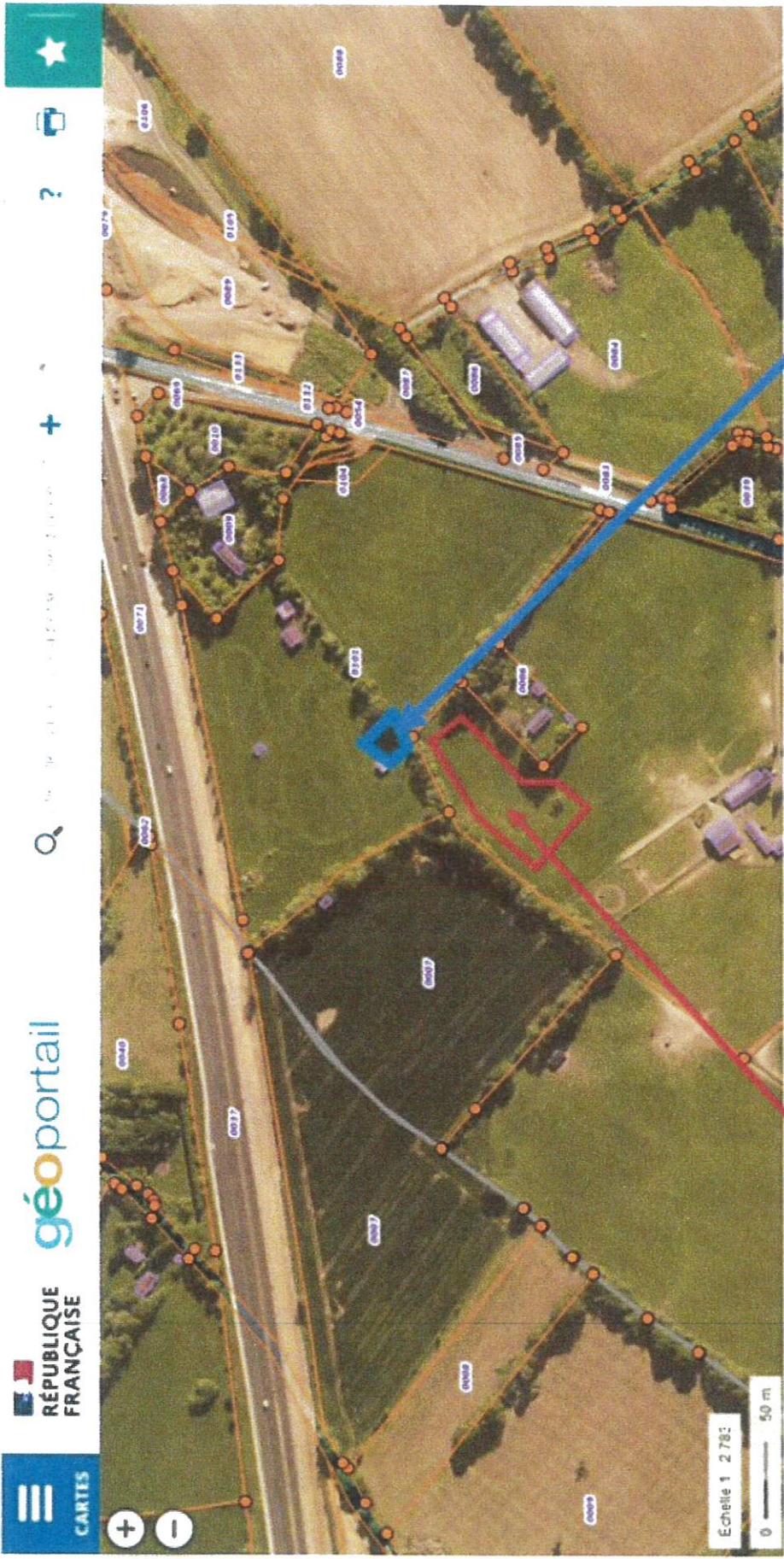
8, AVENUE DU CANADA - 14000 CAEN - TEL 02.31.15.01.01 - TÉLÉCOPIEUR 02.31.15.01.03  
e-mail : contact@cabinet-chanut-avocats.fr Case Palais : 15  
www.cabinet-chanut-avocats.fr

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE PAR L'ADMINISTRATION FISCALE, LE PAIEMENT PAR CHÈQUE EST REÇU EN PREFECTURE

Application agréée E-legalite.com  
99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

4 ans 1/2 de l'Etat

DKUB



**Mare enregistrée au PRAM de Normandie**  
 Constatée par le syndicat du bassin versant de la Touc  
 Emplacement parcelle 101  
 Le Lieu Mézeray Commune de Drubec

**Marinière d'origine humaine**  
 Constatée par le BRGM en 2021 mais non répertoriée  
 Emplacement parcelle 005  
 Haras de la Cour Oriot Commune de Drubec



J'ai réalisé une étude géotechnique que je joins à mon courrier : celle-ci conclut à la faisabilité d'un projet de construction d'habitation individuelle à condition d'effectuer un drainage profond, ce que je m'engage à réaliser. La parcelle n'est pas sujette à un risque d'instabilité des sols particulier.

Cet herbage ne présente aucun intérêt agricole, n'est pas situé en zone humide et ne montre pas de sensibilité environnementale particulière. Il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Il dispose d'un accès sur le chemin des Sablons.

Dans ces conditions, je demande qu'il soit requalifié, pour partie seulement (une superficie de 2000 à 2500 m<sup>2</sup> environ serait suffisante et permettrait une modération de la consommation d'espace), en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STeCAL) Ah, comme le rend possible la modification actuelle du PLUi (délimitation possible selon proposition ci-dessous) :



Je vous remercie, Monsieur le commissaire enquêteur, de bien vouloir appuyer ma demande auprès des services de la Communauté de communes de Terre d'Auge afin qu'elle puisse être intégrée dans la modification du PLU intercommunal qui sera approuvée par le Conseil communautaire à l'issue de cette enquête publique.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Thomas MEIRHAEGHE

GUYOU Sylvaine  
13 rue des Monts  
14860 RANVILLE

D. RUS

1/4

Tribunal Administratif  
Via le Commissaire Enquêteur  
Enquête publique : Breuil en auge

Ranville, le 27 Février 2024.

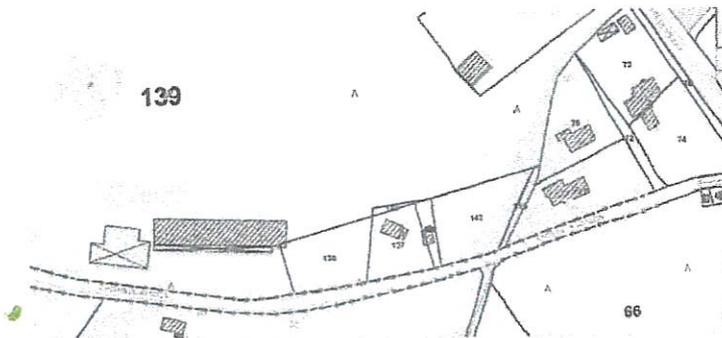
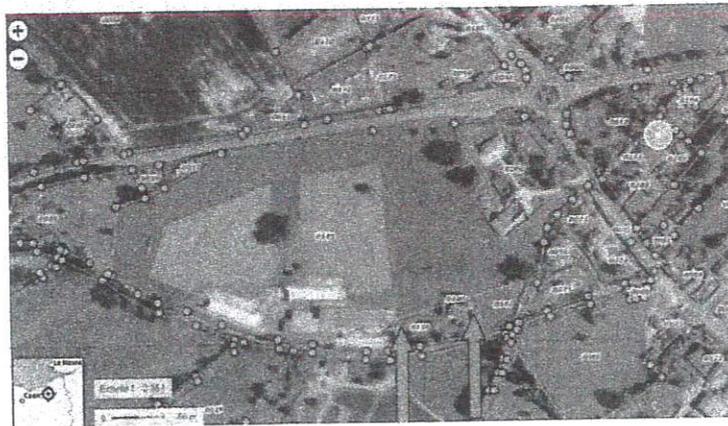
**Objet :** Requête dans le cadre de l'évolution du Plan d'Urbanisme Intercommunal Terre d'Auge  
Concerne les demandes : ADM\_2020\_14 et ADM\_2021\_13

Monsieur,

Je soussignée GUYOU Sylvaine, née le 4 juillet 1968 et domiciliée au 13 rue des Monts à Ranville, procède par la présente à une requête.

### 1°- Rappel de la procédure engagée et présentation

Je suis propriétaire sur le territoire de la commune d'Annebault de **deux parcelles cadastrées ZA n°138 et ZA n°142**. Ces deux parcelles sont situées en zone agricole au plan local d'urbanisme intercommunale de la CDC TERRE D'AUGE :

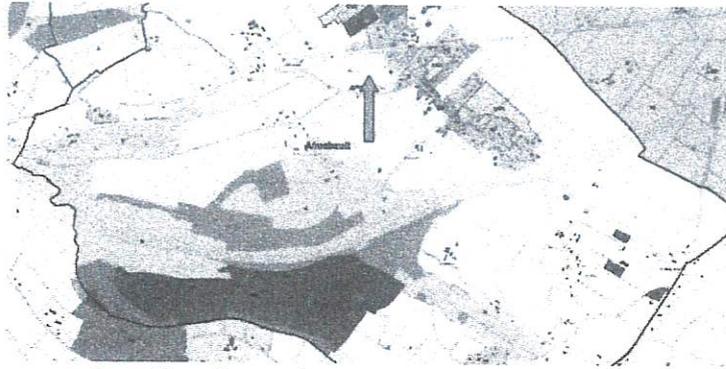


REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_



2/4

Première demande - PLUI en 2020 ANN1  
Deuxième demande - PLUI 2023 ADM\_2020\_14 et ADM\_2021\_13

## 2°- Les éléments du diagnostic : logement, activités commerciales, espaces naturels et forestiers, agriculture.

J'ai connaissance que ces parcelles sont situées dans un secteur majoritairement à vocation agricole. Les orientations d'aménagement du PLUI concernant la commune d'ANNEBAULT ne prévoient pas un développement de l'urbanisation dans le secteur où sont situées mes parcelles.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ANNEBAULT

#### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

##### SECTEUR A

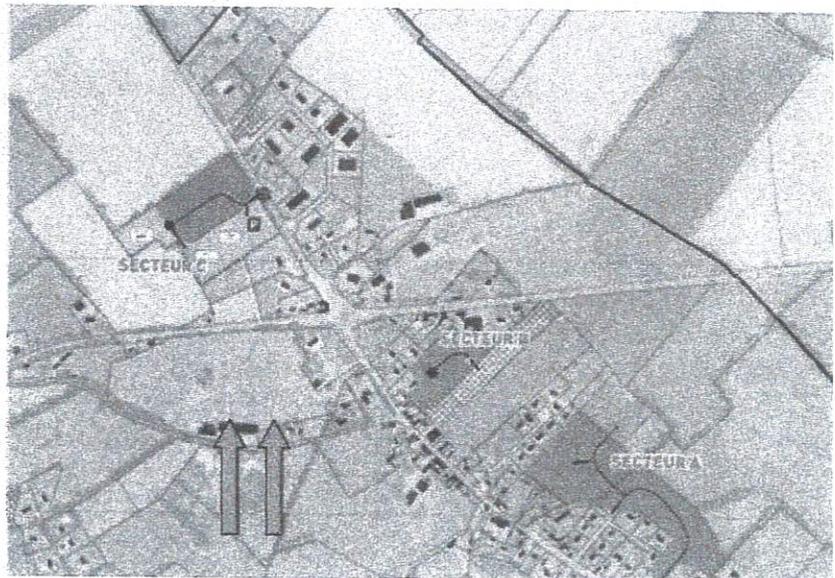
Ce site s'étend sur une superficie de 3,83 ha dont 3,26 sont classées en zone à urbaniser. Il correspond à un secteur situé au Sud-Est du bourg qui a vocation à accueillir une part importante de la production de logements sur la commune pour les prochaines années. Le secteur de l'OAP inclut également une grande propriété de caractère intéressante pour le paysage urbain de la commune. L'urbanisation voisine ne devra donc pas dénaturer la qualité de ce site. Sa desserte s'effectuera à partir de la Route de Lisieux via plusieurs accès déjà existants ou à créer.

##### SECTEUR B

Ce site correspondant à plusieurs parcelles, enclavées dans l'urbanisation se situe au cœur du bourg et s'étend sur 1,55 ha. Sa desserte est possible via le dernier lotissement réalisé sur la commune.

##### SECTEUR C

Ce site se situe au Nord-Ouest du bourg, le long de la RD 45 (direction de Cabourg) et s'étend sur une superficie d'environ 2,8 ha. Le site a vocation à accueillir une programmation mixte incluant des équipements publics et l'accueil d'entreprises.



*Observation : En 2020, les secteurs B et A étaient des terres agricoles, malgré cette orientation, ces parcelles ont été requalifiées en zone à urbaniser. A ce jour, elles se sont transformées en lotissement. En 2023, le secteur C était exploité par un agriculteur, maintenant elle a vocation à accueillir des équipements publics de la commune. Les parcelles ZA n°138 et ZA n°142 sont juste en face (flèches rouges)*

**Pourquoi ne pas créer un secteur D classés en zone à urbaniser ?**

**Ce site correspondrait à deux parcelles sur une superficie de 1365m<sup>2</sup> et 1625m<sup>2</sup>.**

**Ce site aura vocation de combler des dents creuses.**

**Ce site aura vocation à ne pas créer deux friches proche du centre de la commune d'ANNEBAULT et de son bourg.**

REÇU EN PREFECTURE

Le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

### 3°- Les éléments du règlement

Sur le site de la communauté de communes TERRE D'AUGE, il est indiqué qu'une procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal est engagé :

En date du 22 juin 2023, la Communauté de communes Terre d'Auge a délibéré en Conseil Communautaire, les prescriptions de modifications du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) suivantes :

- Modification n°1 relative au règlement graphique de la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains
- Modification n°2 concernant des ajustements du Règlement écrit
- Modification n°3 relative à des ajustements sur les STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées)
- Modification n°4 relative à des ajustements sur les Changements de destination
- Modification n°5 portant sur l'ajustement des Emplacements Réservés
- Modification n°6 relative à l'intégration des dispositions de l'étude urbaine et paysagère dite « loi Barnier » sur la commune de Drubec.

La modification numéro 3 est relative à des ajustements sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dits STECAL). Ils sont prévus par les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »*

Cette requête concerne la création d'un STECAL avec la parcelle cadastrée ZA n°140, laquelle apparaît construite, et qui est située entre les parcelles ZA n°138 et ZA n°142 qui constituent des dents creuses.

Ce stéal conduirait à une organisation linéaire, qui comblerait un mitage.

Il serait compris entre les constructions de maisons individuelles et d'un artisan agricole.

### 4°- Les éléments du projet

REÇU EN PREFECTURE

Le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

4/n

La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et la consommation du foncier agricole, naturels ou forestier doit être pensée au regard d'un aménagement maîtrisé et cohérent de son territoire.

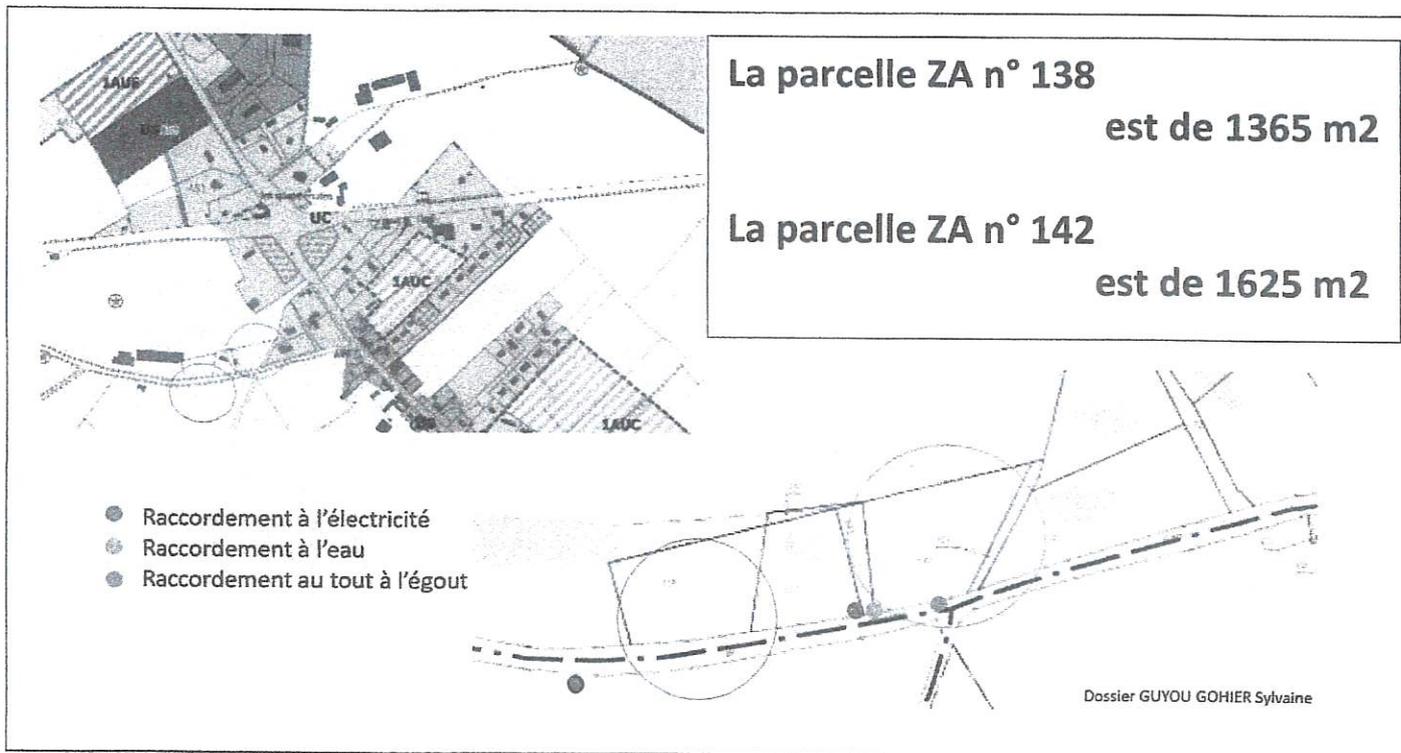
Ci-dessus, une cartographie localisant la consommation d'espace ainsi que des éléments quantifiant précisément la requête.

- Parcelles desservies par le chemin communal,
- une ouverture sur voirie,
- tous les raccordements aux réseaux publics sont à proximité (eau, électricité, tout à l'égout, borne incendie).

Ces parcelles auront pour vocation à accueillir une modeste part de la production de logements ou l'accueil d'entreprises à vocation artisanale sur la commune pour les prochaines années.

Ces parcelles seront enclavées dans l'urbanisation en linéaire, sans dénaturer la qualité de ce site.

Sa desserte s'effectuera par le chemin de 40 sous via le centre de la commune d'ANNEBAULT au centre du bourg.



Cette requête est déposée ce jour.

Une saisine a été faite au CDPENAF.

Dossier présenté sur les conseils de Me SALMON, avocat spécialisé dans l'urbanisme

Vous souhaitant bonne réception.

Sylvaine GUYOU

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

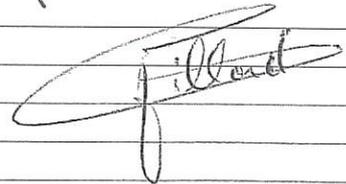
99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

Permanence du Jeudi 14 mars 2024 - 14h00 à 17h00  
 (SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS)

1) M<sup>rs</sup> Gillard Christian

Je souhaite un Renseigneur pour 1 Parcelle  
 à construire AB 118 Rue du Moulin à Blé  
 BONNEBOSQ 14340

SNC-1



2) Déposition de Monsieur GÖT Rudy

- 1) note manuscrite expliquant sa demande
  - 2) Plan de situation.
- (Documents joints en annexe).

SNC-2

3) Monsieur MARIE Geoffrey-EURL CHARPENTE  
 1662 Route de l'abbé giteau. MENUISERIE  
 14130 S<sup>t</sup> Benoît D'HEBERTOT

4) Demande de création d'un STÉCAL  
 Artisanal pour un agrandissement de  
 mon atelier existant (300m<sup>2</sup> actuel)  
 afin de disposer de (120m<sup>2</sup> supplémentaire).  
 Parcelle N° 153. Section 2H

5) Agrandissement du bâtiment existant en  
 colombages afin de le transformer en  
 showroom.  
 Surface actuelle = 30m<sup>2</sup>  
 Agrandissement souhaité environ 15m<sup>2</sup>

SNC-3



4) Je soussigné Mme Régine COQUET de GENNEVILLE  
 dépose à Monsieur l'Enquêteur 1°) un dossier de  
 demande d'affectation de 2 bâtiments agricoles en habitation  
 à Evreville les Parcs section B n° 292 partie  
 2°) un dossier de demande d'affectation de 3 bâtiments  
 agricole en habitation à St-Hymer section D n° 291 292  
 et 297. Ref ADM 2022/47 2022/29



SREA  
J'espère pouvoir urbaniser la petite parcelle de  
712 m<sup>2</sup> jouxtant le terrain communal où se trouve  
la salle des fêtes. Cette parcelle de 712 m<sup>2</sup> est la  
partie triangulaire qui se trouve en bordure de  
route, elle fait partie de la parcelle B252  
où nous avons construit notre maison principale  
puis une maison d'amis puis un garage et atelier.

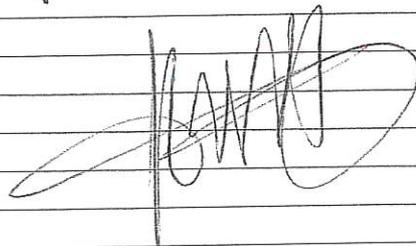
Colette DEMEILLAT -

135 Chemin des Écachées

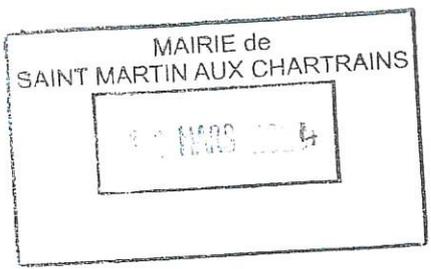
14130 ST MARTIN AUX CHARENTAIS

H. Mellet -

Closure de la permanence à 17h00  
après la visite de 7 personnes.



A/B



S.M.C.1

2

**MAIRIE**  
**Service Urbanisme**  
**14130 Saint-Martin-aux-Chartrains**

Objet : Enquête publique – modification du PLU

Le 8 mars 2024

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du PLU, et en prévision de mon rendez-vous avec l'enquêteur public le 14 mars, vous trouverez ci-joint les plans de mon projet de maison.

Étant propriétaire de la parcelle cadastrale section A n°613 en zone A du PLU, je voudrais la faire passer en zone constructible fin de construire cette maison.  
Le terrain étant déjà viabilisé et entouré de construction, cela nous paraît judicieux d'en faire de même sur ce terrain.

Comme vous pourrez le constater, le projet s'intègre parfaitement dans le paysage et respecte les codes des constructions environnantes.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

M. Rudy GOT

A handwritten signature in black ink, appearing to read "GOT".

Avant  
travaux

2/3



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

2

3/5

Parcelle Section A n°613

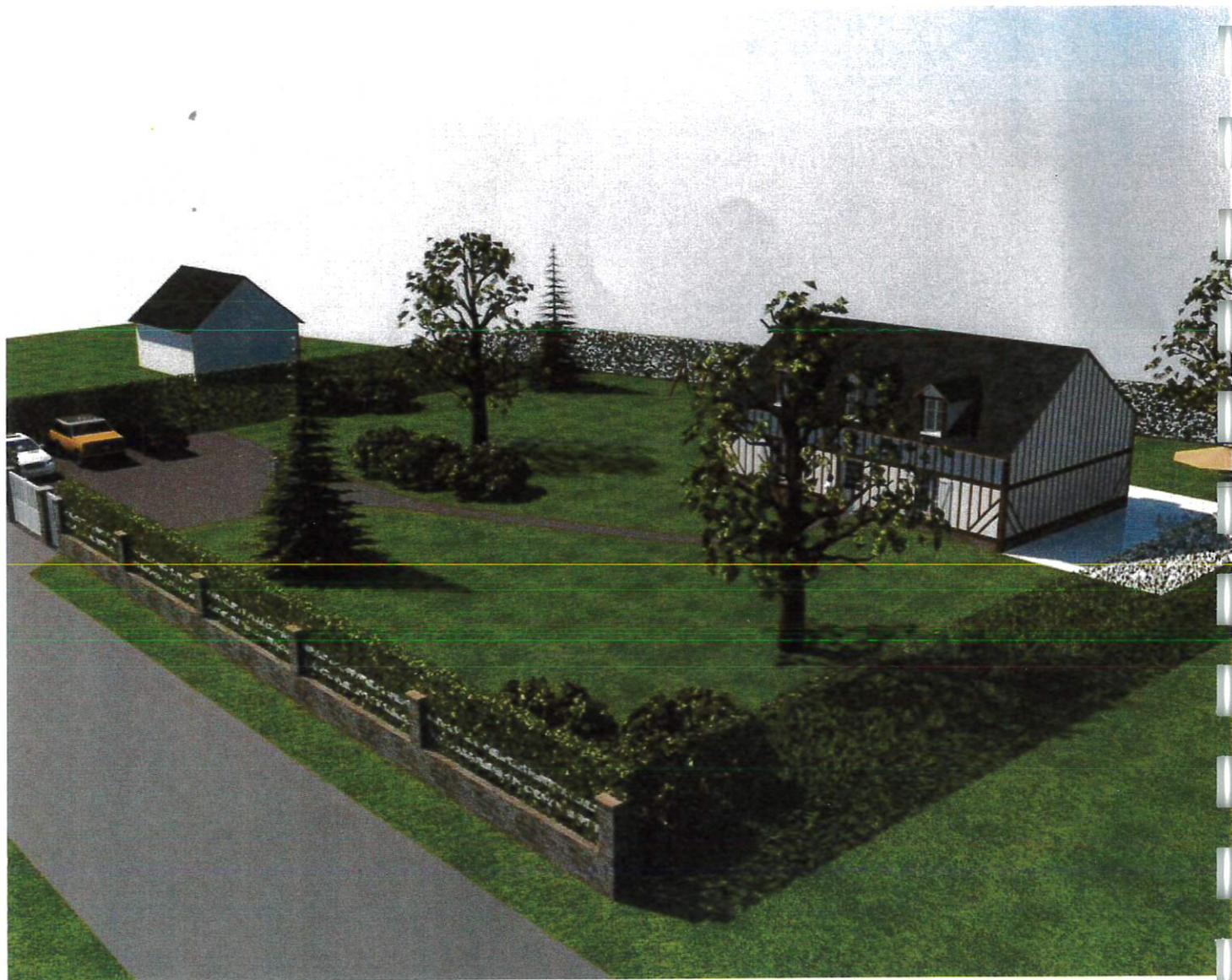
Après travaux



Ouvrage :		Maître d'ouvrage :			Maître d'oeuvre :		
Construction d'une maison traditionnelle normande Route de Trouville - 14130 Saint-Martin-aux-Chartrains		M. GOT Rudy					
N° de plan :	Titre :	Echelle :	Format :	N° de projet :	Dessinateur :	Date :	Etat du projet :
	Plan Masse		A3				

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

4/5



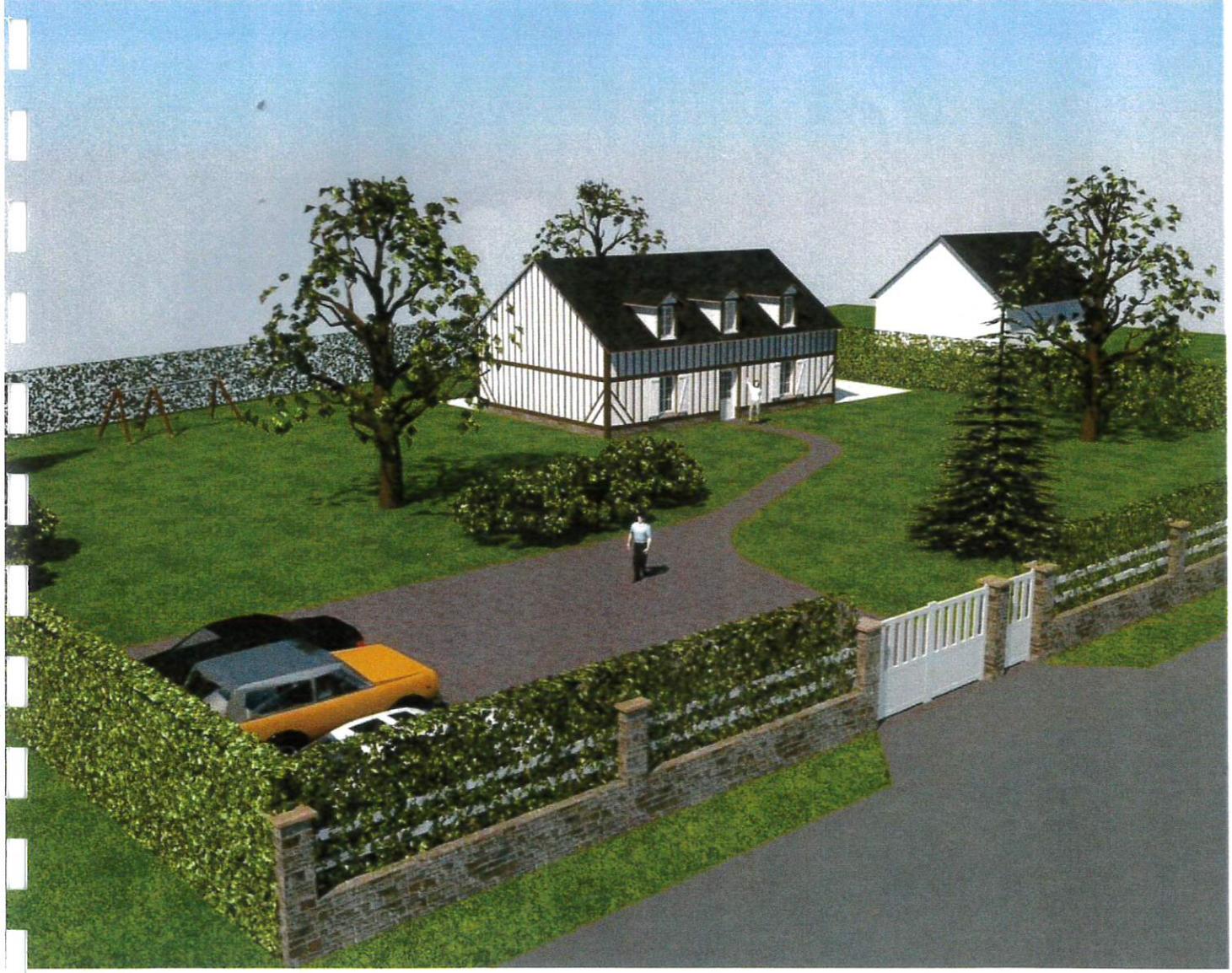
REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

5/5

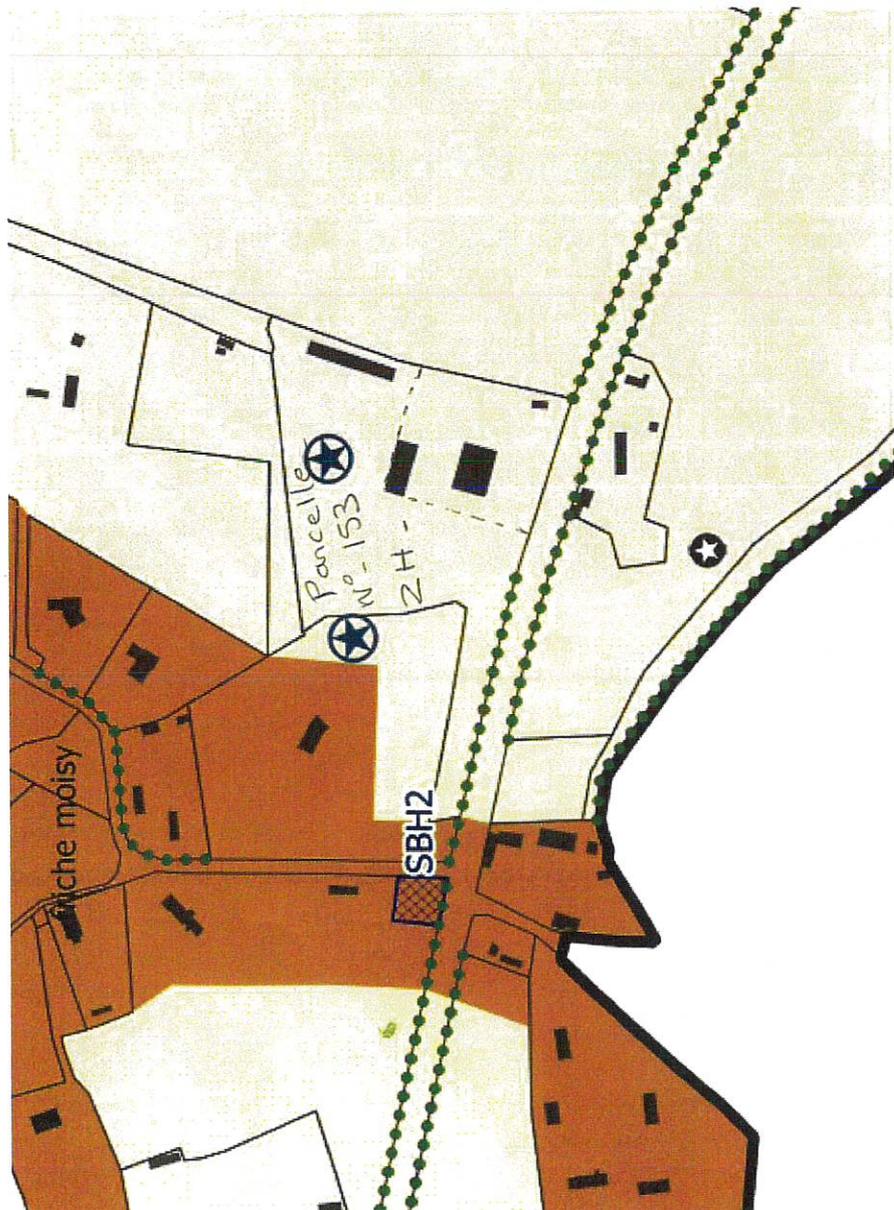


Ouvrage :		Maitre d'ouvrage:			Maitre d'oeuvre:		
Construction d'une maison traditionnelle normande Route de Trouville - 14130 Saint-Martin-aux-Chartrains		M. GOT Rudy					
N° de plan:	Titre:	Echelle :	Format :	N° de projet :	Dessinateur:	Date :	Etat du projet :
	Perspectives		A3				

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

SPRC-2 (3)

EURL GEOFFREY MARIE  
1662 Route de L'Abbé Grieu -  
14130 ST BENOIT D'HEBERTOT



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com  
99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

210.3  
A

4  
A

Madame Simone COQUET DE GENNEVILLE

1394 route de Blangy

14130 FIERVILLE LES PARCS

le 14 mars 2024

A Communauté de communes TERRE D'AUGE

9 rue de l'hippodrome – ZI de la croix brisée

CS 20070

14130 PONT L EVEQUE

Par Mme /Mr le Commissaire enquêteur.

1/6

Dossier ADM2022/47

Commune de 14130 FIERVILLE LES PARCS

Monsieur le président,

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, j'avais pu déposer un dossier pour obtenir la possibilité de changement de destination de deux bâtiments à caractère traditionnel, à 14130 FIERVILLE LES PARCS, notamment toute rénovation en habitation. L'un deux (section B n° 202 partie) se trouvait en fait déjà étoilé. Aussi j'ai renouvelé lors de la procédure de modification simplifiée la demande concernant le bâtiment restant alors non étoilé (également n° 202 partie).

Par courrier du 15 septembre dernier, vos services m'informent du rejet de cette demande. De plus, je suis surprise de constater dans le dossier de l'enquête publique en cours, par comparaison entre les représentations graphiques avant/ projet d'après, que le bâtiment étoilé ne le serait plus ...

Le courrier précité liste divers critères à retenir pour les bâtiments agricoles à vocation d'habitat ; les documents précédemment déposés en justifiaient. Quant à ENEDIS contacté pour étude de raccordement, celle-ci s'avère impossible en dehors d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Je rappellerai à ce titre qu'il s'agit de bâtis existants ne « consommant » pas de terre agricole, étant à proximité immédiate d'une habitation existante pour former à l'origine ses dépendances, en servitude globale de réseaux sur celle-ci. Les terres attenantes devenues libres de location rurale fin 2023 sont à nouveau louées et maintenues dans ce statut !

Suivant les photos contenues dans le modificatif n° 4 de l'enquête en cours, d'une régularisation en l'état, à un état très dégradé, ou sur l'emprise au sol, certains des bâtiments susceptibles de changer de destination ne semblent pas dans le cadre des critères d'identification. D'autant plus maintenir le potentiel des deux bâtiments section B n° 202 partie, conservés en état d'entretien jusqu'à ce jour. (cf Facture de couverture sur le bâtiment désétoilé en copie. Face à ce problème récurrent des travaux, je crains qu'un propriétaire successeur, sans perspectives sur ces bâtis, ne soit partant pour les mêmes sacrifices financiers).

S.C

REÇU EN PREFECTURE

Le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

2/6

J'observe enfin que les compensations ajout/suppression ne sont pas établies commune par commune mais bien sur leur globalité.

Les logos ou autres affiches des collectivités territoriales reprennent la symbolique du colombage. Atout touristique, logement... Merci à l'intercommunalité de ne pas le sacrifier au titre d'un taux de réduction de consommation foncière envisagé supérieur à l'objectif de la loi ZAN, qui fragiliserait une partie de son patrimoine. Lors du dernier congrès des maires, l'autorité ministérielle en réponse à leurs questionnements a parlé d'une prise de conscience et d'ajustements nécessaires.

Je vous remercie de prendre en compte favorablement mes observations et autoriser tant le changement d'affectation que le « ré-étoilage » des deux bâtiments agricoles en question afin de les inscrire dans l'avenir.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération.



REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

ADM 22/47

3/6



# COUVERTURE - ZINGUERIE Marc TOULORGE-NOËL

Diplômé de l'Ecole d'Angers  
20, rue du Moulin  
14130 PONT-L'EVÊQUE

Tél. 02 31 64 01 60  
Portable : 06 63 76 01 60

## Facture N° F23-00028

Le 29/05/2023

Madame DE GENNEVILLE  
N°1374, le Presbytère  
14130 FIERVILLE LES PARCS

*COPY*

Pose d'une gouttière sur l'arrière de l'annexe et réparation de toiture.

Description	Unité	Quantité	Prix HT	TVA	Net HT
Travaux du 18,19.04.2023					
Gouttière zinc de 25 sur crochets Négrafix	ML	8.00	32.00	10.00	256.00 €
Tuyau de descente zinc de 80	ML	1.30	30.00	10.00	39.00 €
Ardoise 32/22	U	40.00	0.70	10.00	28.00 €
Main d'oeuvre	H	19.00	40.00	10.00	760.00 €

### Modalités de règlement :

A échéance le : 08/06/2023

Total H.T.....	1 083.00 €
T.V.A. à 10.00% sur 1 083.00 €.....	108.30 €
<b>Total T.T.C.....</b>	<b>1 191.30 €</b>

Taux des pénalités exigibles à compter du lendemain de la date de règlement en l'absence de paiement : 3 fois le taux légal en vigueur.  
Escompte en cas de paiement anticipé : 0%  
Tout retard de paiement entrainera une indemnité forfaitaire de 40 euros pour frais de recouvrement.

1191,30  
+ 341,44  
1532,74

*reglé le 2-06-2023*  
*par cheque n° 0002187*

Assurance professionnelle : Multirisque Professionnelle - Assurance Construction - Contrat n° 14059063G  
MAAF 44, av. Victor Hugo 14100 Lisieux  
Couverture géographique : Nationale  
Acceptant le règlement des sommes dues par chèques numérotés à son nom, en qualité de membre d'un centre de gestion agréé par l'administration de l'état.

**REÇU EN PREFECTURE**  
**Le 21/05/2024**  
Application agréée E-legalite.com

ADM 2022/17

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : CALVADOS  
Commune : FIERVILLE-LES-PARCS

Section : B  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 28/10/2019  
(fuseau horaire de Paris)

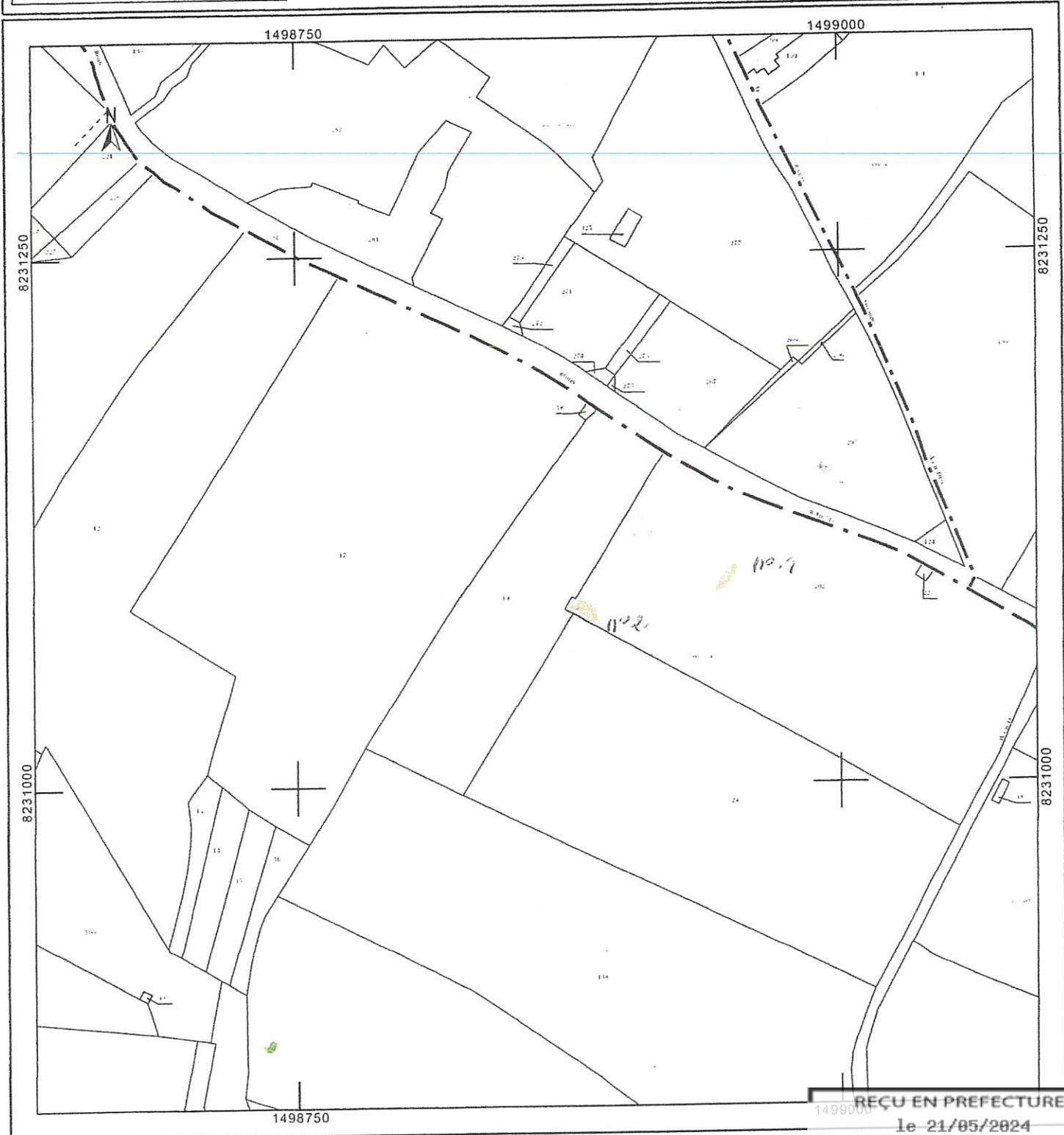
Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Caen Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre  
6, place Gambetta B.P. 80540 14048 14048 Caen Cedex 1  
tél. 02.31.39.74.00 -fax ptgc.caen@dgfp.finances.gouv.fr

4/10

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



1499000  
**REÇU EN PREFECTURE**  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

ADM 2022/47 (n°1) *édifice figurant sur plan 1850 archives  
Caen Sect B de l'église ancienne commune de  
Fierville (sou à pain du prêtre)*

56



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

6/6

6/6

ADM 2022/47 (n°2) "désertoilé"



REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

3nc.3  
3

4  
B

Madame Simone COQUET DE GENNEVILLE

1394 route de Blangy

14130 FIERVILLE LES PARCS

le 14 mars 2024

1/8

A Communauté de communes TERRE D'AUGE

9 rue de l'hippodrome – ZI de la croix brisée

CS 20070

14130 PONT L EVEQUE

Par Mme /Mr le Commissaire enquêteur.

Dossier ADM2022/29

Commune de 14130 SAINT HYMER

Monsieur le président,

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, j'avais pu déposer un dossier pour obtenir la possibilité de changement de destination de trois bâtiments à caractère traditionnel, à 14130 SAINT HYMER, notamment toute rénovation en habitation. Aussi j'ai renouvelé lors de la procédure de modification simplifiée la demande concernant ces trois bâtiments restés non étoilés (section D numéros 291, 292 et 297).

Par courrier du 15 septembre dernier, vos services m'informent du rejet de cette demande en listant divers critères à retenir pour les bâtiments agricoles à vocation d'habitat ; les documents précédemment déposés en justifiaient. Quant à ENEDIS contacté pour étude de raccordement, cette demande dont copie jointe s'avère impossible en dehors d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Compte tenu du poteau au pied du bâtiment n° 291, indication de possibilités d'extensions de 30 à 50 mètres..

Je rappellerai à ce titre qu'il s'agit de bâtis existants ne « consommant » pas de terre agricole, étant à proximité immédiate d'une habitation existante pour former à l'origine ses dépendances, en servitude globale de réseaux sur celle-ci. Les terres attenantes sont en bail rural !

Suivant les photos contenues dans le modificatif n° 4 de l'enquête en cours, d'une régularisation en l'état, à un état très dégradé, certains des bâtiments susceptibles de changer de destination ne semblent pas dans le cadre des critères d'identification. D'autant plus maintenir le potentiel de ces trois bâtiments, conservés en état d'entretien jusqu'à ce jour. (cf Facture de couverture sur ceux-ci en copie. Face à ce problème récurrent des travaux, je crains qu'un propriétaire successeur, sans perspectives sur ces bâtis, ne soit partant pour les mêmes sacrifices financiers).

Les logos ou autres affiches des collectivités territoriales reprennent la symbolique du colombage. Atout touristique, logement... Merci à l'intercommunalité de ne pas le sacrifier au titre

5.0  
REÇU EN PREFECTURE  
Le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

2/10

d'un taux de réduction de consommation foncière envisagé supérieur à l'objectif de la loi ZAN, qui fragiliserait une partie de son patrimoine. Lors du dernier congrès des maires, l'autorité ministérielle en réponse à leurs questionnements a parlé d'une prise de conscience et d'ajustements nécessaires.

Je vous remercie de prendre en compte favorablement mes observations et autoriser le changement d'affectation des trois bâtiments agricoles en question afin de les inscrire dans l'avenir.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération.

*A. G. de Generville*

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

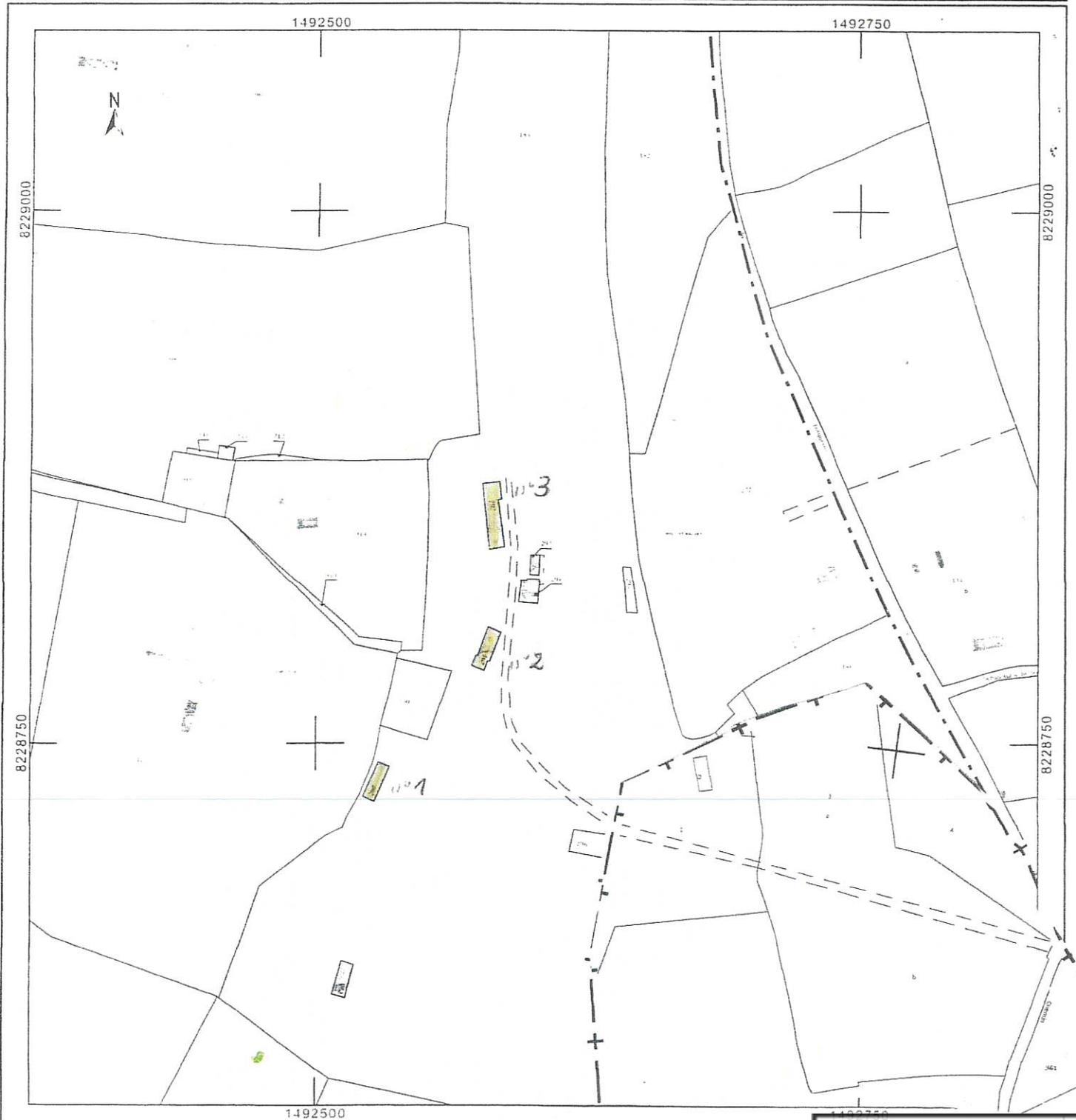
Département : CALVADOS  
Commune : SAINT-HYMER

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Caen Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre  
6, place Gambetta B.P. 80540 14048 14048 Caen Cedex 1  
tél. 02.31.39.74.00 -fax  
plgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Section : D  
Feuille : 000 D 02  
*et par extension*  
Echelle d'origine : 1/2500 *Le Torpues*  
Echelle d'édition : 1/2500 *section A*  
Date d'édition : 27/10/2019  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr



**REÇU EN PREFECTURE**  
Le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com  
99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

Adm 2022/29

9/8

SAINT HYMER  
Section D n° 297



Bâtiment n° 1 du plan cadastral

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com  
99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

AD 20/29

5/8

Saint-Étienne  
Section D n° 291



Batiment n° 2 du plan cadastral

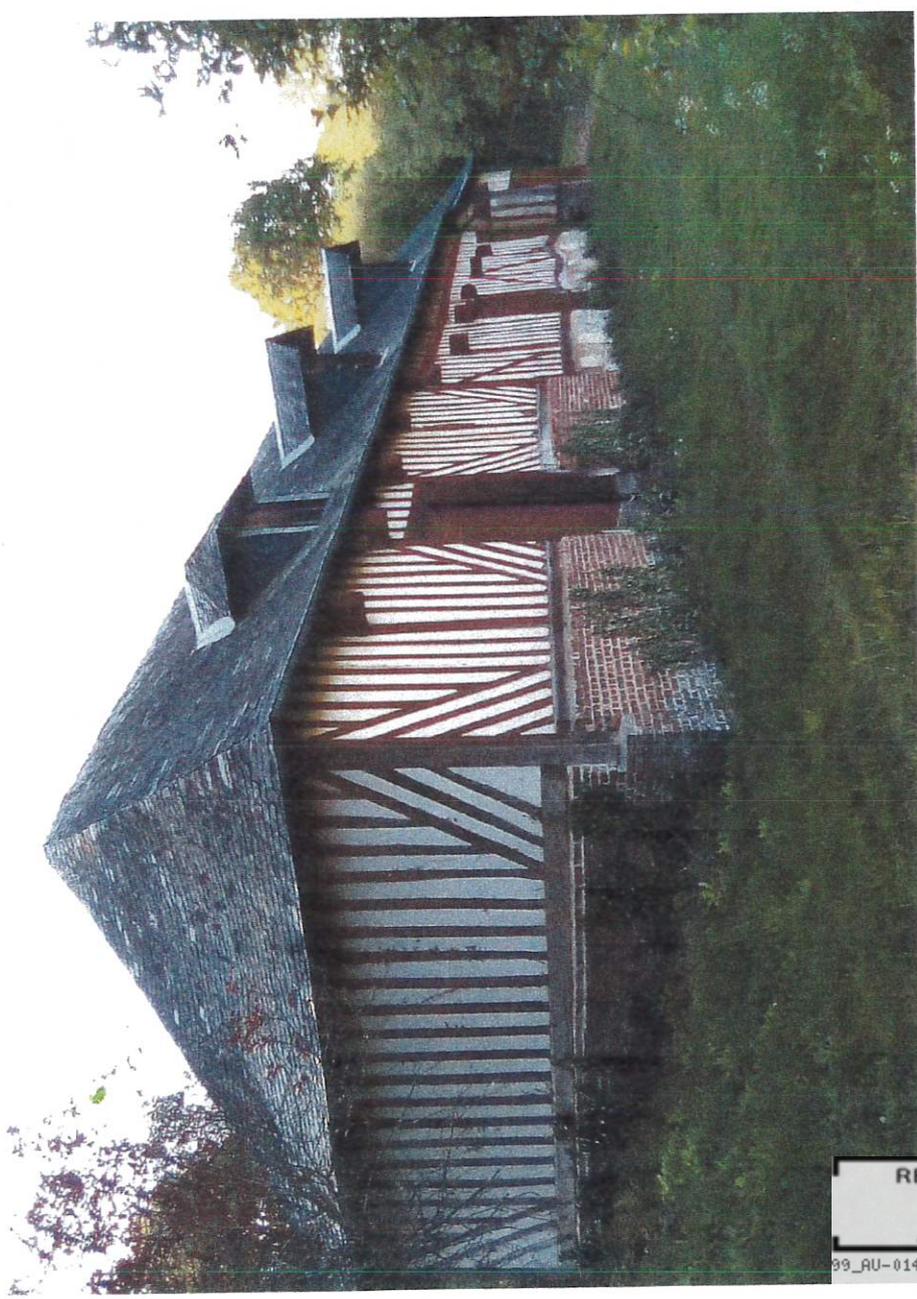
REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

ADM 2022/29

8/8

SAINT-HYMER

Section D n° 898



Bâtiment 3 du plan cadastral

REÇU EN PREFECTURE  
 le 21/05/2024  
 Application agréée E-legalite.com  
 99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU

7/8

Régine DE GENNEVILLE

Régine DE GENNEVILLE

[Se déconnecter](#)

[Mes demandes](#)

[Voir les archives](#)

[Associer une demande](#)

[Mes coordonnées de contact](#)

Mes Informations de connexion

Vous avez 1 demande(s) enregistrée(s) :

Référence de la demande	Date de création	Type de demande	Adresse du projet	Etape en cours	Messages	Actions
N° 2416C5E703864	02/02/2024	Nouveau raccordement en consommation	Référence cadastrale : Section 0D ; n° 292 14130 SAINT-HYMER			

COUVERTURE - ZINGUERIE  
Marc TOULORGE-NOËL

Diplômé de l'Ecole d'Angers

20, rue du Moulin  
14130 PONT-L'EVÊQUE

88



Tél. 02 31 64 01 60

Portable : 06 63 76 01 60

Facture N° F22-00046

Le 22/05/2022

Madame DE GENNEVILLE  
N°1374, le Presbytère  
14130 FIERVILLE LES PARCS

COPIE

Travaux d'entretien sur les toitures de la propriété de la Mellerie à Saint-Hymer.

Description	Unité	Quantité	Prix HT	TVA	Net HT
Travaux du 07-11.03 - 15,16.03.2022					
Ardoise 32/22 de réemploi	*U	100.00	0.35	10.00	35.00 €
Ardoise 33/33	U	75.00	1.80	10.00	135.00 €
Fourniture de noquets zinc pour le côté de la lucarne de la maison	U	10.00	2.00	10.00	20.00 €
Main d'oeuvre pour la réparation de la maison et des annexes	H	56.00	35.00	10.00	1 960.00 €
Remplacement de la gouttière sur l'arrière des 2 annexes	ML	40.00	32.00	10.00	1 280.00 €
Dépose des ardoises pour la pose des crochets et raccord de la toiture après la pose de la gouttière	ML	40.00	15.00	10.00	600.00 €

**Modalités de règlement :**

A échéance le : 01/06/2022

Total H.T.....	4 030.00 €
T.V.A. à 10.00% sur 4 030.00 €.....	403.00
<b>Total T.T.C.....</b>	<b>4 433.00</b>

Taux des pénalités exigibles à compter du lendemain de la date de règlement en l'absence de paiement : 3 fois le taux légal en vigueur.  
Escompte en cas de paiement anticipé : 0%  
Tout retard de paiement entrainera une indemnité forfaitaire de 40 euros pour frais de recouvrement. -

Assurance professionnelle : Multirisque Professionnelle - Assurance Construction - Contrat n° 14059063G  
MAAF 44, av. Victor Hugo 14100 Lisieux  
Couverture géographique : Nationale

Acceptant le règlement des sommes dues par chèques libellés à son nom, en qualité de membre d'un centre de gestion agréé par l'administration fiscale.  
Application agréée E-legalite.com

SIRET 429 261 597 00018 - N° TVA intra. FR 96 429 261 597 00018 - APE 4391B

REÇU EN PREFECTURE

Le 21/05/2024

BON.1

BONNE BOSSO

Enquête publique - registre d'observations

La commune de Bonnebosq souhaite qu'il soit donné une suite favorable à la demande de Monsieur Nuno GABRIEL, fait remarquer que la maison d'habitation n'empiètera pas sur la zone naturelle mais entraînera seulement une diminution de la zone économique.

Elle insiste sur le fait qu'un refus de ce projet impliquera la perte d'une entreprise sur le territoire de la commune, causant ainsi un préjudice économique non négligeable.

La commune de Bonnebosq demande que le STECAL économique "Le Coq" 814 chemin de la Garde soit supprimé, plus aucune entreprise n'étant en activité à cet endroit.

BON.1

La commune de Bonnebosq souhaite qu'il soit donné une suite favorable à la demande de Monsieur Nuno GABRIEL, fait remarquer que la maison d'habitation n'empiètera pas sur la zone naturelle mais entraînera seulement une diminution de la zone économique.

Elle insiste sur le fait qu'un refus de ce projet impliquera la perte d'une entreprise sur le territoire de la commune, causant ainsi un préjudice économique non négligeable.

BON.2

La commune de Bonnebosq demande que le STECAL économique "Le Cozil" 814 chemin de la Garde soit supprimé, plus aucune entreprise n'étant en activité à cet endroit.

Observations de la Mairie de Bourgeauville le 6 mai 2024 :

- 1/ Supprimer la notion de "Cone de vue" sur le bourg figurant au "plan des panoramas protégés".
- 2/ Modifier les dispositions réglementaires applicables aux zones VDF et A1 en ce qui concerne l'extension d'habitations :
  - Supprimer le terme "extension" dans la phrase : "Les constructions nouvelles et les extensions d'habitation ont le choix entre 2 modes de constructions ----" et ajouter la mention : "Les extensions de constructions existantes n'employant pas un des modes constructifs ci-dessus décrits pourront reprendre la logique esthétique et architecturale de la construction existante".
  - Compléter la phrase : "une pente égale à  $50^\circ$  devra être respectée sur tout le versant et ouvrages de couverture de l'habitation (en l'occurrence)" par la mention "à l'exception des extensions d'habitation lorsque le volume existant présente une pente de toit inférieur à  $50^\circ$ ".
  - permettre que les toitures d'habitation puissent avoir une pente de toit légèrement supérieure à  $50^\circ$ .
- 3/ Imposer un retrait d'implantation de portait des voiries compatible avec la largeur de la voie pour permettre un accès non destructeur des ouvrages de voirie.



*[Signature]*  
Maire de Bourgeauville

ARB-1

*[Signature]*

Le 01 mars 2024

Concernant la modification n°4 du PLU : Mme la Maire demande

l'etoilage du bâtiment de 92m<sup>2</sup> situé en zone agricole A282 pour en faire une habitation et demande la suppression d'etoilage du bâtiment situé en zone naturelle sur la parcelle C123.

E. ANSVERT  
La Maire  
~~Aussert~~

**ETOILAGE: Changer la destination de ce bâtiment de 92 m<sup>2</sup> situé en zone agricole pour en faire une habitation**



- Référence cadastrale : A 282 - La Roque Baignard
- Surface : bâtiment 92,36 m<sup>2</sup>
- Étude ENEDIS
- Avis Comité Technique

Respect de la méthodologie retenue par les services de l'Etat :

- Surface au sol d'au moins 70m<sup>2</sup>
- Ossature et Architecture remarquables
- Ne compromet pas l'activité agricole

N'est pas déjà à destination d'habitation

N'est pas situé dans une zone à risque

Présence des réseaux (Etude ENEDIS)

Avis de la commune : .....

Commentaires :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

le 01 mars 2024 (LRB-1 suite)

CONCERNANT LA MODIFICATION N°5 DU PLU : afin que la Maire demande

que les emplacements réservés LRS7, LRS8, LRS9 soient retirés

du PLU, comme emplacements réservés aux installations d'intérêt

général pour la commune de La Roque Baignard. En accord avec

le SDIS en octobre 2020, un autre emplacement a été trouvé

(cf Annexe 1 et 2) afin de remplacer les emplacements (Annexe 3)

- LRS7 sur la parcelle A001
- LRS8 sur la parcelle ZA2
- LRS9 sur la parcelle A003

E. AUGUSTE

la Maire



LRB.1

1/5



Annexe 1

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com  
99\_RU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU

**PEI incendie La Roque Baignard**

THERIN Bernard &lt;btherin@sdis14.fr&gt;

vendredi 23 octobre 2020 à 14:47 SDIS

À : mairielaroque@wanadoo.fr

Cc : BOULBEN Pierre-Yves , BETTIOUI Bruno , Ilallier , FORTIN Beatrice

 carte Ltn B THERIN V2.jpg  
20 Ko

Bonjour Madame le Maire,

Je fais suite à notre conversation de ce jour concernant la programmation d'un point d'eau incendie (PEI) sur la commune de La Roque Baignard.

Comme vous me l'avez confirmé lors de notre conversation, le lieu dit "**Le Chien**" abrite uniquement des habitations isolées de - de 250m<sup>2</sup> de surface habitable.

De ce fait, je vous confirme qu'une réserve de 30m<sup>3</sup> placée au carrefour de **la Tuilerie** angle **Pré Friand** sur la commune de MANERBE pourra assurer la défense incendie de ce secteur. Elle sera située à une distance maximale de 400m du risque à défendre le plus éloigné par les voies carrossables.

Restant à votre disposition

Cordialement



**Lieutenant Bernard THERIN**

- Chef de Service Adjoint DECI  
Groupement prévision des risques
- Conseiller technique COD  
du SDIS du Calvados

02.31.43.40.18 /  
[btherin@sdis14.fr](mailto:btherin@sdis14.fr)

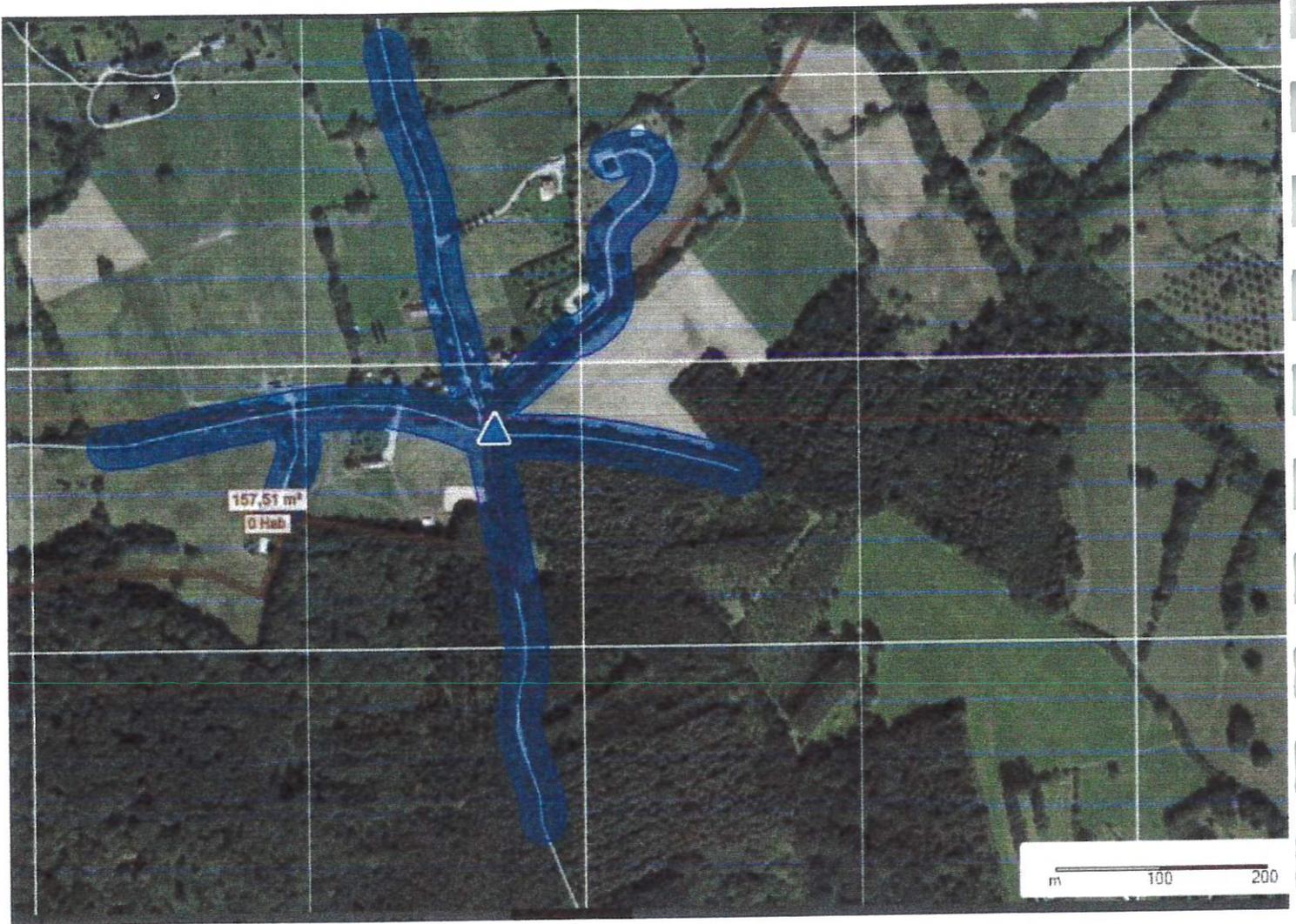
Service Départemental d'Incendie et de Secours du Calvados



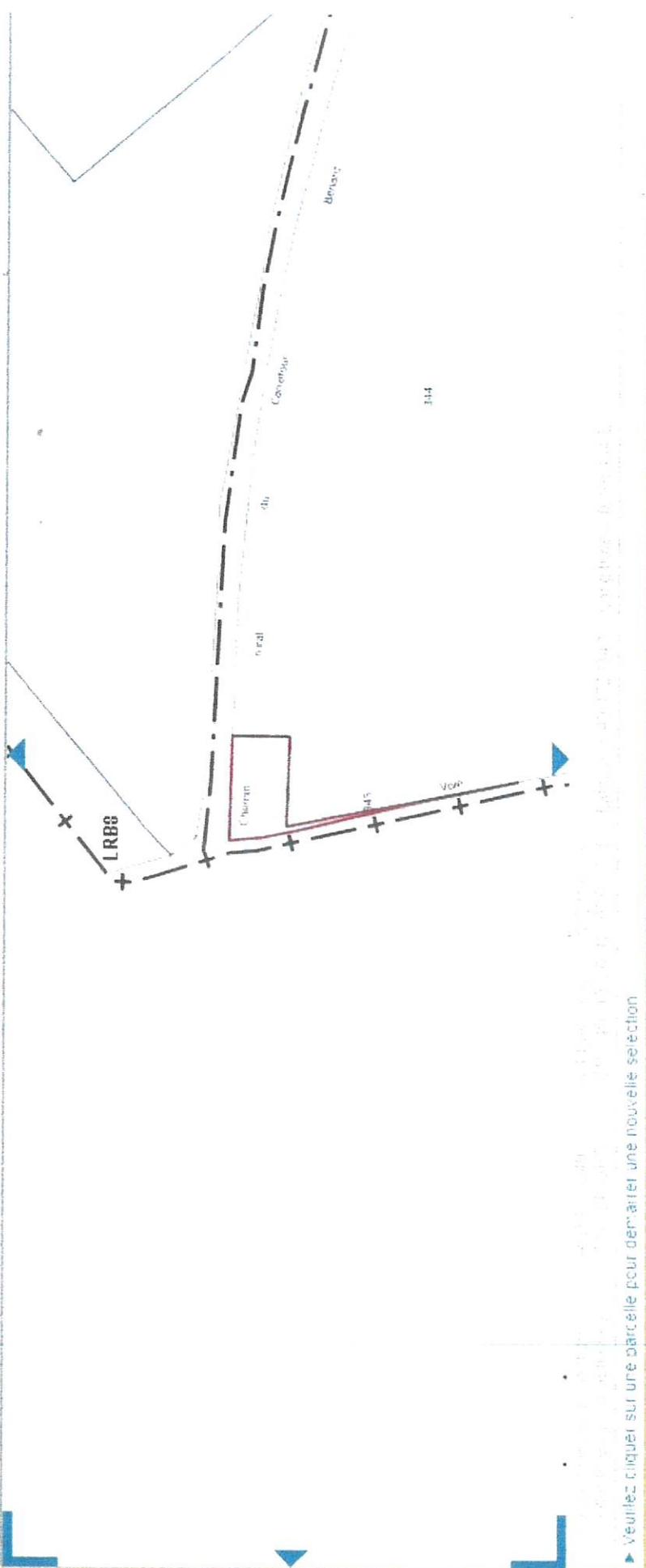
REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com



3/5



► Veuillez cliquer sur une parcelle pour demander une nouvelle sélection

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle  
 Contenance cadastrale de la parcelle  
 Adresse de la parcelle

000 D 345  
 488 mètre carré  
 HERBAGE MARIE  
 14340 MANERBE

DESACTIVER

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

4/5



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE D'AUGE

## TABLEAU DES EMPLOIS RÉSERVÉS

PLUI approuvé le 5 mars 2020

Annexes au règlement du PLUI de la Communauté de Communes Terre d'Auge

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

Numero	Localisation	Destination	Superficie (m <sup>2</sup> )	Destinataire
LP01	Leauparthe	aménagement routier	398	Commune
LP02	Leauparthe	Aire de retournement	777	Commune
LP03	Leauparthe	Defense incendie	460	Commune
LP04	Leauparthe	aménagement routier	214	Commune
LP05	Leauparthe	Defense incendie	1181	Commune
LP06	Leauparthe	Aire de retournement	354	Commune
LP07	Leauparthe	Aire de voisinage	102	Commune
LP08	Leauparthe	Amenagement routier	119	Commune
LP09	Leauparthe	Defense incendie	608	Commune
LP10	Leauparthe	aménagement routier	495	Commune
LP11	Leauparthe	aménagement routier	253	Commune
LRB1	La Roque-Baignard	Defense incendie	411	Commune
LRB2	La Roque-Baignard	Defense incendie	322	Commune
LRB3	La Roque-Baignard	Espace public	959	Commune
LRB4	La Roque-Baignard	Defense incendie	111	Commune
LRB5	La Roque-Baignard	Defense incendie	686	Commune
LRB6	La Roque-Baignard	Defense incendie	621	Commune
LRB7	La Roque-Baignard	Defense incendie	481	Commune de la
LRB8	La Roque-Baignard	Defense incendie	463	Commune
LRB9	La Roque-Baignard	Defense incendie	457	Commune

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

LFA-1

LE FAULQ

Enquête publique - registre d'observations

Je soussigné M<sup>r</sup> Lithuillier maire de la  
Faulq donne avis favorable à la Demande  
de M<sup>d</sup> Hébert pour que l'emplacement de  
sa maison redevienne constructible.  
si elle n'a pas été mis au moment du PLU  
c'est une erreur de votre part car je vous  
avez dit qu'il y avait une maison en  
construction et vous avez omis de la mettre  
à ce moment là -  
merci d'avance



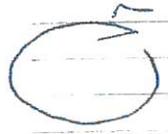
M. et M<sup>me</sup> GEORGES François  
970 Rte de Pavé L'Évêque  
14130 REUX

Commune.

Demande de Réhabilitation un Bâtiment sur terrain agricole  
en maison (les champs (Gardes)) car nous allons à Reux  
de terrain dont 6 Reux plantés en bois.  
Nous aimerions venir habiter à cet endroit pour nous faire  
une maison de plain pied. Ce terrain appartient à la famille  
depuis plus de quarante ans mais est né dans cette  
Commune.

8302

le 8 mars 2024  
Nicolas Grody, copropriétaire.



Elle est située dans un hameau.  
Compte de sa superficie et du nombre d'agents-chefs à venir. Appartient  
que le rattachement avait coexisté et de bon sens, le gérant en zone  
gagner une fin de carrière dans le plan

1. Demande de rattachement en zone constructible de la parcelle ZA n° 85

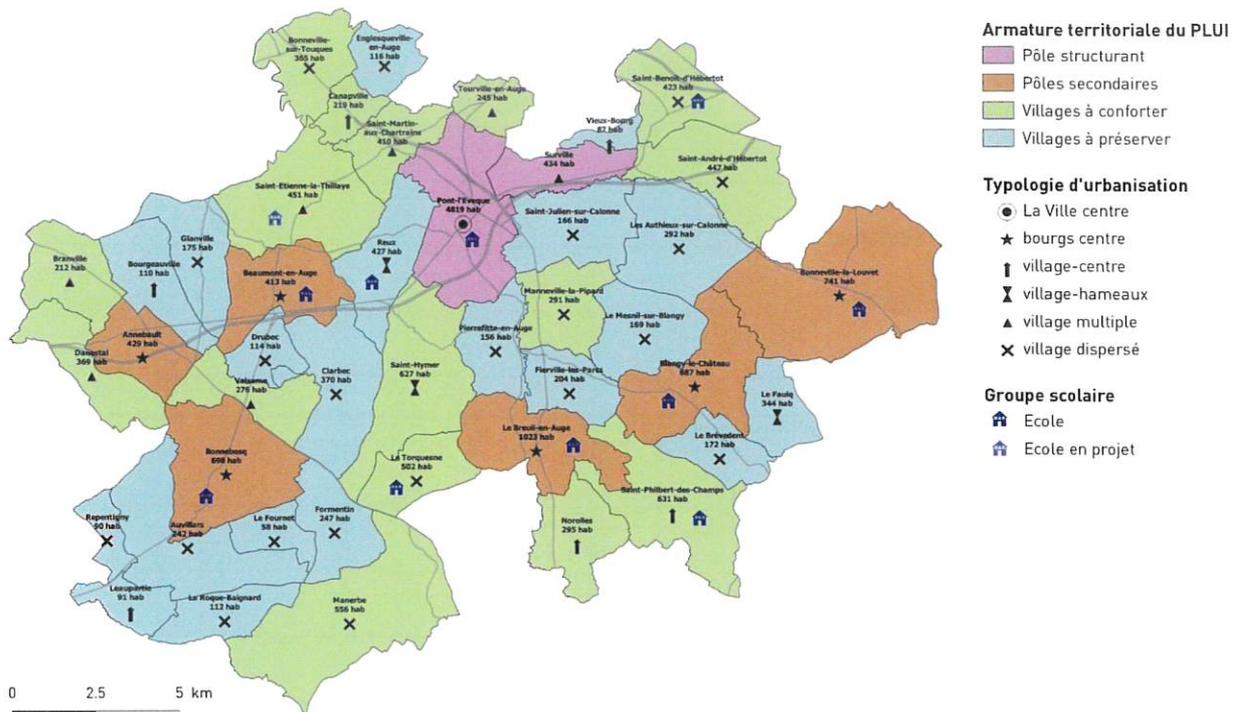
REÇU EN PREFECTURE  
le 21/05/2024  
Application agréée E-legalite.com

enquête publique - registre d'observations

DEPARTEMENT DU CALVADOS

**Enquête Publique unique portant sur 6 modifications conjointes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Terre d'Auge.**

**Positionnement du  
26 FEVRIER 9H00 AU 28 MARS 2024 17H00.**



**Procès-Verbal de Synthèse**  
**Transmission des observations à Monsieur le Président de la**  
**Communauté de Communes Terre d'Auge.**

**Commissaire-enquêteur : Marcel VASSELIN**

## Sommaire

\*\*\*

<u>I- LES OBSERVATIONS DEPOSEES DURANT L'ENQUETE</u> .....	4
1.1 Registre de la Communauté de Communes Terre d'Auge.....	5
1.2 Registre de Blangy-le-Château.....	15
1.3 Registre du Breuil-en-Auge.....	20
1.4 Registre de Drubec.....	23
1.5 Registre de Saint-Martin-aux-Chartrains.....	26
1.6 Registre d'Annebault.....	26
1.7 Registre d'Auvillars.....	27
1.8 Registres de Beaumont-en-Auge.....	28
1.9 Registre de Bonnebosq.....	28
1.10 Registre de Bonneville-la-Louvet.....	28
1.11 Registre de Bonneville-sur-Touques.....	28
1.12 Registre de Bourgeauville.....	28
1.13 Registre de Branville.....	29
1.14 Registre de Canapville.....	29
1.15 Registre de Clarbec.....	29
1.16 Registre de Danestal.....	29
1.17 Registre d'Englesqueville-en-Auge.....	29
1.18 Registre de Fierville-les-Parcs.....	29
1.19 Registre de Formentin.....	30
1.20 Registre de Glanville.....	30
1.21 Registre de la Roque-Baignard.....	30
1.22 Registre de Le Brévedent.....	30
1.23 Registre de Le Faulq.....	30
1.24 Registre de Le Fournet.....	31
1.25 Registre de Le Mesnil-sur-Blangy.....	31
1.26 Registre de Le Torquesne.....	31
1.27 Registre de Léaupartie.....	31

1.28 Registre de Les Authieux-sur-Calonne.....	31
1.29 Registre de Manerbe.....	31
1.30 Registre de Manneville-la-Pipard.....	31
1.31 Registre de Norolles.....	31
1.32 Registre de Pierrefitte-en-Auge.....	31
1.33 Registre de Pont-l'Évêque.....	31
1.34 Registre de Repentigny.....	31
1.35 Registre de Reux.....	32
1.36 Registre de Saint-André-d'Hébertot.....	32
1.37 Registre de Saint-Benoît-d'Hébertot.....	32
1.38 Registre de Saint-Étienne-la-Thillaye.....	32
1.39 Registre de Saint-Hymer.....	32
1.40 Registre de Saint-Julien-sur-Calonne.....	32
1.41 Registre de Saint-Philbert-des-Champs.....	32
1.42 Registre de Surville.....	32
1.43 Registre de Tourville-en-Auge.....	33
1.44 Registre de Valsemé.....	33
1.45 Registre de Vieux-Bourg.....	33
<u>II- L'AVIS DE LA MRAe</u> .....	33
<u>III- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u> .....	33
3.1 DDTM du Calvados.....	33
3.2 SCoT Nord Pays d'Auge.....	34
3.3 Chambre d'Agriculture.....	37
3.4 CDPENAF.....	38
3.5 Département du Calvados.....	38
<u>IV- LES AVIS DES COMMUNES</u> .....	40
<u>V- LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u> .....	42

Cette transmission est réalisée en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, dans le cadre de la procédure suivante :

Enquête Publique unique relative aux modifications n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), de la Communauté de Communes Terre d'Auge et concernant les 44 communes composant le territoire, à savoir :

Annebault, Auvillars, Beaumont-en-Auge ; Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Bonneville-sur-Touques, Bourgeauville, Branville, Canapville, Clarbec, Danestal, Drubec, Englesqueville-sur-Auge, Fierville-les-Parcs, Formentin, Glanville, La-Roque-Baignard, Le Breuil-en-Auge, Le Brévedent, Le Faulq, Le Fournet, Le-Mesnil-sur-Blangy, Le Torquesne, Leaupartie, Les-Authieux-sur-Calonne, Manerbe, Manneville-la-Pipard, Norolles, Pierrefitte-en-Auge, Pont-l'Évêque, Repentigny, Reux, Saint-André-d'Hébertot, Saint-Benoît-d'Hébertot, Saint-Etienne-la-Thillaye, Saint-Hymer, Saint-Julien-sur-Calonne, Saint-Martin-aux-Chartrains, Saint-Philbert-des-Champs, Surville, Tourville-en-Auge, Valsemé, Vieux-Bourg.

Cette enquête publique unique a été conduite du **lundi 26 février à 9h00 au jeudi 28 mars 2024 17h00**, selon les dispositions de l'arrêté n° CC-AR-2024-005 en date du 2 février 2024 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terre d'Auge.

## 1- LES OBSERVATIONS DEPOSEES DURANT L'ENQUETE.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours, avec une fréquentation régulière et intense du public durant les permanences tenues par le commissaire-enquêteur.

Les huit permanences ont eu lieu, sans incident particulier, dans des locaux adaptés, qui permettaient une consultation aisée des documents et favorables aux entretiens.

Le jeudi 28 mars à 17h00, issue de la dernière permanence, nous avons clos l'enquête publique.

### Nota :

41 registres d'enquête ont été récupérés à la Communauté de Communes Terre d'Auge, par le commissaire-enquêteur à la clôture de l'enquête, le jeudi 28 mars 2024.

Les 4 derniers registres d'enquête sont parvenus, par courrier postal avec Accusé de Réception, au domicile du Commissaire-enquêteur le vendredi 5 avril 2024.

### Classement des dépositions.

Celles-ci sont identifiées, pour les registres, selon l'identification de la commune ou s'est déroulée l'entretien soit **PLE** pour Pont-l'Évêque par exemple, **CE** (pour Courrier électronique) ainsi que **CP** (pour Courrier Postal).

## 1.1- Registre de la Communauté de Communes Terre d'Auge : Siège de l'enquête.

### 1.1.1- Permanence du lundi 26 février 2024 (9h00 – 12h00) au télécentre de la CdC Terre d'Auge

**PLE1- Visite de Monsieur Cyril JULLIARD**, demeurant 206 Impasse de la Bruyère, Les Authieux-sur-Calonne, qui demande le « réétoilage » d'un bâtiment mitoyen sur la parcelle ZE6 de sa propriété (9 pièces jointes).

**CE2- Courrier électronique du 05 mars 2024 de Monsieur Cyril JULLIARD.**

Apport d'une précision à sa déclaration du 19 février. Celui-ci signale qu'il est encore détenteur d'une étoile sur un bâtiment actuellement, qu'il propose de déplacer au profit du bâtiment faisant l'objet de sa dernière demande.

Question n° 1 du commissaire-enquêteur :

- a) *Que pensez-vous de cette demande nouvelle de changement d'affectation concernant ce bâtiment agricole localisé sur la parcelle ZE6, dans le but d'en faire une annexe à la maison d'habitation du dépositaire ?*
- b) *Que pensez-vous également de cette proposition de « transfert » de l'étoile en sa possession vers ce nouveau bâtiment afin de ne pas interférer sur les quotas définis dans le PLUi ?*

**PLE2 + CP1- Demandes exprimées par Monsieur LEFRANCOIS, Maire de Manneville-la-Pipard et Madame ESSAFI, 1<sup>ère</sup> adjointe, concernant :**

- a) La modification n° 3 (STECAL) :  
Le Conseil Municipal ne souhaite pas entériner la modification présentée dans le dossier d'enquête, concernant le STECAL de la rue au Loup, et demande à rester dans la configuration du STECAL entérinée dans le PLUi approuvé le 05/03/2020.
- b) La modification n° 4 (Changement de destination de Bâtiments agricoles) :  
Les membres du Conseil Municipal désirent que le bâtiment sis sur les parcelles C132 et C273 soit étoilé. Ils pensent que ce bâtiment pourrait être restauré, avec des matériaux traditionnels, par le propriétaire.  
Par ailleurs, ils le considèrent important dans la mesure où il tient lieu de mur de séparation avec le cimetière municipal.
- c) La modification n° 2 « Zonage d'assainissement ». (6 pièces jointes).  
Le Conseil Municipal demande l'actualisation du règlement, concernant l'assainissement en place sur la commune, à savoir : « Assainissement non collectif » et non « Assainissement Collectif », comme figurant dans le règlement.

Question n° 2 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de ces demandes concernant :*

- a) *La modification n° 3, visant à revenir à la configuration du STECAL entérinée par le PLUi approuvé en 2020 ?*

b) La modification n° 4, visant à maintenir l'étoilage du bâtiment très délabré, localisé en centre bourg sur les parcelles C132 et C273 ? Voir l'engagement du propriétaire concernant sa volonté d'engager ces travaux très conséquents (PLE9) ci-dessous.

C) La correction du type d'assainissement évoqué en centre bourg en remplaçant dans les documents « assainissement collectif » par « assainissement non collectif », reflet de la réalité ?

**PLE3- Visite de Monsieur Gaston VASTEL, 1350, Route de Beaufour à Bonnebosq**, qui renouvelle la demande d'étoilage de son ancien pressoir, suite au refus de la CdC de Terre-d'Auge, en date du 15/09/2023 (2 pièces jointes).

Question n° 3 du commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous expliquer et argumenter votre décision ?

**PLE4- Visite de Monsieur Olivier WEIL demeurant à Clarbec**, qui demande la modification du règlement graphique du PLUi de Clarbec approuvé le 5/03/2020 : Rectification du périmètre de la zone Naturelle « N » de couleur « vert clair », afin d'y introduire les abords du ruisseau « Le bas du ruisseau du Moulin », sur toute sa longueur.

Question n° 4 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette réclamation également formulée par Messieurs Roger BRAUN (BLA5) et Guy BROOK (CE1) ?

A l'analyse du règlement graphique, il semble exister une anomalie qu'il serait judicieux de corriger.

**PLE5- Madame Agathe DENIS et Monsieur Éric COLIN** ont souhaité des renseignements sur l'implantation des STECAL sur la commune de Saint-André-d'Hébertot.

Commentaire n° 1 du commissaire-enquêteur :

R.A.S.

**PLE6- Madame Laëtitia DAUPLEY et Monsieur Ludovic LEROY**, demeurant à Annebault, ont souhaité avoir des renseignements concernant leur demande de modification de zonage refusée par la CdC Terre d'Auge, alors qu'ils avaient l'accord de la mairie.

Question n° 5 du commissaire-enquêteur :

Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?

**PLE7- Monsieur BEAUCOUDREY**, demeurant à Saint-Benoît-d'Hébertot, a souhaité consulter les modifications traitant des STECAL et des Bâtiments remarquables au sein de sa commune.

**Commentaire n° 2 du commissaire-enquêteur :**

*Ce Point est évoqué pour information mais ne nécessite pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**1.1.2- Permanence du jeudi 28 mars 2024 (14h00 – 17h00) au télécabine de la CdC Terre d'Auge :****PLE8- Madame Audrey LEYVAL, Responsable administrative des Ecuries Haras Bouquetot à Clarbec.**

En continuité de sa visite du 14 mars à Blangy-le-Château, Madame LEYVAL dépose un courrier en réponse au courrier du 15 septembre 2023 de la CdC Terre d'Auge ADM\_2023\_47, réf. AMENAG\_ATTRACT\_23\_2023, concernant sa demande de changement de destination pour deux bâtiments situés sur le domaine du Haras de Bouquetot.

Structuré à partir de la liste des critères nécessaires pour qu'un bâtiment puisse être retenu, le courrier renseigne ceux-ci, un à un.

**Critère 1 : D'ossature et d'architecture remarquables.**

Les 2 bâtiments marquent l'entrée du domaine et font partie intégrante du site classé remarquable avec une architecture régionale typique (Pans de bois, assise maçonnée et brique en terre cuite, enduit de remplissage entre pans de bois, etc.) ;

**Critère 2 : Ne sont pas déjà à destination d'habitation.**

Confirmation qu'actuellement, les bâtiments ne sont pas à usage d'habitation.

**Critère 3 : Présente des dimensions suffisantes pour être à vocation d'habitation.**

Les bâtiments, d'une emprise au sol respective de 24 m x 10.97 m et de 23.33 m x 12.32 m, se positionnent bien au-delà de la surface minimum requise de 70 m<sup>2</sup>.

**Critère 4 : Ne sont pas situés en zone de risques.**

Domaine localisé en zone A sans risque naturel connu.

**Critère 5 : Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

Les 2 bâtiments qui font partie intégrante du site participent à sa structure paysagère et architecturale et n'ont aucun impact agricole.

**Critère 6 : Sont raccordés aux réseaux (Etude réalisée par Enedis).**

L'ensemble du domaine, dont font partie les 2 bâtiments, est raccordé au réseau Enedis et la puissance souscrite couvre largement l'ensemble du domaine.

Au regard de cette analyse qui met en évidence le respect des critères attendus, Madame LEYVAL demande la révision de la décision de la Communauté de Communes Terre d'Auge concernant ces 2 bâtiments.

*(En PJ, courrier CdC Terre d'Auge et 2 planches de photos des bâtiments)*

*(Voir également le courrier électronique -CE15, concernant la même affaire, ci-dessous).*

**Question n° 6 du commissaire-enquêteur :**

*A l'analyse de ce document qui semble mettre en évidence une réponse positive aux critères de sélection exigés, quelle suite entendez-vous donner à cette demande touchant le cadre d'un site classé remarquable et pourvu d'une activité économique non négligeable ?*

**PLE9- Monsieur Julien DANDOIS, demeurant à Manneville-la-Pipard.**

Propriétaire des bâtiments localisés sur les parcelles C132 et C273, sélectionnés dans le tableau présenté au titre de la modification n°4, celui-ci propose de restaurer l'ensemble de ces bâtiments en colombage situés en bordure du cimetière et faisant partie du patrimoine communal. Du fait de la configuration de cet ensemble de 25 m x 5 m, il propose d'en faire une habitation, dans la partie haute avec une petite partie garage en partie basse.

*(3 pièces sont annexées à cette demande)*

**Question n° 7 du commissaire-enquêteur :**

Ces bâtiments ayant été sélectionnés par vos soins pour figurer dans la liste des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination et la municipalité ainsi que le propriétaire des bâtiments ayant exprimés, au travers de visites lors des permanences, leur volonté de rénover, dans le respect des critères exigés, ces constructions, quelle suite entendez-vous donner à cette demande ?

**PLE10- Monsieur Nino GABRIEL, demeurant à Bonnebosq,** demande que sa parcelle n° 172, actuellement en STECAL Ae soit modifiée en STECAL Ah afin de pouvoir y édifier son habitation.  
(Extrait du règlement graphique en PJ)

**Question n° 8 du commissaire-enquêteur :**

A écouter Monsieur GABRIEL, le local actuel n'est, en fait, qu'un atelier. Ne serait-il pas préférable de lui proposer de trouver un local dans une zone d'activité existante sur le secteur et de supprimer ce STECAL Ae, plutôt que de le transformer STECAL Ah pour une seule maison à cet endroit ?

**PLE11- Monsieur Jean-Yves DESTOUCHES, Secrétaire de l'Association Blangy-Environnement et Patrimoine (BEeP),** dépose l'avis de l'Association, document de 6 pages, concernant les modifications n° 2, 3, 4 et 5.

- Modification n° 2 : Sans remarque.
- Modification n° 3 : Remarques sur les évolutions des STECAL.
  - **Blangy-le-Château - D115 – Nt : "Gites troglodytes".**  
L'association s'interroge sur l'impact environnemental de ce dernier et sur son accès par le chemin très étroit des Bourreaux.
  - **Blangy-le-Château – A 308 et A 309 – Ae : Développement d'une entreprise de terrassement.**  
L'association rejoint et approuve la remarque formulée par le Conseil Départemental (Avis des PPA, point 3.5.2, ci-dessous, question 69)
- Modification n° 4 : Remarques sur les changements de destination des bâtiments.
  - **Blangy-le-Château Parcelle C 208.**  
L'association approuve la remarque formulée par le SCoT Nord Pays d'Auge concernant l'état dudit bâtiment.
  - **Le Faulq, parcelle ZE 65.**  
L'association approuve la précédente remarque formulée par le SCoT Nord Pays d'Auge. *A noter que cet avis du SCoT a été converti en avis favorable par courrier en date du 5 mars 2024, ce bâtiment déjà rénové à destination d'un bureau doit être à nouveau repéré s'il doit être destiné à devenir une habitation.*
- Modification n° 5 : Ajustement des Emplacements Réservés.
  - **BLC10, Voie verte.**  
L'association souhaite avoir des précisions sur la destination de cet emplacement et son opportunité.
  - **BLC11. Création d'une voie verte en bordure de la rivière Le Chaussey.**  
Il s'agit, selon la presse, de créer un chemin dit "de la biodiversité" destiné à relier l'aménagement des ruines du Château de Blangy-le-Château à la commune du Brévedent (Cheminement de 3 km en bordure du Chaussey).  
1<sup>ère</sup> remarque : Les propriétaires des parcelles impactées et les riverains ont-ils été informés des nuisances et protections diverses à envisager ?  
2<sup>ème</sup> remarque : Compte-tenu de l'importance de la surface réservée de 3116 m<sup>2</sup>, cette voie serait susceptible d'avoir une largeur de 5 m et de pouvoir accepter

des véhicules tout-terrain de type quad ou moto-cross comme c'est le cas sur les chemins avoisinants ;

3<sup>ème</sup> remarque : l'emprise de la surface agricole qui se situe entre le tracé de la voie et le cours d'eau n'est pas prise en compte dans le projet ;

4<sup>ème</sup> remarque : La zone en bordure de la rivière où cohabitent toutes sortes d'animaux constitue une réserve en biodiversité à préserver. Or rendre cette zone accessible aux promeneurs perturberait inévitablement cet habitat.

L'association émet une réserve sur la portion de 510 m longeant de près la rivière au regard de son impact environnemental, d'autant qu'il existe des alternatives préservant la qualité écologique du site.

Question n° 9 du commissaire-enquêteur :

a) *Modification n°3 : Merci de bien vouloir analyser et apporter une réponse crédible aux inquiétudes formulées concernant ces 2 points.*

b) *Modification n° 4 : Merci de bien vouloir apporter quelques éléments complémentaires concernant le bâtiment localisé sur la parcelle C 208, afin de justifier son maintien sur la sélection présentée en enquête pour Blangy-le-Château.*

c) *Modification n° 5 : Merci, enfin, de bien vouloir renseigner l'association sur l'usage envisagé pour le BLC10 et de bien vouloir analyser et apporter des justificatifs argumentés concernant le tracé du BLC11 à proximité du cours d'eau "Le Chaussey". Pourquoi risquer de fragiliser ou de dégrader un secteur à protéger s'il existe des alternatives moins perturbatrices sur le site ?*

**PLE12- Monsieur Guillaume THIERY, demeurant à Le Faulq** qui s'interroge sur le refus ADM\_23\_57 de changer de destination un bâtiment agricole (grange) localisé sur la parcelle ZE 65, dans la mesure où celui-ci répond, selon lui, aux critères exigés. Il déclare, par ailleurs, être disposé à prendre à sa charge les frais de raccordement en eau et en électricité pour rendre ce bâtiment totalement indépendant, si besoin.

*(Voir courrier électronique n° CE14, ci-dessous, 12 pages traitant du même sujet, et qui précise que ce bâtiment est actuellement raccordé aux réseaux eau et électricité qui alimentent la parcelle).*

Question n° 10 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande venant en complément à la demande actuellement proposée au travers de la modification n° 4 ?*

*En quoi une seconde habitation, voire une troisième, pourrait-elle être acceptée sur une même parcelle agricole ou naturelle sans justification explicite de son besoin par le propriétaire des lieux ?*

**PLE13- Monsieur Christian PHANUEL, demeurant à Le Breuil-en-Auge,** demande le transfert d'une parcelle localisée en zone A en STECAL Ah pour urbanisation.

Question n° 11 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

**PLE14- Monsieur Patrick LEVAQUE, Maire de Saint-Julien-de-Calonne, accompagné de :**

a) **Monsieur Éric TIHY,** demeurant à Baron-sur-Odon, **propriétaire des parcelles n° B 150 à B 153 à Saint-Julien-sur-Calonne,** qui demande la prise en compte, lors de la prochaine révision du PLUi de Terre d'Auge, de son problème. En effet, ses parcelles ont été viabilisées

suite à une division parcellaire autorisée en décembre 2018 (01460118 B 0008), puis annulées suite à l'approbation de la révision du PLUi en 2020.

- b) **Monsieur Olivier HOMMET, demeurant à Saint-Julien-sur-Calonne**, qui souhaite la création d'un STECAL touristique sur son exploitation agricole afin de pouvoir accueillir des groupes de touristes (Env. 20 à 25 p), au travers de la transformation de bâtiments agricoles localisés sur la parcelle A422, en habitations.

Question n° 12 du commissaire-enquêteur :

a) *Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

b) *Que pensez-vous de ce type de demande qui ne peut être envisagé « touristique » alors qu'il n'est prévu aucune activité, si ce n'est de l'hébergement de passage à la ferme ?*

**PLE15- Madame Régine COQUET de GENNEVILLE, demeurant à Fierville-les-Parcs**, demande la révision de la décision négative du 15 septembre 2023 de la CdC Terre d'Auge, concernant le bâtiment localisé sur la parcelle B 692 de Manneville-la-Pipard dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination (Courrier de 4 pages annexé).

Question n° 13 du commissaire-enquêteur :

*Pouvez-vous justifier plus clairement les raisons de votre refus en date du 15 septembre 2023 concernant ce bâtiment ?*

*Pouvez-vous également et par une même correspondance, expliquer à Madame COQUET de GENNEVILLE les raisons des autres refus concernant toutes les demandes qu'elle a pu formuler durant le déroulement de cette enquête publique ?*

**Visite de Monsieur et Madame François GEORGES, demeurant à Reux** et propriétaire d'un terrain agricole à Saint-Julien-de-Calonne qui auraient souhaité obtenir "l'étoilage" d'un bâtiment agricole ordinaire situé sur leur terrain afin de le transformer en habitation.

Commentaire n° 3 du commissaire-enquêteur :

*Ce Point est évoqué pour information mais ne nécessite pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

### 1.1.3- Déclarations exprimées en dehors des permanences :

**CE1- Courrier électronique du 28 février 2024 de Monsieur Guy BROOK.**

Demande de modification du règlement graphique du PLUi de Clarbec approuvé le 5/03/2020 : Rectification du périmètre de la zone Naturelle « N » de couleur « vert clair », afin d'y introduire les abords du cours d'eau « Le bas du ruisseau du Moulin », sur toute sa longueur.

Commentaire n° 4 du commissaire-enquêteur :

*Point à assimiler au point RPL4, ci-dessus, évoqué par M. WEIL.*

**CE2- Courrier électronique du 05 mars 2024 de Monsieur Cyril JULLIARD.**

Apport d'une précision à sa déclaration du 19 février. Celui-ci signale qu'il est encore détenteur d'une étoile sur un bâtiment, actuellement, qu'il propose de déplacer au profit du bâtiment faisant l'objet de sa dernière demande.

Commentaire n° 5 du commissaire-enquêteur :  
Point à assimiler au point RPL1, question n°1, ci-dessus.

**CE3- Courrier électronique en date du 08 mars 2024 de Monsieur, Xavier PUGA.**

Retour sur le constat de la non prise en considération de la demande de Monsieur PUGA alors que celle-ci avait été actée par Monsieur le Vice-Président de la CdC Terre d'Auge, dans son courrier en date du 15 septembre 2023.

Commentaire n° 6 du commissaire-enquêteur :  
Point à assimiler au point LBA1, question n°34, ci-dessous.

**CE4- Courrier électronique en date du 8 mars 2024 de Monsieur JC DONON.**

Interrogation formulée concernant la réglementation à venir du SRADDET, en matière d'urbanisme et concernant les changements de destination des bâtiments.

Commentaire n° 7 du commissaire-enquêteur :  
R.A.S.

**CE5- Courrier électronique de Monsieur et Madame Rodolphe CARPENTIER, Le Chemin Blanc à Manerbe, en date du 13 mars 2024.**

Cette déposition vient en complément à leur visite du 6 mars à la mairie de Le Breuil-en-Auge. Ce courriel a pour objet d'officialiser leur demande de création d'un STECAL touristique sur la parcelle ZH14 de leur propriété, d'une superficie de 1600 m<sup>2</sup>, afin de leur permettre de poursuivre l'activité de camping à la ferme qu'ils avaient ouvert en 2020, après accord de la municipalité de Manerbe et du SCoT Nord Pays d'Auge. Cette activité s'est trouvée arrêtée en 2023, du fait d'un problème de voisinage.

*(Ce document est accompagné de 6 pièces jointes).*

Question n° 14 du commissaire-enquêteur :

- a) Pouvez-vous expliquer les causes de la brusque interruption en 2023 de cette activité de camping à la ferme, sur cette propriété, alors qu'elle était « légalement » pratiquée depuis 2020 ?
- b) Que pensez-vous de la demande de régularisation de cette activité par création d'un nouveau STECAL Touristique sur 1600 m<sup>2</sup> de la propriété ?

**CE6- Courrier électronique de Monsieur et Madame Richard BONFILS demeurant au Mesnil-sur-Blangy, en date du 15 mars 2024.**

Propriétaires du terrain sur lequel doit être implantée la réserve incendie LMB02, ils se déclarent favorables au nouveau positionnement de cette réserve, tel que défini par la modification n°5 du PLUi. Ils argumentent leur choix sur le fait que cette nouvelle implantation permettra de couvrir 3 propriétés contre 2 précédemment, selon les contraintes du SDIS.

Question n° 15 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette déclaration justifiée par l'augmentation d'efficacité de la réserve incendie ? Nous verrons, au point xxx que ce nouveau positionnement est fortement contesté par la propriétaire de la parcelle voisine.*

**CE7- Courrier électronique de Madame Aurélie GIRAUD, demeurant au Mesnil-sur-Blangy, en date du 15 mars 2024.**

Cette déposition vient en complément à la déposition DRU1 de Madame Giraud, à la permanence du 8 mars 2024, tenue à Drubec.  
(Dossier de 24 pages annexé à ce courriel)

Commentaire n° 8 du commissaire-enquêteur :

Se reporter à la déposition DRU1, ci-dessous, question n° 39

**CE8- Courrier électronique de Madame Martine et Monsieur Alain LAVILLAUGOUET, demeurant route de Pont-l'Evêque à Canapville.**

Ces personnes souhaitent savoir si le « bâtiment » localisé sur leur propriété est toujours en possession d'une étoile comme il l'était au précédent PLU.

Question n° 16 du commissaire-enquêteur :

Merci de bien vouloir analyser cette demande difficile à localisée sans l'identification de la parcelle.

**CE9- Courrier électronique de Monsieur Antoine VILARS, Maire de Drubec.**

Par courrier joint, accompagné de 7 pièces annexées (a- Délibération de la commune, b- courrier en LRAR présence d'une mare, c- photo de la mare, d- plan « mare et marnière », e- manoir (plan et extrait cartouche PLUi), f- Plan de nuisances sonores vis-à-vis de l'A13, g- copie du mail « gazette de Drubec » modification du PLUi), Monsieur le Maire expose, au nom du Conseil Municipal de Drubec, ses remarques concernant la modification n° 6.

A) Terre d'Auge a omis certains points liés à l'environnement de la parcelle 101 dite le Lieu Mézeray, objet du projet :

- **Mare** : Présence d'une mare (b et c) qui ne figure sur aucune carte du PLUi Terre d'Auge malgré un courrier (par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception – LRAR) du 30 juillet 2020. Celle-ci est enregistrée au PRAM de Rouen et en cours d'identification par le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques (SMBVT).
- **Cavité souterraine** : Présence d'une marnière importante située sur la parcelle voisine dite de la « Cour Oriot », constatée visuellement par le BRGM (d) mais ne figurant pas sur les cartes. A noter, selon la municipalité, que la commune de Drubec est régulièrement soumise à des effondrements dus à ce phénomène.
- **Bâti remarquable à protéger** : A noter également, qu'au niveau du retrait envisagé se trouve, à l'Est, un manoir du XVIIIème siècle, étoilé en tant que bâtiment remarquable à protéger (e), et à l'Ouest, une longère normande rénovée.

B) L'objet de la modification n°6 étant de rapprocher la zone de constructibilité de l'autoroute A13, à même de générer une pollution chimique et sonore significative (f), la municipalité considère qu'il est criminel d'exposer de nouvelles populations à ces pollutions sur le moyen et le long terme.

C) Le volet paysager est enfin considéré comme succinct dans l'étude, puisqu'il consiste à masquer la destruction de 2 haies naturelles basses en bordure de la RD16 et de l'impasse du lieu Mézeray et d'une haie arborescente située à 100 m de l'autoroute A13.

- Souhaits de détails relatifs à la végétalisation envisagée dans le projet,
- Mise en cause de la notion de vitrine visible de l'A13, avec proposition de mise en place d'un merlon en terre végétalisée.

Une copie du mail d'information des habitants de Drubec (g), dénommée « La gazette de Drubec », est jointe en annexe.

Pour conclure, Monsieur le Maire déclare, au nom du Conseil Municipal et d'une grande partie de la population communale, s'opposer de façon virulente, à la modification n°6, objet de cette enquête.

**Question n° 17 du commissaire-enquêteur :**

*Merci de bien vouloir analyser avec attention cette déclaration et de bien vouloir y répondre, point par point, en argumentant chacune de vos décisions.*

**CE10- Courrier électronique, en date du 26 mars 2024, de Madame Florence COTHIER, Maire de Bonneville-sur-Touques.**

Message faisant référence à un entretien oral, sur une proposition de modification de PLUi relative à la parcelle A 702 en zone Ah, pour un terrain dénommé « Herbage au Bey », d'environ 10 000m<sup>2</sup> ?

Une pièce jointe fait état :

- d'une augmentation de surface de plancher de 800 m<sup>2</sup> à 2500m<sup>2</sup> ?
- D'une emprise au sol proposée à 2 500 m<sup>2</sup> au lieu de 1 200 m<sup>2</sup> actuellement ?
- D'une hauteur de construction maintenue à 9 m.

**Question n° 18 du commissaire-enquêteur :**

*Qu'en est-il de cette déposition susceptible de concerner la modification n° 3, qui reste difficilement compréhensible et non argumentée ?*

*Doit-elle être traitée au travers de cette enquête ? Si c'est le cas, merci de bien vouloir détailler son objet, le cadre de son affectation et à quel titre cette demande est formulée ?*

*Merci également de bien vouloir nous exposer votre point de vue sur cette affaire.*

**CE11- Courrier électronique de Madame Marie-France MUGNIER en date du 26 mars 2024.**

Formulation du souhait d'obtention d'un STECAL touristique sur sa propriété, celle de son voisin et d'autres terrains qu'elle envisage d'acquérir, ceci dans le but de pouvoir créer un hébergement avec des tentes du type « Un lit au pré ».

**Question n° 19 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de ce type de demande ? En quoi une telle demande, nullement circonscrite, peut-elle être entendue ?*

**CE12- Courrier électronique, en date du 26 mars 2024, de Monsieur Jean-Pierre ISSA, demeurant à Blangy-le-Château.**

Celui-ci, propriétaire de la parcelle ZC n°140, d'une superficie de 8178 m<sup>2</sup> et qui est actuellement classée en "Site Paysager Protégé de type espace arboré ou jardiné", suite à la mise en place du PLUi, se déclare préoccupé par ce classement qu'il estime inapproprié.

Description de la situation :

- 1- La boulaie, située sur le côté Ouest de la propriété et qui occupe environ 40% de la surface du terrain est, selon lui, en fin de vie du fait d'une majorité de bouleaux malades et que les 60% de surfaces complémentaires, sur lesquels se situe la maison, sont simplement engazonnés ;
- 2- Il n'existe aucun végétal rare ni habitat d'animal protégé, ni de cours d'eau ou de point d'eau sur cette parcelle ;
- 3- La propriété est bordée par une haie bocagère longeant la RD 98A qui restera en place.

Il confirme son engagement envers la préservation de l'environnement et sa volonté de coopérer avec les autorités compétentes mais demande un réexamen de la situation permettant de protéger, à la fois, les intérêts environnementaux et ses droits de propriété.  
(Plan de masse annexé).

**Question n° 20 du commissaire-enquêteur :**

*L'identification des parcelles n'apparaissant pas sur le règlement graphique, il n'est pas possible de localiser la propriété. Merci de bien vouloir analyser cette requête et d'argumenter votre décision.*

**CE13- Courrier électronique en date du 26 mars 2024, de Monsieur Dominique GARCIA, adjoint au Maire de Blangy-le-Château.**

Formulation du souhait de classer la zone à proximité du parking « camping-car », chemin de Bourgerue, en STECAL Touristique.

**Question n° 21 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de cette demande ?*

*En quoi une telle demande, non argumentée ni circonscrite, peut-elle être entendue ?*

**CE14- Courrier électronique en date du 28 mars 2024, de Monsieur Guillaume THIERY demeurant à Le Faulq** qui, suite à l'avis défavorable exprimé par la CdC Terre d'Auge (ADM\_23\_57) concernant sa demande de changement de destination d'un bâtiment agricole (grange) localisé sur la parcelle ZE 65, déclare que ce bâtiment répond bien aux critères exigés et qu'il est bien connecté aux réseaux eau et électricité. Il déclare, par ailleurs et si nécessaire, être disposé à prendre à sa charge les frais de raccordement à ces réseaux pour rendre ce bâtiment totalement indépendant.

A ce titre il demande la révision de la décision en avis favorable.

**Question n° 22 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de cette demande de changement de destination pour un second bâtiment (grange) localisé sur la parcelle ZE 65, à Le Faulq, alors qu'un premier projet y est inscrit au titre de la modification n° 4, pour un bureau ?*

*La multiplication du nombre d'habitations sur une même parcelle ne doit-elle pas être justifiée par une diversification des activités clairement explicitée ?*

**CE15- Courrier électronique en date du 28 mars 2024 de Madame Stéphanie HUS RAMBAUD, Haras de Bouquetot.**

Contenu identique au dossier PLE8, ci-dessus.

**Commentaire n° 9 du commissaire-enquêteur :**

*Se reporter à la déposition PLE8, question n° 6, ci-dessus.*

**CE16- Courrier électronique de Monsieur Gilles SPRUYTTE, demeurant à Saint-Philbert-des-Champs et propriétaire de la parcelle ZB 15 à Beaumont-en-Auge**, qui demande le changement de destination du bâtiment agricole à usage de pressoir localisé sur cette parcelle et d'un second bâtiment agricole également localisé sur cette même parcelle.

Question n° 23 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de ces demandes de changement de destination pour deux bâtiments, là encore, localisés sur une seule et même parcelle (ZB 15) ?*

*La multiplication du nombre d'habitations sur une même parcelle ne doit-elle pas être justifiée par un besoin de diversification des activités sur le site ?*

**CP1- Courrier postal du 4 mars 2024 de la Municipalité de Manneville-la-Pipard.**

Ce document constitue la confirmation écrite des échanges tenus lors de la permanence du 26 février 2024, à savoir :

a) Modification n° 3 : Ajustement des STECAL.

Confirmation du souhait de rester, pour le STECAL de la Rue au loup, dans la configuration du PLUi 2020.

b) Modification n° 4 : Changement de destination de bâtiments agricoles.

Confirmation de la municipalité de maintenir la demande d'étoilage du bâtiment sis sur les parcelles C132 et C273 avec, pour objectif, une restauration en architecture du Pays d'Auge par le propriétaire.

c) Actualisation du type de zonage d'assainissement du bourg.

Demande de la municipalité de rectifier le type d'assainissement évoqué actuellement en centre bourg de la commune en remplaçant dans les documents « l'assainissement collectif » jamais réalisé par « assainissement non collectif », reflet de la réalité.

Commentaire n° 10 du commissaire-enquêteur :

*Ces demandes sont abordées au point 4.2.2 et traitées au point PLE2, question n°1, des observations formulées par les communes qui sont incluses dans le périmètre du PLUi.*

**1.2- Registre de Blangy-le-Château.****1.2.1- Permanence du mardi 27 février 2024 (9h00 – 12h00) à la mairie :**

**BLC1- Visite de Monsieur et Madame VISCONTE**, 133 Chemin de la Forge à Blangy-le-Château, qui sont venus exprimer leur souhait de voir actualiser la carte de zonage de l'assainissement du quartier du la Choie datant des années 2005. Sur cette carte, le quartier figure toujours en zone d'assainissement collectif « projeté » alors que les travaux et le branchement ont été réalisés depuis une dizaine d'années.

Commentaire n° 11 du commissaire-enquêteur :

*Ce point, bien qu'il ne fasse pas réellement partie des sujets abordés au travers des 6 dossiers mis en enquête publique, mérite d'être pris en considération par le porteur de projet afin d'être traité, le moment venu, au titre d'une régularisation.*

**BLC2- Visite de Monsieur Daniel DELAHAYE**, domicilié Chemin des Sablons à Bonneville-la-Louvet, qui est venu se renseigner sur les Bâtiments étoilés existants sur sa commune et qui sont en mesure de répondre aux exigences exprimées par le PLUi.

Commentaire n° 12 du commissaire-enquêteur :

R.A.S.

**BLC3- Visite de Monsieur Ludovic CARRETO**, domicilié route de Bonneville à Blangy-le-Château. Il exprime le souhait de pouvoir faire passer une partie de la parcelle N° A114 de sa propriété en STECAL, ceci afin d'y implanter un bâtiment de stockage de matériels dans le cadre de ses activités professionnelles (2 plans sont annexés à cette demande).

Question n° 24 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande de création d'un nouveau STECAL artisanal sur le territoire communal de Blangy-le-Château ?*

*Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*

**BLC4- Visite de Madame Jacqueline REINARD**, qui est propriétaire d'un terrain à Saint-Benoit-d'Hébertot, parcelle ZH105 au lieu-dit « Les Vilains ». Elle demande l'urbanisation de cette parcelle afin d'y construire une maison (4++ documents sont annexés à cette demande).

Question n° 25 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

**BLC5- Visite de Monsieur Roger BRAWN, habitant de Clarbec.**

Il demande la modification du règlement graphique du PLUi de Clarbec, approuvé le 05/03/2020, en raison du fait que la zone couvrant les berges du cours d'eau « Le Bas du ruisseau du Moulin/Becqui » est représentée en terres agricoles (Couleur beige clair= A), bien qu'identifiée sur le plan en N.

Monsieur BRAWN demande que, sur toute la longueur de ce petit cours d'eau, ses abords soient identifiés en couleur verte, comme les autres zones N présentent sur le territoire communal. (1 pièce annexée).

Commentaire n° 13 du commissaire-enquêteur :

*Point à assimiler au point RPL4, ci-dessus, évoqué par M. WEIL.*

**BLC6- Visite de Monsieur Dorian COGE, Maire de Blangy-le-Château**, qui est venu afin de reformuler la réserve du Conseil Municipal exprimée en délibération concernant le « STECAL à modifier ».

Il s'engage à rédiger un courrier qui expliquera clairement la volonté du Conseil Municipal concernant ce point, pour la permanence du 14 mars prochain prévue dans sa commune.

Commentaire n° 14 du commissaire-enquêteur :

*Ce point est à assimiler au point BLC14, ci-dessus.*

*Demandes de renseignements (sans dépôt de doléances)*

**Visite de Monsieur Hubert BEURAIN, demeurant 2022 route de Brévedent à Bonneville-la-Louvet**, qui aimerait savoir pourquoi les parcelles ZW30 et ZW31 sont passées en zone A alors qu'elles étaient, au préalable, situées en zone N ?

Question n° 26 du commissaire-enquêteur :

*Pouvez-vous expliquer et argumenter votre décision ?*

**Visite de Messieurs Éric et Patrice FOUQUES, de Saint-Benoît-d'Hébertot**, qui sont venus se renseigner sur la démarche à suivre afin de pouvoir obtenir l'urbanisation des parcelles A200 et A201 de leur propriété, actuellement situées en zone A.

**Visite de Monsieur et Madame Pascal FERAL, demeurant, 1433 route de Pont-l'Évêque** sur la commune de Le Faulq. Ils sont venus se renseigner sur les formalités à respecter dans le but de construire un bâtiment agricole en zone A.

Commentaire n° 15 du commissaire-enquêteur :

*Ces 2 derniers points sont évoqués pour information mais ne nécessitent pas de commentaires ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

### **1.2.2- Permanence du jeudi 14 mars 2024 (9h00 – 12h30) à la mairie :**

**BLC7- Madame Pascale SUTY, demeurant à Le Faulq**, réitère sa demande d'étoilage concernant un bâtiment localisé sur la parcelle ZC76 de sa propriété, partiellement rénové afin de stopper sa dégradation. Elle considère que ce bâtiment répond à tous les critères exigés, en dehors du raccordement électrique effectué à partir de la maison d'habitation située tout à côté. Pour lever l'interdit formulé par Monsieur le Maire de la commune, elle déclare être disposée à prendre en charge les frais du raccordement électrique au réseau de ce bâtiment afin d'être en règle avec le nouveau code de l'énergie évoqué par la CdC Terre d'Auge lors du dernier entretien. (2 photos sont jointes en annexe).

Question n° 27 du commissaire-enquêteur :

a) *Que pensez-vous du renouvellement de cette demande de changement d'affectation concernant ce bâtiment localisé sur la parcelle ZC 76, de la propriété de Madame SUTY ?*

b) *En quoi cette proposition de prise en charge financière du raccordement électrique dudit bâtiment par la propriétaire peut-elle remettre en cause votre décision ?*

**BLC8- Madame Yveline JAMOIS, demeurant au Mesnil-sur-Blangy** Souhaite connaître les raisons du changement d'affectation de sa parcelle précédemment en zone A et transférée en zone N ?

Question n° 28 du commissaire-enquêteur :

*Pouvez-vous expliquer, en quelques lignes, les raisons de ce changement d'affectation vraisemblablement effectué lors de la révision de 2020 ?*

**BLC9- Mesdames Audrey LEYVAL et Stéphanie HUS-RAMBAUD, accompagnées de Messieurs Jean-François BODIN et Hamed BOUGHABA, Architectes, représentantes de l'entité « Ecurie Haras Bouquetot SAS » à Clarbec**, sont venus afin d'engager une démarche "d'étoilage" pour 2 bâtiments agricoles localisés en entrée du haras, afin de les rénover à destination d'habitations.

Ils s'engagent à constituer un dossier complémentaire avec réponse à la lettre en provenance de la CdC Terre d'Auge, avant la fin de l'enquête publique.

Commentaire n° 16 du commissaire-enquêteur :

Point à assimiler au point PLE8, Question 6, ci-dessus.

**BLC10- Madame Monique CLAEYSSEN, demeurant "Cour Le Rouge" à Pont-l'Évêque, déclare souhaiter pouvoir rendre constructible une partie de son terrain (3000 à 5000 m<sup>2</sup>), son mari n'étant plus en mesure de l'entretenir ou de le cultiver du fait de son âge.**

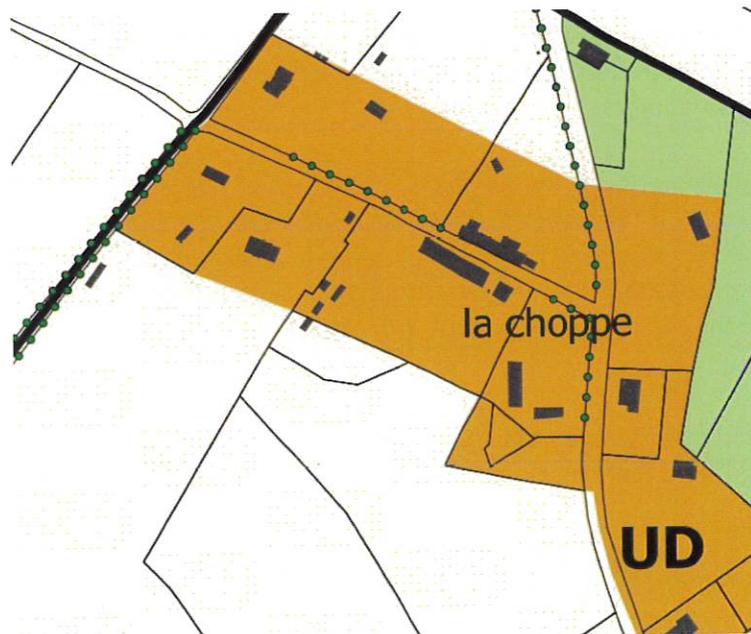
Question n° 29 du commissaire-enquêteur :

Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?

**BLC11- Madame Annick et Monsieur Yves CHOQUART, rue de la Cidrerie à Blangy-le-Château, déclarent qu'en raison de leur statut agricole avec comme activité principale l'élevage de chevaux, ils sont soumis à la réglementation sanitaire départementale.**

En continuité à leur demande en date du 7 décembre 2023 et du fait que leur structure est majoritairement implantée en zone UD, ils demandent que la parcelle P323 qui leur appartient et la parcelle P372, qui jouxte leur propriété, soient affectées en zone agricole pour raison sanitaire. Ils rappellent qu'aucune construction ne peut être édiflée à moins de 50 m des bâtiments d'élevage et que la règle de réciprocité s'applique.

Ils rappellent, pour terminer, que le quartier de la Choppe est classé en zone humide !



Question n° 30 du commissaire-enquêteur :

a) Pouvez-vous expliquer les raisons pour lesquelles cette activité d'élevage de chevaux puisse se localiser majoritairement en zone UD : Zone Urbaine aérée à vocation principale d'habitat ?

b) Les bâtiments consacrés à l'élevage (stabulations, etc.) étant soumis à l'obligation du respect d'un périmètre de protection sanitaire pour les ICPE, rappelé par les déposants, pouvez-vous rappeler où se trouve cette prescription dans votre règlement écrit et vérifier que ce périmètre est aujourd'hui respecté ? Si non, comment envisagez-vous de régler ce problème ?

c) Enfin, si le secteur de la Choppe, lieu d'implantation de l'exploitation agricole, est classé en zone humide, comme le précise Monsieur et Madame CHOQUART, merci de bien vouloir nous rassurer sur le traitement adéquate des effluents en provenance de l'exploitation afin de préserver l'environnement.

**BLC12- Monsieur Jean-Louis REBUT, demeurant à Blangy-le-Château,** venu exposer son souhait de pouvoir urbaniser une parcelle de sa propriété, demande la prise en compte de sa demande auprès de la CdC Terre d'Auge, effectuée par courrier postal en date du 15 octobre 2023.

Question n° 31 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

**BLC13- Monsieur Laurent POUETTRE, demeurant route de Bonneville à Blangy-le-Château,** est venu exposer son souhait de construire un bâtiment agricole en zone A.

Commentaire n° 17 du commissaire-enquêteur :

*Ce point est évoqué pour information mais ne nécessite pas de commentaires ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**BLC14- Monsieur Daniel DELAHAYE, demeurant 1400, chemin des Sablons à Bonneville-la-Louvet,** a exprimé le souhait de se voir affecter une étoile sur un bâtiment à usage de pressoir et localisé sur sa propriété, afin de le transformer en habitation.

Question n° 32 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette nouvelle demande de changement d'affectation ?  
Merci d'argumenter votre décision.*

Demandes de renseignements (sans dépôt d'observation)

**Madame Nicole SCHWARTZ demeurant au Mesnil-sur-Blangy, est** venue se renseigner sur la démarche à mener afin de pouvoir obtenir l'urbanisation des parcelles 529 et 392 située au n° 1208, route des Authieux.

**Monsieur Denis BESNIER, demeurant à Blangy-le-Château,** est venu exposer son souhait de pouvoir urbaniser une parcelle de sa propriété.  
Il a bien noté le fait qu'il devra attendre la prochaine révision du PLUi de la CdC Terre d'Auge.

**Monsieur Jean-Claude DONON, demeurant au Mesnil-sur-Blangy,** est venu exprimer ses inquiétudes concernant la traduction de la Loi ZAN par le SRADDET et vérifier que les 3 bâtiments étoilés sur sa propriété étaient bien maintenus sur le règlement graphique modifié.

**Monsieur Jean-Jacques PANHALEUX, demeurant à Blangy-le-Château,** est venu vérifier les limites parcellaires de la zone Nt voisine de sa propriété et il a pu constater que celle-ci étaient restées identiques sur le règlement graphique présenté.

Mesdames **Alexandrine et Agnès CAVROY**, demeurant au **Mesnil-sur-Blangy**, sont venues afin de se faire expliquer le contenu des 6 modifications faisant l'objet de l'enquête publique. Elles n'ont pas exprimé le besoin de concrétiser leur visite.

Commentaire n° 18 du commissaire-enquêteur :

*Ces 5 demandes de renseignements sont évoquées pour information mais ne nécessitent pas de commentaires ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**1.2.3- Déclaration exprimée en dehors de la permanence :**

**BLC15- Monsieur Dorian COGE, Maire de Blangy-le-Château**, demande que les parcelles cadastrées A 290, A 288 et A 365, identifiées en STECAL habitat soient déplacées pour la même superficie, sur les parcelles C 415 et C 428. Ces terrains se trouvent en dent creuse au hameau des Leudets. L'accès à ceux-ci pourra se faire par le chemin des bois des Leudets et non par la RD 98.

Cette solution améliorerait, selon lui, le rendement de la densité de 1 à 8 constructions sur ce STECAL de 1.22 ha. Vu avec le propriétaire des lieux, la mairie s'engage à porter le projet d'aménagement des terrains.

Monsieur COGE rappelle que la municipalité a déjà fait cette demande à plusieurs reprises auprès de l'intercom et qu'elle l'a également inscrite en réserve lors de la délibération du Conseil Municipal pour la modification du PLUi.

Question n° 33 du commissaire-enquêteur :

*a) Que pensez-vous de cette demande de transfert du STECAL Habitat (Ah) identifié sur cette commune vers le hameau « des Leudets », secteur beaucoup plus dense, ceci en conservant la superficie déjà établie ?*

**1.3- Registre du Breuil-en-Auge.**

**1.3.1- Permanence du mardi 27 février 2024 (14h00 – 17h00) à la mairie :**

(Madame la secrétaire de mairie nous accueille à l'ouverture et visite de Monsieur le Maire).

**Monsieur Eliott PANIN**, Entreprise de terrassement au Breuil-en-Auge, fait état de son besoin de construire un bâtiment de stockage aux abords de son habitation. Il déclare qu'il officialisera sa demande lors de la permanence du 6 mars prochain (*Voir ci-dessous*).

**1.3.2- Permanence du mercredi 6 mars 2024 (9h00 - 12h00) à la mairie :**

**LBA1- Monsieur Xavier PUGA, demeurant à Les Authieux-sur-Calonne**, est venu rappeler que par courrier ADM\_2022\_38, Ref. AMENAG\_ATTRACT\_23\_2023 en date du 15/09/2023, Monsieur le Vice-président de la CdC Terre d'Auge lui avait confirmé que sa demande de changement d'affectation d'un bâtiment implanté sur sa propriété serait intégrée au dossier de modification n°4. Ne voyant pas la concrétisation de cet engagement dans le dossier d'enquête, il demande sa prise en compte et le traitement de cette anomalie.

(Copie du courrier jointe en annexe).

**Question n° 34 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de cette demande argumentée concernant l'intégration du bâtiment de Monsieur PUGA dans le tableau des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, objet de la modification n°4 ?*

**LBA2- Monsieur François HERVIEU, Chemin du Montreuil, Hameau de la Cour du Val, à Manerbe**, déclare être propriétaire d'un bâtiment artisanal, localisé sur la parcelle cadastrée n° 27. Il souhaite pouvoir transformer, pour partie, ce bâtiment en habitation, afin d'y résider et spécifie que celui-ci est déjà raccordé aux réseaux eau potable, électricité et qu'il dispose d'un assainissement répondant aux normes.

Dans ce même hameau où tous les réseaux sont donc présents, **Monsieur Jean-Luc TINGAUD**, propriétaire de la parcelle adjacente cadastrée n° 28, possède une piscine isolée et souhaite pouvoir être autorisé à édifier, à côté, une habitation afin d'y résider.

Pour information et complémentaiement, ces personnes déclarent être copropriétaires de la parcelle 29 permettant d'accéder à leurs parcelles respectives.

Considérant que ces parcelles ne représentant plus d'enjeu agricole, ils sollicitent la création d'un STECAL habitat pouvant couvrir l'ensemble de ces parcelles n° 27, 28 et 29.

*(Extrait du plan cadastral en annexe).*

**Question n° 35 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de cette demande de création d'un STECAL habitat sur le territoire communal de Manerbe et en ces lieux ?*

*Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux urbanistiques : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*

**LBA3- Monsieur Elliott PANIN, entreprise de terrassement à Le Breuil-en-Auge**, demande la création d'un STECAL artisanal sur la parcelle n° B364 de la commune du Breuil-en-Auge.

Il souhaite édifier un bâtiment de stockage de matériel de terrassement d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> avec 150 m<sup>2</sup> de bureaux à l'étage.

Il précise qu'une défense incendie sera édiflée afin de couvrir le bâtiment et les habitations voisines et qu'un assainissement autonome sera également réalisé dans le cadre des travaux.

*(Un descriptif du projet avec plans divers est joint à cette demande).*

**Question n° 36 du commissaire-enquêteur :**

*a) Que pensez-vous de cette nouvelle demande de création d'un STECAL artisanal en zone agricole du territoire communal du Breuil-en-Auge ?*

*b) Pourquoi ne pas encourager ces postulants à intégrer une zone artisanale existante sur le territoire du PLUi ? Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux urbanistiques : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*

**LBA4- Madame Claudine HEBERT, propriétaire sur la commune de Le Faulq, est venue déposer un dossier d'urbanisme. Elle était accompagnée par son Avocat : Maître Charles SOUBLIN.**

Suite au PC n° 014 261 07 P0010 délivré le 25 septembre 2007 autorisant la construction d'une maison d'habitation localisée sur la parcelle n° ZC 192, Madame Hébert avait engagé des travaux qui n'ont pas pu être menés à terme du fait de nombreuses anomalies à imputer à l'entreprise de maçonnerie.

A ce jour et suite au fait que la parcelle se trouve désormais localisée en zone A, ces travaux sont bloqués et leur poursuite est interdite.

Afin de lui permettre de mener à terme son projet et en référence à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, Madame Hébert demande la création d'un STECAL habitat exceptionnel, couvrant sa propriété localisée à proximité du bourg et voisine d'autres constructions édifiées récemment. Il est important de noter également que la parcelle dispose de 2 accès possibles et que, selon Madame Hébert, Monsieur le Maire de Le Faulq, qu'elle a rencontré, se déclare favorable à la création de ce STECAL.

Un dossier de 43 pages, rappelant l'intégralité des démarches engagées est joint en annexe à cette déclaration.

Il est constitué :

1. De la demande de permis de construire du 26.07.2007,
2. Du permis de construire du 25.09.2007,
3. De la déclaration d'ouverture de chantier du 03.08.2010,
4. De l'extrait de l'acte de vente,
5. De factures de la société Cubo,
6. Du compte-rendu de la réunion d'expertise du 08.12.2014,
7. Du compte-rendu de réunion d'expertise du 31.03.2015,
8. De photos de la construction, des réseaux et de l'accès nord,
9. D'un extrait du règlement graphique du PLUi Terre d'Auge,
10. D'un extrait du zonage souhaité (STECAL Ah),
11. Du courrier du 5 décembre 2023 de Terre d'Auge.

Question n° 37 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette situation complexe et de cette demande de STECAL habitat exceptionnel sur le territoire communal de la commune de Le Faulq ?*

*Ne serait-il pas préférable de prendre en considération ce problème avec, pour objectif de le solutionner lors de la prochaine révision du PLUi ?*

*( Voir déposition LFA1 de Monsieur le Maire de Le Faulq, ci-dessous).*

**LBA5- Monsieur et Madame Rodolphe CARPENTIER, Le Chemin Blanc à Manerbe,** sont venus expliquer leur désarroi suite à l'interdiction de continuer à pratiquer une activité de « camping à la ferme », qui leur a été signifiée à partir de l'année 2024.

Ils préparent un dossier de réclamation qu'ils communiqueront par courrier électronique au siège de l'enquête.

Commentaire n° 19 du commissaire-enquêteur :

*Report au point CE5, Question 14, évoqué précédemment et concernant ce sujet.*

**LBA6- Monsieur Thierry DARBEAUD, demeurant à Bonnebosq** est venu se faire confirmer la bonne prise en compte, par courrier en réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge, de sa demande d'urbanisation d'une parcelle lui appartenant, lors de la prochaine révision du PLUi Terre d'Auge prévue à partir de 2025.

Commentaire n° 20 du commissaire-enquêteur :

*Ce Point est évoqué pour information mais ne nécessite pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**1.3.3- Déclarations exprimées en dehors des permanences :**

**LBA7- Monsieur Christian PHARNEL demeurant à Le Breuil-en-Auge** demande le déclassement de la parcelle n° B163, de zone agricole A en zone Ah, à vocation d'habitat (STECAL). Cette parcelle est desservie par le chemin n° 111, rue aux Vilains et proche des raccordements rn AEP.

*Question n° 38 du commissaire-enquêteur :*

*Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation par STECAL sur cette parcelle agricole ?*

**1.4- Registre de Drubec.****1.4.1- Permanence du vendredi 8 mars 2024 (15h00 – 18h00) à la mairie :**

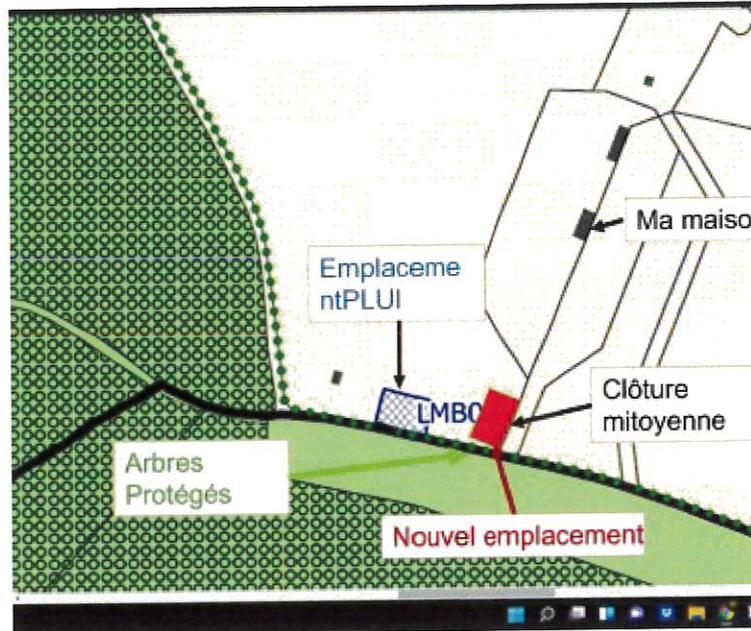
**DRU1- Madame Aurélie GIRAUD, demeurant, Le Mesnil-sur-Blangy,** est venue exprimer ses inquiétudes concernant le changement de positionnement de l'emplacement Réservé n° LMB02, dans le dossier M5, annexe 2 : Règlement graphique avant/après, destiné à l'implantation d'une réserve incendie.

Madame GIRAUD explique que cette nouvelle implantation pose plusieurs gros problèmes qu'elle évoque ci-dessous, à savoir :

- Un problème de sécurité car la bâche de 60 m<sup>3</sup> est en contre-haut direct de sa maison qui se trouve dans la pente et qui risque l'inondation en cas de rupture de celle-ci ;
- Un problème de droit des propriétés car la mairie a signé un bail sans son consentement avec son voisin alors que la clôture mitoyenne, dont elle est pour partie propriétaire, est concernée et que pour faire les travaux, il sera nécessaire d'utiliser sa propriété ;
- Un problème d'environnement car les arbres qui devront être abattus sont des arbres protégés.

Madame GIRAUD considère que l'ancien emplacement ne pose aucun problème de cet ordre car il ne sera pas nécessaire d'abattre d'arbre, la parcelle appartient totalement à son voisin et ne se trouve pas dans la lignée d'aucune maison en cas de rupture de la bâche. Elle conteste donc cette modification et demande à ce que l'ancien emplacement soit conservé ou qu'un autre soit trouvé en concertation avec les habitants du chemin.

(Voir les 11 pièces jointes en annexe)



Question n° 39 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette situation jugée préoccupante pour Madame GIRAUD ?*

*Pouvez-vous analyser cette situation, dont vous avez la compétence, et vous assurer que la démarche engagée n'est pas en mesure de pénaliser les intérêts de la déposante ?*

**DRU2- Monsieur Lucas GRENTE, demeurant à Manerbe** et qui est propriétaire de la parcelle ZI 54, demande qu'en complément à un « étoilage » déjà existant sur le bâtiment appelé « Le Hangar » de sa propriété, une nouvelle étoile lui soit ajoutée sur le bâtiment en colombage, toit ardoisé, des « écuries », d'une superficie de 60 m<sup>2</sup>.

Question n° 40 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande complémentaire de changement de destination d'un bâtiment agricole, au sein de la propriété de Monsieur GRENTE, sans justification, et qui concernerait un bâtiment d'une superficie inférieure à la réglementation que vous imposez ?*

**DRU3- Madame Pascale BACCHUS et Monsieur Hugues ZWINGELSTEIN, demeurant respectivement Route de Bonnebosq et Chemin Birée à Drubec** considèrent que l'étude paysagère menée sur la zone 1AUE, n'a pas pris en compte l'existence d'une importante marnière située à proximité immédiate du projet, sur la parcelle de la « Cour Oriot ». Ils précisent que cette présence implique un périmètre de 100 m minimum interdisant toute construction du fait du risque important d'effondrement. (Une pièce jointe en annexe évoque le positionnement « géoportail » de la marnière et de la mare).

Question n° 41 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette déclaration ? Cette situation avait-elle été analysée lors de la création de cette zone 1AUE à la révision du PLUi ?*

*Merci de bien vouloir développer votre analyse concernant ce sujet.*

**DRU4- Monsieur Thomas MEIRHAEGHE, demeurant à Deauville** mais propriétaire de la parcelle n° A 236 à Bonneville-sur-Touques, classée en zone A depuis l'approbation du PLUi Terre d'Auge en 2020, demande que 2000 à 2500 m<sup>2</sup> de cette parcelle soit requalifiée en STECAL Habitat. Pour argumenter sa demande, il précise que cette parcelle doit être considérée comme une dent creuse dans la mesure où elle se situe dans un environnement bâti, entouré d'une quinzaine de constructions et qu'une nouvelle habitation avec piscine est en cours de construction sur des parcelles mitoyennes à la sienne (A82 et A83).  
(Voir courrier joint en annexe).

Question n° 42 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande ?*

*Cette situation justifie-t-elle la création d'un STECAL Habitat exceptionnel ? Ne peut-elle attendre la prochaine révision du PLUi pour être prise en considération ou le règlement de cette affaire n'est-il pas envisageable à terme et, dans ce cas, pourquoi ?*

**DRU5- Madame Sylvaine GUYON, demeurant à Ranville** mais propriétaire des parcelles cadastrées ZA 138 et ZA 142 à Annebault dépose un dossier de demande de STECAL, pour ces deux parcelles desservies par un chemin rural, une ouverture sur voirie et les réseaux publics à proximité. Ces parcelles auront pour vocation, selon Madame GUYON, d'accueillir une modeste part à la production de logements ou l'accueil d'entreprises à vocation artisanale sur la commune pour les prochaines années.  
(Voir courrier joint en annexe).

Question n° 43 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette nouvelle demande de création de STECAL « habitat ou artisanale » sur le territoire communal d'Annebault ?*

*Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux urbanistiques : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*

*En quoi une telle proposition est-elle susceptible d'intéresser la communauté de communes Terre d'Auge ?*

**DRU6- Monsieur Philippe et Madame Dominique LEGENDRE, demeurant à Drubec**, sont venus contester le projet d'aménagement de la zone 1AUE sur le territoire communal, approuvé lors de la révision du PLUi du 5 mars 2020.

Question n° 44 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cet avis défavorable concernant la concrétisation du projet d'aménagement de cette zone artisanale 1AUE, entérinée à l'approbation du PLUi Terre d'Auge du 5 mars 2020 ?*

*En quoi la modification n° 6 qui concerne la zone devenue 1AUE2 peut-elle remettre en cause cette décision ?*

Demandes de renseignements (sans dépôt de doléances)

**Visite de Monsieur Daniel LATTE, demeurant à Drubec**, qui est venu se renseigner sur la teneur du dossier de modification n° 6 mais n'a pas déposé d'observation.

**Visite de Monsieur Jean FABRE, demeurant Chemin de l'Eglise à Drubec** qui a déclaré être opposé au projet d'aménagement de la zone artisanale 1AUE située dans sa commune, sans en expliquer les raisons.

Commentaire n° 21 du commissaire-enquêteur :

*Ces 2 points, évoqués pour information, ne nécessitent pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

## 1.5- Registre de Saint-Martin-aux-Chartrains.

### 1.5.1- Permanence du jeudi 14 mars 2024 (14h00 – 17h00) à la mairie :

**SMC1- Monsieur Rudy GOT demeurant à Saint-Martin-aux-Chartrains** est venu déposer un courrier sur lequel il expose son souhait de pouvoir disposer d'un terrain constructible sur la parcelle cadastrée section A n° 613, en zone A, afin d'y construire une habitation.

Il précise que ce terrain est déjà viabilisé et entouré de constructions.

*(Une photo aérienne des lieux est jointe en annexe).*

Question n° 45 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

**SMC2- Monsieur Geoffrey MARIE, EURL Charpente/menuiserie à Saint-Benoît-d'Hébertot, demande :**

- La création d'un STECAL Artisanal sur la parcelle section ZH n° 153, pour un agrandissement de son atelier existant de 300 m<sup>2</sup> actuellement afin de disposer de 120 m<sup>2</sup> supplémentaires,
- L'agrandissement du bâtiment existant sur les lieux, en colombages, afin de le transformer en show-room, surface actuelle de 30 m<sup>2</sup> à agrandir d'environ 15 m<sup>2</sup> supplémentaires.

*(Un extrait du règlement graphique est joint en annexe).*

Question n° 46 du commissaire-enquêteur :

*a) Que pensez-vous de cette nouvelle demande de création d'un STECAL artisanal en zone agricole du territoire communal du Saint-Benoît-d'Hébertot ?*

*B) Pourquoi ne pas encourager ces postulants à intégrer une zone artisanale existante sur le territoire du PLUi ? Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux urbanistiques : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*

*c) Merci, également, de bien vouloir revoir votre récapitulatif de la page 24 de la notice de présentation de la modification n°3, en analysant les conséquences des changements que vous seriez susceptibles d'accepter de toutes ces nouvelles propositions.*

**SMC3- Madame Régine COQUET de GENNEVILLE, demeurant à Fierville-les-Parcs, est venue déposer, au nom de sa maman, Simone COQUET de GENNEVILLE :**

- Un dossier de demande d'affectation de 2 bâtiments agricoles en habitation à Fierville-les-Parcs, section B n° 202, ADM 2022/47,

2) Un dossier de demande d'affectation de 3 bâtiments agricoles en habitation à Saint-Hymer, section D, n° 291, 292 et 297, ADM 2022/29.

Dans ces 2 dossiers, il est expliqué qu'ils ont déjà fait l'objet d'un rejet par courrier de la CdC Terre d'Auge en date du 15 septembre 2023, alors que ces bâtiments répondaient aux critères à retenir pour être sélectionnés.

Madame COQUET de GENNEVILLE demande le réexamen de ces dossiers afin d'autoriser le changement d'affectation desdits bâtiments à l'occasion de cette modification du PLUi.

(2 dossiers de respectivement 6 et 8 pages chacun sont annexés à cette déposition).

Question n° 47 du commissaire-enquêteur :

a) Que pensez-vous de ces demandes de changement d'affectation concernant ces 2 + 3 bâtiments localisés respectivement à Fierville-les-Parcs et Saint-Hymer ?

En quoi ces nouvelles demandes pourraient entraîner un changement de position vous concernant ?

(Point à assimiler à la déposition PLE15, question 13, ci-dessus).

**SMC4- Madame Colette DEMEILLAT, demeurant Chemin des Ecachées à Saint-Martin-aux-Chartrains,** exprime son souhait de pouvoir bénéficier de l'urbanisation d'une petite parcelle triangulaire de sa propriété, à proximité de la salle des fêtes de la ville et en bordure de route.

Question n° 48 du commissaire-enquêteur :

Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?

Demandes de renseignements (sans dépôt de doléances)

**Monsieur Christian GILLARD demeurant à Bonnebosq** est venu se renseigner sur la démarche à suivre pour rendre constructible la parcelle AB 148 qu'il possède rue du Moulin à Bonnebosq.

**Monsieur Christian PHANUEL, demeurant au Breuil-en-Auge,** est venu se renseigner sur la démarche à suivre pour rendre constructible une parcelle qu'il possède en zone A.

**Monsieur Roger DUPUY, demeurant à Saint-Martin-aux-Chartrains,** est venu consulter le dossier de mise en enquête publique. Il n'a pas souhaité déposer de commentaire.

Commentaire n° 22 du commissaire-enquêteur :

Ces 3 points, évoqués pour information, ne nécessitent pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.

## 1.6- Registre de Annebault.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

## 1.7- Registre d'Auvillars.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### 1.8- Registre de Beaumont-en-Auge.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### 1.9- Registre de Bonnebosq.

**BON1- La municipalité de Bonnebosq** souhaite qu'une suite favorable soit donnée à la demande de Monsieur Nuno GABRIEL en faisant remarquer que la maison d'habitation n'empiètera pas sur la zone naturelle mais entrainera seulement une diminution de la zone économique. Elle précise que le refus impliquerait vraisemblablement la perte de l'entreprise, pour la commune et donc un préjudice économique non négligeable.

*Commentaire n° 23 du commissaire-enquêteur :  
Sujet évoqué au point PLE10, Question 8, ci-dessus.*

**BON2- La municipalité de Bonnebosq** demande que le STECAL économique « Le Costil », 814 Chemin de la Garde soit supprimé, plus aucune entreprise n'étant en activité à cet endroit.

*Question n° 49 du commissaire-enquêteur :  
Merci de bien vouloir préciser la suite que vous entendez donner à cette proposition.*

### 1.10- Registre de Bonneville-la-Louvet.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### 1.11- Registre de Bonneville-sur-Touques.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### 1.12- Registre de Bourgeauville.

**BOU1- Déposition de Monsieur Olivier SAINVILLE, Maire de la commune de Bourgeauville, en date du 6 mars 2024.**

Celui-ci propose une :

- 1) Nouvelle présentation du Règlement graphique :  
Supprimer la notion de « Cône de vue » sur le bourg, figurant au Plan des panoramas protégés.
- 2) Nouvelle rédaction du règlement écrit : Dispositions applicables pour les sous-secteurs UD4 et A1.  
Modifier les dispositions réglementaires applicables aux zones UD4 et A1 en ce qui concerne les extensions d'habitations :

- Supprimer le terme « extension » dans la phrase : les constructions nouvelles et les extensions d'habitations ont le choix entre 2 modes de construction ... et ajouter la mention : Les extensions de constructions existantes n'employant pas un des modes constructifs ci-dessus décrits, pourront reprendre la logique esthétique et architecturale de la construction existante.
- Pour les couvertures, compléter la phrase : Une pente égale à 50° devra être respectée sur tous les versants et ouvrages de couverture des habitations (enlever supérieure) par la mention « à l'exception des extensions d'habitations lorsque le volume existant présente une pente de toit inférieure à 50° ».
- Permettre que les "croupes" d'habitations puissent avoir une pente de toiture légèrement supérieur à 50°.

3) Nouvelle rédaction du règlement écrit : Implantations par rapport aux emprises publiques.

Imposer un retrait d'implantation du portail sur voirie compatible avec la largeur de la voie pour permettre un accès non destructeur des ouvrages de voirie.

Question n° 50 du commissaire-enquêteur :

a) *Que pensez-vous de cette proposition de modification du règlement graphique ? De quel cône de vue s'agit-il et pour quel édifice ?*

b) *Que pensez-vous de ces propositions de modifications du règlement écrit, tant concernant les dispositions d'extension des habitations que celles qui touchent à la couverture des bâtiments ?*

c) *Que pensez-vous, enfin, de la recommandation concernant le positionnement des portails par rapport aux emprises publiques de voirie ?*

### 1.13- Registre de Branville.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.*

### 1.14- Registre de Canapville.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.*

### 1.15- Registre de Clarbec.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.*

### 1.16- Registre de Danestal.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.*

### 1.17- Registre d'Englesqueville-sur-Auge.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.*

### 1.18- Registre de Fierville-les-Parcs.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

### 1.19- Registre de Formentin.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

### 1.20- Registre de Glanville.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

### 1.21- Registre de la Roque-Baignard.

**LRB1- Déposition de Madame Edwige ANQUETIL, Maire de la ville,** en date du 1<sup>er</sup> mars 2024, qui demande :

- a) Concernant la modification n°4 :
  - L'étoilage d'un bâtiment de 92 m<sup>2</sup> situé en zone A, parcelle A 282, en vue d'en faire une habitation ;
  - La suppression de l'étoile sur le bâtiment situé en zone N, parcelle C 123.
- b) Concernant la modification n° 5 :  
Le retrait des Emplacements Réservés LRQ7, LRB8 et LRB9 du PLUi. Elle précise qu'en accord avec le SDIS, il a été trouvé un positionnement, pour le LRQ7 sur la parcelle A001, Pour le LRB8, sur la parcelle ZA2 et pour le LRB9, sur la parcelle A003.

Question n° 51 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de*

a) Modification n°4 :

- Cette proposition de changement d'affectation concernant le bâtiment localisé sur la parcelle A 282 ? Celui-ci est-il en mesure de répondre aux critères de sélection ?
- La suppression de l'étoile concernant le bâtiment situé sur la parcelle C 123.

b) Modification n° 5 :

- L'annulation souhaitée et le repositionnement proposé des Emplacements Réservés LRQ7, LRB8 et LRB9 ? Cette modification proposée est-elle en mesure de couvrir les mêmes bâtiments ?

### 1.22- Registre de Le Brévedent.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

### 1.23- Registre de Le Faulq.

**LFA1- Monsieur Bruno LETHUILLIER, Maire de Le Faulq,** déclare donner un avis favorable à la demande de Madame HEBERT, pour que sa maison redevienne constructible. Il déclare que si Madame HEBERT n'a pas été informée de la modification du PLUi, en temps utile, c'est une erreur de la CdC Terre d'Auge, pourtant mise au courant de la situation par lui-même, à cette époque.

Commentaire n° 24 du commissaire-enquêteur :

*Renvoi au point LBA4, question 37, ci-dessus.*

**1.24- Registre de Le Fournet.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.25- Registre de Le Mesnil-sur-Blangy.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.26- Registre de Le Torquesne.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.27- Registre de Léaupartie.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.28- Registre de Les Authieux-sur-Calonne.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.29- Registre de Manerbe.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.30- Registre de Manneville-la-Pipard.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.31- Registre de Norolles.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.32- Registre de Pierrefitte-en-Auge.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.33- Registre de Pont-l'Évêque.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.34- Registre de Repentigny.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.35- Registre de Reux.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.36- Registre de Saint-André-d'Hébertot.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.37- Registre de Saint-Benoît-d'Hébertot.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.38- Registre de Saint-Étienne-la-Thillaye.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.39- Registre de Saint-Hymer.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.40- Registre de Saint-Julien-sur-Calonne.**

**SJC1- Monsieur Nicolas GRODY, co-proprétaire de la parcelle ZA 85 à Saint-Julien-sur-Calonne, demande que cette parcelle située dans un hameau, devienne constructible.**

Question n° 52 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

**SJC2- Monsieur et Madame François GEORGES, demeurant à Reux, demande la réhabilitation d'un bâtiment agricole en maison, sur leur terrain (Les Champs Questels) vraisemblablement localisé à Saint-Julien-sur-Calonne !**

Question n° 53 du commissaire-enquêteur :

*a) Que pensez-vous de cette demande de changement d'affectation concernant ce bâtiment agricole localisé au sein d'un grand espace rural ?*

**1.41- Saint-Philbert-des-Champs.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.42- Registre de Surville.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

Modifications n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 du PLUi Terre d'Auge - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024

- P-V-S-

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

**1.43- Registre de Tourville-en-Auge.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.44- Registre de Valsemé.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.45- Registre de Vieux-Bourg.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**2- L'AVIS DE LA MRAe.**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie a délibéré collégalement le 25 janvier 2024, sur les modifications n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du PLUi de la Communauté de Communes Terre d'Auge, faisant l'objet de cette enquête publique.

Elle déclare qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, considérées comme n'étant pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, elle décide de ne pas soumettre ces dossiers à une évaluation environnementale.

**3- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).****3.1- La DDTM du Calvados :****Modification n° 2 (Ajustement du règlement écrit) :****3.1.1- Règles d'encastrement pour la mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures.**

Celles-ci sont jugées très restrictives et incohérentes avec les objectifs de production d'énergies renouvelables déclinées par le SRADDET, le SCoT et le PCAET.

De plus, les encastrements des panneaux, exigés par le règlement, ne sont parfois pas réalisables et peuvent être préjudiciables à la production d'énergie.

L'interdiction du mitage des panneaux solaires et la limitation de l'épaisseur de ceux-ci à 5 cm, est susceptible de diminuer la surface des installations d'énergie renouvelable, voire même de les proscrire.

Enfin, ces contraintes ne devraient s'appliquer qu'aux seuls bâtiments remarquables ou être gradués suivant le niveau patrimonial des constructions repérées au PLUi.

**Question n° 54 du commissaire-enquêteur :**

Les réserves exprimées sur ces divers sujets mettent en évidence la nécessité de revoir le règlement concernant l'installation des panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments (pages 21, 46, 70, 94, 138, 157, 214, 237, 277 et 330).

Merci de bien vouloir nous exposer clairement les solutions que vous entendez mettre en place afin de répondre à ces impératifs législatifs !

### **3.1.2- Encadrement du stationnement pour les constructions à usage d'habitation**

(P.22, 140 et 279).

a) La modification, telle qu'elle est rédigée, vise à attribuer une place de stationnement par logement sans fixer de superficie maximale.

*Une recommandation est émise, qui propose de fixer clairement à 50 m<sup>2</sup> la surface maximale habitable pour l'attribution d'une première place de stationnement et, ainsi, combler cette anomalie.*

b) Un rappel de la « Loi ALUR (Article L111-19 du CU) » est formulé qui stipule qu'une surface maximale réservée aux places de stationnement est imposée pour les commerces soumis à la CDAC.

*Ce point fait l'objet d'une seconde recommandation.*

#### Question n° 55 du commissaire-enquêteur :

a) *Que pensez-vous de cette recommandation concernant la limitation chiffrée de la surface maximale habitable à 50 m<sup>2</sup>, à prendre en considération pour définir clairement la possibilité d'affectation d'une seconde place de stationnement pour les résidents ?*

b) *Comment entendez-vous introduire la réglementation concernant les surfaces dédiées au stationnement pour les commerces soumis à la CDAC ?*

### **3.1.3- Evolution des règles concernant les annexes en zones A et N (p.326).**

*(Un complément, identifié en italique, est proposé ci-dessous par la DDTM).*

Le règlement stipule que les annexes (y compris abris animaux) créées après la date d'approbation du PLUi ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ou copropriété. *Toute demande pour la création d'un second branchement aux différents réseaux sera refusée. Aucune permission ne sera délivrée en ce sens.*

#### Question n° 56 du commissaire-enquêteur :

a) *Que pensez-vous de cette proposition visant à compléter et à formaliser encore plus clairement cet interdit ?*

## **3.2- Le SCoT du Nord Pays d'Auge :**

### **3.2.1- Modification n° 1 (Classement de la parcelle A88 de Saint-Martin-aux-Chartrains en zone UD) :**

Suite au jugement du Tribunal Administratif de Caen du 24 janvier 2022, Classement de la parcelle cadastrale A 88 de Saint-Martin-aux-Chartrains en zone urbaine (Secteur UD). Ce classement, avec une emprise au sol de 30% maximum sur une superficie de 9980 m<sup>2</sup> octroie une capacité de construction de près de 3000 m<sup>2</sup> de surface.

*-> Recommandation de la commission du SCoT d'opter pour un reclassement en STECAL Ah, plutôt qu'en zone urbaine, de la parcelle litigieuse, en sa qualité de « dent creuse » au sein d'un espace d'habitat diffus, avec des conditions plus restrictives d'implantation, de hauteur des bâtiments, de densité et d'emprise.*

**Question n° 57 du commissaire-enquêteur :**

a) *Que pensez-vous de cette proposition susceptible de permettre une meilleure densification de cet espace rendu à l'urbanisation ?*

*La configuration des lieux est-elle susceptible d'accepter une approche de ce type et sous quelles conditions ?*

**3.2.2-Modification n° 2 (Ajustement du règlement écrit) :**

**Concernant les aspects règlementaires, les instances du SCoT souhaitent des corrections, des adaptations ainsi que des précisions** concernant le règlement écrit, à savoir :

Risques naturels : Evolution des interdictions de construire limitées aux secteurs en pentes fortes et très fortes.

Implantation : Remplacement des retraits « suffisants » exprimés pour les zones UC, UD, UP, UT, (AUC et AUD) par des distances chiffrées.

Aspect des constructions :

- Les valeurs des débords de toits doivent être précisés ;
- Les teintes des façades sont à actualiser ;
- Pour les constructions de type 2, Démarche d'architecturale contemporaine intégrant ou non une démarche environnementale, il semble nécessaire de préciser et de muscler la rédaction comme en zone UF, par exemple ;
- La forme de toiture des extensions, en zone UF, est à reconsidérer, contradiction des 2 règles retenues ;
- Les dispositions pour les abris de jardin sont à revoir, de manière générale, en tenant compte de leurs dimensionnements respectifs ;
- L'implantation des panneaux photovoltaïques est à revoir en limitant la surimposition à 15 cm ;
- Les règles relatives aux formes de toitures en zone UT sont trop restrictives et devraient être reformulées, compte-tenu du contexte ;
- Quelques ajustements sont à prévoir concernant les clôtures en zones A, N et UE, particulièrement autour des haies qui seront imposées.

Concernant le stationnement :

- Il apparaît important de préciser qu'il s'agit de surfaces de plancher et d'opter pour des tranches complètes afin de ne pas surenchérir les obligations ;
- Pour les zones d'activités, les règles ajustées en zone UE devraient être étendues aux zones AUe.

Dispositions spécifiques aux zones A et N.

- La notion d'extension mesurée ou limitée : Une définition avait été ajoutée dans le lexique dans la version intermédiaire du règlement écrit, puis retirée dans la version soumise à avis des PPA.

Il est absolument essentiel que le lexique définisse cette notion en établissant un lien de proportionnalité par rapport à la surface de la construction existante à agrandir.

- Prospects par rapport aux routes classées en 1<sup>ère</sup> catégorie qu'il serait judicieux d'aligner sur le règlement départemental qui fixe la distance à 35 m de l'axe des voies pour les RD.
- Prospect par rapport aux limites séparatives, à imposer dans le règlement, à 3 m pour les nouvelles constructions, les annexes et les extensions de bâtiments.
  - Pour la hauteur des annexes, il serait utile de préciser qu'elles ne doivent pas dépasser la hauteur de l'habitation principale.
  - Pour les toitures des bâtiments agricoles règlementés en 2 ou 3 pentes (toit en croupe), exclure de ces contraintes les constructions de type : serres de maraîchages, tunnels de séchage, etc., ne répondant pas à ces caractéristiques.

**Question n° 58 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de ces nombreuses remarques et réserves exprimées par le service instructeur du SCoT concernant la modification du règlement écrit ?*

*Merci de bien vouloir analyser finement toutes ces propositions et de faire ressortir, dans votre réponse, vos accords et, bien séparément, vos éventuels points de divergences voire de refus en les argumentant.*

### **3.2.3- Modification n°3 : Evolution des STECAL.**

- Le SCoT Nord Pays d’Auge émet un avis favorable sous réserves :
  - De justifier et d’expliquer, dans la notice de présentation, les critères qui ont conduit à la suppression/re-délimitation de chaque STECAL,
  - De corriger les extraits du règlement graphique, avant et après modification pour le STECAL Ae de la parcelle cadastrée ZW 20, située route du Brévedent à Bonneville-la-Louvet.

#### Question n° 59 du commissaire-enquêteur :

*Comment entendez-vous répondre à ces attentes partagées par le Commissaire-enquêteur ?*

- Le SCoT Nord Pays d’Auge recommande :  
De réajuster les limites du STECAL Ah, « hameau du Hutrel », à cheval sur les communes de St-Benoit-d’Hébertot et St-André-d’Hébertot, en étudiant la possibilité d’y inclure le bâtiment situé sur la parcelle ZD 47, en continuité avec la parcelle ZD 49.

#### Question n° 60 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette proposition visant à apporter une plus grande clarification du projet ?*

### **3.2.4- Modification n°4 : Bâtiments étoilés.**

Le SCoT Nord Pays d’Auge émet un avis favorable sous réserves :

- De justifier et d’expliquer, dans la notice de présentation, les critères qui ont conduit à la suppression de chacun des 23 bâtiments identifiés en 2020 comme pouvant changer de destination ;
- De supprimer le terme « principale » du critère d’identification ainsi libellé : « *Ne pas déjà être à destination d’habitation principale* » ;
- De supprimer les 3 bâtiments recensés sur les communes de Blangy-le-Château, Le Faulq ou Manneville-la-Pipard, ou, à défaut, d’apporter des justifications permettant de valider leur identification au regard des critères retenus.

Par courrier en date du 5 mars 2024, le SCoT Nord Pays d’Auge décide d’amender son avis favorable concernant la modification n° 4 et relatif au bâtiment localisé sur la parcelle cadastrée section ZE n° 65 de la commune de Le Faulq.

En effet, si le bâtiment en question, a déjà fait l’objet d’un permis de construire obtenu en 2020, il s’agissait de la transformation d’un bâtiment agricole en bureau.

La volonté de le transformer en habitation requiert bien un nouveau repérage au titre des articles L.151-11, 2<sup>ème</sup> alinéa et R.151-25, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l’urbanisme de ce bâtiment de qualité et en parfait état.

La réserve de suppression des bâtiments est donc modifiée ainsi :

Supprimer les 2 bâtiments recensés sur les communes de Blangy-le-Château et Manneville-la-Pipard ou, à défaut, apporter des justifications permettant de valider leur identification au regard des critères retenus.

#### Question n° 61 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette modification ?*

*Merci de bien vouloir nous informer de votre décision.*

**3.2.5- Modification n°5 : Emplacements Réservés.**

Le SCoT Nord Pays d'Auge émet un avis favorable sous réserves :

- De supprimer l'emplacement réservé BEA1 délimité sur le terrain des Alleaumes à Beaumont-en-Auge.
- De retirer de l'emplacement réservé PLE 11 le terrain d'assiette de l'habitation existante (Parcelles ZC 29 et 31) à Pont l'Evêque (Souhait également exprimé par la municipalité de Pont-l'Evêque).
- De supprimer les emplacements réservés LP 07 et LP 08, au carrefour de la Balle à Léaupartie, au profit du repérage d'une mare à préserver (Parcelle A 198).

**Question n° 62 du commissaire-enquêteur :**

Que pensez-vous de ces demandes de modification du projet et plus particulièrement :

a) Déplacement de l'aire d'accueil de grand passage BEA1 : Le règlement graphique est pourvu de 2 emplacements actuellement, l'un sur le terrain des Alleaumes et l'autre sur le terrain du Vieux manoir. Merci de finaliser votre choix en ne maintenant que celui retenu.

b) De la demande de retrait de l'E.R. PLE 11, du terrain d'assiette de l'habitation existante (Parcelles ZC 29 et 31) à Pont l'Evêque (Souhait également exprimé par la municipalité de Pont-l'Evêque) ?

b) De la demande de suppression des Emplacements Réservés LP 07 et LP 08, à Léaupartie (Souhait également exprimé par la municipalité de Léaupartie, voir point 4.3.2 (Avis des municipalités), ci-dessous).

Merci d'explicitier les raisons de vos choix.

**3.2.6- Modification n° 6 : Aménagement d'une zone d'activités (1AUe) sur la commune de Drubec.**

Opérer la traduction de l'étude paysagère « Loi Barnier » dans les documents opposables.

Une recommandation est formulée pour que cette traduction soit également faite dans le règlement du PLUi.

**Question n° 63 du commissaire-enquêteur :**

Merci de bien vouloir formuler la suite que vous entendez donner à cette recommandation.

**3.3- La Chambre d'agriculture du Calvados :****3.3.1- Modification n°3 : Evolution des STECAL.**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable avec réserve,

Concernant la création d'un STECAL d'une superficie de 7593 m<sup>2</sup> dans la commune de Bonneville-la-Loubet impactant la parcelle ZD 33, valorisée actuellement en prairie

**Question n° 64 du commissaire-enquêteur :**

Merci de bien vouloir expliciter les raisons de l'adjonction de la parcelle ZD 33 dans le périmètre de ce nouveau STECAL et qui va, effectivement, impacter le domaine agricole du secteur.

**3.3.2- Modification n°4 : Bâtiments étoilés.**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve,

Du retrait des bâtiments situés sur les parcelles C 208 de Blangy-le-Château, C 132.C 273 de Manneville-la-Pipard et ZI 54 de Manerbe.

**Question n° 65 du commissaire-enquêteur :**

Merci de bien vouloir vous prononcer sur ces réserves qui rejoignent, pour les 2 premières tout au moins, les vœux du SCoT Nord Pays d'Auge.

**3.3.3- Modification n°5 : Emplacements Réservés.**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve :

- Du retrait de l'Emplacement Réservé BLC 10, pour voie verte, qui risque d'impacter fortement l'espace agricole sur le secteur.
- Elle demande également la correction du règlement graphique, avec suppression de l'Emplacement Réservé (BEA1), localisé sur les parcelles ZC 19 et ZC 20 et jusqu'alors, destiné à l'aire d'accueil de grand passage.

**Question n° 66 du commissaire-enquêteur :**

a) *Merci de bien vouloir communiquer avec précision sur la localisation exacte de l'E.R. BLC 10 sur le secteur, ceci afin de permettre une meilleure appréhension des incidences pouvant découler de ce tracé sur les activités agricoles existantes.*

b) *Voir point 3.2.5, question 62, ci-dessus.*

**3.3.4- Modification n°6 : Aménagement d'une zone d'activités (1AUe) sur la commune de Drubec.**

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable concernant ce projet.

Elle met en avant un périmètre de réciprocité agricole concernant la partie sud-est de la zone, risquant de mettre en péril, à long terme l'exploitation concernée.

**Question n° 67 du commissaire-enquêteur :**

*La visite sur site ne nous ayant pas permis de mettre en évidence ce périmètre de réciprocité agricole, merci de bien vouloir analyser cette situation, la superficie réellement impactée et d'exposer vos conclusions argumentées sur ce sujet dans votre Mémoire en Réponse.*

**3.4- La CDPENAF :**

La CDPENAF, qui par courrier en date du 29 janvier 2024, ne s'est prononcée que concernant la modification n° 3 (Ajustement des STECAL), émet un Avis favorable sans recommandation ni réserve. Cet avis n'amène donc aucune question de la part du Commissaire-enquêteur.

**3.5- Le département du Calvados**

Le Conseil départemental du Calvados, par courrier en date du 31 janvier 2024, émet un avis favorable au dossier tout en stipulant le besoin de quelques évolutions complémentaires du règlement :

**3.5.1 -Modification n° 2 (Ajustement du règlement écrit) :**

a) Concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Proposition de modifier la largeur minimale de la voie en exigeant une largeur de 5.5 m au lieu de 4 m actuellement, ceci afin d'éviter les stationnements sur le domaine public.

b) Pour les clôtures et portails.

Pour les clôtures situées à l'angle de deux voies, ces dernières pourront être refusées ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité.

**Question n° 68 du commissaire-enquêteur :**

*Merci de bien vouloir vous prononcer sur ces propositions d'évolutions du règlement visant à améliorer et sécuriser le plan de circulation au sein des zones urbaines de votre PLUi.*

**3.5.2- Modification n°3 : Evolution des STECAL.**

Rappel général sur la nécessité de vérifier que le réseau viaire existant pour accéder aux sites, est compatible et peut accepter les activités nouvelles proposées dans le cadre des créations de nouveaux STECAL.

a) STECAL Ae de Blangy-le-Château (parcelles A308-A309),

Questionnement sur le bien-fondé de ce STECAL, du fait de l'utilisation d'engins de chantier dans le cadre des activités envisagées, avec un débouché étroit et encadré de haies protégées, sur la RD 265, route de faible largeur et sinueuse.

b) nouveau STECAL Nh (ZX24, ZD31, ZD33 et ZY52) à Bonneville-la-Louvet.

Nécessité de se rapprocher de l'agence routière départementale de Pont-l'Évêque pour analyser les aménagements signalétiques nécessaires afin d'anticiper le développement urbain.

**Question n° 69 du commissaire-enquêteur :**

*En approche complémentaire à votre étude, que pensez-vous des points soulevés par le CD14 concernant les inquiétudes exprimées et les aménagements nécessaires aux raccordements de ces 2 STECAL au réseau viaire du département ?*

**3.5.3- Modification n°5 : Emplacements Réservés.**

a) Emplacement Réservé BEA1.

Un doute est exprimé concernant le positionnement de cet Emplacement Réservé du fait du maintien de l'ancien E.R. sur le règlement graphique. Il est, par ailleurs évoqué des conditions de sécurité dégradées (entre la RD 16 et la voie communale de DRUBEC) nécessitant des restrictions de circulation et une signalétique adéquate à définir avec les services départementaux, via la RD 675 et la voie communale du chemin de la Tonnelle.

b) Emplacement Réservé SV9 à Surville

Nécessité, de prévoir les modalités d'aménagement de l'intersection entre le domaine public de la commune et celui du département.

c) Souhait de l'ajout d'un Emplacement Réservé supplémentaire pour le Département.

E.R d'une surface de 920 m<sup>2</sup> au sud de la parcelle 185B333 à Pont-l'Évêque, afin de pouvoir élargir, sur une centaine de mètres, la voie communale qui desservira la future agence routière départementale de Pont-l'Évêque, prévue sur la parcelle voisine 185B334.

**Question n° 70 du commissaire-enquêteur :**

*Pouvez-vous :*

*a) Analyser les inquiétudes exprimées autour de l'Emplacement Réservé BEA1 (ancien-nouveau) et surtout concernant les restrictions de circulation dégradées entre la RD 675, la RD 16 et les voies communales de DRUBEC. Pouvez-vous vous engager à vous rapprocher du CD14 afin de traiter et de sécuriser la circulation routière sur le secteur ?*

- b) Vous engager à travailler avec le CD14, concernant la sécurisation de l'Emplacement Réservé SV9 de Surville ?
- c) Analyser la demande formulée par le CD14 concernant l'ajout d'un E.R. supplémentaire, à Pont-l'Evêque, afin de desservir la future agence routière départementale prévue sur la parcelle 185B334 ?

## 4- LES AVIS DES MUNICIPALITES DES COMMUNES CONCERNEES.

### 4.1- Avis favorables avec remarques.

Le Conseil Municipal de Pont-l'Evêque :

4.1.1- Sollicite l'adaptation des dispositions applicables aux zones urbaines, afin de corriger l'erreur matérielle portant sur l'oubli de la mention « surface de plancher » dans l'article « Le stationnement-1, pour les constructions à usage d'habitation ».

#### Question n° 71 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande. Point à rapprocher, peut-être, de la proposition formulée par la DDTM dans son avis du 2 janvier 2024.*

4.1.2- Sollicite l'adaptation de la surface de l'Emplacement Réservé PLE11, afin de retirer l'emprise des parcelles cadastrées ZC 29 et ZC 31.

#### Question n° 72 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande ?*

*Quelle incidence risque d'avoir le retrait de ces 2 parcelles au sein du périmètre ?*

*Quelle serait la nouvelle superficie et la configuration de l'emplacement Réservé en cas d'acceptation ?*

### 4.2- Avis favorables avec réserves.

Les Conseils Municipaux de 2 communes implantées au sein du périmètre de la Communauté de Communes Terre d'Auge ont émis un avis favorable avec réserve.

Il s'agit des communes de :

4.2.1- Blangy-le-Château qui assujetti son avis favorable à la modification d'un STECAL.

#### Commentaire n° 25 du commissaire-enquêteur :

*Point à rapprocher de la déposition BLC15 (question 33) de Monsieur Dorian COGE, Maire de Blangy-le-Château, sur le registre papier tenu à la disposition du public dans sa mairie.*

4.2.2- Manneville-la-Pipard qui assujetti son avis :

- Au retour du STECAL à sa configuration de 2020,
- A la suppression et non la modification de l'Emplacement Réservé MLP9,
- La prise en compte du zonage d'assainissement non collectif dans les annexes du PLUi.

Commentaire n° 26 du commissaire-enquêteur :

Point à rapprocher des dépositions PLE2 (Question 2) et CP1 de Monsieur LEFRANCOIS Maire de Manneville-la-Pipard et de Madame ESSAFI 1<sup>ère</sup> adjointe, sur le registre papier tenu à la disposition du public au siège de l'enquête publique.

**4.3- Avis défavorables.**

4.3.1- La commune de DRUBEC émet un avis défavorable concernant l'ensemble des modifications n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du fait :

- De la présence d'une mare à protéger sur la parcelle ZA 101, non répertoriée sur les plans du PLUi, malgré le signalement de celle-ci par lettre recommandée à la CdC Terre d'Auge et par courriel à la DDTM et au PRAM en février 2022 ;
- De la présence d'une marnière non répertoriée sur les plans du PLUi sous forme d'ancienne carrière en voie d'effondrement dans la parcelle voisine (La Cour Oriot parcelle ZA 0005) ;
- De la suppression de la haie dont le Conseil Municipal avait demandé le classement ;
- De la proximité de deux habitations typiques du Pays d'Auge de part et d'autre. Maison de Madame BACCHUS (longère à colombage) et maison VILARS, (Maison de Maître du 18<sup>ème</sup> siècle). L'un des buts et rôles du PLUi étant de mettre en valeur et de préserver l'habitat traditionnel ;
- Du but de la zone AUE, visant à créer une zone d'activité de type CLARBEC-REUX, le long de la RD 675, avec des bâtiments pouvant s'élever à 12 m au faitage pour de l'artisanat et du commerce.

Une « France moche » à DRUBEC et visible de l'A13, soi-disant pour créer une vitrine ?

Le PLUi n'est-il pas fait pour mettre en valeur nos bocages, notre patrimoine avant de créer des zones artisanales de type « France moche » visible de tous ?

Concernant la modification n° 6, le Conseil Municipal souhaite des analyses (sonores et air) sur cette parcelle avant toute prise de décision vis-à-vis de l'implantation de constructions à 50 m de l'axe de l'autoroute A13.

Commentaire n° 27 du commissaire-enquêteur :

A rapprocher du point CE9 (question 17) exposé précédemment.

4.3.2- La commune de LEAUPARTIE émet un avis favorable concernant les modifications n° 1, 2, 3, 4 et 6, mais un avis défavorable concernant la modification n° 5 (Ajustement des Emplacements Réservés). La municipalité évoque sa demande de suppression des emplacements LP07 (Aire de voisinage) et LP08 (Aménagement routier) restée sans réponse lors de la consultation, en précisant que ce dernier emplacement est pourvu d'une mare à préserver.

Commentaire n° 28 du commissaire-enquêteur :

A rapprocher du point 3.2.5 (question 62) exposé précédemment par le SCoT NPA.

## 5- LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

### 5.1 – Modification n° 1 : Approche environnementale.

Le dossier d'enquête précise que, du point de vue :

- Milieux écologiques protégés.
  - Une partie du territoire de la commune est directement concernée par :
    - La ZNIEFF de type 1 n° 250015965-Marais de la Basse-Vallée de la Touques,
    - La ZNIEFF de type 1 n°250020051- La Touques et ses principaux affluents-frayères.
  - La commune de Saint-Martin-aux-Chartrains est impactée par le Marais alluvial de la Touques et donc par la zone humide identifiée sur le secteur.
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau (p. 394).  
Un risque fort est identifié pour le centre bourg de Saint-Martin-aux-Chartrains.

#### Question n° 73 du commissaire-enquêteur :

- a) Pouvez-vous nous assurer que cette modification n'est pas susceptible de remettre en cause le diagnostic agricole réalisé sur ce secteur ?
- b) Pouvez-vous nous préciser si la parcelle UD 88 est ou n'est pas localisée au sein des zones délimitées par la ZNIEFF n° 250015965, la ZNIEFF n° 250020051, le Marais alluvial de la Touques, la zone humide ? Si oui, dans quelles proportions ?
- c) Cette parcelle peut-elle être exposée aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou de submersion marine, comme le signale le diagnostic pour la commune ?

### 5.2 – Modification n° 2 : Règlement écrit.

- Matériaux de couverture :  
Concernant les matériaux de couverture en zone UF comme en zone AUF, nous pouvons lire que
  - a) Pour les constructions de type 1 : Alors que la tuile plate et l'ardoise sont réglementées, il n'apparaît aucun commentaire concernant l'ardoise artificielle ;
  - b) Pour les constructions de type 2 : Sauf erreur, il n'apparaît aucune prescription concernant les matériaux de couverture ;
  - c) Pour les constructions de type 3 : Il apparaît à la fois des prescriptions claires concernant la tuile plate, l'ardoise et l'ardoise artificielle.

#### Question n° 74 du Commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous nous expliquer la raison de ces différentes approches ?  
Merci de clarifier la situation en spécifiant, pour chaque cas et au travers d'un paragraphe identique, les exigences imposées par votre règlement.

### 5.3- Modification n° 3 : Création de nouveaux STECAL et ajustements.

- Ajustements des STECAL(s) Ah d'Auvillars (E93 et Nh du Fournet ( A289, A290, A 291, A292).  
L'opération souhaitée sur Auvillars fait état d'une réduction de 2647 m<sup>2</sup> et celle du Fournet de 8691 m<sup>2</sup>, à partie d'une seule et même référence de périmètre situé, sauf erreur, à cheval sur les deux communes et d'une superficie totale de 31817 m<sup>2</sup>.

Question n° 75 du Commissaire-enquêteur :

a) Pouvez-vous nous expliquer ce gain qui, sauf erreur, ne peut pas être cumulé, la valeur retenue pour la commune d'Auvillars étant, dans ce cas, comptabilisée 2 fois ?

b) les ajustements de périmètres des STECAL se faisant, par exemple et dans ce cas, par exclusion de parcelles déjà urbanisées et au bénéfice de nouvelles parcelles qui ne le sont pas encore, pouvez-vous nous expliquer les objectifs de ces propositions qui vont grever davantage le territoire agricole existant et régler différemment les parcelles impactées ?

Merci, également de nous faire part des réactions des propriétaires concernés ?

- Anomalies ou incohérences probables.

a) Tableau récapitulatif du nombre de STECAL (P.24 de la notice de présentation).

Dans la colonne : Nombre de STECAL ajustés du tableau, nous trouvons 6 STECAL Habitat alors que 5 seulement sont présentés dans la rubrique.

b) Sur la commune d'Englesqueville-en-Auge, nous pouvons lire :

- La création d'un STECAL Ae localisé sur la parcelle A352,
- L'ajustement d'un STECAL Ah sur la même parcelle.

Question n° 76 du Commissaire-enquêteur :

a) Pouvez-vous nous expliquer ou justifier ces présentations ?

- Bilan des évolutions en matière de nouveaux logements.

Au travers des diverses approches présentées dans le dossier, création de nouveaux STECAL habitat et modification de certains autres, qui sont synthétisés dans le tableau récapitulatif de la page 24 de la notice de présentation, il est regrettable de ne pas y retrouver, de façon claire et précise, les projections et les objectifs argumentés de ces opérations, en termes de nouveaux logements potentiels et surtout de densification au sein de toutes ces petites zones urbaines existantes.

Question n° 77 du Commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous nous expliquer les différences entre les chiffres présentés dans :

a) le petit récapitulatif « logements potentiels » des secteurs « densifiables et potentiels fonciers » du Rapport de Présentation-diagnostic,

b) les tableaux présentés dans les justifications (Pages 22 et 53) ?

Quelles seront les incidences chiffrées en potentiel de logements nouveaux, pour la Communauté de Communes Terre d'Auge, du fait de la création, des ajustements et des suppressions de ces STECAL habitat ?

#### **5.4- Modification n° 4 : Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.**

Le nouveau bâtiment proposé dans la notice de présentation sur la parcelle ZD 23 de Bonneville-la-Louvet, est identifié sur la parcelle ZD 33, en page 190 du Rapport de présentation.

Question n° 78 du commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous préciser sur quelle parcelle se situe réellement ce bâtiment ?

**5.5-Modification n°6 : Traduction dans le PLUi des conclusions de l'étude urbaine « Loi Barnier »**

Au sein « des principes d'intégration paysagère et le cadre de vie », il est ajouté l'obligation :

- De limiter les hauteurs des constructions à proximité de l'A13 ainsi que pour les constructions existantes au nord-est ;
- De gérer l'implantation des volumes bâtis pour permettre un ensoleillement maximal des constructions riveraines, en limitant les ombres portées sur les parcelles voisines.

**Question n° 79 du commissaire-enquêteur :**

*a) La seule hauteur des bâtiments prescrite dans le règlement, en zone AUE, étant de 12 mètres au faitage, pouvez-vous préciser, dans ce même règlement, celle que vous envisagez de retenir pour les bâtiments en bordure de l'A13 de la sous-zone 1AUE2 ?*

*b) Comment entendez-vous traduire et par quels critères, dans le règlement et/ou dans les OAP de DRUBEC, l'obligation de garantir un ensoleillement maximal pour les constructions riveraines ?*

Pont-l'Evêque le 8 avril 2024



Marcel VASSELIN  
Commissaire enquêteur

Marcel VASSELIN  
Commissaire-enquêteur  
9, Le Clos Saint Pierre,  
14610. ANISY  
Tél : 02.31.43.65.40  
Port. : 06.89.18.74.49  
E mail : [marcel-vasselin@wanadoo.fr](mailto:marcel-vasselin@wanadoo.fr)

Pont L'Évêque le 10 avril 2024

A

Monsieur Hubert COURSEAUX  
Président de la CdC Terre d'Auge  
9, rue de l'hippodrome,  
ZA de la Croix Brisée  
14130 PONT L'ÉVÊQUE.

**Demande de Mémoire en Réponse.**

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir accepter, ce jour, le **Procès-Verbal de Synthèse (PVS)** des observations formulées et des interrogations suscitées par le dossier d'enquête publique évoqué ci-dessous.

Vous voudrez bien me faire connaître, vos observations et réponses aux questions formulées dans ce PVS, sous la forme d'un Mémoire en Réponse.

Afin de ne pas entraver la procédure concernant le déroulement de cette enquête, je vous rappelle que vous devrez produire ce **Mémoire en Réponse**, dans le délai imparti de 15 jours maximum à dater de ce jour soit, au plus tard, **pour le vendredi 26 avril 2024**.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de toute ma considération.

Accusé de réception  
Monsieur Hubert COURSEAUX  
Président de la CdC Terre d'Auge

Le Commissaire-enquêteur

Par délégation  
Yves DESHAYES  
Vice Président



REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

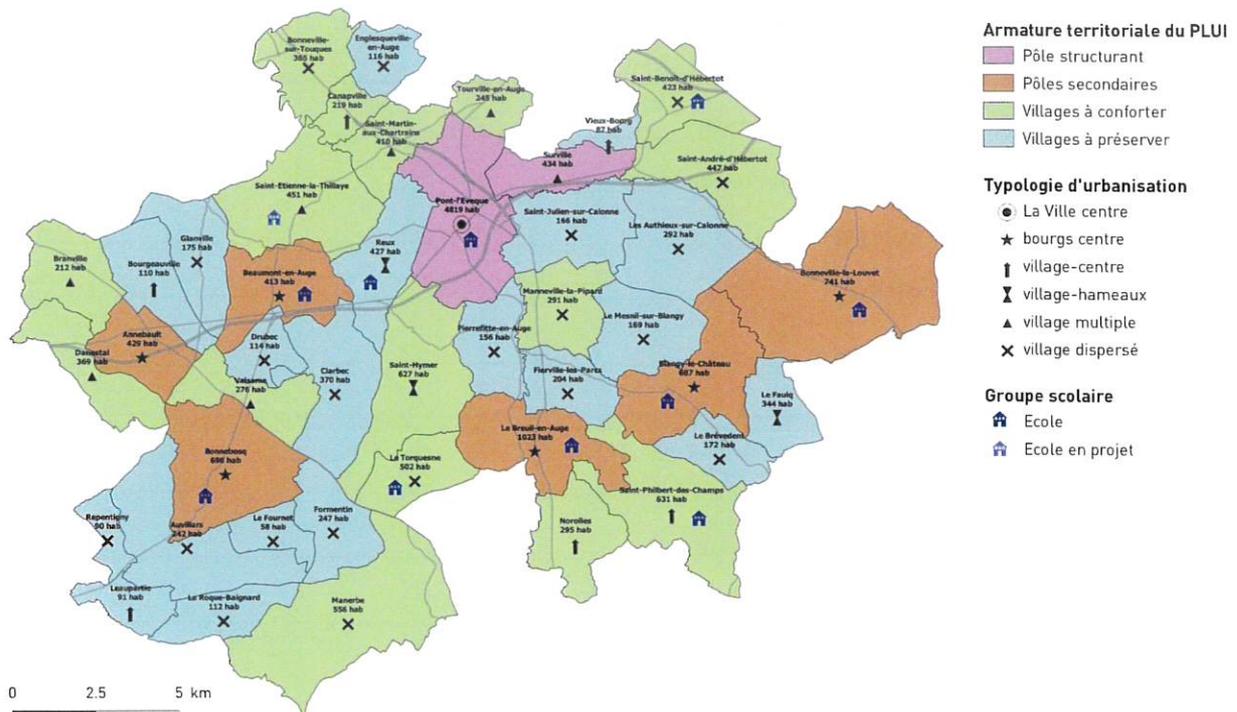
Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Enquête Publique unique portant sur 6 modifications conjointes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Terre d'Auge.

Positionnement du  
26 FEVRIER 9H00 AU 28 MARS 2024 17H00.



Mémoire en réponse

## Commissaire-enquêteur : Marcel VASSELIN

### Sommaire

\*\*\*

I- LES OBSERVATIONS DEPOSEES DURANT L'ENQUETE	4
1.1 Registre de la Communauté de Communes Terre d'Auge	5
1.2 Registre de Blangy-le-Château	15
1.3 Registre du Breuil-en-Auge	20
1.4 Registre de Drubec	23
1.5 Registre de Saint-Martin-aux-Chartrains	26
1.6 Registre d'Annebault	26
1.7 Registre d'Auvillars	27
1.8 Registres de Beaumont-en-Auge	28
1.9 Registre de Bonnebosq	28
1.10 Registre de Bonneville-la-Louvet	28
1.11 Registre de Bonneville-sur-Touques	28
1.12 Registre de Bourgeauville	28
1.13 Registre de Branville	29
1.14 Registre de Canapville	29
1.15 Registre de Clarbec	29
1.16 Registre de Danestal	29
1.17 Registre d'Englesqueville-en-Auge	29
1.18 Registre de Fierville-les-Parcs	29
1.19 Registre de Formentin	30
1.20 Registre de Glanville	30
1.21 Registre de la Roque-Baignard	30
1.22 Registre de Le Brévedent	30
1.23 Registre de Le Faulq	30
1.24 Registre de Le Fournet	31
1.25 Registre de Le Mesnil-sur-Blangy	31
1.26 Registre de Le Torquesne	31

1.27 Registre de Léaupartie.....	31
1.28 Registre de Les Authieux-sur-Calonne.....	31
1.29 Registre de Manerbe.....	31
1.30 Registre de Manneville-la-Pipard.....	31
1.31 Registre de Norolles.....	31
1.32 Registre de Pierrefitte-en-Auge.....	31
1.33 Registre de Pont-l'Évêque.....	31
1.34 Registre de Repentigny.....	31
1.35 Registre de Reux.....	32
1.36 Registre de Saint-André-d'Hébertot.....	32
1.37 Registre de Saint-Benoît-d'Hébertot.....	32
1.38 Registre de Saint-Étienne-la-Thillaye.....	32
1.39 Registre de Saint-Hymer.....	32
1.40 Registre de Saint-Julien-sur-Calonne.....	32
1.41 Registre de Saint-Philbert-des-Champs.....	32
1.42 Registre de Surville.....	32
1.43 Registre de Tourville-en-Auge.....	33
1.44 Registre de Valsemé.....	33
1.45 Registre de Vieux-Bourg.....	33
<u>II- L'AVIS DE LA MRAe</u> .....	33
<u>III- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u> .....	33
3.1 DDTM du Calvados.....	33
3.2 SCoT Nord Pays d'Auge.....	34
3.3 Chambre d'Agriculture.....	37
3.4 CDPENAF.....	38
3.5 Département du Calvados.....	38
<u>IV- LES AVIS DES COMMUNES</u> .....	40
<u>V- LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u> .....	42

Cette transmission est réalisée en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, dans le cadre de la procédure suivante :

Enquête Publique unique relative aux modifications n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), de la Communauté de Communes Terre d'Auge et concernant les 44 communes composant le territoire, à savoir :

Annebault, Auvillars, Beaumont-en-Auge ; Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Bonneville-sur-Touques, Bourgeauville, Branville, Canapville, Clarbec, Danestal, Drubec, Englesqueville-sur-Auge, Fierville-les-Parcs, Formentin, Glanville, La-Roque-Baignard, Le Breuil-en-Auge, Le Brévedent, Le Faulq, Le Fournet, Le-Mesnil-sur-Blangy, Le Torquesne, Leupartie, Les-Authieux-sur-Calonne, Manerbe, Manneville-la-Pipard, Norolles, Pierrefitte-en-Auge, Pont-l'Évêque, Repentigny, Reux, Saint-André-d'Hébertot, Saint-Benoît-d'Hébertot, Saint-Etienne-la-Thillaye, Saint-Hymer, Saint-Julien-sur-Calonne, Saint-Martin-aux-Chartrains, Saint-Philbert-des-Champs, Surville, Tourville-en-Auge, Valsemé, Vieux-Bourg.

Cette enquête publique unique a été conduite du **lundi 26 février à 9h00 au jeudi 28 mars 2024 17h00**, selon les dispositions de l'arrêté n° CC-AR-2024-005 en date du 2 février 2024 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terre d'Auge.

## 1- LES OBSERVATIONS DEPOSEES DURANT L'ENQUETE.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours, avec une fréquentation régulière et intense du public durant les permanences tenues par le commissaire-enquêteur.

Les huit permanences ont eu lieu, sans incident particulier, dans des locaux adaptés, qui permettaient une consultation aisée des documents et favorables aux entretiens.

Le jeudi 28 mars à 17h00, issue de la dernière permanence, nous avons clos l'enquête publique.

### **Nota :**

41 registres d'enquête ont été récupérés à la Communauté de Communes Terre d'Auge, par le commissaire-enquêteur à la clôture de l'enquête, le jeudi 28 mars 2024.

Les 4 derniers registres d'enquête sont parvenus, par courrier postal avec Accusé de Réception, au domicile du Commissaire-enquêteur le vendredi 5 avril 2024.

### **Classement des dépositions.**

Celles-ci sont identifiées, pour les registres, selon l'identification de la commune ou s'est déroulée l'entretien soit **PLE** pour Pont-l'Évêque par exemple, **CE** (pour Courrier électronique) ainsi que **CP** (pour Courrier Postal).

## 1.1- Registre de la Communauté de Communes Terre d'Auge : Siège de l'enquête.

### 1.1.1- Permanence du lundi 26 février 2024 (9h00 – 12h00) au télécentre de la CdC Terre d'Auge

**PLE1- Visite de Monsieur Cyril JULLIARD**, demeurant 206 Impasse de la Bruyère, Les Authieux-sur-Calonne, qui demande le « réétoilage » d'un bâtiment mitoyen sur la parcelle ZE6 de sa propriété (9 pièces jointes).

#### **CE2- Courrier électronique du 05 mars 2024 de Monsieur Cyril JULLIARD.**

Apport d'une précision à sa déclaration du 19 février. Celui-ci signale qu'il est encore détenteur d'une étoile sur un bâtiment actuellement, qu'il propose de déplacer au profit du bâtiment faisant l'objet de sa dernière demande.

#### Question n° 1 du commissaire-enquêteur :

a) *Que pensez-vous de cette demande nouvelle de changement d'affectation concernant ce bâtiment agricole localisé sur la parcelle ZE6, dans le but d'en faire une annexe à la maison d'habitation du dépositaire ?*

b) *Que pensez-vous également de cette proposition de « transfert » de l'étoile en sa possession vers ce nouveau bâtiment afin de ne pas interférer sur les quotas définis dans le PLUi ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque bâtiment ajouté pouvant changer d'affectation, un autre a été supprimé.*

*Dans sa requête M. JULLIARD propose la suppression de l'étoilage d'un de ses bâtiments. Au vu de ces éléments et après avoir recueilli l'avis de Mme le Maire, la modification sera effectuée.*

### **PLE2 + CP1- Demandes exprimées par Monsieur LEFRANCOIS, Maire de Manneville-la-Pipard et Madame ESSAFI, 1<sup>ère</sup> adjointe, concernant :**

#### a) La modification n° 3 (STECAL) :

Le Conseil Municipal ne souhaite pas entériner la modification présentée dans le dossier d'enquête, concernant le STECAL de la rue au Loup, et demande à rester dans la configuration du STECAL entérinée dans le PLUi approuvé le 05/03/2020.

#### b) La modification n° 4 (Changement de destination de Bâtiments agricoles) :

Les membres du Conseil Municipal désirent que le bâtiment sis sur les parcelles C132 et C273 soit étoilé. Ils pensent que ce bâtiment pourrait être restauré, avec des matériaux traditionnels, par le propriétaire.

Par ailleurs, Ils le considèrent important dans la mesure où il tient lieu de mur de séparation avec le cimetière municipal.

c) La modification n° 2 « Zonage d'assainissement ». (6 pièces jointes).

Le Conseil Municipal demande l'actualisation du règlement, concernant l'assainissement en place sur la commune, à savoir : « Assainissement non collectif » et non « Assainissement Collectif », comme figurant dans le règlement.

Question n° 2 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de ces demandes concernant :

a) La modification n° 3, visant à revenir à la configuration du STECAL entérinée par le PLUi approuvé en 2020 ?

b) La modification n° 4, visant à maintenir l'étoilage du bâtiment très délabré, localisé en centre bourg sur les parcelles C132 et C273 ? Voir l'engagement du propriétaire concernant sa volonté d'engager ces travaux très conséquents (PLE9) ci-dessous.

c) La correction du type d'assainissement évoqué en centre bourg en remplaçant dans les documents « assainissement collectif » par « assainissement non collectif », reflet de la réalité ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) Terre d'Auge prend note du souhait de revenir à la configuration du STECAL entérinée par le PLUi. La modification sera apportée.

b) L'étoilage sera effectivement maintenu : le bâtiment dispose de caractéristiques architecturales typiques du Pays d'Auge.

c) Il s'agit d'une mise à jour des annexes. Cette dernière est prévue concomitamment à l'approbation du PLUi.

**PLE3- Visite de Monsieur Gaston VASTEL, 1350, Route de Beaufour à Bonnebosq, qui renouvelle la demande d'étoilage de son ancien pressoir, suite au refus de la CdC de Terre-d'Auge, en date du 15/09/2023 (2 pièces jointes).**

Question n° 3 du commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous expliquer et argumenter votre décision ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Comme le précise le rapport de présentation du PLUi, les bâtiments pouvant être retenus pour un changement de destination :

- sont d'ossature et d'architecture remarquables ;
- ne sont pas déjà à destination d'habitation ;
- présentent des dimensions suffisantes pour être à vocation d'habitation ;
- ne sont pas situés en zone de risque ;
- ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- sont raccordés aux réseaux.

L'ancien pressoir se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole. Afin de ne pas compromettre l'activité agricole, ce dernier n'a pas été étoilé.

**PLE4- Visite de Monsieur Olivier WEIL demeurant à Clarbec**, qui demande la modification du règlement graphique du PLUi de Clarbec approuvé le 5/03/2020 : Rectification du périmètre de la zone Naturelle « N » de couleur « vert clair », afin d'y introduire les abords du ruisseau « Le bas du ruisseau du Moulin », sur toute sa longueur.

Question n° 4 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette réclamation également formulée par Messieurs Roger BRAUN (BLA5) et Guy BROOK (CE1) ?*

*A l'analyse du règlement graphique, Il semble exister une anomalie qu'il serait judicieux de corriger.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*L'erreur matérielle sera rectifiée : il s'agit bien d'une zone Agricole avec l'indice « A ».*

*Concernant la demande de classer la parcelle en zone Naturelle : cette requête ne relève pas de l'objet de la modification, elle sera étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**PLE5- Madame Agathe DENIS et Monsieur Éric COLIN** ont souhaité des renseignements sur l'implantation des STECAL sur la commune de Saint-André-d'Hébertot.

Commentaire n° 1 du commissaire-enquêteur :

R.A.S.

**PLE6- Madame Laëticia DAUPLEY et Monsieur Ludovic LEROY**, demeurant à Annebault, ont souhaité avoir des renseignements concernant leur demande de modification de zonage refusée par la CdC Terre d'Auge, alors qu'ils avaient l'accord de la mairie.

Question n° 5 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**PLE7- Monsieur BEAUCCOUDREY**, demeurant à Saint-Benoît-d'Hébertot, a souhaité consulter les modifications traitant des STECAL et des Bâtiments remarquables au sein de sa commune.

Commentaire n° 2 du commissaire-enquêteur :

*Ce Point est évoqué pour information mais ne nécessite pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**1.1.2- Permanence du jeudi 28 mars 2024 (14h00 – 17h00) au télécentre de la CdC Terre d’Auge :****PLE8- Madame Audrey LEYVAL, Responsable administrative des Ecuries Haras Bouquetot à Clarbec.**

En continuité de sa visite du 14 mars à Blangy-le-Château, Madame LEYVAL dépose un courrier en réponse au courrier du 15 septembre 2023 de la CdC Terre d’Auge ADM\_2023\_47, réf. AMENAG\_ATTRACT\_23\_2023, concernant sa demande de changement de destination pour deux bâtiments situés sur le domaine du Haras de Bouquetot.

Structuré à partir de la liste des critères nécessaires pour qu’un bâtiment puisse être retenu, le courrier renseigne ceux-ci, un à un.

Critère 1 : D’ossature et d’architecture remarquables.

Les 2 bâtiments marquent l’entrée du domaine et font partie intégrante du site classé remarquable avec une architecture régionale typique (Pans de bois, assise maçonnerie et brique en terre cuite, enduit de remplissage entre pans de bois, etc.) ;

Critère 2 : Ne sont pas déjà à destination d’habitation.

Confirmation qu’actuellement, les bâtiments ne sont pas à usage d’habitation.

Critère 3 : Présente des dimensions suffisantes pour être à vocation d’habitation.

Les bâtiments, d’une emprise au sol respective de 24 m x 10.97 m et de 23.33 m x 12.32 m, se positionnent bien au-delà de la surface minimum requise de 70 m<sup>2</sup>.

Critère 4 : Ne sont pas situés en zone de risques.

Domaine localisé en zone A sans risque naturel connu.

Critère 5 : Ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les 2 bâtiments qui font partie intégrante du site participent à sa structure paysagère et architecturale et n’ont aucun impact agricole.

Critère 6 : Sont raccordés aux réseaux (Etude réalisée par Enedis).

L’ensemble du domaine, dont font partie les 2 bâtiments, est raccordé au réseau Enedis et la puissance souscrite couvre largement l’ensemble du domaine.

Au regard de cette analyse qui met en évidence le respect des critères attendus, Madame LEYVAL demande la révision de la décision de la Communauté de Communes Terre d’Auge concernant ces 2 bâtiments.

(En PJ, courrier CdC Terre d’Auge et 2 planches de photos des bâtiments)

(Voir également le courrier électronique -CE15, concernant la même affaire, ci-dessous).

Question n° 6 du commissaire-enquêteur :

A l’analyse de ce document qui semble mettre en évidence une réponse positive aux critères de sélection exigés, quelle suite entendez-vous donner à cette demande touchant le cadre d’un site classé remarquable et pourvu d’une activité économique non négligeable ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d’Auge :

Dans le cadre de ces modifications, il a été accordé au Haras de Bouquetot l’étoilage d’un de ses bâtiments, à travers sa requête ADM\_2020\_23.

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l’attente de la modification du Schéma Régional d’Aménagement et de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d’équilibre » a été mis en place. L’objectif est de ne pas augmenter la consommation d’espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque bâtiment ajouté pouvant changer d’affectation, un autre a été supprimé.

La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d’espaces de -59.6% à l’horizon 2030, il ne

*sera pas possible d'accorder un second bâtiment au Haras de Bouquetot dans le cadre de cette modification.*

**PLE9- Monsieur Julien DANDOIS, demeurant à Manneville-la-Pipard.**

Propriétaire des bâtiments localisés sur les parcelles C132 et C273, sélectionnés dans le tableau présenté au titre de la modification n°4, celui-ci propose de restaurer l'ensemble de ces bâtiments en colombage situés en bordure du cimetière et faisant partie du patrimoine communal. Du fait de la configuration de cet ensemble de 25 m x 5 m, il propose d'en faire une habitation, dans la partie haute avec une petite partie garage en partie basse.

*(3 pièces sont annexées à cette demande)*

Question n° 7 du commissaire-enquêteur :

*Ces bâtiments ayant été sélectionnés par vos soins pour figurer dans la liste des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination et la municipalité ainsi que le propriétaire des bâtiments ayant exprimés, au travers de visites lors des permanences, leur volonté de rénover, dans le respect des critères exigés, ces constructions, quelle suite entendez-vous donner à cette demande ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*L'étoilage sera effectivement maintenu : le bâtiment dispose de caractéristiques architecturales typiques du Pays d'Auge.*

**PLE10- Monsieur Nino GABRIEL, demeurant à Bonnebosq,** demande que sa parcelle n° 172, actuellement en STECAL Ae soit modifiée en STECAL Ah afin de pouvoir y édifier son habitation.

*(Extrait du règlement graphique en PJ)*

Question n° 8 du commissaire-enquêteur :

*A écouter Monsieur GABRIEL, le local actuel n'est, en fait, qu'un atelier. Ne serait-il pas préférable de lui proposer de trouver un local dans une zone d'activité existante sur le secteur et de supprimer ce STECAL Ae, plutôt que de le transformer STECAL Ah pour une seule maison à cet endroit ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Le secteur Ah est un STECAL permettant de conforter les hameaux constitués et de combler certaines dents creuses en secteurs d'habitat dispersé. La parcelle objet de la demande de répond à aucun de ces deux critères. Il n'est donc pas possible de créer un secteur Ah.*

**PLE11- Monsieur Jean-Yves DESTOUCHES, Secrétaire de l'Association Blangy-Environnement et Patrimoine (BEeP),** dépose l'avis de l'Association, document de 6 pages, concernant les modifications n° 2, 3, 4 et 5.

- Modification n° 2 : Sans remarque.
- Modification n° 3 : Remarques sur les évolutions des STECAL.
  - Blangy-le-Château - D115 – Nt : "Gites troglodytes".  
L'association s'interroge sur l'impact environnemental de ce dernier et sur son accès par le chemin très étroit des Bourreaux.
  - Blangy-le-Château – A 308 et A 309 – Ae : Développement d'une entreprise de terrassement.

L'association rejoint et approuve la remarque formulée par le Conseil Départemental (Avis des PPA, point 3.5.2, ci-dessous, question XX)

- Modification n° 4 : Remarques sur les changements de destination des bâtiments.
  - Blangy-le-Château Parcelle C 208.  
L'association approuve la remarque formulée par le SCoT Nord Pays d'Auge concernant l'état dudit bâtiment.
  - Le Faulq, parcelle ZE 65.  
L'association approuve la précédente remarque formulée par le SCoT Nord Pays d'Auge. *A noter que cet avis du SCoT a été converti en avis favorable par courrier en date du 5 mars 2024, ce bâtiment déjà rénové à destination d'un bureau doit être à nouveau repéré s'il doit être destiné à devenir une habitation.*
- Modification n° 5 : Ajustement des Emplacements Réservés.
  - BLC10, Voie verte.  
L'association souhaite avoir des précisions sur la destination de cet emplacement et son opportunité.
  - BLC11. Création d'une voie verte en bordure de la rivière Le Chaussey.  
Il s'agit, selon la presse, de créer un chemin dit "de la biodiversité" destiné à relier l'aménagement des ruines du Château de Blangy-le-Château à la commune du Brévedent (Cheminement de 3 km en bordure du Chaussey).  
1<sup>ère</sup> remarque : Les propriétaires des parcelles impactées et les riverains ont-ils été informés des nuisances et protections diverses à envisager ?  
2<sup>ème</sup> remarque : Compte-tenu de l'importance de la surface réservée de 3116 m<sup>2</sup>, cette voie serait susceptible d'avoir une largeur de 5 m et de pouvoir accepter des véhicules tout-terrain de type quad ou moto-cross comme c'est le cas sur les chemins avoisinants ;  
3<sup>ème</sup> remarque : l'emprise de la surface agricole qui se situe entre le tracé de la voie et le cours d'eau n'est pas prise en compte dans le projet ;  
4<sup>ème</sup> remarque : La zone en bordure de la rivière où cohabitent toutes sortes d'animaux constitue une réserve en biodiversité à préserver. Or rendre cette zone accessible aux promeneurs perturberait inévitablement cet habitat.

L'association émet une réserve sur la portion de 510 m longeant de près la rivière au regard de son impact environnemental, d'autant qu'il existe des alternatives préservant la qualité écologique du site.

Question n° 9 du commissaire-enquêteur :

- a) Modification n°3 : Merci de bien vouloir analyser et apporter une réponse crédible aux inquiétudes formulées concernant ces 2 points.
- b) Modification n° 4 : Merci de bien vouloir apporter quelques éléments complémentaires concernant le bâtiment localisé sur la parcelle C 208, afin de justifier son maintien sur la sélection présentée en enquête pour Blangy-le-Château.
- c) Modification n° 5 : Merci, enfin, de bien vouloir renseigner l'association sur l'usage envisagé pour le BLC10 et de bien vouloir analyser et apporter des justificatifs argumentés concernant le tracé du BLC11 à proximité du cours d'eau "Le Chaussey". Pourquoi risquer de fragiliser ou de dégrader un secteur à protéger s'il existe des alternatives moins perturbatrices sur le site ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) Le rapport de présentation justifications précise que « Pour mettre en œuvre le projet communautaire, le PLUi s'appuie sur l'armature territoriale définie dans le SCoT qui identifie des communes-pôles au nombre de 7 » dont la commune de Blangy le Château. Ces communes « correspondent à des bourgs ruraux qui structurent les micro-bassins de vie du territoire avec l'accueil des commerces, services et équipements de proximité. Ils peuvent également disposer de vocations touristiques (Beaumont en Auge, Blangy le Château) ou économiques particulières ». Au vu de la sa place

dans l'armature territoriale du PLUi, l'accueil d'une activité touristique est justifié sur la commune de Blangy le Château.

De plus, un accès est existant et permet le passage de véhicule motorisés.

Concernant le STECAL à vocation économique : un accès est existant et permet le passage d'engins motorisés.

b) Sauf avis contraire de M. le Commissaire Enquêteur, les bâtiments recensés sur les communes de Blangy le Château et le Faulq seront maintenus et leur justification sera renforcée : il s'agit de bâtiments aux caractéristiques architecturales typiques du Nord Pays d'Auge (présence notamment de colombages).

c) Le futur cheminement piéton vise à sensibiliser la population à la biodiversité en lui permettant d'accéder à la faune et à la flore. La commune de Blangy le Château est en cours de réflexion pour étudier les possibilités de limiter la venue d'engins motorisés, tels que les quads. Par ailleurs, la commune sera libre de mettre en place une concertation avec la population lors de la mise en œuvre du projet.

**PLE12- Monsieur Guillaume THIERY, demeurant à Le Faulq** qui s'interroge sur le refus ADM\_23\_57 de changer de destination un bâtiment agricole (grange) localisé sur la parcelle ZE 65, dans la mesure où celui-ci répond, selon lui, aux critères exigés. Il déclare, par ailleurs, être disposé à prendre à sa charge les frais de raccordement en eau et en électricité pour rendre ce bâtiment totalement indépendant, si besoin.

(Voir courrier électronique n° CE14, ci-dessous, 12 pages traitant du même sujet, et qui précise que ce bâtiment est actuellement raccordé aux réseaux eau et électricité qui alimentent la parcelle).

Question n° 10 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette demande venant en complément à la demande actuellement proposée au travers de la modification n° 4 ?

En quoi une seconde habitation, voire une troisième, pourrait-elle être acceptée sur une même parcelle agricole ou naturelle sans justification explicite de son besoin par le propriétaire des lieux ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Dans le cadre de ces modifications, il a été accordé sur la parcelle cadastrée ZE n°65 l'étoilage d'un des bâtiments, à travers la requête ADM\_2023\_58.

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque bâtiment ajouté pouvant changer d'affectation, un autre a été supprimé.

La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030, il ne sera pas possible d'accorder un second bâtiment dans le cadre de cette modification.

**PLE13- Monsieur Christian PHANUEL, demeurant à Le Breuil-en-Auge,** demande le transfert d'une parcelle localisée en zone A en STECAL Ah pour urbanisation.

Question n° 11 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**PLE14- Monsieur Patrick LEVAQUE, Maire de Saint-Julien-de-Calonne, accompagné de :**

- a) **Monsieur Éric TIHY**, demeurant à Baron-sur-Odon, **propriétaire des parcelles n° B 150 à B 153 à Saint-Julien-sur-Calonne**, qui demande la prise en compte, lors de la prochaine révision du PLUi de Terre d'Auge, de son problème. En effet, ses parcelles ont été viabilisées suite à une division parcellaire autorisée en décembre 2018 (01460118 B 0008), puis annulées suite à l'approbation de la révision du PLUi en 2020.
- b) **Monsieur Olivier HOMMET, demeurant à Saint-Julien-sur-Calonne**, qui souhaite la création d'un STECAL touristique sur son exploitation agricole afin de pouvoir accueillir des groupes de touristes (Env. 20 à 25 p), au travers de la transformation de bâtiments agricoles localisés sur la parcelle A422, en habitations.

Question n° 12 du commissaire-enquêteur :

- a) *Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de demande en provenance de vos administrés ?*
- b) *Que pensez-vous de ce type de demande qui ne peut être envisagé « touristique » alors qu'il n'est prévu aucune activité, si ce n'est de l'hébergement de passage à la ferme ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*a) Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

*b) Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030, il ne sera pas possible d'accorder un STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.*

**PLE15- Madame Régine COQUET de GENNEVILLE, demeurant à Fierville-les-Parcs**, demande la révision de la décision négative du 15 septembre 2023 de la CdC Terre d'Auge, concernant le bâtiment localisé sur la parcelle B 692 de Manneville-la-Pipard dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination (Courrier de 4 pages annexé).

**Question n° 13 du commissaire-enquêteur :**

*Pouvez-vous justifier plus clairement les raisons de votre refus en date du 15 septembre 2023 concernant ce bâtiment ?*

*Pouvez-vous également et par une même correspondance, expliquer à Madame COQUET de GENNEVILLE les raisons des autres refus concernant toutes les demandes qu'elle a pu formuler durant le déroulement de cette enquête publique ?*

*Comme le précise le rapport de présentation du PLUi, afin de limiter l'artificialisation des terres agricoles, les bâtiments pouvant être retenus pour un changement de destination :*

- sont d'ossature et d'architecture remarquables ;*
- ne sont pas déjà à destination d'habitation ;*
- ne sont pas situés en zone de risque ;*
- ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- sont raccordés aux réseaux ;*
- présentent des dimensions suffisantes pour être à vocation d'habitation.*

*La page 5 du règlement écrit modifié reprend ces dispositions et précise pour ce dernier critère : « cette surface est estimée à 70m<sup>2</sup> minimum d'emprise au sol. Elle est issue d'un travail de concertation et d'analyse effectué par le CAUE 14 ».*

*Concernant les bâtiments situés sur les communes de Manneville la Pipard et de Fierville les Parcs : ils ne possèdent pas les dimensions suffisantes pour être à vocation d'habitation.*

*Concernant les bâtiments situés sur la commune de Saint Hymer : l'accès est difficile (notamment pour le ramassage des ordures ménagères et le passage des secours) et M. le Maire nous précise que les réseaux existants ont une capacité insuffisante pour permettre le changement de destination de nouveaux bâtiments.*

**Visite de Monsieur et Madame François GEORGES, demeurant à Reux** et propriétaire d'un terrain agricole à Saint-Julien-de-Calonne qui auraient souhaité obtenir "l'étoilage" d'un bâtiment agricole ordinaire situé sur leur terrain afin de le transformer en habitation.

**Commentaire n° 3 du commissaire-enquêteur :**

*Ce Point est évoqué pour information mais ne nécessite pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**1.1.3- Déclarations exprimées en dehors des permanences :****CE1- Courrier électronique du 28 février 2024 de Monsieur Guy BROOK.**

Demande de modification du règlement graphique du PLUi de Clarbec approuvé le 5/03/2020 : Rectification du périmètre de la zone Naturelle « N » de couleur « vert clair », afin d'y introduire les abords du cours d'eau « Le bas du ruisseau du Moulin », sur toute sa longueur.

**Commentaire n° 4 du commissaire-enquêteur :**

*Point à assimiler au point RPL4, ci-dessus, évoqué par M. WEIL.*

**CE2- Courrier électronique du 05 mars 2024 de Monsieur Cyril JULLIARD.**

Apport d'une précision à sa déclaration du 19 février. Celui-ci signale qu'il est encore détenteur d'une étoile sur un bâtiment, actuellement, qu'il propose de déplacer au profit du bâtiment faisant l'objet de sa dernière demande.

Commentaire n° 5 du commissaire-enquêteur :  
Point à assimiler au point RPL1, question n°1, ci-dessus.

**CE3- Courrier électronique en date du 08 mars 2024 de Monsieur, Xavier PUGA.**

Retour sur le constat de la non prise en considération de la demande de Monsieur PUGA alors que celle-ci avait été actée par Monsieur le Vice-Président de la CdC Terre d'Auge, dans son courrier en date du 15 septembre 2023.

Commentaire n° 6 du commissaire-enquêteur :  
Point à assimiler au point LBA1, question n°34, ci-dessous.

**CE4- Courrier électronique en date du 8 mars 2024 de Monsieur JC DONON.**

Interrogation formulée concernant la réglementation à venir du SRADDET, en matière d'urbanisme et concernant les changements de destination des bâtiments.

Commentaire n° 7 du commissaire-enquêteur :  
R.A.S.

**CE5- Courrier électronique de Monsieur et Madame Rodolphe CARPENTIER, Le Chemin Blanc à Manerbe, en date du 13 mars 2024.**

Cette déposition vient en complément à leur visite du 6 mars à la mairie de Le Breuil-en-Auge. Ce courriel a pour objet d'officialiser leur demande de création d'un STECAL touristique sur la parcelle ZH14 de leur propriété, d'une superficie de 1600 m<sup>2</sup>, afin de leur permettre de poursuivre l'activité de camping à la ferme qu'ils avaient ouvert en 2020, après accord de la municipalité de Manerbe et du SCoT Nord Pays d'Auge. Cette activité s'est trouvée arrêtée en 2023, du fait d'un problème de voisinage.  
(Ce document est accompagné de 6 pièces jointes).

Question n° 14 du commissaire-enquêteur :

- Pouvez-vous expliquer les causes de la brusque interruption en 2023 de cette activité de camping à la ferme, sur cette propriété, alors qu'elle était « légalement » pratiquée depuis 2020 ?
- Que pensez-vous de la demande de régularisation de cette activité par création d'un nouveau STECAL Touristique sur 1600 m<sup>2</sup> de la propriété ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

- La parcelle ZH 14 n'a pas subi de modification de zonage entre le 5 mars 2020 à ce jour. Si une autorisation a été accordée par la commune de Manerbe, elle demeure valable.
- La requête de Mme CARPENTIER a été déposée à Terre d'Auge le 12 décembre 2023. Elle a été enregistrée par les services de Terre d'Auge. Néanmoins, au vu de l'avancée de la procédure de modification (Consultation des Personnes Publiques Associées achevée, nomination du commissaire enquêteur réalisée par le Tribunal Administratif le 29 novembre 2023), il n'était plus possible d'ajouter cette requête à la modification actuelle. Elle sera étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

**CE6- Courrier électronique de Monsieur et Madame Richard BONFILS demeurant au Mesnil-sur-Blangy, en date du 15 mars 2024.**

Propriétaires du terrain sur lequel doit être implantée la réserve incendie LMB02, ils se déclarent favorables au nouveau positionnement de cette réserve, tel que défini par la modification n°5 du PLUi. Ils argumentent leur choix sur le fait que cette nouvelle implantation permettra de couvrir 3 propriétés contre 2 précédemment, selon les contraintes du SDIS.

**Question n° 15 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de cette déclaration justifiée par l'augmentation d'efficacité de la réserve incendie ? Nous verrons, au point xxx que ce nouveau positionnement est fortement contesté par la propriétaire de la parcelle voisine.*

**Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :**

*Le nouveau positionnement de la réserve est issu d'un travail de concertation avec le SDIS 14. Il permettra de protéger une habitation supplémentaire.*

**CE7- Courrier électronique de Madame Aurélie GIRAUD, demeurant au Mesnil-sur-Blangy, en date du 15 mars 2024.**

Cette déposition vient en complément à la déposition DRU1 de Madame Giraud, à la permanence du 8 mars 2024, tenue à Drubec.  
(Dossier de 24 pages annexé à ce courriel)

**Commentaire n° 8 du commissaire-enquêteur :**

*Se reporter à la déposition DRU1, ci-dessous, question n° 39*

**CE8- Courrier électronique de Madame Martine et Monsieur Alain LAVILLAUGOUET, demeurant route de Pont-l'Evêque à Canapville.**

Ces personnes souhaitent savoir si le « bâtiment » localisé sur leur propriété est toujours en possession d'une étoile comme il l'était au précédent PLU.

**Question n° 16 du commissaire-enquêteur :**

*Merci de bien vouloir analyser cette demande difficile à localisée sans l'identification de la parcelle.*

**Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :**

*La modification n°4 relative aux changements de destination n'a pas concerné la commune de Canapville.*

**CE9- Courrier électronique de Monsieur Antoine VILARS, Maire de Drubec.**

Par courrier joint, accompagné de 7 pièces annexées (a- Délibération de la commune, b- courrier en LRAR présence d'une mare, c- photo de la mare, d- plan « mare et marnière », e- manoir (plan et extrait cartouche PLUi), f- Plan de nuisances sonores vis-à-vis de l'A13, g- copie du mail « gazette de Drubec » modification du PLUi), Monsieur le Maire expose, au nom du Conseil Municipal de Drubec, ses remarques concernant la modification n° 6.

A) Terre d'Auge a omis certains points liés à l'environnement de la parcelle 101 dite le Lieu Mézeray, objet du projet :

- Mare : Présence d'une mare (b et c) qui ne figure sur aucune carte du PLUi Terre d'Auge malgré un courrier (par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception – LRAR) du 30 juillet 2020. Celle-ci est enregistrée au PRAM de Rouen et en cours d'identification par le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques (SMBVT).
  - Cavité souterraine : Présence d'une marnière importante située sur la parcelle voisine dite de la « Cour Oriot », constatée visuellement par le BRGM (d) mais ne figurant pas sur les cartes. A noter, selon la municipalité, que la commune de Drubec est régulièrement soumise à des effondrements dus à ce phénomène.
  - Bâti remarquable à protéger : A noter également, qu'au niveau du retrait envisagé se trouve, à l'Est, un manoir du XVIIIème siècle, étoilé en tant que bâtiment remarquable à protéger (e), et à l'Ouest, une longère normande rénovée.
- B) L'objet de la modification n°6 étant de rapprocher la zone de constructibilité de l'autoroute A13, à même de générer une pollution chimique et sonore significative (f), la municipalité considère qu'il est criminel d'exposer de nouvelles populations à ces pollutions sur le moyen et le long terme.
- C) Le volet paysager est enfin considéré comme succinct dans l'étude, puisqu'il consiste à masquer la destruction de 2 haies naturelles basses en bordure de la RD16 et de l'impasse du lieu Mézeray et d'une haie arborescente située à 100 m de l'autoroute A13.
- Souhaits de détails relatifs à la végétalisation envisagée dans le projet,
  - Mise en cause de la notion de vitrine visible de l'A13, avec proposition de mise en place d'un merlon en terre végétalisée.

Une copie du mail d'information des habitants de Drubec (g), dénommée « La gazette de Drubec », est jointe en annexe.

Pour conclure, Monsieur le Maire déclare, au nom du Conseil Municipal et d'une grande partie de la population communale, s'opposer de façon virulente, à la modification n°6, objet de cette enquête.

Question n° 17 du commissaire-enquêteur :

*Merci de bien vouloir analyser avec attention cette déclaration et de bien vouloir y répondre, point par point, en argumentant chacune de vos décisions.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*a) Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

*L'annexe graphique n°3 du PLUi « risques mouvements de terrain » recense les suspicions de cavités souterraines issues des données de la DREAL.*

*Afin de prendre en compte le caractère patrimonial de l'habitation située à l'Est de la parcelle, il est prévu :*

- De limiter la hauteur des constructions à proximité de l'A13 et sur le secteur Nord-Est ;
- De mettre en place un espace végétalisé afin de limiter les nuisances visuelles.

*Ces prescriptions ont été reprises dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiée.*

*b) L'étude urbaine et paysagère dite « loi Barnier » a analysé le projet au regard des cinq critères de référence énoncés par la loi : la sécurité, les nuisances, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*c) L'OAP précise, à l'ouest du site, la préservation ou la création d'un alignement d'arbres. Au Nord du site, la frange paysagère sera composée de bosquets et d'une haie. A l'Est du site, un espace naturel végétalisé composé d'essences locales.*

**CE10- Courrier électronique, en date du 26 mars 2024, de Madame Florence COTHIER, Maire de Bonneville-sur-Touques.**

Message faisant référence à un entretien oral, sur une proposition de modification de PLUi relative à la parcelle A 702 en zone Ah, pour un terrain dénommé « Herbage au Bey », d'environ 10 000m<sup>2</sup> ?

Une pièce jointe fait état :

**Question n° 18 du commissaire-enquêteur :**

*Qu'en est-il de cette déposition susceptible de concerner la modification n° 3, qui reste difficilement compréhensible et non argumentée ?*

*Doit-elle être traitée au travers de cette enquête ? Si c'est le cas, merci de bien vouloir détailler son objet, le cadre de son affectation et à quel titre cette demande est formulée ?*

*Merci également de bien vouloir nous exposer votre point de vue sur cette affaire.*

**Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :**

*Dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le projet consiste en la réalisation de résidences intergénérationnelles prévues pour l'accueil de personnes âgées, mais aussi de jeunes, saisonniers notamment. Des espaces privés et partagés seraient créés.*

*Néanmoins, la densité prévue n'est pas en adéquation avec le programme retenu. Augmenter la densité permet d'économiser la consommation d'espaces naturels, d'accueillir une population diverse par catégorie (personnes âgées, jeunes travailleurs, saisonniers, etc...), de répondre aux besoins des entreprises de loger leurs salariés et de maîtriser les coûts de construction.*

*Un indice sera donc créé pour permettre, sur ce projet intergénérationnel, d'augmenter la surface de plancher et l'emprise au sol maximum.*

**CE11- Courrier électronique de Madame Marie-France MUGNIER en date du 26 mars 2024.**

Formulation du souhait d'obtention d'un STECAL touristique sur sa propriété, celle de son voisin et d'autres terrains qu'elle envisage d'acquérir, ceci dans le but de pouvoir créer un hébergement avec des tentes du type « Un lit au pré ».

**Question n° 19 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de ce type de demande ? En quoi une telle demande, nullement circonscrite, peut-elle être entendue ?*

**Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :**

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030, il ne sera pas possible d'accorder un STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.*

**CE12- Courrier électronique, en date du 26 mars 2024, de Monsieur Jean-Pierre ISSA, demeurant à Blangy-le-Château.**

Celui-ci, propriétaire de la parcelle ZC n°140, d'une superficie de 8178 m<sup>2</sup> et qui est actuellement classée en "Site Paysager Protégé de type espace arboré ou jardiné", suite à la mise en place du PLUi, se déclare préoccupé par ce classement qu'il estime inapproprié.

Description de la situation :

- 1- La boulaie, située sur le côté Ouest de la propriété et qui occupe environ 40% de la surface du terrain est, selon lui, en fin de vie du fait d'une majorité de bouleaux malades et que les 60% de surfaces complémentaires, sur lesquels se situe la maison, sont simplement engazonnés ;
  - 2- Il n'existe aucun végétal rare ni habitat d'animal protégé, ni de cours d'eau ou de point d'eau sur cette parcelle ;
  - 3- La propriété est bordée par une haie bocagère longeant la RD 98A qui restera en place.
- Il confirme son engagement envers la préservation de l'environnement et sa volonté de coopérer avec les autorités compétentes mais demande un réexamen de la situation permettant de protéger, à la fois, les intérêts environnementaux et ses droits de propriété.  
(Plan de masse annexé).

Question n° 20 du commissaire-enquêteur :

*L'identification des parcelles n'apparaissant pas sur le règlement graphique, il n'est pas possible de localiser la propriété. Merci de bien vouloir analyser cette requête et d'argumenter votre décision.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Le rapport de présentation du PLUi stipule que : « Le règlement graphique localise des espaces naturels ou végétalisés à préserver constitutifs de la trame verte urbaine. Ces espaces correspondent, dans les zones urbaines aux terrains cultivés et aux espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et à la préservation de la qualité paysagère des lieux. » Ces espaces ne font pas l'objet de la modification.*

*Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**CE13- Courrier électronique en date du 26 mars 2024, de Monsieur Dominique GARCIA, adjoint au Maire de Blangy-le-Château.**

Formulation du souhait de classer la zone à proximité du parking « camping-car », chemin de Bourgerue, en STECAL Touristique.

Question n° 21 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande ?*

*En quoi une telle demande, non argumentée ni circonscrite, peut-elle être entendue ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé dans les mêmes surfaces.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder un STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.*

**CE14- Courrier électronique en date du 28 mars 2024, de Monsieur Guillaume THIERY** demeurant à **Le Faulq** qui, suite à l'avis défavorable exprimé par la CdC Terre d'Auge (ADM\_23\_57) concernant sa demande de changement de destination d'un bâtiment agricole (grange) localisé sur la parcelle ZE 65, déclare que ce bâtiment répond bien aux critères exigés et qu'il est bien connecté aux réseaux eau et électricité. Il déclare, par ailleurs et si nécessaire, être disposé à prendre à sa charge les frais de raccordement à ces réseaux pour rendre ce bâtiment totalement indépendant.

A ce titre il demande la révision de la décision en avis favorable.

Question n° 22 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande de changement de destination pour un second bâtiment (grange) localisé sur la parcelle ZE 65, à Le Faulq, alors qu'un premier projet y est inscrit au titre de la modification n° 4, pour un bureau ?*

*La multiplication du nombre d'habitations sur une même parcelle ne doit-elle pas être justifiée par une diversification des activités clairement explicitée ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Dans le cadre de ces modifications, il a été accordé sur la parcelle cadastrée ZE n°65 l'étoilage d'un des bâtiments.*

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque bâtiment ajouté pouvant changer d'affectation, un autre a été supprimé.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder un second bâtiment dans le cadre de cette modification.*

**CE15- Courrier électronique en date du 28 mars 2024 de Madame Stéphanie HUS RAMBAUD, Haras de Bouquetot.**

Contenu identique au dossier PLE8, ci-dessus.

Commentaire n° 9 du commissaire-enquêteur :

*Se reporter à la déposition PLE8, question n° 6, ci-dessus.*

**CE16- Courrier électronique de Monsieur Gilles SPRUYTTE, demeurant à Saint-Philbert-des-Champs et propriétaire de la parcelle ZB 15 à Beaumont-en-Auge,** qui demande le changement de destination du bâtiment agricole à usage de pressoir localisé sur cette parcelle et d'un second bâtiment agricole également localisé sur cette même parcelle.

Question n° 23 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de ces demandes de changement de destination pour deux bâtiments, là encore, localisés sur une seule et même parcelle (ZB 15) ?*

*La multiplication du nombre d'habitations sur une même parcelle ne doit-elle pas être justifiée par un besoin de diversification des activités sur le site ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

La demande déposée par M. Spruytte à la Communauté de Communes comportait la demande de création d'une zone urbaine à vocation économique ou à vocation d'habitat.

Il s'agit d'une nouvelle requête.

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque bâtiment ajouté pouvant changer d'affectation, un autre a été supprimé.

La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de bâtiment supplémentaire dans le cadre de cette modification.

### **CP1- Courrier postal du 4 mars 2024 de la Municipalité de Manneville-la-Pipard.**

Ce document constitue la confirmation écrite des échanges tenus lors de la permanence du 26 février 2024, à savoir :

- a) Modification n° 3 : Ajustement des STECAL.  
Confirmation du souhait de rester, pour le STECAL de la Rue au loup, dans la configuration du PLUi 2020.
- b) Modification n° 4 : Changement de destination de bâtiments agricoles.  
Confirmation de la municipalité de maintenir la demande d'étoilage du bâtiment sis sur les parcelles C132 et C273 avec, pour objectif, une restauration en architecture du Pays d'Auge par le propriétaire.
- c) Actualisation du type de zonage d'assainissement du bourg.  
Demande de la municipalité de rectifier le type d'assainissement évoqué actuellement en centre bourg de la commune en remplaçant dans les documents « l'assainissement collectif » jamais réalisé par « assainissement non collectif », reflet de la réalité.

#### Commentaire n° 10 du commissaire-enquêteur :

Ces demandes sont abordées au point 4.2.2 et traitées au point PLE2, question n°1, des observations formulées par les communes qui sont incluses dans le périmètre du PLUi.

## **1.2- Registre de Blangy-le-Château.**

### **1.2.1- Permanence du mardi 27 février 2024 (9h00 – 12h00) à la mairie :**

**BLC1- Visite de Monsieur et Madame VISCONTE**, 133 Chemin de la Forge à Blangy-le-Château, qui sont venus exprimer leur souhait de voir actualiser la carte de zonage de l'assainissement du quartier du la Chope datant des années 2005. Sur cette carte, le quartier figure toujours en zone d'assainissement collectif « projeté » alors que les travaux et le branchement ont été réalisés depuis une dizaine d'années.

#### Commentaire n° 11 du commissaire-enquêteur :

Ce point, bien qu'il ne fasse pas réellement partie des sujets abordés au travers des 6 dossiers mis en enquête publique, mérite d'être pris en considération par le porteur de projet afin d'être traité, le moment venu, au titre d'une régularisation.

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

La mise à jour du zonage d'assainissement est en cours d'étude par la commune de Blangy le Château. Dès son achèvement, elle sera annexée au PLUi.

**BLC2- Visite de Monsieur Daniel DELAHAYE**, domicilié Chemin des Sablons à Bonneville-la-Louvet, qui est venu se renseigner sur les Bâtiments étoilés existants sur sa commune et qui sont en mesure de répondre aux exigences exprimées par le PLUi.

Commentaire n° 12 du commissaire-enquêteur :

R.A.S.

**BLC3- Visite de Monsieur Ludovic CARRETO**, domicilié route de Bonneville à Blangy-le-Château. Il exprime le souhait de pouvoir faire passer une partie de la parcelle N° A114 de sa propriété en STECAL, ceci afin d'y implanter un bâtiment de stockage de matériels dans le cadre de ses activités professionnelles (2 plans sont annexés à cette demande).

Question n° 24 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette demande de création d'un nouveau STECAL artisanal sur le territoire communal de Blangy-le-Château ?

Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé.

La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.

**BLC4- Visite de Madame Jacqueline REINARD**, qui est propriétaire d'un terrain à Saint-Benoit-d'Hébertot, parcelle ZH105 au lieu-dit « Les Vilains ». Elle demande l'urbanisation de cette parcelle afin d'y construire une maison (4++ documents sont annexés à cette demande).

Question n° 25 du commissaire-enquêteur :

Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

**BLC5- Visite de Monsieur Roger BRAWN, habitant de Clarbec.**

Modifications n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 du PLUi Terre d'Auge - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024

- P-V-S-

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

Il demande la modification du règlement graphique du PLUi de Clarbec, approuvé le 05/03/2020, en raison du fait que la zone couvrant les berges du cours d'eau « Le Bas du ruisseau du Moulin/Becqui » est représentée en terres agricoles (Couleur beige clair= A), bien qu'identifiée sur le plan en N.

Monsieur BRAUN demande que, sur toute la longueur de ce petit cours d'eau, ses abords soient identifiés en couleur verte, comme les autres zones N présentent sur le territoire communal. (1 pièce annexée).

Commentaire n° 13 du commissaire-enquêteur :

Point à assimiler au point RPL4, ci-dessus, évoqué par M. WEIL.

**BLC6- Visite de Monsieur Dorian COGE, Maire de Blangy-le-Château**, qui est venu afin de reformuler la réserve du Conseil Municipal exprimée en délibération concernant le « STECAL à modifier ».

Il s'engage à rédiger un courrier qui expliquera clairement la volonté du Conseil Municipal concernant ce point, pour la permanence du 14 mars prochain prévue dans sa commune.

Commentaire n° 14 du commissaire-enquêteur :

Ce point est à assimiler au point BLC14, ci-dessus.

Demandes de renseignements (sans dépôt de doléances)

**Visite de Monsieur Hubert BEURAIN, demeurant 2022 route de Brévedent à Bonneville-la-Louvet**, qui aimerait savoir pourquoi les parcelles ZW30 et ZW31 sont passées en zone A alors qu'elles étaient, au préalable, situées en zone N ?

Question n° 26 du commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous expliquer et argumenter votre décision ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Les zones naturelles du PLUi constituent la trame verte et bleu du territoire.

Extrait du rapport de présentation : « La Trame verte et bleue est un outil alliant préservation de la biodiversité, aménagement et gestion durables des territoires. Elle doit contribuer à préserver les écosystèmes et leurs fonctionnalités, qui rendent de nombreux services à l'homme. Sa déclinaison régionale correspond au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le SRCE n'est pas une « couche » supplémentaire dans la réglementation existante. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités. Le SRCE de Basse-Normandie vise [...] à assurer la cohérence avec les dispositifs existants.

Le PLUi doit donc premièrement prendre en compte les orientations portées par le SRCE, mais également proposer un projet de Trame Verte et Bleue qui s'articule avec les principes de fonctionnalités proposés par la Trame Verte et Bleue Régionale et celle proposée par le SCOT du Nord Pays d'Auge.

Les données du SRCE font apparaître un territoire présentant une matrice verte et bleue dense et fonctionnelle, constat qui a été confirmé par le diagnostic environnemental réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi. Ainsi, cette haute fonctionnalité écologique s'explique par la forte densité de milieux bocagers et humides et par la présence d'axes structurants d'importance régionale comme la vallée de la Touques et de la Calonne. ».

Afin de respecter les exigences du SRCE, la zone Naturelle du PLUi est la traduction de cette Trame Verte et Bleue, recensée par le schéma régional. Ce zonage permet de préserver les différents habitats naturels.

**Visite de Messieurs Éric et Patrice FOUQUES, de Saint-Benoît-d'Hébertot**, qui sont venus se renseigner sur la démarche à suivre afin de pouvoir obtenir l'urbanisation des parcelles A200 et A201 de leur propriété, actuellement situées en zone A.

**Visite de Monsieur et Madame Pascal FERAL, demeurant, 1433 route de Pont-l'Évêque** sur la commune de Le Faulq. Ils sont venus se renseigner sur les formalités à respecter dans le but de construire un bâtiment agricole en zone A.

Commentaire n° 15 du commissaire-enquêteur :

*Ces 2 derniers points sont évoqués pour information mais ne nécessitent pas de commentaires ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**1.2.2- Permanence du jeudi 14 mars 2024 (9h00 – 12h30) à la mairie :**

**BLC7- Madame Pascale SUTY, demeurant à Le Faulq**, réitère sa demande d'étoilage concernant un bâtiment localisé sur la parcelle ZC76 de sa propriété, partiellement rénové afin de stopper sa dégradation. Elle considère que ce bâtiment répond à tous les critères exigés, en dehors du raccordement électrique effectué à partir de la maison d'habitation située tout à côté.

Pour lever l'interdit formulé par Monsieur le Maire de la commune, elle déclare être disposée à prendre en charge les frais du raccordement électrique au réseau de ce bâtiment afin d'être en règle avec le nouveau code de l'énergie évoqué par la CdC Terre d'Auge lors du dernier entretien. (2 photos sont jointes en annexe).

Question n° 27 du commissaire-enquêteur :

a) *Que pensez-vous du renouvellement de cette demande de changement d'affectation concernant ce bâtiment localisé sur la parcelle ZC 76, de la propriété de Madame SUTY ?*

b) *En quoi cette proposition de prise en charge financière du raccordement électrique dudit bâtiment par la propriétaire peut-elle remettre en cause votre décision ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) *La commune du Faulq a indiqué par courrier à la Communauté de Communes que le bâtiment objet de la demande est alimenté en eau et en électricité via la maison principale. En cas de division parcellaire, il ne sera pas possible pour la commune de raccorder ce bâtiment au réseau EDF ainsi qu'au réseau d'eau potable étant donné l'éloignement de ceux-ci.*

b) *La problématique du raccordement ne se pose pas seulement pour l'électricité, mais également pour l'eau potable.*

**BLC8- Madame Yveline JAMOIS, demeurant au Mesnil-sur-Blangy** Souhaite connaître les raisons du changement d'affectation de sa parcelle précédemment en zone A et transférée en zone N ?

Question n° 28 du commissaire-enquêteur :

*Pouvez-vous expliquer, en quelques lignes, les raisons de ce changement d'affectation vraisemblablement effectué lors de la révision de 2020 ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Les zones naturelles du PLUi constituent la trame verte et bleu du territoire.*

*Extrait du rapport de présentation : « La Trame verte et bleue est un outil alliant préservation de la biodiversité, aménagement et gestion durables des territoires. Elle doit contribuer à préserver les écosystèmes et leurs fonctionnalités, qui rendent de nombreux services à l'homme. Sa déclinaison régionale correspond au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).*

*Le SRCE n'est pas une « couche » supplémentaire dans la réglementation existante. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités. Le SRCE de Basse-Normandie vise [...] à assurer la cohérence avec les dispositifs existants.*

*Le PLUi doit donc premièrement prendre en compte les orientations portées par le SRCE, mais également proposer un projet de Trame Verte et Bleue qui s'articule avec les principes de fonctionnalités proposés par la Trame Verte et Bleue Régionale et celle proposée par le SCoT du Nord Pays d'Auge.*

*Les données du SRCE font apparaître un territoire présentant une matrice verte et bleue dense et fonctionnelle, constat qui a été confirmé par le diagnostic environnemental réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi. Ainsi, cette haute fonctionnalité écologique s'explique par la forte densité de milieux bocagers et humides et par la présence d'axes structurants d'importance régionale comme la vallée de la Touques et de la Calonne. ».*

*Afin de respecter les exigences du SRCE, la zone Naturelle du PLUi est la traduction de cette Trame Verte et Bleue, recensée par le schéma régional. Ce zonage permet de préserver les différents habitats naturels.*

**BLC9- Mesdames Audrey LEYVAL et Stéphanie HUS-RAMBAUD, accompagnées de Messieurs Jean-François BODIN et Hamed BOUGHABA, Architectes, représentantes de l'entité « Ecurie Haras Bouquetot SAS » à Clarbec, sont venus afin d'engager une démarche "d'étoilage" pour 2 bâtiments agricoles localisés en entrée du haras, afin de les rénover à destination d'habitations. Ils s'engagent à constituer un dossier complémentaire avec réponse à la lettre en provenance de la CdC Terre d'Auge, avant la fin de l'enquête publique.**

Commentaire n° 16 du commissaire-enquêteur :  
Point à assimiler au point PLE8, Question 6, ci-dessus.

**BLC10- Madame Monique CLAEYSSEN, demeurant "Cour Le Rouge" à Pont-l'Évêque, déclare souhaiter pouvoir rendre constructible une partie de son terrain (3000 à 5000 m<sup>2</sup>), son mari n'étant plus en mesure de l'entretenir ou de le cultiver du fait de son âge.**

Question n° 29 du commissaire-enquêteur :

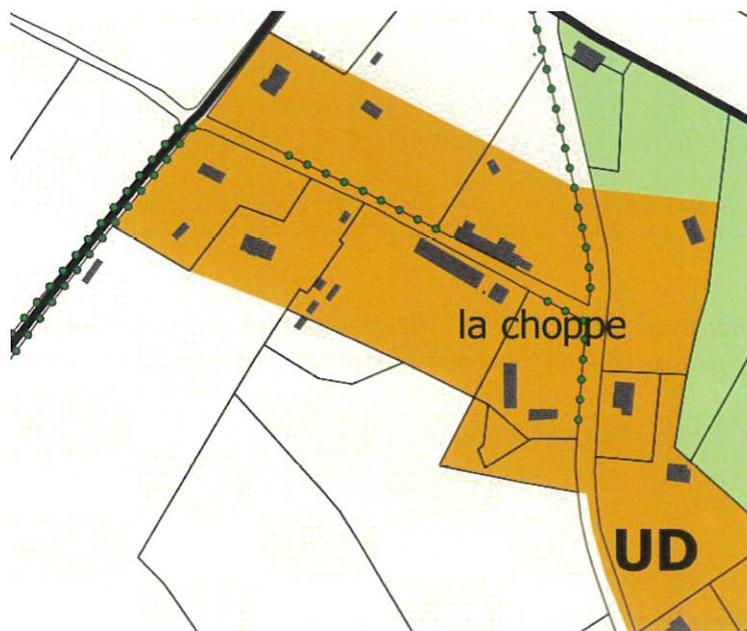
*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est remis au pétitionnaire. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**BLC11- Madame Annick et Monsieur Yves CHOQUART, rue de la Cidrerie à Blangy-le-Château, déclarent qu'en raison de leur statut agricole avec comme activité principale l'élevage de chevaux, ils sont soumis à la réglementation sanitaire départementale.**

En continuité à leur demande en date du 7 décembre 2023 et du fait que leur structure est majoritairement implantée en zone UD, ils demandent que la parcelle P323 qui leur appartient et la parcelle P372, qui jouxte leur propriété, soient affectées en zone agricole pour raison sanitaire. Ils rappellent qu'aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 m des bâtiments d'élevage et que la règle de réciprocité s'applique. Ils rappellent, pour terminer, que le quartier de la Choppe est classé en zone humide !



**Question n° 30 du commissaire-enquêteur :**

- Pouvez-vous expliquer les raisons pour lesquelles cette activité d'élevage de chevaux puisse se localiser majoritairement en zone UD : Zone Urbaine aérée à vocation principale d'habitat ?
- Les bâtiments consacrés à l'élevage (stabulations, etc.) étant soumis à l'obligation du respect d'un périmètre de protection sanitaire pour les ICPE, rappelé par les déposants, pouvez-vous rappeler où se trouve cette prescription dans votre règlement écrit et vérifier que ce périmètre est aujourd'hui respecté ? Si non, comment envisagez-vous de régler ce problème ?
- Enfin, si le secteur de la Choppe, lieu d'implantation de l'exploitation agricole, est classé en zone humide, comme le précise Monsieur et Madame CHOQUART, merci de bien vouloir nous rassurer sur le traitement adéquate des effluents en provenance de l'exploitation afin de préserver l'environnement.

**Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :**

- Au vu des informations collectées, cette activité serait apparue après l'approbation du PLUi (inscription à la MSA – Mutualité Sociale Agricole - au 1<sup>er</sup> avril 2023). Le classement en zone Agricole des parcelles ne relevant pas de l'objet de la modification, cette requête sera étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.
- A la page 304 du règlement écrit il est indiqué que « pour les exploitations relevant du régime d'ICPE, les constructions nouvelles devront également respecter un retrait de 100 mètres minimum par rapport aux limites avec les zones U et AU du PLUi. ».
- Selon les cartographies issues de la DREAL, le secteur de la Choppe est un milieu fortement prédisposé à la présence de zones humides. Toute demande d'autorisation d'urbanisme ou construction doit respecter les exigences réglementaires liées à ce milieu.

**BLC12- Monsieur Jean-Louis REBUT, demeurant à Blangy-le-Château,** venu exposer son souhait de pouvoir urbaniser une parcelle de sa propriété, demande la prise en compte de sa demande auprès de la CdC Terre d'Auge, effectuée par courrier postal en date du 15 octobre 2023.

Question n° 31 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**BLC13- Monsieur Laurent POUETTRE, demeurant route de Bonneville à Blangy-le-Château,** est venu exposer son souhait de construire un bâtiment agricole en zone A.

Commentaire n° 17 du commissaire-enquêteur :

*Ce point est évoqué pour information mais ne nécessite pas de commentaires ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**BLC14- Monsieur Daniel DELAHAYE, demeurant 1400, chemin des Sablons à Bonneville-la-Louvet,** a exprimé le souhait de se voir affecter une étoile sur un bâtiment à usage de pressoir et localisé sur sa propriété, afin de le transformer en habitation.

Question n° 32 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette nouvelle demande de changement d'affectation ?  
Merci d'argumenter votre décision.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque bâtiment ajouté pouvant changer d'affectation, un autre a été supprimé.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de bâtiment supplémentaire dans le cadre de cette modification.*

*De plus, les éléments transmis par le pétitionnaire ne permettent pas l'identification du bâtiment.*

Demandes de renseignements (sans dépôt d'observation)

**Madame Nicole SCHWARTZ demeurant au Mesnil-sur-Blangy,** est venue se renseigner sur la démarche à mener afin de pouvoir obtenir l'urbanisation des parcelles 529 et 392 située au n° 1208, route des Authieux.

**Monsieur Denis BESNIER, demeurant à Blangy-le-Château,** est venu exposer son souhait de pouvoir urbaniser une parcelle de sa propriété.

Il a bien noté le fait qu'il devra attendre la prochaine révision du PLUi de la CdC Terre d'Auge.

**Monsieur Jean-Claude DONON, demeurant au Mesnil-sur-Blangy**, est venu exprimer ses inquiétudes concernant la traduction de la Loi ZAN par le SRADDET et vérifier que les 3 bâtiments étoilés sur sa propriété étaient bien maintenus sur le règlement graphique modifié.

**Monsieur Jean-Jacques PANHALEUX, demeurant à Blangy-le-Château**, est venu vérifier les limites parcellaires de la zone Nt voisine de sa propriété et il a pu constater que celle-ci étaient restées identiques sur le règlement graphique présenté.

**Mesdames Alexandrine et Agnès CAVROY, demeurant au Mesnil-sur-Blangy**, sont venues afin de se faire expliquer le contenu des 6 modifications faisant l'objet de l'enquête publique. Elles n'ont pas exprimé le besoin de concrétiser leur visite.

Commentaire n° 18 du commissaire-enquêteur :

*Ces 5 demandes de renseignements sont évoquées pour information mais ne nécessitent pas de commentaires ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

**1.2.3- Déclaration exprimée en dehors de la permanence :**

**BLC15- Monsieur Dorian COGE, Maire de Blangy-le-Château**, demande que les parcelles cadastrées A 290, A 288 et A 365, identifiées en STECAL habitat soient déplacées pour la même superficie, sur les parcelles C 415 et C 428. Ces terrains se trouvent en dent creuse au hameau des Leudets. L'accès à ceux-ci pourra se faire par le chemin des bois des Leudets et non par la RD 98.

Cette solution améliorerait, selon lui, le rendement de la densité de 1 à 8 constructions sur ce STECAL de 1.22 ha. Vu avec le propriétaire des lieux, la mairie s'engage à porter le projet d'aménagement des terrains.

Monsieur COGE rappelle que la municipalité a déjà fait cette demande à plusieurs reprises auprès de l'intercom et qu'elle l'a également inscrite en réserve lors de la délibération du Conseil Municipal pour la modification du PLUi.

Question n° 33 du commissaire-enquêteur :

*a) Que pensez-vous de cette demande de transfert du STECAL Habitat (Ah) identifié sur cette commune vers le hameau « des Leudets », secteur beaucoup plus dense, ceci en conservant la superficie déjà établie ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*La commune de Blangy le Château est caractérisé au sein de l'armature territoriale comme un pôle secondaire. Aussi, ces territoires correspondent à des bourgs ruraux qui structurent les micro-bassins de vie du territoire avec l'accueil des commerces, services et équipements de proximité. Ils peuvent également disposer de vocations touristiques ou économiques. Ces territoires se caractérisent par un développement prioritaire du bourg et peu de STECAL.*

*Aussi, sur la commune de Blangy le Château, la priorité est de développer le village au sein de l'enveloppe urbaine. Il est à privilégier des parcelles proches du villages ou du lotissement actuel.*

**1.3- Registre du Breuil-en-Auge.**

**1.3.1- Permanence du mardi 27 février 2024 (14h00 – 17h00) à la mairie :**

(Madame la secrétaire de mairie nous accueille à l'ouverture et visite de Monsieur le Maire).

**Monsieur Eliott PANIN**, Entreprise de terrassement au Breuil-en-Auge, fait état de son besoin de construire un bâtiment de stockage aux abords de son habitation. Il déclare qu'il officialisera sa demande lors de la permanence du 6 mars prochain (*Voir ci-dessous*).

**1.3.2- Permanence du mercredi 6 mars 2024 (9h00 - 12h00) à la mairie :**

**LBA1- Monsieur Xavier PUGA, demeurant à Les Authieux-sur-Calonne**, est venu rappeler que par courrier ADM\_2022\_38, Ref. AMENAG\_ATTRACT\_23\_2023 en date du 15/09/2023, Monsieur le Vice-président de la CdC Terre d'Auge lui avait confirmé que sa demande de changement d'affectation d'un bâtiment implanté sur sa propriété serait intégrée au dossier de modification n°4. Ne voyant pas la concrétisation de cet engagement dans le dossier d'enquête, il demande sa prise en compte et le traitement de cette anomalie.  
(*Copie du courrier jointe en annexe*).

Question n° 34 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande argumentée concernant l'intégration du bâtiment de Monsieur PUGA dans le tableau des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, objet de la modification n°4 ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*La commune des Authieux sur Calonne indique à la Communauté de Communes qu'il s'agit d'une annexe à l'habitation. Les annexes à l'habitation ne peuvent pas être étoilées.*

**LBA2- Monsieur François HERVIEU, Chemin du Montreuil, Hameau de la Cour du Val, à Manerbe**, déclare être propriétaire d'un bâtiment artisanal, localisé sur la parcelle cadastrée n° 27. Il souhaite pouvoir transformer, pour partie, ce bâtiment en habitation, afin d'y résider et spécifie que celui-ci est déjà raccordé aux réseaux eau potable, électricité et qu'il dispose d'un assainissement répondant aux normes.

Dans ce même hameau où tous les réseaux sont donc présents, **Monsieur Jean-Luc TINGAUD**, propriétaire de la parcelle adjacente cadastrée n° 28, possède une piscine isolée et souhaite pouvoir être autorisé à édifier, à côté, une habitation afin d'y résider.

Pour information et complémentarité, ces personnes déclarent être copropriétaires de la parcelle 29 permettant d'accéder à leurs parcelles respectives.

Considérant que ces parcelles ne représentant plus d'enjeu agricole, ils sollicitent la création d'un STECAL habitat pouvant couvrir l'ensemble de ces parcelles n° 27, 28 et 29.

(*Extrait du plan cadastral en annexe*).

Question n° 35 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette demande de création d'un STECAL habitat sur le territoire communal de Manerbe et en ces lieux ?*

*Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux urbanistiques : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Modifications n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 du PLUi Terre d'Auge - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024 - P-V-S-

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé, de la même surface.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.*

**LBA3- Monsieur Eliott PANIN, entreprise de terrassement à Le Breuil-en-Auge, demande la création d'un STECAL artisanal sur la parcelle n° B364 de la commune du Breuil-en-Auge.**

Il souhaite édifier un bâtiment de stockage de matériel de terrassement d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> avec 150 m<sup>2</sup> de bureaux à l'étage.

Il précise qu'une défense incendie sera édiflée afin de couvrir le bâtiment et les habitations voisines et qu'un assainissement autonome sera également réalisé dans le cadre des travaux.

*(Un descriptif du projet avec plans divers est joint à cette demande).*

Question n° 36 du commissaire-enquêteur :

a) *Que pensez-vous de cette nouvelle demande de création d'un STECAL artisanal en zone agricole du territoire communal du Breuil-en-Auge ?*

b) *Pourquoi ne pas encourager ces postulants à intégrer une zone artisanale existante sur le territoire du PLUi ? Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux urbanistiques : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé, de la même surface.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.*

**LBA4- Madame Claudine HEBERT, propriétaire sur la commune de Le Faulq, est venue déposer un dossier d'urbanisme. Elle était accompagnée par son Avocat : Maître Charles SOUBLIN.**

Suite au PC n° 014 261 07 P0010 délivré le 25 septembre 2007 autorisant la construction d'une maison d'habitation localisée sur la parcelle n° ZC 192, Madame Hébert avait engagé des travaux qui n'ont pas pu être menés à terme du fait de nombreuses anomalies à imputer à l'entreprise de maçonnerie.

A ce jour et suite au fait que la parcelle se trouve désormais localisée en zone A, ces travaux sont bloqués et leur poursuite est interdite.

Afin de lui permettre de mener à terme son projet et en référence à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, Madame Hébert demande la création d'un STECAL habitat exceptionnel, couvrant sa propriété localisée à proximité du bourg et voisine d'autres constructions édifiées récemment. Il est important de noter également que la parcelle dispose de 2 accès possibles et

que, selon Madame Hébert, Monsieur le Maire de Le Faulq, qu'elle a rencontré, se déclare favorable à la création de ce STECAL.

Un dossier de 43 pages, rappelant l'intégralité des démarches engagées est joint en annexe à cette déclaration.

Il est constitué :

1. De la demande de permis de construire du 26.07.2007,
2. Du permis de construire du 25.09.2007,
3. De la déclaration d'ouverture de chantier du 03.08.2010,
4. De l'extrait de l'acte de vente,
5. De factures de la société Cubo,
6. Du compte-rendu de la réunion d'expertise du 08.12.2014,
7. Du compte-rendu de réunion d'expertise du 31.03.2015,
8. De photos de la construction, des réseaux et de l'accès nord,
9. D'un extrait du règlement graphique du PLUi Terre d'Auge,
10. D'un extrait du zonage souhaité (STECAL Ah),
11. Du courrier du 5 décembre 2023 de Terre d'Auge.

Question n° 37 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette situation complexe et de cette demande de STECAL habitat exceptionnel sur le territoire communal de la commune de Le Faulq ?*

*Ne serait-il pas préférable de prendre en considération ce problème avec, pour objectif de le solutionner lors de la prochaine révision du PLUi ?*

*( Voir déposition LFA1 de Monsieur le Maire de Le Faulq, ci-dessous).*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé, de la même surface.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.*

**LBA5- Monsieur et Madame Rodolphe CARPENTIER, Le Chemin Blanc à Manerbe,** sont venus expliquer leur désarroi suite à l'interdiction de continuer à pratiquer une activité de « camping à la ferme », qui leur a été signifiée à partir de l'année 2024.

Ils préparent un dossier de réclamation qu'ils communiqueront par courrier électronique au siège de l'enquête.

Commentaire n° 19 du commissaire-enquêteur :

*Report au point CE5, Question 14, évoqué précédemment et concernant ce sujet.*

**LBA6- Monsieur Thierry DARBEAUD, demeurant à Bonnebosq** est venu se faire confirmer la bonne prise en compte, par courrier en réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge, de sa demande d'urbanisation d'une parcelle lui appartenant, lors de la prochaine révision du PLUi Terre d'Auge prévue à partir de 2025.

Commentaire n° 20 du commissaire-enquêteur :

Ce Point est évoqué pour information mais ne nécessite pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.

**1.3.3- Déclarations exprimées en dehors des permanences :**

**LBA7- Monsieur Christian PHARNEL demeurant à Le Breuil-en-Auge** demande le déclassement de la parcelle n° B163, de zone agricole A en zone Ah, à vocation d'habitat (STECAL). Cette parcelle est desservie par le chemin n° 111, rue aux Vilains et proche des raccordements rn AEP.

Question n° 38 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation par STECAL sur cette parcelle agricole ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé, de la même surface.

La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.

**1.4- Registre de Drubec.****1.4.1- Permanence du vendredi 8 mars 2024 (15h00 – 18h00) à la mairie :**

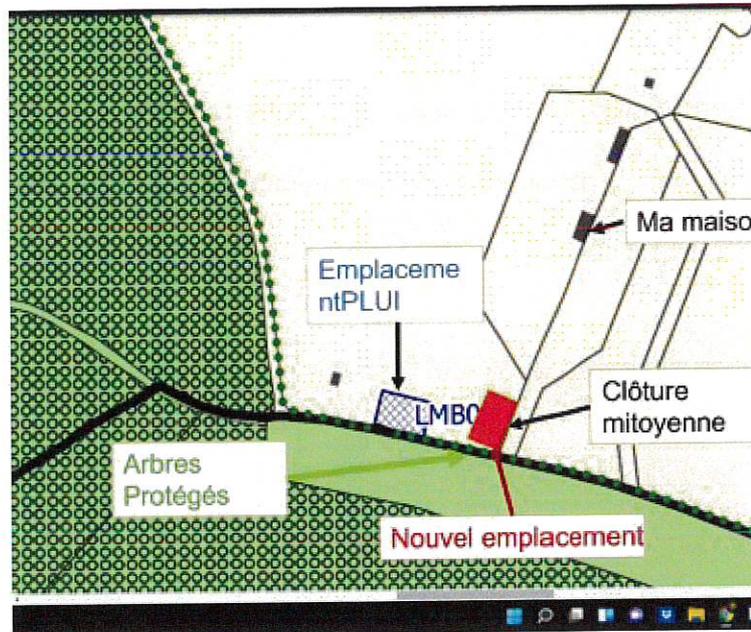
**DRU1- Madame Aurélie GIRAUD, demeurant, Le Mesnil-sur-Blangy,** est venue exprimer ses inquiétudes concernant le changement de positionnement de l'emplacement Réservé n° LMB02, dans le dossier M5, annexe 2 : Règlement graphique avant/après, destiné à l'implantation d'une réserve incendie.

Madame GIRAUD explique que cette nouvelle implantation pose plusieurs gros problèmes qu'elle évoque ci-dessous, à savoir :

- Un problème de sécurité car la bâche de 60 m<sup>3</sup> est en contre-haut direct de sa maison qui se trouve dans la pente et qui risque l'inondation en cas de rupture de celle-ci ;
- Un problème de droit des propriétés car la mairie a signé un bail sans son consentement avec son voisin alors que la clôture mitoyenne, dont elle est pour partie propriétaire, est concernée et que pour faire les travaux, il sera nécessaire d'utiliser sa propriété ;
- Un problème d'environnement car les arbres qui devront être abattus sont des arbres protégés.

Madame GIRAUD considère que l'ancien emplacement ne pose aucun problème de cet ordre car il ne sera pas nécessaire d'abattre d'arbre, la parcelle appartient totalement à son voisin et ne se trouve pas dans la lignée d'aucune maison en cas de rupture de la bâche. Elle conteste donc cette modification et demande à ce que l'ancien emplacement soit conservé ou qu'un autre soit trouvé en concertation avec les habitants du chemin.

(Voir les 11 pièces jointes en annexe)



Question n° 39 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette situation jugée préoccupante pour Madame GIRAUD ?  
Pouvez-vous analyser cette situation, dont vous avez la compétence, et vous assurer que la démarche engagée n'est pas en mesure de pénaliser les intérêts de la déposante ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

La compétence en matière de défense incendie relève de la commune.  
Le nouveau positionnement de la réserve est issu d'un travail de concertation entre la commune du Mesnil sur Blangy et le SDIS 14. Il permettra de protéger une habitation supplémentaire.

**DRU2- Monsieur Lucas GRENTE, demeurant à Manerbe** et qui est propriétaire de la parcelle ZI 54, demande qu'en complément à un « étoilage » déjà existant sur le bâtiment appelé « Le Hangar » de sa propriété, une nouvelle étoile lui soit ajoutée sur le bâtiment en colombage, toit ardoisé, des « écuries », d'une superficie de 60 m<sup>2</sup>.

Question n° 40 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette demande complémentaire de changement de destination d'un bâtiment agricole, au sein de la propriété de Monsieur GRENTE, sans justification, et qui concernerait un bâtiment d'une superficie inférieure à la réglementation que vous imposez ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Un bâtiment a été étoilé dans le cadre de ces modifications.

Comme le précise le rapport de présentation du PLUi, afin de limiter l'artificialisation des terres agricoles, les bâtiments pouvant être retenus pour un changement de destination :

-sont d'ossature et d'architecture remarquables ;

Modifications n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 du PLUi Terre d'Auge - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024 - P-V-S-

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_RU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

- ne sont pas déjà à destination d'habitation ;
- ne sont pas situés en zone de risque ;
- ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- sont raccordés aux réseaux ;
- présentent des dimensions suffisantes pour être à vocation d'habitation.

La page 5 du règlement écrit modifié reprend ces dispositions et précise pour ce dernier critère : « cette surface est estimée à 70m<sup>2</sup> minimum d'emprise au sol. Elle est issue d'un travail de concertation et d'analyse effectué par le CAUE 14 ».

**DRU3- Madame Pascale BACCHUS et Monsieur Hugues ZWINGELSTEIN, demeurant respectivement Route de Bonnebosq et Chemin Birée à Drubec** considèrent que l'étude paysagère menée sur la zone 1AUE, n'a pas pris en compte l'existence d'une importante marnière située à proximité immédiate du projet, sur la parcelle de la « Cour Oriot ».

Ils précisent que cette présence implique un périmètre de 100 m minimum interdisant toute construction du fait du risque important d'effondrement.

(Une pièce jointe en annexe évoque le positionnement « géoportail » de la marnière et de la mare).

Question n° 41 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette déclaration ? Cette situation avait-elle été analysée lors de la création de cette zone 1AUE à la révision du PLUi ?

Merci de bien vouloir développer votre analyse concernant ce sujet.

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

L'annexe graphique n°3 du PLUi « risques mouvements de terrain » recense les suspicions de cavités souterraines issues des données de la DREAL.

**DRU4- Monsieur Thomas MEIRHAEGHE, demeurant à Deauville** mais propriétaire de la parcelle n° A 236 à Bonneville-sur-Touques, classée en zone A depuis l'approbation du PLUi Terre d'Auge en 2020, demande que 2000 à 2500 m<sup>2</sup> de cette parcelle soit requalifiée en STECAL Habitat.

Pour argumenter sa demande, il précise que cette parcelle doit être considérée comme une dent creuse dans la mesure où elle se situe dans un environnement bâti, entouré d'une quinzaine de constructions et qu'une nouvelle habitation avec piscine est en cours de construction sur des parcelles mitoyennes à la sienne (A82 et A83).

(Voir courrier joint en annexe).

Question n° 42 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette demande ?

Cette situation justifie-t-elle la création d'un STECAL Habitat exceptionnel ? Ne peut-elle attendre la prochaine révision du PLUi pour être prise en considération ou le règlement de cette affaire n'est-il pas envisageable à terme et, dans ce cas, pourquoi ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation

*d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé, de la même surface.*

*La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.*

**DRU5- Madame Sylvaine GUYON, demeurant à Ranville** mais propriétaire des parcelles cadastrées ZA 138 et ZA 142 à Annebault dépose un dossier de demande de STECAL, pour ces deux parcelles desservies par un chemin rural, une ouverture sur voirie et les réseaux publics à proximité.

Ces parcelles auront pour vocation, selon Madame GUYON, d'accueillir une modeste part à la production de logements ou l'accueil d'entreprises à vocation artisanale sur la commune pour les prochaines années.

*(Voir courrier joint en annexe).*

Question n° 43 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de cette nouvelle demande de création de STECAL « habitat ou artisanale » sur le territoire communal d'Annebault ?*

*Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux urbanistiques : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*

*En quoi une telle proposition est-elle susceptible d'intéresser la communauté de communes Terre d'Auge ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Le rapport de présentation du PLUi de Terre d'Auge prévoit que les STECAL à vocation économique sont « pour accompagner le développement des artisans ou petites entreprises en zones rurales ». Le STECAL permet donc le développement d'une activité existante.*

*Les principes de mise en place des STECAL économiques ont été définis à partir du guide méthodologique du CAUE du Calvados (réalisé en partenariat avec la chambre de l'agriculture du Calvados) « la prise en compte du tissu économique dans les zones agricoles et naturelles des PLU : mise en place d'un STECAL. »*

*Les STECAL à vocation d'habitat ciblent plusieurs types d'espaces :*

- quelques villages de petite taille dont la densification doit être modérée par rapport au contexte naturel et paysager de leur site et par rapport à la capacité des équipements ;*
- les hameaux structurants du territoire qui sont en capacité d'être développés ;*
- des hameaux secondaires définis autour d'un regroupement d'habitations existant.*

*Les parcelles cadastrées ZA n°138 et ZA n°142 ne sont pas situées dans un hameau.*

*Le STECAL n'est pas l'outil adapté à une telle requête. Cette dernière sera analysée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**DRU6- Monsieur Philippe et Madame Dominique LEGENDRE**, demeurant à Drubec, sont venus contester le projet d'aménagement de la zone 1AUE sur le territoire communal, approuvé lors de la révision du PLUi du 5 mars 2020.

Question n° 44 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cet avis défavorable concernant la concrétisation du projet d'aménagement de cette zone artisanale 1AUE, entérinée à l'approbation du PLUi Terre d'Auge du 5 mars 2020 ?

En quoi la modification n° 6 qui concerne la zone devenue 1AUE2 peut-elle remettre en cause cette décision ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

L'objet de la modification ne porte pas sur la création d'une zone d'activités : ce zonage a été entériné par le Conseil Communautaire en date du 5 mars 2020.

L'objet de la présente modification porte seulement sur la réduction de la bande inconstructible le long de l'autoroute A13.

Néanmoins, les différents aspects du projet ont été analysés et des mesures d'intégration paysagère et de réduction des nuisances ont été mises en place à travers l'étude urbaine et paysagère dite « loi Barnier ».

Demandes de renseignements (sans dépôt de doléances)

**Visite de Monsieur Daniel LATTE, demeurant à Drubec**, qui est venu se renseigner sur la teneur du dossier de modification n° 6 mais n'a pas déposé d'observation.

**Visite de Monsieur Jean FABRE, demeurant Chemin de l'Eglise à Drubec** qui a déclaré être opposé au projet d'aménagement de la zone artisanale 1AUE située dans sa commune, sans en expliquer les raisons.

Commentaire n° 21 du commissaire-enquêteur :

Ces 2 points, évoqués pour information, ne nécessitent pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.

**1.5- Registre de Saint-Martin-aux-Chartrains.****1.5.1- Permanence du jeudi 14 mars 2024 (14h00 – 17h00) à la mairie :**

**SMC1- Monsieur Rudy GOT demeurant à Saint-Martin-aux-Chartrains** est venu déposer un courrier sur lequel il expose son souhait de pouvoir disposer d'un terrain constructible sur la parcelle cadastrée section A n° 613, en zone A, afin d'y construire une habitation.

Il précise que ce terrain est déjà viabilisé et entouré de constructions.

(Une photo aérienne des lieux est jointe en annexe).

Question n° 45 du commissaire-enquêteur :

Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est remis au pétitionnaire. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**SMC2- Monsieur Geoffrey MARIE, EURL Charpente/menuiserie à Saint-Benoît-d'Hébertot, demande :**

- a) La création d'un STECAL Artisanal sur la parcelle section ZH n° 153, pour un agrandissement de son atelier existant de 300 m<sup>2</sup> actuellement afin de disposer de 120 m<sup>2</sup> supplémentaires,
- b) L'agrandissement du bâtiment existant sur les lieux, en colombages, afin de le transformer en show-room, surface actuelle de 30 m<sup>2</sup> à agrandir d'environ 15 m<sup>2</sup> supplémentaires.

*(Un extrait du règlement graphique est joint en annexe).*

Question n° 46 du commissaire-enquêteur :

- a) *Que pensez-vous de cette nouvelle demande de création d'un STECAL artisanal en zone agricole du territoire communal du Saint-Benoît-d'Hébertot ?*
- B) *Pourquoi ne pas encourager ces postulants à intégrer une zone artisanale existante sur le territoire du PLUi ? Merci de bien vouloir analyser cette demande à partir des enjeux urbanistiques : Faisabilité, incidences environnementales, paysagères et économiques.*
- c) *Merci, également, de bien vouloir revoir votre récapitulatif de la page 24 de la notice de présentation de la modification n°3, en analysant les conséquences des changements que vous seriez susceptibles d'accepter du fait de toutes ces nouvelles propositions.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

- a) *Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque STECAL ajouté, un autre a été supprimé, de la même surface.  
La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.*
- b) *Les STECAL ont été mis en place pour permettre le développement de certains espaces du territoire présentant une vocation particulière ou/et faisant l'objet de projets de développement compatible avec le maintien de la vocation agricole du secteur et la préservation des paysages et espaces naturels. La mise en place de ces espaces contribue à limiter le recours aux extensions urbaines par la réalisation d'un projet de développement sur des secteurs déjà bâtis.*
- c) *Si un tel projet était accepté, le principe « d'équilibre » mis en place par Terre d'Auge afin de répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience relative à la diminution de la consommation d'espaces, se verrait bouleversé.*

**SMC3- Madame Régine COQUET de GENNEVILLE, demeurant à Fierville-les-Parcs, est venue déposer, au nom de sa maman, Simone COQUET de GENNEVILLE :**

- 1) Un dossier de demande d'affectation de 2 bâtiments agricoles en habitation à Fierville-les-Parcs, section B n° 202, ADM 2022/47,
- 2) Un dossier de demande d'affectation de 3 bâtiments agricoles en habitation à Saint-Hymer, section D, n° 291, 292 et 297, ADM 2022/29.

Dans ces 2 dossiers, il est expliqué qu'ils ont déjà fait l'objet d'un rejet par courrier de la CdC Terre d'Auge en date du 15 septembre 2023, alors que ces bâtiments répondaient aux critères à retenir pour être sélectionnés.

Madame COQUET de GENNEVILLE demande le réexamen de ces dossiers afin d'autoriser le changement d'affectation desdits bâtiments à l'occasion de cette modification du PLUi.  
(2 dossiers de respectivement 6 et 8 pages chacun sont annexés à cette déposition).

Question n° 47 du commissaire-enquêteur :

a) Que pensez-vous de ces demandes de changement d'affectation concernant ces 2 + 3 bâtiments localisés respectivement à Fierville-les-Parcs et Saint-Hymer ?

En quoi ces nouvelles demandes pourraient entraîner un changement de position vous concernant ?  
(Point à assimiler à la déposition PLE15, question 13, ci-dessus).

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Comme le précise le rapport de présentation du PLUi, afin de limiter l'artificialisation des terres agricoles, les bâtiments pouvant être retenus pour un changement de destination :

- sont d'ossature et d'architecture remarquables ;
- ne sont pas déjà à destination d'habitation ;
- ne sont pas situés en zone de risque ;
- ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- sont raccordés aux réseaux ;
- présentent des dimensions suffisantes pour être à vocation d'habitation.

La page 5 du règlement écrit modifié reprend ces dispositions et précise pour ce dernier critère : « cette surface est estimée à 70m<sup>2</sup> minimum d'emprise au sol. Elle est issue d'un travail de concertation et d'analyse effectué par le CAUE 14 ».

Concernant les bâtiments situés sur les communes de Manneville la Pipard et de Fierville les Parcs : ils ne possèdent pas les dimensions suffisantes pour être à vocation d'habitation.

Concernant les bâtiments situés sur la commune de Saint Hymer : l'accès est difficile (notamment pour le ramassage des ordures ménagères et le passage des secours) et M. le Maire nous précise que les réseaux existants ont une capacité insuffisante pour permettre le changement de destination de nouveaux bâtiments.

**SMC4- Madame Colette DEMEILLAT, demeurant Chemin des Ecachées à Saint-Martin-aux-Chartrains,** exprime son souhait de pouvoir bénéficier de l'urbanisation d'une petite parcelle triangulaire de sa propriété, à proximité de la salle des fêtes de la ville et en bordure de route.

Question n° 48 du commissaire-enquêteur :

Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Demands de renseignements (sans dépôt de doléances)

**Monsieur Christian GILLARD demeurant à Bonnebosq** est venu se renseigner sur la démarche à suivre pour rendre constructible la parcelle AB 148 qu'il possède rue du Moulin à Bonnebosq.

**Monsieur Christian PHANUEL, demeurant au Breuil-en-Auge, est venu se renseigner sur la démarche à suivre pour rendre constructible une parcelle qu'il possède en zone A.**

**Monsieur Roger DUPUY, demeurant à Saint-Martin-aux-Chartrains, est venu consulter le dossier de mise en enquête publique. Il n'a pas souhaité déposer de commentaire.**

Commentaire n° 22 du commissaire-enquêteur :

*Ces 3 points, évoqués pour information, ne nécessitent pas de commentaire ou de réponse de la part du pétitionnaire.*

### 1.6- Registre de Annebault.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.*

### 1.7- Registre d'Auvillars.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.*

### 1.8- Registre de Beaumont-en-Auge.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.*

### 1.9- Registre de Bonnebosq.

**BON1- La municipalité de Bonnebosq** souhaite qu'une suite favorable soit donnée à la demande de Monsieur Nuno GABRIEL en faisant remarquer que la maison d'habitation n'empiètera pas sur la zone naturelle mais entrainera seulement une diminution de la zone économique.

Elle précise que le refus impliquerait vraisemblablement la perte de l'entreprise, pour la commune et donc un préjudice économique non négligeable.

Commentaire n° 23 du commissaire-enquêteur :

*Sujet évoqué au point PLE10, Question 8, ci-dessus.*

**BON2- La municipalité de Bonnebosq** demande que le STECAL économique « Le Costil », 814 Chemin de la Garde soit supprimé, plus aucune entreprise n'étant en activité à cet endroit.

Question n° 49 du commissaire-enquêteur :

*Merci de bien vouloir préciser la suite que vous entendez donner à cette proposition.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*La modification sera apportée.*

### 1.10- Registre de Bonneville-la-Louvet.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### 1.11- Registre de Bonneville-sur-Touques.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### 1.12- Registre de Bourgeauville.

**BOU1- Déposition de Monsieur Olivier SAINVILLE, Maire de la commune de Bourgeauville, en date du 6 mars 2024.**

Celui-ci propose une :

- 1) Nouvelle présentation du Règlement graphique :  
Supprimer la notion de « Cône de vue » sur le bourg, figurant au Plan des panoramas protégés.
- 2) Nouvelle rédaction du règlement écrit : Dispositions applicables pour les sous-secteurs UD4 et A1.  
Modifier les dispositions réglementaires applicables aux zones UD4 et A1 en ce qui concerne les extensions d'habitations :
  - Supprimer le terme « extension » dans la phrase : les constructions nouvelles et les extensions d'habitations ont le choix entre 2 modes de construction ... et ajouter la mention : Les extensions de constructions existantes n'employant pas un des modes constructifs ci-dessus décrits, pourront reprendre la logique esthétique et architecturale de la construction existante.
  - Pour les couvertures, compléter la phrase : Une pente égale à 50° devra être respectée sur tous les versants et ouvrages de couverture des habitations (enlever supérieure) par la mention « à l'exception des extensions d'habitations lorsque le volume existant présente une pente de toit inférieure à 50° ».
  - Permettre que les "croupes" d'habitations puissent avoir une pente de toiture légèrement supérieur à 50°.
- 3) Nouvelle rédaction du règlement écrit : Implantations par rapport aux emprises publiques.  
Imposer un retrait d'implantation du portail sur voirie compatible avec la largeur de la voie pour permettre un accès non destructeur des ouvrages de voirie.

Question n° 50 du commissaire-enquêteur :

- a) *Que pensez-vous de cette proposition de modification du règlement graphique ? De quel cône de vue s'agit-il et pour quel édifice ?*
- b) *Que pensez-vous de ces propositions de modifications du règlement écrit, tant concernant les dispositions d'extension des habitations que celles qui touchent à la couverture des bâtiments ?*
- c) *Que pensez-vous, enfin, de la recommandation concernant le positionnement des portails par rapport aux emprises publiques de voirie ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme plusieurs panoramas sur le grand paysage ont été protégés. De manière générale, l'angle des cônes de vue a été fixé à 120° correspondant au champ visuel des humains. La protection des panoramas s'applique aux vallées et jusqu'aux coteaux/masses boisées arrêtant le cône de vue.

Cette requête ne relevant pas de l'objet de la modification, elle sera analysée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

b) Ces demandes d'ajustement du règlement écrit en zone UD4 et A1 ne concernent que la commune de Bourgeauville. Elles seront réalisées.

c) Afin de respecter la charte de gouvernance votée par le Conseil Communautaire de Terre d'Auge, ces dispositions liées au règlement écrit doivent faire l'objet d'une concertation avec le comité technique.

### **1.13- Registre de Branville.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### **1.14- Registre de Canapville.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### **1.15- Registre de Clarbec.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### **1.16- Registre de Danestal.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### **1.17- Registre d'Englesqueville-sur-Auge.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### **1.18- Registre de Fierville-les-Parcs.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### **1.19- Registre de Formentin.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### **1.20- Registre de Glanville.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

### **1.21- Registre de la Roque-Baignard.**

**LRB1- Déposition de Madame Edwige ANQUETIL, Maire de la ville**, en date du 1<sup>er</sup> mars 2024, qui demande :

- a) Concernant la modification n°4 :
- L'étoilage d'un bâtiment de 92 m<sup>2</sup> situé en zone A, parcelle A 282, en vue d'en faire une habitation ;
  - La suppression de l'étoile sur le bâtiment situé en zone N, parcelle C 123.
- b) Concernant la modification n° 5 :
- Le retrait des Emplacements Réservés LRQ7, LRB8 et LRB9 du PLUi. Elle précise qu'en accord avec le SDIS, il a été trouvé un positionnement, pour le LRQ7 sur la parcelle A001, Pour le LRB8, sur la parcelle ZA2 et pour le LRB9, sur la parcelle A003.

Question n° 51 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de*

a) Modification n°4 :

- *Cette proposition de changement d'affectation concernant le bâtiment localisé sur la parcelle A 282 ? Celui-ci est-il en mesure de répondre aux critères de sélection ?*
- *La suppression de l'étoile concernant le bâtiment situé sur la parcelle C 123.*

b) Modification n° 5 :

*L'annulation souhaitée et le repositionnement proposé des Emplacements Réservés LRQ7, LRB8 et LRB9 ? Cette modification proposée est-elle en mesure de couvrir les mêmes bâtiments ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) *Madame le Maire de la Roque Baignard précise que le bâtiment de la parcelle C 123 est en ruine et s'effondre. Le bâtiment de la parcelle A 282 répondant aux critères de la méthodologie du PLUi, la modification sera apportée.*

b) *Les trois emplacements réservés seront supprimés du PLUi. Après concertation avec Mme le Maire, la défense incendie du secteur va être assurée sans la nécessité d'un emplacement réservé.*

## 1.22- Registre de Le Brévedent.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

## 1.23- Registre de Le Faulq.

**LFA1- Monsieur Bruno LETHUILLIER, Maire de Le Faulq**, déclare donner un avis favorable à la demande de Madame HEBERT, pour que sa maison redevienne constructible. Il déclare que si Madame HEBERT n'a pas été informée de la modification du PLUi, en temps utile, c'est une erreur de la CdC Terre d'Auge, pourtant mise au courant de la situation par lui-même, à cette époque.

Commentaire n° 24 du commissaire-enquêteur :

*Renvoi au point LBA4, question 37, ci-dessus.*

## 1.24- Registre de Le Fournet.

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.25- Registre de Le Mesnil-sur-Blangy.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.26- Registre de Le Torquesne.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.27- Registre de Léaupartie.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.28- Registre de Les Authieux-sur-Calonne.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.29- Registre de Manerbe.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.30- Registre de Manneville-la-Pipard.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.31- Registre de Norolles.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.32- Registre de Pierrefitte-en-Auge.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.33- Registre de Pont-l'Évêque.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.34- Registre de Repentigny.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.35- Registre de Reux.**

*Aucune observation n'a été déposée sur ce registre*

**1.36- Registre de Saint-André-d'Hébertot.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.37- Registre de Saint-Benoît-d'Hébertot.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.38- Registre de Saint-Étienne-la-Thillaye.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.39- Registre de Saint-Hymer.**

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

**1.40- Registre de Saint-Julien-sur-Calonne.**

**SJC1- Monsieur Nicolas GRODY, co-proprétaire de la parcelle ZA 85 à Saint-Julien-sur-Calonne,** demande que cette parcelle située dans un hameau, devienne constructible.

Question n° 52 du commissaire-enquêteur :

*Ce sujet ne pouvant être traité au titre de la modification du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Les requêtes ne relevant pas de l'objet de la modification sont enregistrées et conservées à Terre d'Auge. Un numéro d'enregistrement est attribué. Elles seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

**SJC2- Monsieur et Madame François GEORGES, demeurant à Reux,** demande la réhabilitation d'un bâtiment agricole en maison, sur leur terrain (Les Champs Questels) vraisemblablement localisé à Saint-Julien-sur-Calonne !

Question n° 53 du commissaire-enquêteur :

*a) Que pensez-vous de cette demande de changement d'affectation concernant ce bâtiment agricole localisé au sein d'un grand espace rural ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque bâtiment ajouté pouvant changer de destination, un autre a été supprimé.*

La modification du SRADDET ayant été adoptée en Assemblée Plénière par la Région Normandie le 25 mars 2024 et prévoyant une réduction de la consommation d'espaces de -59.6% à l'horizon 2030 il ne sera pas possible d'accorder de bâtiment supplémentaire dans le cadre de cette modification.

#### 1.41- Saint-Philbert-des-Champs.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

#### 1.42- Registre de Surville.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

#### 1.43- Registre de Tourville-en-Auge.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

#### 1.44- Registre de Valsemé.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

#### 1.45- Registre de Vieux-Bourg.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

## 2- L'AVIS DE LA MRAe.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie a délibéré collégialement le 25 janvier 2024, sur les modifications n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du PLUi de la Communauté de Communes Terre d'Auge, faisant l'objet de cette enquête publique.

Elle déclare qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, considérées comme n'étant pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, elle décide de ne pas soumettre ces dossiers à une évaluation environnementale.

## 3- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).

### 3.1- La DDTM du Calvados :

#### Modification n° 2 (Ajustement du règlement écrit) :

#### 3.1.1- Règles d'encastrement pour la mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures.

Modifications n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 du PLUi Terre d'Auge - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024

- P-V-S-

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_RU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

Celles-ci sont jugées très restrictives et incohérentes avec les objectifs de production d'énergies renouvelables déclinées par le SRADDET, le SCoT et le PCAET.

De plus, les encastresments des panneaux, exigés par le règlement, ne sont parfois pas réalisables et peuvent être préjudiciables à la production d'énergie.

L'interdiction du mitage des panneaux solaires et la limitation de l'épaisseur de ceux-ci à 5 cm, est susceptible de diminuer la surface des installations d'énergie renouvelable, voire même de les proscrire.

Enfin, ces contraintes ne devraient s'appliquer qu'aux seuls bâtiments remarquables ou être gradués suivant le niveau patrimonial des constructions repérées au PLUi.

Question n° 54 du commissaire-enquêteur :

*Les réserves exprimées sur ces divers sujets mettent en évidence la nécessité de revoir le règlement concernant l'installation des panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments (pages 21, 46, 70, 94, 138, 157, 214, 237, 277 et 330).*

*Merci de bien vouloir nous exposer clairement les solutions que vous entendez mettre en place afin de répondre à ces impératifs législatifs !*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Les dernières exigences législatives en la matière seront prises en compte dans le règlement écrit de Terre d'Auge.*

*Afin de respecter la charte de gouvernance votée par le Conseil Communautaire de Terre d'Auge, ces dispositions liées au règlement écrit doivent faire l'objet d'une concertation avec le comité technique.*

**3.1.2- Encadrement du stationnement pour les constructions à usage d'habitation**

(P.22, 140 et 279).

a) La modification, telle qu'elle est rédigée, vise à attribuer une place de stationnement par logement sans fixer de superficie maximale.

*Une recommandation est émise, qui propose de fixer clairement à 50 m<sup>2</sup> la surface maximale habitable pour l'attribution d'une première place de stationnement et, ainsi, combler cette anomalie.*

b) Un rappel de la « Loi ALUR (Article L111-19 du CU) » est formulé qui stipule qu'une surface maximale réservée aux places de stationnement est imposée pour les commerces soumis à la CDAC.

*Ce point fait l'objet d'une seconde recommandation.*

Question n° 55 du commissaire-enquêteur :

a) *Que pensez-vous de cette recommandation concernant la limitation chiffrée de la surface maximale habitable à 50 m<sup>2</sup>, à prendre en considération pour définir clairement la possibilité d'affectation d'une seconde place de stationnement pour les résidents ?*

b) *Comment entendez-vous introduire la réglementation concernant les surfaces dédiées au stationnement pour les commerces soumis à la CDAC ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Afin de respecter la charte de gouvernance votée par le Conseil Communautaire de Terre d'Auge, ces dispositions liées au règlement écrit doivent faire l'objet d'une concertation avec le comité technique.*

**3.1.3- Evolution des règles concernant les annexes en zones A et N (p.326).**

*(Un complément, identifié en italique, est proposé ci-dessous par la DDTM).*

Le règlement stipule que les annexes (y compris abris animaux) créées après la date d'approbation du PLUi ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ou copropriété. Toute demande pour la

Modifications n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 du PLUi Terre d'Auge - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024 - P-V

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

création d'un second branchement aux différents réseaux sera refusée. Aucune permission ne sera délivrée en ce sens.

Question n° 56 du commissaire-enquêteur :

a) Que pensez-vous de cette proposition visant à compléter et à formaliser encore plus clairement cet interdit ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Terre d'Auge va effectivement modifier son règlement écrit en ce sens : « Les annexes (y compris abris pour animaux) créées après la date d'approbation du PLUi ne peuvent pas être transformées en nouveau logement ou co-propriété. Toute demande pour la création d'un second branchement aux différents réseaux par parcelle sera refusée, aucune permission ne sera délivrée en ce sens ».

### 3.2- Le SCoT du Nord Pays d'Auge :

#### **3.2.1- Modification n° 1 (Classement de la parcelle A88 de Saint-Martin-aux-Chartrains en zone UD) :**

Suite au jugement du Tribunal Administratif de Caen du 24 janvier 2022, Classement de la parcelle cadastrale A 88 de Saint-Martin-aux-Chartrains en zone urbaine (Secteur UD). Ce classement, avec une emprise au sol de 30% maximum sur une superficie de 9980 m<sup>2</sup> octroie une capacité de construction de près de 3000 m<sup>2</sup> de surface.

-> Recommandation de la commission du SCoT d'opter pour un reclassement en STECAL Ah, plutôt qu'en zone urbaine, de la parcelle litigieuse, en sa qualité de « dent creuse » au sein d'un espace d'habitat diffus, avec des conditions plus restrictives d'implantation, de hauteur des bâtiments, de densité et d'emprise.

Question n° 57 du commissaire-enquêteur :

a) Que pensez-vous de cette proposition susceptible de permettre une meilleure densification de cet espace rendu à l'urbanisation ?

La configuration des lieux est-elle susceptible d'accepter une approche de ce type et sous quelles conditions ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

En sa qualité de « dent creuse » au sein d'un espace d'habitat diffus et du fait que le « principe d'équilibre » de Terre d'Auge n'est pas bouleversé, la parcelle cadastrée A n°88 sera classé en STECAL Ah, conformément à la demande du SCoT.

#### **3.2.2-Modification n° 2 (Ajustement du règlement écrit) :**

Concernant les aspects règlementaires, les instances du SCoT souhaitent des corrections, des adaptations ainsi que des précisions concernant le règlement écrit, à savoir :

Risques naturels : Evolution des interdictions de construire limitées aux secteurs en pentes fortes et très fortes.

Implantation : Remplacement des retraits « suffisants » exprimés pour les zones UC, UD, UP, UT, (AUC et AUD) par des distances chiffrées.

Aspect des constructions :

- Les valeurs des débords de toits doivent être précisés ;
- Les teintes des façades sont à actualiser ;
- Pour les constructions de type 2, Démarche d'architecturale contemporaine intégrant ou non une démarche environnementale, il semble nécessaire de préciser et de muscler la rédaction comme en zone UF, par exemple ;
- La forme de toiture des extensions, en zone UF, est à reconsidérer, contradiction des 2 règles retenues ;
- Les dispositions pour les abris de jardin sont à revoir, de manière générale, en tenant compte de leurs dimensionnements respectifs ;
- L'implantation des panneaux photovoltaïques est à revoir en limitant la surimposition à 15 cm ;
- Les règles relatives aux formes de toitures en zone UT sont trop restrictives et devraient être reformulées, compte-tenu du contexte ;
- Quelques ajustements sont à prévoir concernant les clôtures en zones A, N et UE, particulièrement autour des haies qui seront imposées.

Concernant le stationnement :

- Il apparaît important de préciser qu'il s'agit de surfaces de plancher et d'opter pour des tranches complètes afin de ne pas surenchérir les obligations ;
- Pour les zones d'activités, les règles ajustées en zone UE devraient être étendues aux zones AUe.

Dispositions spécifiques aux zones A et N.

- La notion d'extension mesurée ou limitée : Une définition avait été ajoutée dans le lexique dans la version intermédiaire du règlement écrit, puis retirée dans la version soumise à avis des PPA. Il est absolument essentiel que le lexique définisse cette notion en établissant un lien de proportionnalité par rapport à la surface de la construction existante à agrandir.
- Prospects par rapport aux routes classées en 1<sup>ère</sup> catégorie qu'il serait judicieux d'aligner sur le règlement départemental qui fixe la distance à 35 m de l'axe des voies pour les RD.
- Prospect par rapport aux limites séparatives, à imposer dans le règlement, à 3 m pour les nouvelles constructions, les annexes et les extensions de bâtiments.
- Pour la hauteur des annexes, il serait utile de préciser qu'elles ne doivent pas dépasser la hauteur de l'habitation principale.
- Pour les toitures des bâtiments agricoles réglementés en 2 ou 3 pentes (toit en croupe), exclure de ces contraintes les constructions de type : serres de maraîchages, tunnels de séchage, etc., ne répondant pas à ces caractéristiques.

Question n° 58 du commissaire-enquêteur :

*Que pensez-vous de ces nombreuses remarques et réserves exprimées par le service instructeur du SCoT concernant la modification du règlement écrit ?*

*Merci de bien vouloir analyser finement toutes ces propositions et de faire ressortir, dans votre réponse, vos accords et, bien séparément, vos éventuels points de divergences voire de refus en les argumentant.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Afin de respecter la charte de gouvernance votée par le Conseil Communautaire de Terre d'Auge, ces dispositions liées au règlement écrit doivent faire l'objet d'une concertation avec le comité technique.*

**3.2.3- Modification n°3 : Evolution des STECAL.**

- Le SCoT Nord Pays d'Auge émet un avis favorable sous réserves :
  - De justifier et d'expliquer, dans la notice de présentation, les critères qui ont conduit à la suppression/re-délimitation de chaque STECAL,
  - De corriger les extraits du règlement graphique, avant et après modification pour le STECAL Ae de la parcelle cadastrée ZW 20, située route du Brévedent à Bonneville-la-Louvet.

Question n° 59 du commissaire-enquêteur :

*Comment entendez-vous répondre à ces attentes partagées par le Commissaire-enquêteur ?*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Les justifications qui ont conduites à la suppression/re-délimitation de chaque STECAL seront explicitées.  
L'erreur matérielle sur la notice de présentation sera corrigée.

- Le SCoT Nord Pays d'Auge recommande :

De réajuster les limites du STECAL Ah, « hameau du Hutrel », à cheval sur les communes de St-Benoit-d'Hébertot et St-André-d'Hébertot, en étudiant la possibilité d'y inclure le bâtiment situé sur la parcelle ZD 47, en continuité avec la parcelle ZD 49.

Question n° 60 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette proposition visant à apporter une plus grande clarification du projet ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

La recommandation du SCoT Nord Pays d'Auge sera prise en compte.

**3.2.4- Modification n°4 : Bâtiments étoilés.**

Le SCoT Nord Pays d'Auge émet un avis favorable sous réserves :

- De justifier et d'expliciter, dans la notice de présentation, les critères qui ont conduit à la suppression de chacun des 23 bâtiments identifiés en 2020 comme pouvant changer de destination ;
- De supprimer le terme « principale » du critère d'identification ainsi libellé : « *Ne pas déjà être à destination d'habitation principale* » ;
- De supprimer les 3 bâtiments recensés sur les communes de Blangy-le-Château, Le Faulq ou Manneville-la-Pipard, ou, à défaut, d'apporter des justifications permettant de valider leur identification au regard des critères retenus.

Par courrier en date du 5 mars 2024, le SCoT Nord Pays d'Auge décide d'amender son avis favorable concernant la modification n° 4 et relatif au bâtiment localisé sur la parcelle cadastrée section ZE n° 65 de la commune de Le Faulq.

En effet, si le bâtiment en question, a déjà fait l'objet d'un permis de construire obtenu en 2020, il s'agissait de la transformation d'un bâtiment agricole en bureau.

La volonté de le transformer en habitation requiert bien un nouveau repérage au titre des articles L.151-11, 2<sup>ème</sup> alinéa et R.151-25, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme de ce bâtiment de qualité et en parfait état.

La réserve de suppression des bâtiments est donc modifiée ainsi :

Supprimer les 2 bâtiments recensés sur les communes de Blangy-le-Château et Manneville-la-Pipard ou, à défaut, apporter des justifications permettant de valider leur identification au regard des critères retenus.

Question n° 61 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette modification ?

Merci de bien vouloir nous informer de votre décision.

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

- Les justifications qui ont conduites à la suppression des bâtiments pouvant changer de destination seront explicitées.
- Le terme « principale » sera supprimé du critère d'identification ainsi libellé : « *ne pas déjà être à destination d'habitation principale* ».

- Sauf avis contraire de M. le Commissaire Enquêteur, les 3 bâtiments recensés sur les communes de Blangy le Château, le Faulq et Manneville la Pipard seront maintenus et leur justification sera renforcée : il s'agit de bâtiments aux caractéristiques architecturales typiques du Nord Pays d'Auge (présence notamment de colombages).

### **3.2.5- Modification n°5 : Emplacements Réservés.**

Le SCoT Nord Pays d'Auge émet un avis favorable sous réserves :

- De supprimer l'emplacement réservé BEA1 délimité sur le terrain des Alleaumes à Beaumont-en-Auge.
- De retirer de l'emplacement réservé PLE 11 le terrain d'assiette de l'habitation existante (Parcelles ZC 29 et 31) à Pont l'Evêque (Souhait également exprimé par la municipalité de Pont-l'Evêque).
- De supprimer les emplacements réservés LP 07 et LP 08, au carrefour de la Balle à Léaupartie, au profit du repérage d'une mare à préserver (Parcelle A 198).

#### Question n° 62 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de ces demandes de modification du projet et plus particulièrement :

- a) Déplacement de l'aire d'accueil de grand passage BEA1 : Le règlement graphique est pourvu de 2 emplacements actuellement, l'un sur le terrain des Alleaumes et l'autre sur le terrain du Vieux manoir. Merci de finaliser votre choix en ne maintenant que celui retenu.
- b) De la demande de retrait de l'E.R. PLE 11, du terrain d'assiette de l'habitation existante (Parcelles ZC 29 et 31) à Pont l'Evêque (Souhait également exprimé par la municipalité de Pont-l'Evêque) ?
- b) De la demande de suppression des Emplacements Réservés LP 07 et LP 08, à Léaupartie (Souhait également exprimé par la municipalité de Léaupartie, voir point 4.3.2 (Avis des municipalités), ci-dessous).

Merci d'explicitier les raisons de vos choix.

#### Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

- a) L'emplacement réservé BEA1 sur le terrain des Alleaumes à Beaumont en Auge sera supprimé.
  - b) Le terrain d'assiette de l'habitation existante sera retiré de l'emplacement réservé PLE 11.
  - c) Les emplacements réservés LP 07 et LP 08 sur la commune de Léaupartie seront supprimés.
- L'ajout d'une mare à préserver sur le règlement graphique n'étant pas l'objet de la modification, cette requête sera analysée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

### **3.2.6- Modification n° 6 : Aménagement d'une zone d'activités (1AUe) sur la commune de Drubec.**

Opérer la traduction de l'étude paysagère « Loi Barnier » dans les documents opposables.

Une recommandation est formulée pour que cette traduction soit également faite dans le règlement du PLUi.

#### Question n° 63 du commissaire-enquêteur :

Merci de bien vouloir formuler la suite que vous entendez donner à cette recommandation.

#### Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Le règlement écrit sera complété afin d'y traduire les principes d'aménagement retenus dans le cadre de l'étude urbaine et paysagère dite « Loi Barnier ».

## **3.3- La Chambre d'agriculture du Calvados :**

### **3.3.1- Modification n°3 : Evolution des STECAL.**

Modifications n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 du PLUi Terre d'Auge - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024 - P-V

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400878-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable avec réserve,  
Concernant la création d'un STECAL d'une superficie de 7593 m<sup>2</sup> dans la commune de Bonneville-la-Loubet impactant la parcelle ZD 33, valorisée actuellement en prairie

Question n° 64 du commissaire-enquêteur :

*Merci de bien vouloir expliciter les raisons de l'adjonction de la parcelle ZD 33 dans le périmètre de ce nouveau STECAL et qui va, effectivement, impacter le domaine agricole du secteur.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*Pour quelques communes, il a été retenu des « secteurs complémentaires » de densification, ciblés notamment sur des hameaux secondaires. Ils permettent de limiter les extensions urbaines par l'accueil de quelques habitations sur des secteurs présentant l'ensemble des conditions requises (capacités des réseaux, etc...) et non concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.*

*Ce secteur déjà urbanisé constitue un hameau secondaire dans lequel la parcelle cadastrée ZD n°33 peut être qualifiée de dent creuse.*

*A noter que dans un souci d'équilibre et pour ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, la commune de Bonneville la Louvet a supprimé un STECAL habitat d'une superficie de 8 523m<sup>2</sup>. La Chambre d'Agriculture indique d'ailleurs dans son avis qu'il s'agit d'une « légère réserve » et souligne « l'effort global visant à réduire les surfaces potentiellement urbanisables ».*

**3.3.2- Modification n°4 : Bâtiments étoilés.**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve,  
Du retrait des bâtiments situés sur les parcelles co de Blangy-le-Château, C 132.C 273 de Manneville-la-Pipard et ZI 54 de Manerbe.

Question n° 65 du commissaire-enquêteur :

*Merci de bien vouloir vous prononcer sur ces réserves qui rejoignent, pour les 2 premières tout au moins, les vœux du SCoT Nord Pays d'Auge.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

*- Sauf avis contraire de M. le Commissaire Enquêteur, les 3 bâtiments recensés sur les communes de Blangy le Château, Manerbe et Manneville la Pipard seront maintenus et leur justification sera renforcée : il s'agit de bâtiments aux caractéristiques architecturales typiques du Nord Pays d'Auge (présence notamment de colombages).*

**3.3.3- Modification n°5 : Emplacements Réservés.**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve :

- Du retrait de l'Emplacement Réservé BLC 10, pour voie verte, qui risque d'impacter fortement l'espace agricole sur le secteur.
- Elle demande également la correction du règlement graphique, avec suppression de l'Emplacement Réservé (BEA1), localisé sur les parcelles ZC 19 et ZC 20 et jusqu'alors, destiné à l'aire d'accueil de grand passage.

Question n° 66 du commissaire-enquêteur :

*a) Merci de bien vouloir communiquer avec précision sur la localisation exacte de l'E.R. BLC 10 sur le secteur, ceci afin de permettre une meilleure appréhension des incidences pouvant découler de ce tracé sur les activités agricoles existantes.*

b) Voir point 3.2.5, question 62, ci-dessus.

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) Le futur cheminement piéton vise à sensibiliser la population à la biodiversité en lui permettant d'accéder à la faune et à la flore. La commune de Blangy le Château est en cours de réflexion pour étudier les possibilités de limiter la venue d'engins motorisés, tels que les quads. Par ailleurs, la commune sera libre de mettre en place une concertation avec la population lors de la mise en œuvre du projet.

Un emplacement réservé sera maintenu, mais seulement sur les linéaires reliant les chemins communaux.

b) La correction sera apportée.

### **3.3.4- Modification n°6 : Aménagement d'une zone d'activités (1AUe) sur la commune de Drubec.**

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable concernant ce projet.

Elle met en avant un périmètre de réciprocité agricole concernant la partie sud-est de la zone, risquant de mettre en péril, à long terme l'exploitation concernée.

Question n° 67 du commissaire-enquêteur :

La visite sur site ne nous ayant pas permis de mettre en évidence ce périmètre de réciprocité agricole, merci de bien vouloir analyser cette situation, la superficie réellement impactée et d'exposer vos conclusions argumentées sur ce sujet dans votre Mémoire en Réponse.

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Si l'étude urbaine et paysagère dite « loi Barnier » indique que « seul un périmètre de réciprocité agricole concerne la partie sud-est de la zone d'étude », elle conclut que les cartographies démontrent « l'absence de contraintes environnementales particulières ».

Par ailleurs, l'objet de la modification ne porte pas sur la création d'une zone d'activités, ce zonage a été entériné par le Conseil Communautaire en date du 5 mars 2020 et avait déjà fait l'objet d'une consultation de la Chambre d'Agriculture. Dans sa réponse en date du 30 septembre 2019, cette dernière n'avait émis aucune remarque quant à la création de cette zone d'activités.

L'objet de la présente modification porte seulement sur la réduction de la bande inconstructible le long de l'autoroute A13.

### **3.4- La CDPENAF :**

La CDPENAF, qui par courrier en date du 29 janvier 2024, ne s'est prononcée que concernant la modification n° 3 (Ajustement des STECAL), émet un Avis favorable sans recommandation ni réserve. Cet avis n'amène donc aucune question de la part du Commissaire-enquêteur.

### **3.5- Le département du Calvados**

Le Conseil départemental du Calvados, par courrier en date du 31 janvier 2024, émet un avis favorable au dossier tout en stipulant le besoin de quelques évolutions complémentaires du règlement :

**3.5.1 -Modification n° 2 (Ajustement du règlement écrit) :****a) Concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées.**

Proposition de modifier la largeur minimale de la voie en exigeant une largeur de 5.5 m au lieu de 4 m actuellement, ceci afin d'éviter les stationnements sur le domaine public.

**b) Pour les clôtures et portails.**

Pour les clôtures situées à l'angle de deux voies, ces dernières pourront être refusées ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité.

**Question n° 68 du commissaire-enquêteur :**

*Merci de bien vouloir vous prononcer sur ces propositions d'évolutions du règlement visant à améliorer et sécuriser le plan de circulation au sein des zones urbaines de votre PLUi.*

**Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :**

*a) Comme proposé par le Département dans son avis, il sera ajouté au règlement écrit : « une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité ».*

*b) Comme proposé par le Département dans son avis, il sera ajouté au règlement écrit une disposition plus générale indiquant que nonobstant le respect des autres règles établies quant aux clôtures et portails, ces derniers pourront être refusés ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité (manque de visibilité/espace de manœuvre).*

**3.5.2- Modification n°3 : Evolution des STECAL.**

Rappel général sur la nécessité de vérifier que le réseau viaire existant pour accéder aux sites, est compatible et peut accepter les activités nouvelles proposées dans le cadre des créations de nouveaux STECAL.

**a) STECAL Ae de Blangy-le-Château (parcelles A308-A309),**

Questionnement sur le bien-fondé de ce STECAL, du fait de l'utilisation d'engins de chantier dans le cadre des activités envisagées, avec un débouché étroit et encadré de haies protégées, sur la RD 265, route de faible largeur et sinueuse.

**b) nouveau STECAL Nh (ZX24, ZD31, ZD33 et ZY52) à Bonneville-la-Louvet.**

Nécessité de se rapprocher de l'agence routière départementale de Pont-l'Évêque pour analyser les aménagements signalétiques nécessaires afin d'anticiper le développement urbain.

**Question n° 69 du commissaire-enquêteur :**

*En approche complémentaire à votre étude, que pensez-vous des points soulevés par le CD14 concernant les inquiétudes exprimées et les aménagements nécessaires aux raccordements de ces 2 STECAL au réseau viaire du département ?*

**Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :**

*a) Concernant le STECAL à vocation économique : un accès est existant et permet le passage d'engins motorisés de chantier.*

*b) Les communes se rapprocheront du Conseil Départemental pour les projets qui le nécessitent.*

**3.5.3- Modification n°5 : Emplacements Réservés.****a) Emplacement Réservé BEA1.**

Un doute est exprimé concernant le positionnement de cet Emplacement Réservé du fait du maintien de l'ancien E.R. sur le règlement graphique. Il est, par ailleurs évoqué des conditions de sécurité dégradées (entre la RD 16 et la voie communale de DRUBEC) nécessitant des restrictions de circulation et une signalétique adéquate à définir avec les services départementaux, via la RD 675 et la voie communale du chemin de la Tonnelle.

**b) Emplacement Réservé SV9 à Surville**

Nécessité, de prévoir les modalités d'aménagement de l'intersection entre le domaine public de la commune et celui du département.

**c) Souhait de l'ajout d'un Emplacement Réservé supplémentaire pour le Département.**

E.R d'une surface de 920 m<sup>2</sup> au sud de la parcelle 185B333 à Pont-l'Évêque, afin de pouvoir élargir, sur une centaine de mètres, la voie communale qui desservira la future agence routière départementale de Pont-l'Évêque, prévue sur la parcelle voisine 185B334.

**Question n° 70 du commissaire-enquêteur :**

*Pouvez-vous :*

- a) Analyser les inquiétudes exprimées autour de l'Emplacement Réservé BEA1 (ancien-nouveau) et surtout concernant les restrictions de circulation dégradées entre la RD 675, la RD 16 et les voies communales de DRUBEC. Pouvez-vous vous engager à vous rapprocher du CD14 afin de traiter et de sécuriser la circulation routière sur le secteur ?*
- b) Vous engager à travailler avec le CD14, concernant la sécurisation de l'Emplacement Réservé SV9 de Surville ?*
- c) Analyser la demande formulée par le CD14 concernant l'ajout d'un E.R. supplémentaire, à Pont-l'Évêque, afin de desservir la future agence routière départementale prévue sur la parcelle 185B334 ?*

**Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :**

- a) L'ancien Emplacement Réservé BEA1 sera supprimé. Concernant le futur emplacement réservé BEA1, ce dernier a d'ores et déjà fait l'objet d'une concertation avec l'Agence Routière Départementale pour anticiper les futurs aménagements nécessaires à la sécurité. La Communauté de Communes a reçu, en date du 16 février 2024 : « un accord de principe pour l'accès sur la parcelle ZD n°14 » de la part du Département.*
- b) L'Emplacement Réservé SV9 est au bénéfice de la commune de Surville. Aussi, il appartiendra à cette dernière de prendre attache des services départementaux lors de la réalisation du projet.*
- c) L'Emplacement Réservé sera créé.*

## 4- LES AVIS DES MUNICIPALITES DES COMMUNES CONCERNEES.

### **4.1- Avis favorables avec remarques.**

Le Conseil Municipal de Pont-l'Évêque :

4.1.1- Sollicite l'adaptation des dispositions applicables aux zones urbaines, afin de corriger l'erreur matérielle portant sur l'oubli de la mention « surface de plancher » dans l'article « Le stationnement-1, pour les constructions à usage d'habitation ».

**Question n° 71 du commissaire-enquêteur :**

*Que pensez-vous de cette demande. Point à rapprocher, peut-être, de la proposition formulée par la DDTM dans son avis du 2 janvier 2024.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Comme évoqué précédemment, ces dispositions du règlement écrit feront l'objet d'une concertation avec le comité technique.

4.1.2- Sollicite l'adaptation de la surface de l'Emplacement Réservé PLE11, afin de retirer l'emprise des parcelles cadastrées ZC 29 et ZC 31.

Question n° 72 du commissaire-enquêteur :

Que pensez-vous de cette demande ?

Quelle incidence risque d'avoir le retrait de ces 2 parcelles au sein du périmètre ?

Quelle serait la nouvelle superficie et la configuration de l'emplacement Réservé en cas d'acceptation ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Cette adaptation sera réalisée. La nouvelle surface de l'emplacement réservé est de 39 053 m<sup>2</sup>.

**4.2- Avis favorables avec réserves.**

Les Conseils Municipaux de 2 communes implantées au sein du périmètre de la Communauté de Communes Terre d'Auge ont émis un avis favorable avec réserve.

Il s'agit des communes de :

4.2.1- Blangy-le-Château qui assujetti son avis favorable à la modification d'un STECAL.

Commentaire n° 25 du commissaire-enquêteur :

Point à rapprocher de la déposition BLC15 (question 33) de Monsieur Dorian COGE, Maire de Blangy-le-Château, sur le registre papier tenu à la disposition du public dans sa mairie.

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

La commune de Blangy le Château est caractérisé au sein de l'armature territoriale comme un pôle secondaire. Aussi, ces territoires correspondent à des bourgs ruraux qui structurent les micro-bassins de vie du territoire avec l'accueil des commerces, services et équipements de proximité. Ils peuvent également disposer de vocations touristiques ou économiques. Ces territoires se caractérisent par un développement prioritaire du bourg et peu de STECAL.

Aussi, sur la commune de Blangy le Château, la priorité est de développer le village au sein de l'enveloppe urbaine. Il est à privilégier des parcelles proches du villages ou du lotissement actuel.

4.2.2- Manneville-la-Pipard qui assujetti son avis :

- a) Au retour du STECAL à sa configuration de 2020,
- b) A la suppression et non la modification de l'Emplacement Réservé MLP9,
- c) La prise en compte du zonage d'assainissement non collectif dans les annexes du PLUi.

Commentaire n° 26 du commissaire-enquêteur :

*Point à rapprocher des dépositions PLE2 (Question 2) et CP1 de Monsieur LEFRANCOIS Maire de Manneville-la-Pipard et de Madame ESSAFI 1<sup>ère</sup> adjointe, sur le registre papier tenu à la disposition du public au siège de l'enquête publique.*

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) Terre d'Auge prend note du souhait de revenir à la configuration du STECAL entérinée par le PLUi.

La modification sera apportée.

b) L'étoilage sera effectivement maintenu : le bâtiment dispose de caractéristiques architecturales typiques du Pays d'Auge.

c) Il s'agit d'une mise à jour des annexes. Cette dernière est prévue concomitamment à l'approbation du PLUi.

#### **4.3- Avis défavorables.**

4.3.1- La commune de DRUBEC émet un avis défavorable concernant l'ensemble des modifications n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du fait :

- De la présence d'une mare à protéger sur la parcelle ZA 101, non répertoriée sur les plans du PLUi, malgré le signalement de celle-ci par lettre recommandée à la CdC Terre d'Auge et par courriel à la DDTM et au PRAM en février 2022 ;
- De la présence d'une marnière non répertoriée sur les plans du PLUi sous forme d'ancienne carrière en voie d'effondrement dans la parcelle voisine (La Cour Oriot parcelle ZA 0005) ;
- De la suppression de la haie dont le Conseil Municipal avait demandé le classement ;
- De la proximité de deux habitations typiques du Pays d'Auge de part et d'autre. Maison de Madame BACCHUS (longère à colombage) et maison VILARS, (Maison de Maître du 18<sup>ème</sup> siècle). L'un des buts et rôles du PLUi étant de mettre en valeur et de préserver l'habitat traditionnel ;
- Du but de la zone AUE, visant à créer une zone d'activité de type CLARBEC-REUX, le long de la RD 675, avec des bâtiments pouvant s'élever à 12 m au faitage pour de l'artisanat et du commerce.

Une « France moche » à DRUBEC et visible de l'A13, soi-disant pour créer une vitrine ?

Le PLUi n'est-il pas fait pour mettre en valeur nos bocages, notre patrimoine avant de créer des zones artisanales de type « France moche » visible de tous ?

Concernant la modification n° 6, le Conseil Municipal souhaite des analyses (sonores et air) sur cette parcelle avant toute prise de décision vis-à-vis de l'implantation de constructions à 50 m de l'axe de l'autoroute A13.

Commentaire n° 27 du commissaire-enquêteur :

A rapprocher du point CE9 (question 17) exposé précédemment.

4.3.2- La commune de LEUPARTIE émet un avis favorable concernant les modifications n° 1, 2, 3, 4 et 6, mais un avis défavorable concernant la modification n° 5 (Ajustement des Emplacements Réservés). La municipalité évoque sa demande de suppression des emplacements LP07 (Aire de voisinage) et LP08 (Aménagement routier) restée sans réponse lors de la consultation, en précisant que ce dernier emplacement est pourvu d'une mare à préserver.

Commentaire n° 28 du commissaire-enquêteur :

A rapprocher du point 3.2.5 (question 62) exposé précédemment par le SCoT NPA.

## 5- LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

### 5.1 – Modification n° 1 : Approche environnementale.

Le dossier d'enquête précise que, du point de vue :

- Milieux écologiques protégés.
  - Une partie du territoire de la commune est directement concernée par :
    - La ZNIEFF de type 1 n° 250015965-Marais de la Basse-Vallée de la Touques,
    - La ZNIEFF de type 1 n°250020051- La Touques et ses principaux affluents-frayères.
  - La commune de Saint-Martin-aux-Chartrains est impactée par le Marais alluvial de la Touques et donc par la zone humide identifiée sur le secteur.
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau (p. 394).  
Un risque fort est identifié pour le centre bourg de Saint-Martin-aux-Chartrains.

#### Question n° 73 du commissaire-enquêteur :

- a) Pouvez-vous nous assurer que cette modification n'est pas susceptible de remettre en cause le diagnostic agricole réalisé sur ce secteur ?
- b) Pouvez-vous nous préciser si la parcelle UD 88 est ou n'est pas localisée au sein des zones délimitées par la ZNIEFF n° 250015965, la ZNIEFF n° 250020051, le Marais alluvial de la Touques, la zone humide ? Si oui, dans quelles proportions ?
- c) Cette parcelle peut-elle être exposée aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou de submersion marine, comme le signale le diagnostic pour la commune ?

#### Réponse de la Communauté de Communes :

La Communauté de Communes rappelle que la modification n°1 relève d'une décision du tribunal administratif et nullement de Terre d'Auge.

La parcelle cadastrée A n°88 est effectivement située dans une zone fortement prédisposée à la présence de zones humides, sur la totalité de la parcelle. Elle n'est pas concernée par une ZNIEFF de type 1.

### 5.2 – Modification n° 2 : Règlement écrit.

- Matériaux de couverture :  
Concernant les matériaux de couverture en zone UF comme en zone AUF, nous pouvons lire que
  - a) Pour les constructions de type 1 : Alors que la tuile plate et l'ardoise sont réglementées, Il n'apparaît aucun commentaire concernant l'ardoise artificielle ;
  - b) Pour les constructions de type 2 : Sauf erreur, Il n'apparaît aucune prescription concernant les matériaux de couverture ;
  - c) Pour les constructions de type 3 : Il apparaît à la fois des prescriptions claires concernant la tuile plate, l'ardoise et l'ardoise artificielle.

#### Question n° 74 du Commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous nous expliquer la raison de ces différentes approches ?

Merci de clarifier la situation en spécifiant, pour chaque cas et au travers d'un paragraphe identique, les exigences imposées par votre règlement.

#### Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) En zone UF, pour les matériaux de couverture du type 1, il est précisé : « les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17 x 27 environ ou l'ardoise 22 x 32 environ

naturelle ou le chaume ». Le type correspondant à des constructions faisant référence à un modèle traditionnel (vernaculaire).

b) Afin de favoriser une démarche environnementale des constructions (type 2), il est volontairement laissé une « souplesse » sur les types de matériaux de couverture. Il est précisé que « le concepteur devra argumenter les partis pris » et devra « être en cohérence avec le site ». Il est ajouté : « Le recours à l'avis d'un expert : architecte des bâtiments de France, Architecte-conseil du Département, Architecte du CAUE,... pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation. »

c) En zone UF, pour les matériaux de couverture du type 3, il est précisé : « pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17 x 27 environ ou l'ardoise 22 x 32 environ naturelle. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épauprés et d'une teinte et d'un format au plus proches de ceux de l'ardoise naturelle ».

### 5.3- Modification n° 3 : Création de nouveaux STECAL et ajustements.

- Ajustements des STECAL(s) Ah d'Auvillars (E93 et Nh du Fournet ( A289, A290, A 291, A292).  
L'opération souhaitée sur Auvillars fait état d'une réduction de 2647 m<sup>2</sup> et celle du Fournet de 8691 m<sup>2</sup>, à partie d'une seule et même référence de périmètre situé, sauf erreur, à cheval sur les deux communes et d'une superficie totale de 31817 m<sup>2</sup>.

#### Question n° 75 du Commissaire-enquêteur :

a) Pouvez-vous nous expliquer ce gain qui, sauf erreur, ne peut pas être cumulé, la valeur retenue pour la commune d'Auvillars étant, dans ce cas, comptabilisée 2 fois ?

b) les ajustements de périmètres des STECAL se faisant, par exemple et dans ce cas, par exclusion de parcelles déjà urbanisées et au bénéfice de nouvelles parcelles qui ne le sont pas encore, pouvez-vous nous expliquer les objectifs de ces propositions qui vont grever davantage le territoire agricole existant et règlementer différemment les parcelles impactées ?

Merci, également de nous faire part des réactions des propriétaires concernés ?

#### Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) Le tableau récapitulatif des surfaces sera clarifié afin d'éviter toute interprétation.

b) Les justifications qui ont conduites à la suppression/re-délimitation de chaque STECAL seront explicitées.

Le règlement écrit de Terre d'Auge permet le développement des habitations en zone A et N (extensions et création d'annexes).

- Anomalies ou incohérences probables.
  - a) Tableau récapitulatif du nombre de STECAL (P.24 de la notice de présentation).  
Dans la colonne : Nombre de STECAL ajustés du tableau, nous trouvons 6 STECAL Habitat alors que 5 seulement sont présentés dans la rubrique.
  - b) Sur la commune d'Englesqueville-en-Auge, nous pouvons lire :
    - La création d'un STECAL Ae localisé sur la parcelle A352,
    - L'ajustement d'un STECAL Ah sur la même parcelle.

#### Question n° 76 du Commissaire-enquêteur :

a) Pouvez-vous nous expliquer ou justifier ces présentations ?

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU\_

REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_AU-014-241400876-20240202-RAP\_ENQ\_PU