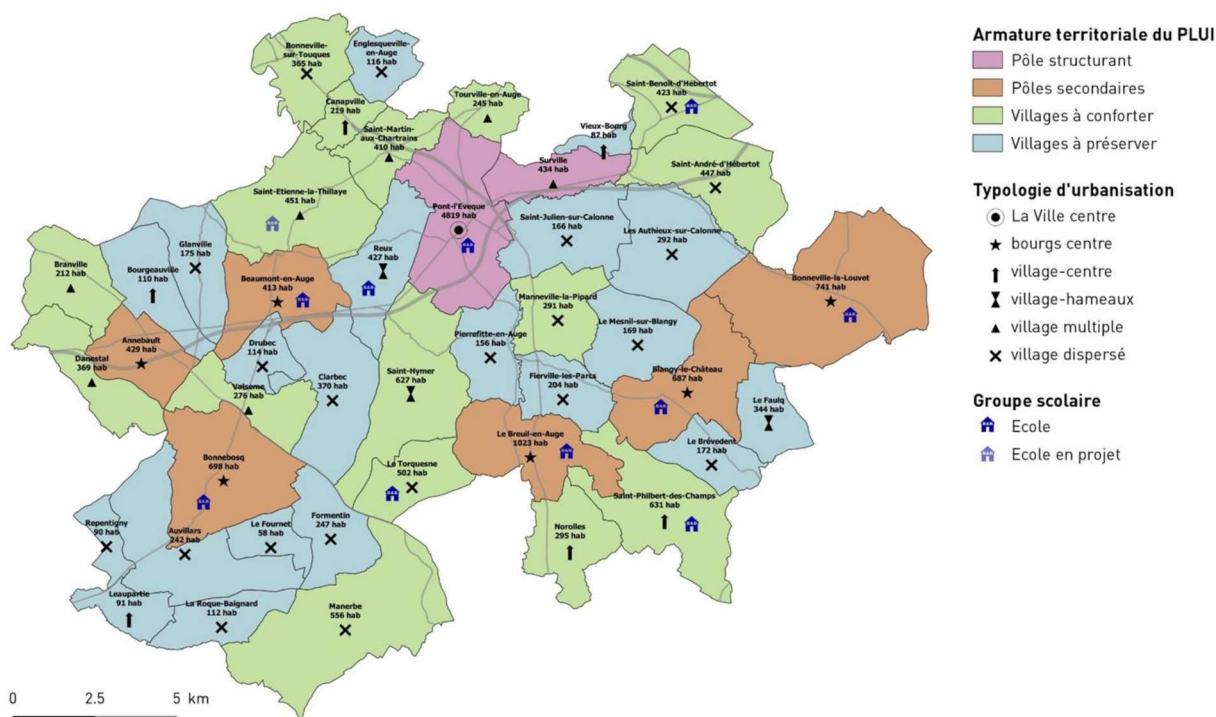


DEPARTEMENT DU CALVADOS

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.



**Rapport du Commissaire-enquêteur :
M. Marcel VASSELIN**

SOMMAIRE

1- PREAMBULE	4
2- L'AUTORITE ORGANISATRICE	4
3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
3.1 Chronologie de l'enquête	5
3.2 Visite des principaux secteurs impactés par les modifications	6
4- LES DOSSIERS SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	9
4.1 Modification n° 1	9
4.1.1. Délibération de prescription de la modification n° 1	9
4.1.2. Extrait de la notice de présentation	9
4.1.3. Evolution du règlement graphique qui découle de la décision du T.A	10
4.1.4. Rapport de présentation (Diagnostic)	11
4.2 Modification n° 2 : Ajustement du règlement écrit du PLUi	13
4.2.1. Délibération de prescription de la modification n° 2	14
4.2.2. Extrait de la notice de présentation	14
4.2.3. Modifications apportées au règlement écrit	15
4.2.4. Modifications apportées aux pièces du PLUi	27
4.2.5. Les justifications	27
4.3 Modification n° 3 : Propositions d'évolution des STECAL	27
4.3.1. Délibération de prescription de la modification n° 3	28
4.3.2. Extrait de la notice de présentation	28
4.3.3. Détail des évolutions apportées aux pièces du PLUi	30
4.3.4. Rapport de présentation et justifications	32
4.4 Modification n° 4 : Changements d'affectation de certains bâtiments agricoles	32
4.4.1. Délibération de prescription de la modification n° 4	32
4.4.2. Extrait de la notice de présentation	33

4.4.3. Détail des évolutions portées aux pièces du PLUi	34
4.5 Modification n° 5 : Ajustement du règlement graphique concernant les E.R	36
4.5.1. Délibération de prescription de la modification n° 5	36
4.5.2. Extrait de la notice de présentation	36
4.5.3. Détail des évolutions apportées aux pièces du PLUi	38
4.6 Modification n° 6 : Traduction dans le PLUi de l'étude urbaine Loi Barnier	38
4.6.1. Délibération de prescription de la modification n° 6	39
4.6.2. Extrait de la notice de présentation	39
4.6.3. Détail des évolutions apportées aux pièces du PLUi	42
5- AVIS DE LA MRAe	43
6- LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	44
7- LES AVIS DES MUNICIPALITES	54
8- LA PARTICIPATION DU PUBLIC LORS DES PERMANENCES	56
8.1 Registre de la Communauté de Communes Terre d'Auge	56
8.2 Registre de Blangy-le-Château	58
8.3 Registre du Breuil-en-Auge	59
8.4 Registre de Drubec	60
7.5 Registre de Saint-Martin-aux-Chartrains	61
9- LES COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	62
9.1 Déroulement de l'enquête	62
10- LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE	63
11- L'ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE	63
12- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	127

1 - PREAMBULE

Je soussigné Marcel VASSELIN, désigné le 7 décembre 2023, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier N° E23000066/14), en vue de procéder à l'enquête publique unique portant sur 6 modifications conjointes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Terre d'Auge.

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

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

Vu la Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date du 22 juin 2023 prescrivant les modifications 1, 2, 3, 4, 5, et 6 du plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Terre d'Auge ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Expose ce qui suit :

Par arrêté n° CC-AR-2024-005 du 2 février 2024, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terre d'Auge, ordonne l'ouverture de l'enquête publique unique concernant 6 modifications conjointes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge.

Cette enquête, d'une durée de 33 jours, est positionnée du :

Lundi 26 février à 9h00 au jeudi 28 mars 2024 à 17h00.

2- L'AUTORITE ORGANISATRICE.

Communauté de Communes Terre d'Auge

9, rue de l'Hippodrome

ZA de la Croix Brisée

14130 PONT L'EVEQUE

Tél : 02.31.65.04.75

Mail : clemence.postaire@terredauge.fr

3- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

3.1 Chronologie de l'enquête.

3.1.1- Préparation de l'enquête.

Le 19 décembre 2023, en présence de Monsieur Yves DESHAYES, 2^{ème} Vice-Président de la CdC Terre d'Auge, de Madame FRANCOIS, Directrice Générale des Services, Madame Anaëlle ARAGON, du Service Urbanisme, nous a présenté succinctement les 6 dossiers de modification qui seront présentés à l'enquête publique unique.

Lors de cette réunion, nous avons pu travailler sur l'organisation de l'enquête publique organisée sur l'ensemble du territoire géré par le PLUi Terre d'Auge et qui est composé de 44 communes.

3.1.2- Consultation des 6 dossiers mis en enquête publique.

Dans le strict respect des articles de l'arrêté de mise en enquête publique, tous ces dossiers de l'enquête publique unique ont été consultables, en version numérique :

- Sur le site internet de la Communauté de Communes Terre d'Auge, www.terredauge.fr durant toute la durée de l'enquête ;
- Dans toutes les mairies du territoire de la CdC Terre d'Auge, aux heures d'ouvertures habituelles,
- Sur un poste internet mis à la disposition gratuite des habitants, à la CdC Terre d'Auge.

Une version « papier » a également été mise à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouvertures ainsi que durant les permanences tenues par le commissaire-enquêteur, au siège de la communauté de Communes Terre d'Auge ainsi qu'aux mairies de Blangy-le-Château, Le Breuil-en-Auge, Drubec et Saint-Martin-aux-Chartrains.

3.1.3- Positionnement des permanences.

Il a été défini en tenant compte de la localisation géographique des communes directement impactées par ces modifications, ceci afin de faciliter et d'encourager la participation du public.

N°	Lieux	Dates	Heures
1	CdC Terre d'Auge à Pont l'Evêque	Lundi 26-02-2024	09h00-12h00
2	Blangy-le-Château	Mardi 27-02-2024	09h00-12h00
3	Le Breuil-en-Auge	Mardi 27-02-2024	14h00-17h00
4	Le Breuil-en-Auge	Mercredi 06-03-2024	09h00-12h00
5	Drubec	Vendredi 08-03-2024	15h00-18h00
6	Blangy-le-Château	Jeudi 14-03-2024	09h00-12h00
7	Saint-Martin-aux-Chartrains	Jeudi 14-03-2024	14h00-17h00
8	CdC Terre d'Auge	Jeudi 28-03-2024	14h00-17h00

Nota : La Communauté de Communes Terre d'Auge est désignée "siège de l'enquête".

3.1.4- Publicité et affichages.

- 1) L'avis d'enquête a été publié, conformément à la loi, par voie de presse dans les journaux **Ouest-France** du mardi 6 février et du vendredi 1^{er} mars 2024 et **Le Pays d'Auge** du mardi 6 février et du vendredi 1^{er} mars 2024, ainsi que sur le portail Internet de la Communauté de Communes Terre d'Auge (Cf. Annexe 1).
- 2) Les affichages, conformément à l'article 7 de l'arrêté n° CC-AR-2024-001 du 17 janvier 2024, (article R123-11 du Code de l'Environnement), ont été effectués sur les panneaux des mairies des 44 communes du territoire ainsi qu'à la Communauté de Communes Terre d'Auge.
- 3) Un contrôle partiel des panneaux d'affichages a été effectué par le commissaire-enquêteur lors de la visite du territoire ainsi que lors de la tenue des permanences.

3.1.5- Recueil des observations du public.

Quarante-quatre registres d'enquête « papier », comportant chacun 25 pages utiles, ainsi qu'un **registre d'enquête spécifique de 30 pages utiles pour le siège de l'enquête**, ont été ouverts par le Président de la communauté de communes « Terre d'Auge » et paraphés par le commissaire-enquêteur, afin d'être mis à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête, dans toutes les mairies des communes concernées par le projet.

Un Email spécifique enquetepublique@terredauge.fr a été mis à la disposition du public par l'autorité organisatrice, durant toute la durée de l'enquête, afin de permettre le dépôt des observations par voie numérique.

Des courriers postaux, a destination du commissaire-enquêteur, ont pu être adressés ou déposés au siège de l'enquête publique : CdC Terre d'Auge, durant tout le déroulement de l'enquête.

A noter, enfin que l'autorité organisatrice n'a pas retenu l'option "Registre Dématérialisé" !

3.2- Visite des principaux secteurs impactés par les modifications.**3.2.1- Visite effectuée.**

Cette visite s'est déroulée avec la participation de Monsieur Yves DESHAYES, 2^{ème} Vice-Président de la CdC Terre d'Auge, et de Madame Anaëlle ARAGON, du Service Urbanisme.

Le circuit de visite avait été établi par le pétitionnaire avec beaucoup d'attention et en prenant en considération les attentes formulées par le Commissaire-enquêteur lors de l'analyse du dossier.

Visualisation :

- De l'extension de la zone UD à Saint-Martin-aux-Chartrains, objet de la modification n° 1.
- Du STECAL artisanal à Englesqueville-en-Auge (Modification n° 3).
Développement de l'activité de mécanique existante : RAS.
- Du STECAL Habitat (Ah) de Saint-André-d'Hébertot (Modification n° 3).
Constat : Deux maisons à rénover et ajout d'une parcelle constructible.
- Du STECAL touristique (At) à Saint-André-d'Hébertot (Modification n° 3).

Création de gîtes en remplacement d'un STECAL artisanal : RAS.

- Du STECAL artisanal (Ne) à créer à Saint-André-d'Hébertot (Modification n° 3).
Extension d'une activité de menuiserie existante sur la parcelle voisine : RAS.
- Du STECAL artisanal (Ae) à agrandir à Bonneville-la-Louvet (Modification n° 3).
Extension de l'activité existante sur la parcelle contigüe : RAS.
- Du STECAL habitat (Nh) à agrandir à Bonneville-la-Louvet (Modification n° 3).
Grands bâtiments à rénover (Tôle ondulée en toiture et périphérie) et ajout d'une parcelle.
- D'un Emplacement Réservé pour « voie verte » (BLC 10) à Bonneville-la-Louvet (Modification n° 5).
Le repérage du tracé, sur le terrain, qui semble traverser des herbages est difficile à concrétiser, à partir du règlement graphique. Il nécessitera une question dans le PVS.
- D'un bâtiment susceptible d'être étoilé à Blangy-le-Château C208) (Modification n° 4).
*Bâtiment à colombage difficile à approcher avec une toiture en tôle ondulée.
Son état semble quelque peu dégradé !*
- D'une réduction de périmètre de STECAL habitat à Manneville-la-Pipard (Modification n° 3).
*Exclusion de 5 parcelles dont 2 non urbanisées et inclusion de 3 nouvelles parcelles dont 2 non urbanisées. Quel est l'objectif d'une telle opération ?
Il semble que cette décision fasse l'objet d'un avis défavorable de la municipalité ! A vérifier.*
- D'un bâtiment susceptible d'être étoilé à Manneville-la-Pipard (Modification n° 4).
Bâtiment à colombage particulièrement dégradé et difficilement transformable en habitation sans destruction totale avant reconstruction !
- D'un bâtiment susceptible d'être étoilé à Manerbe (Modification n° 4).
Bâtiment à colombage partiellement dégradé mais vraisemblablement récupérable après de gros travaux de rénovation architecturaux de qualité.
- D'une réduction de périmètre de STECAL habitat à Auvillers/Le Fournet (Modification n° 3).
Pourquoi sortir de ce STECAL certaines parcelles déjà urbanisées pour les réaffecter en zone Agricole alors qu'elles resteront urbanisées ? Quel est, là encore, l'objectif d'une telle opération ?
- D'une création de STECAL habitat dans le centre-bourg de la commune du Fournet (Modification n° 3).
Cette opération visant à formaliser en STECAL toutes les habitations du centre-bourg ne consomme aucune parcelle agricole supplémentaire. L'objectif, expliqué par le pétitionnaire, est de permettre aux propriétaires des maisons localisées dans le périmètre de ce futur STECAL, de pouvoir agrandir leurs demeures et de diviser éventuellement certaines parcelles afin de densifier quelque peu le secteur.
- D'une création de STECAL touristique à Glanville (Modification n° 3).
Développement d'une activité d'hébergement touristique, en complément d'une activité équestre existante, au sein d'un haras : RAS.
- D'un « Emplacement Réservé » pour une aire de grand passage, supprimé du fait de son transfert sur un autre secteur plus accessible et visualisé ci-dessous (Modification n° 5).
Visite souhaitée du fait de son maintien involontaire sur le règlement graphique : RAS.

- De la future zone d'activité de Drubec ayant fait l'objet d'une étude urbaine et paysagère (Loi Barnier) (Modification n° 6).
Le périmètre de réciprocité évoqué par la Chambre d'Agriculture du Calvados et qui fait l'objet d'un avis défavorable de cet organisme n'a pu être identifié. Ce point fera l'objet d'une question dans le PVS de fin d'enquête.
- Du nouvel « Emplacement Réserve » pour une aire de grand passage, du fait de la suppression de l'ancien qui n'a jamais été aménagé (Modification n° 5).
Visite du nouvel espace : RAS.
- D'un bâtiment susceptible d'être étoilé à Reux (Modification n° 4).
Bâtiment à colombage partiellement dégradé mais vraisemblablement récupérable après quelques gros travaux de rénovation architecturaux de qualité.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Cette visite a été très intéressante et productive dans la mesure où elle a permis :

- a) d'appréhender la complexité du territoire constitué de multiples hameaux et de tout petits villages ;*
- b) de mieux comprendre l'urbanisation fortement dispersée qui illustre parfaitement les besoins spécifiques envisagés au titre des STECAL, par la Communauté de Communes Terre d'Auge.*

3.2.2- Entretien.

Cet entretien s'est effectué en fin de journée, en présence de Monsieur Yves DESHAYES, 2^{ème} Vice-Président de la CdC Terre d'Auge, de Madame FRANCOIS, Directrice Générale des Services, de Madame Clémence POSTAIRE, Responsable du service urbanisme et de Madame Anaëlle ARAGON, chargée du dossier au sein du service aménagement-urbanisme.

Les points abordés ont été axés sur :

- Le réajustement du positionnement de l'enquête publique du fait de l'impossibilité de parution de l'avis d'enquête publique dans le journal « Le Pays d'Auge » quinze jours avant le début de celle-ci.
Conséquences ayant entraîné le report de l'enquête, le repositionnement de certaines permanences, la parution d'un nouvel arrêté de mise en enquête publique, la réédition des affiches et affichages, la réédition des 45 registres d'enquêtes avec un nouveau paraphage de ceux-ci.
- Le souhait du Commissaire-enquêteur d'avoir des explications concernant la modification n° 3 axée sur les STECAL et les densifications de logements présentées dans le dossier, du fait des réajustements des secteurs urbanisables.
L'analyse sera menée au travers des données exposées dans :
 - La notice de présentation,
 - Le document des justifications (P.22 et P.53),
 - Le rapport de présentation : diagnostic (P. 156).

*

4- LES DOSSIERS SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

4.1- MODIFICATION N° 1

**Classement de la parcelle cadastrée A n°88 de la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains en zone urbaine (UD)
*Affaire de Monsieur THIBAUT.***

Constitution du dossier :

- Délibération de prescription,
- Notice de présentation,
- Jugement du Tribunal Administratif de Caen,
- Plan de situation après modification,
- Rapport de présentation après modification,
- Justifications après modification,
- Résumé non technique après modification.

4.1.1- DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 1.

Par délibération n° CC-DEL-2023-062, en date du 22 juin 2023, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'autoriser le Président à engager cette procédure de modification n°1.

4.1.2- EXTRAITS DE LA NOTICE DE PRÉSENTATION.

4.1.2.1- Historique du document d'urbanisme.

- Avant l'approbation du PLUi le 5 mars 2020, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire étaient :
 - 1 PLU commun, de type intercommunal s'appliquant sur les 10 communes de l'ex-CdC de Cambremer,
 - 27 Plans Locaux d'Urbanisme,
 - 3 Plans d'Occupation des Sols,
 - 2 Cartes communales,
 - 2 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme.
- Le 4 juin 2015, le Conseil Communautaire a voté le transfert de la compétence urbanistique à la Communauté de Communes (CdC) Terre d'Auge, après validation dudit transfert par les Conseils Municipaux des communes membres.
- Les statuts de la Communauté de Communes, modifiés, ont été approuvés par arrêté préfectoral, en date du 26 décembre 2018.
- La CdC Terre d'Auge a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2015.
- Suite à l'intégration progressive de nouvelles communes, Terre d'Auge a prescrit successivement l'élaboration de son PLUi :
 - Sur 35 communes le 6 avril 2017,
 - Sur 45 communes le 11 janvier 2018,
 - Sur 44 communes au 1^{er} janvier 2019, suite à la création de la commune nouvelle de Pont l'Evêque rattachant la commune de Coudray-Rabut à la commune de Pont-l'Evêque.

Ce PLUi a été approuvé le 5 mars 2020 puis il a bénéficié d'une modification simplifiée n° 1, approuvée le 7 octobre 2021.

4.1.2.2- Objectifs de la modification et justifications du projet.

Cette dernière modification a pour objet de :

- Modifier le règlement graphique du PLUi concernant le territoire de la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains,
- Classer la parcelle cadastrée A n°88 de ladite commune en zone urbaine : UD.

Il est important de préciser que la présente modification est réalisée afin de mettre en application la décision n°2001002 du Tribunal Administratif (TA) de Caen, en date du 24 janvier 2022.

Pour mémoire : Le jugement du Tribunal Administratif est présenté dans l'annexe à la notice de présentation faisant partie du dossier.

4.1.3- ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE QUI DÉCOULE DE LA DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF.



Extrait du règlement graphique avant modification :

La parcelle 88 a été classée A, par délibération du 5 mars 2020 du conseil communautaire. A noter que la partie sud de cette parcelle a été consacrée à la création d'un Emplacement Réservé "SMC7" d'une superficie de 1959 m², au bénéfice de la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains, pour la réalisation d'une défense incendie.



Extrait du règlement graphique après modification.

La décision n° 2001002 du 24 janvier 2022 du Tribunal Administratif, annule la délibération du 5 mars 2020, du fait du classement de la parcelle 88 en zone A.

La modification n° 1 est donc proposée afin de permettre la régularisation de la situation.

Cette parcelle de 9837 m² rejoint donc la zone UD voisine, conformément au jugement du Tribunal Administratif, toujours amputée du secteur de 1952 m² destiné à l'emplacement réservé (SMC7) pour la protection incendie.

4.1.4- RAPPORT DE PRÉSENTATION (diagnostic).

4.1.4.1- Approche réglementaire et administrative.

Après analyse du document et compte-tenu de l'impact très relatif de cette modification, l'on peut affirmer que cette modification n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du dossier de PLUi existant avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur sur le territoire.

4.1.4.2-Approche sur les entités de Paysage.

La parcelle dont il est question, localisée au cœur d'un hameau, bordée sur 3 côtés de parcelles construites et située aux abords d'un chemin rural, répond aux critères nécessaires à une urbanisation possible. Elle peut donc être assimilée à une dent creuse et intégrer la zone urbaine UD contigüe, sans impacter l'entité paysagère du secteur.

4.1.4.3- Approche spatiale.

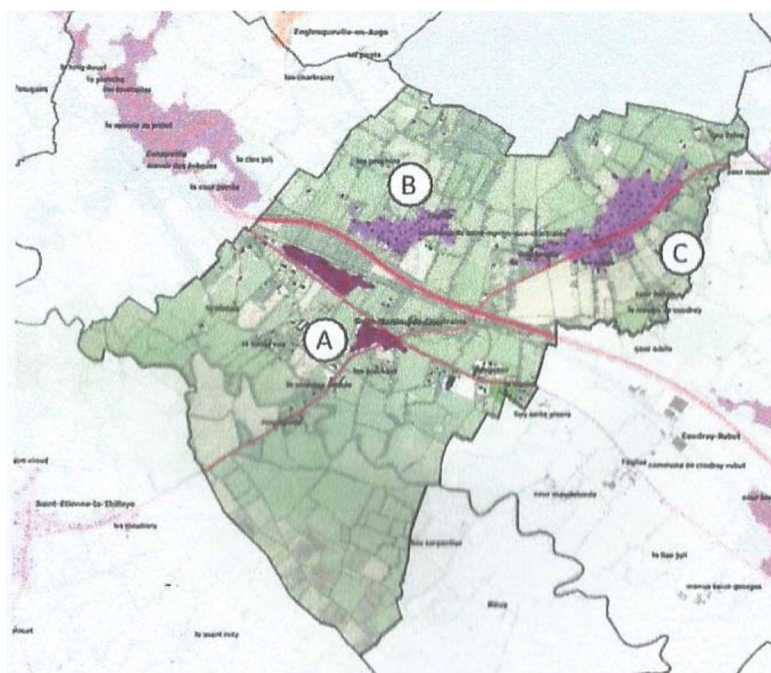
La CdC Terre d'Auge fait partie des 64 intercommunalités les moins artificialisées de l'ex Région de Basse-Normandie.

L'organisation urbaine du territoire a été formalisée au travers de 6 typologies spécifiques qui se déclinent comme suit :

- La ville-centre,
- Les bourgs-centres,
- Les villages-centres,
- Les villages hameaux,
- Les villages multiples,
- Les villages dispersés.

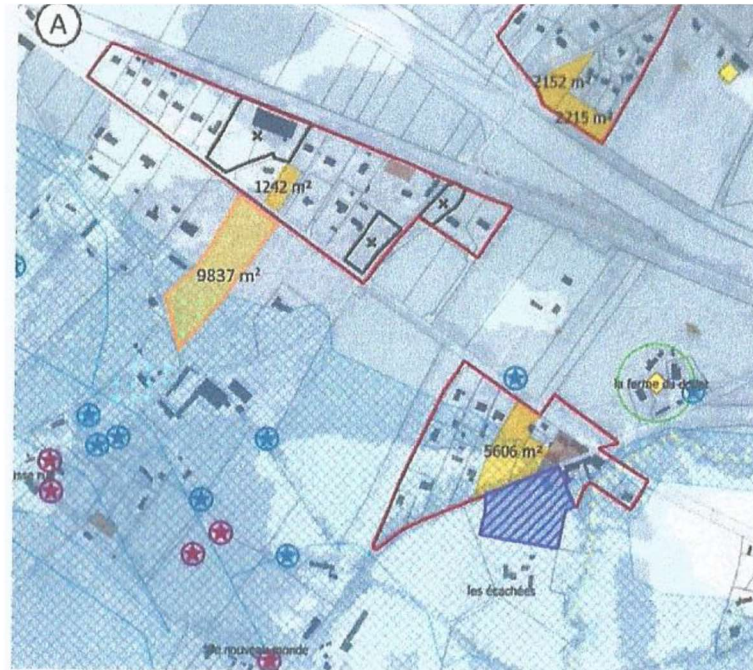
Dans cette organisation, la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains a été identifiée "village multiple", c'est-à-dire composée d'une pluralité bâtie (village, hameaux, lotissements isolés, quartiers en prolongement d'autres communes, etc.)

Les caractéristiques particulières retenues pour cette typologie étant de permettre une densification des différentes entités bâties recensées sur la commune, et plus particulièrement l'urbanisation des dents creuses identifiées sur le territoire.



Saint-Martin-aux-Chartrains

L'actualisation du document fait état, désormais, de 23 logements potentiels au sein des dents creuses sur le territoire de la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains en incluant, bien sûr, celle générée du fait de cette modification et qui est illustrée ci-dessous, pour le secteur A.



4.1.4.4- Approche "habitat".

La Communauté de Communes a, entre autres, dans ses objectifs :

- D'assurer le maintien du parc de logements sur l'ensemble des communes pour maintenir la population et pérenniser les investissements et les équipements ;
- De favoriser la diversité des typologies de logements construits afin d'augmenter la mixité sociale et générationnelle du territoire ;

Cette modification peut, en partie, participer à l'obtention de ces souhaits, mais il faudra être très vigilant afin de ne pas dégrader le caractère rural de ce type de hameau.

4.1.4.5- Approche "activité économique".

De par son classement en "Village-multiple", la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains n'a pas de vocation particulière à générer de quelconques activités économiques sur son territoire.

Par ailleurs, la modification présentée intégrant la parcelle en zone UD : "zone urbaine aérée à vocation principale d'habitat", n'est d'ailleurs pas compatible avec ce type d'orientation.

4.1.4.6- Diagnostic agricole.

Les principaux enjeux étant parfaitement identifiés dans le diagnostic (page 288), il est important de s'assurer que le classement de la parcelle en secteur urbanisé UD n'est pas susceptible de générer de nouvelles difficultés en termes d'exploitation ou de remettre en cause la pérennité du ou des sièges agricoles localisés à proximité de cette parcelle.

4.1.4.7- Approche environnementale.

- Ressource et distribution en eau potable.
Le diagnostic n'identifie pas de captage sur le territoire de la commune.
La distribution est assurée par le Syndicat de la Fontaine Ruante.
- Traitement des eaux usées.
Le secteur accueillant la parcelle UD 88 n'est pas couvert par un réseau collectif. Cette parcelle devra donc se doter d'une installation autonome répondant aux exigences du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CdC Terre d'Auge.
- 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.
- Enfin, un risque d'inondation par submersion marine est identifié sur la commune (p. 400).

Questions du commissaire-enquêteur :

a) *Pouvons-nous être assuré que cette modification n'est pas susceptible de remettre en cause le diagnostic agricole réalisé sur ce secteur ?*

b) *La parcelle UD 88 est-elle 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 ?*

4.2- MODIFICATION N° 2 : Ajustement du règlement écrit du PLUi.

Constitution du dossier :

- Délibération de prescription,
- Notice explicative,
- Règlement écrit après modification,
- Justifications après modification,
- Plan de situation après modification.

4.2.1- DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 2.

Par délibération n° CC-DEL-2023-063, en date du 22 juin 2023, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'autoriser le Président à engager cette procédure de modification n°2.

4.2.2- EXTRAITS DE LA NOTICE DE PRÉSENTATION.

4.2.2.1- Historique du document d'urbanisme.

- Avant l'approbation du PLUi le 5 mars 2020, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire étaient :
 - 1 PLU commun, de type intercommunal s'appliquant sur les 10 communes de l'ex-CdC de Cambremer,
 - 27 Plans Locaux d'Urbanisme,
 - 3 Plans d'Occupation des Sols,
 - 2 Cartes communales,
 - 2 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme.
 - Le 4 juin 2015, le Conseil Communautaire a voté le transfert de la compétence urbanistique à la Communauté de Communes (CdC) Terre d'Auge, après validation dudit transfert par les Conseils Municipaux des communes membres.
 - Les statuts de la Communauté de Communes, modifiés, ont été approuvés par arrêté préfectoral, en date du 26 décembre 2018.
 - La CdC Terre d'Auge a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2015.
 - Suite à l'intégration progressive de nouvelles communes, Terre d'Auge a prescrit successivement l'élaboration de son PLUi :
 - sur 35 communes le 6 avril 2017,
 - sur 45 communes le 11 janvier 2018,
 - sur 44 communes au 1^{er} janvier 2019, suite à la création de la commune nouvelle de Pont l'Evêque rattachant la commune de Coudray-Rabut à la commune de Pont-l'Evêque.
- Ce PLUi a été approuvé le 5 mars 2020 puis il a bénéficié d'une modification simplifiée n° 1, approuvée le 7 octobre 2021.

4.2.2.2- Objectifs de la modification et justifications du projet.

Cette modification n°2 a pour objet de faciliter l'interprétation du règlement écrit et, par conséquent, l'instruction des autorisations d'urbanisme.
Elle concerne l'ensemble du règlement écrit ainsi que son lexique.

4.2.3- MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT :

La notice de présentation précise que 34 ajustements sont appliqués au règlement écrit du PLUi et 7 définitions sont ajoutées au lexique de ce règlement.

Nota : Les suppressions effectuées, en mise à jour, par rapport au règlement en vigueur actuellement, sont identifiées en italique dans cette synthèse.

4.2.3.1- Évolutions en zone UA.

- **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**
 - **Formes et volumes des constructions, matériaux de façade (P. 19 et 20).**
 - Pour les façades-pignons, les mesures indiquées seront calculées à partir de la base du mur.
 - Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 (*environ*) ou l'ardoise 22x32 (*environ*).
 -
 - Pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE), les débords de toits devront être maintenus et conformes au PLUi avec un débord d'au moins 30 cm en façade et d'au moins 15 cm en pignon.
 - ~~Des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine.~~
 - **Le stationnement (P. 22).**

1 place par logement et ~~pour les logements supérieurs à 50 m² de surface de plancher, 2 places devront être réalisées. Au-delà de 170 m² de surface de plancher par logement,~~ une place supplémentaire est obligatoire par tranche entamée de 50 m² supplémentaire.

4.2.3.2- Évolutions en zone UE.

- **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**
 - **Clôtures (P.113).**
 - Les clôtures et les haies ne sont pas obligatoires.
 - Pour la création d'une clôture, les dispositions sont les suivantes : ...
 - Les portails situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.
 - **Stationnement (P. 115).**
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées ~~doit être assuré en dehors des emprises publiques~~ devra se faire sur la parcelle.
 - Pour les constructions à destination d'artisanat, commerce de détail, bureaux et activités de service, il est imposé une surface de stationnement d'au moins 40% (~~60%~~) de la surface de plancher commerciale

4.2.3.3- Évolutions en zone UF.

- **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (P. 127 à 142).**
 - **Volumétrie et implantation des constructions.**
 - Implantation par rapport aux emprises publiques.
Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum en tout point de la construction.
 - Implantation par rapport aux limites séparatives, y compris dans la sous-zone UF1.
Les nouvelles constructions devront être implantées :

- Soit avec un retrait de 3 m (~~4m~~) minimum des limites séparatives, à partir du nu du mur ;
- Soit en limite séparative.....
- Implantation sur le terrain.
L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.
- Hauteur des constructions.
 - Dans la sous-zone UF1, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 10 m (~~9m~~) à l'égout et à 14 m (~~12m~~) au faîtage.
 - **Terrains en pente et remodelés** : Une dérogation pourra être donnée pour les équipements d'infrastructure, les demandes seront étudiées au cas par cas, au regard de l'insertion paysagère.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
 - Esthétique générale.
Pour les façades-pignons, les mesures indiquées seront calculées à partir de la base du mur.
- Pour les constructions nouvelles d'habitations principales (individuelles ou collectives).
 - Type 1 : Constructions faisant référence à un modèle traditionnel (Vernaculaire).
 - **Volumétrie architecturale :**
Des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine.
 - **Matériaux, teintes, composition des façades, toitures, percements, pleins-vides :**
 - Les ouvertures devront être plus hautes que larges ;
 - Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 (~~environ~~) ou l'ardoise 22x32 (~~environ~~).
 - Les lucarnes auront une largeur maximale de 1.60 m (et non 1.40 m) ;
 - Les fenêtres de toit type tropéziennes ainsi que les terrasses tropéziennes sont interdites ;
 - Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis ;
 - Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant ~~ou non~~ une démarche environnementale forte.

Les projets d'architecture contemporaine devront s'intégrer dans un enjeu environnemental d'énergie positive et de végétation intensive.
 - Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions.

Volumétrie architecturale.

- ~~Des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine.~~
- Les débords de toits sont obligatoires sur les 4 façades du bâtiment principal d'habitation.

Matériaux, teintes, composition des façades, toitures, percements, pleins-vides :

- Les ouvertures devront être plus hautes que larges ;
- Les modénatures seront obligatoires pour toutes les ouvertures.
- Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 ~~environ~~ ou l'ardoise 22x32-~~environ~~ ;
- L'ardoise artificielle est autorisée si elle est de même format que l'ardoise naturelle ~~au plus proche de celle de l'ardoise naturelle~~ ;
- Les lucarnes auront une largeur maximale de 1.60 m (et non 1.40 m).

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Pour les matériaux de couverture en zone UF :

- a) *Constructions de type 1 : Alors que la tuile plate et l'ardoise sont réglementées, il n'apparaît aucun commentaire concernant l'ardoise artificielle ;*
- b) *Constructions de type 2 : Il n'apparaît aucune prescription concernant les matériaux de couverture ;*
- c) *Constructions de type 3 : Il apparaît à la fois des prescriptions claires concernant la tuile plate, l'ardoise et l'ardoise artificielle ;*

Une question sera posée afin d'avoir une explication concernant les raisons de ces différentes approches ?

○ **Pour les extensions :**

- Les extensions à toit-plat sont autorisées si le bâtiment principal est doté d'un toit plat ;
- Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.

○ **Pour les annexes :**

- Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.

○ **Restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes (P. 134) :**

- Pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE), les débords de toits devront être maintenus et conformes au PLUi avec un débord d'au moins 30 cm en façade et d'au moins 15 cm en pignon.

○ **Le stationnement .**

2 place par logement et ~~Au delà de 170 m² de surface de plancher par logement,~~
une place supplémentaire est obligatoire par tranche entamée de 50 m²
supplémentaire.

○ **Conditions de desserte par les voies publiques et privées .**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou
privée. Cet accès ~~ce passage~~ aura une largeur minimale de 4 m.

4.2.3.4- Évolutions en zone AUF.

• **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.**

○ **Volumétrie et implantation des constructions.**

▪ **Implantation par rapport aux emprises publiques.**

- Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum en tout point de la construction.
- Le long des RD 45, RD 48, RD 534, RD 675, RD 677, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 35 m minimum en tout point de la construction...

▪ **Implantation par rapport aux limites séparatives, y compris dans la sous-zone AUF1.**

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- Soit avec un retrait de 3 m (~~et non 4~~) minimum des limites séparatives, à partir du nu du mur ;
- Soit en limite séparative.....

▪ **Implantation sur le terrain.**

~~L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.~~

▪ **Hauteur des constructions.**

- Dans la zone AUF1, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 10 m (~~9 m~~) à l'égout et à 14 m (~~12 m~~) au faîtage.
- **Terrains en pente** : Une dérogation pourra être donnée pour les équipements d'infrastructure, les demandes seront étudiées au cas par cas au regard de l'insertion paysagère.

○ **Esthétique générale.**

- Pour les façades-pignons, les mesures indiquées seront calculées à partir de la base du mur.

○ Pour les constructions nouvelles d'habitations principales (individuelles ou collectives) (P. 270).

- Type 1 : Constructions faisant référence à un modèle traditionnel (Vernaculaire).

- **Volumétrie architecturale :**

~~Des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine.~~

- **Matériaux, teintes, composition des façades, toitures, percements, pleins-vides :**

- Les ouvertures devront être plus hautes que larges ;
- Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 *environ* ou l'ardoise 22x32 *environ*.
- Les lucarnes auront une largeur maximale de 1.60 m (~~1.40 m~~).
- Les fenêtres de toit type tropéziennes ainsi que les terrasses tropéziennes sont interdites ;
- Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis ;

- Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant ~~ou non~~ une démarche environnementale forte.

Les projets d'architecture contemporaine devront s'intégrer dans un enjeu environnemental d'énergie positive et de végétation intensive.

- Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions.

Volumétrie architecturale.

- *~~Des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine.~~*
- Les débords de toits sont obligatoires sur les 4 façades du bâtiment principal d'habitation.

Matériaux, teintes, composition des façades, toitures, percements, pleins-vides :

- Les ouvertures devront être plus hautes que larges ;
- Les modénatures seront obligatoires pour toutes les ouvertures.
- Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 *environ* ou l'ardoise 22x32 *environ* ;
- L'ardoise artificielle est autorisée si elle est de même format que l'ardoise naturelle, *~~au plus proche de celle de l'ardoise naturelle~~* ;
- Les lucarnes auront une largeur maximale de 1.60 m.

Commentaires du commissaire-enquêteur.

Pour les matériaux de couverture en zone AUF : Même remarque que pour la zone UF :

- d) Constructions de type 1 : Alors que la tuile plate et l'ardoise sont réglementées, Il n'apparaît aucun commentaire concernant l'ardoise artificielle ;*
 - e) Constructions de type 2 : Il n'apparaît aucune prescription concernant les matériaux de couverture ;*
 - f) Constructions de type 3 : Il apparaît à la fois des prescriptions claires concernant la tuile plate, l'ardoise et l'ardoise artificielle ;*
- Une question sera posée afin de connaître la raison de ces différentes approches ?*

- **Pour les extensions (P. 274) :**

- Les extensions à toit-plat sont autorisées si le bâtiment principal est doté d'un toit plat ;
- Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.

- **Pour les annexes (P.274) :**

- Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.

- **Restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes (P. 275) :**

- Pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE), les débords de toits devront être maintenus et conformes au PLUi avec un débord d'au moins 30 cm en façade et d'au moins 15 cm en pignon.
- Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 *environ* ou l'ardoise 22x32 *environ* ;
- Les lucarnes auront une largeur maximale de 1.60 m.

- **Pour les clôtures (P. 277) :**

Les clôtures sur les voies de circulation automobile et en limite séparative auront une hauteur totale maximale de 1.80 m

- **Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation (P. 277) :**

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics s'affranchissent des règles ;
- Pour les autres activités tertiaires autorisées sous conditions dans la zone, la dérogation portera sur le rapport pignon-façade.

- **Pour le stationnement (P. 279).**

1 place par logement et ~~pour les logements supérieurs à 60 m² de surface de plancher, 2 places devront être réalisées. Au-delà de 170 m² de surface de plancher par logement,~~ une place supplémentaire est obligatoire par tranche entamée de 50 m² supplémentaire.

○ **Conditions de desserte par les voies publiques et privées (P. 142).**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès ~~ce passage~~ aura une largeur minimale de 4 m.

4.2.3.5- Évolutions en zones UB, UC, UD, UP, AUC et AUD.

• **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.**

○ **Abris de jardin (P. 43, 67, 91, 155).**

▪ Zones UB, UC, AUC :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² ~~(12 m²)~~ d'emprise au sol, sont autorisés.....

▪ Zone UD, AUD :

~~Leur implantation est interdite entre la façade de la maison et la voie publique d'accès.~~

~~En deçà de 12 m², l'aspect des abris de jardins est non réglementé. Au delà de 12 m², les dispositions architecturales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.~~

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont autorisés dès lors qu'ils sont en façades bois et qu'ils disposent d'une toiture à deux pans, revêtue soit des mêmes matériaux de couverture de la construction principale, soit en matériaux d'aspect bac acier.

Leur implantation est interdite entre la façade de la maison et la voie publique d'accès. Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

▪ Zone UP :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² ~~(12 m²)~~ d'emprise au sol, sont autorisés.....

Ils devront être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre en tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives.

4.2.3.6- Évolutions en zone AUC.

• **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (P. 197 à 211).**

○ **Décomposition et sous-zones.**

Compte-tenu des différentes morphologies et typologies.....deux sous-zones ont été mises en place :

- AUC1 qui concerne la commune de Bonnebosq,
- AUC2 qui concerne la commune de Manneville-la-Pipard,
- AUC3 qui concerne la commune d'Annebault.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Dans la présentation de la zone AUC, il reste mentionné, dans le chapitre « décomposition et sous-zones » que deux sous-zones ont été mises en place alors qu'une sous-zone AUC3 vient d'être créée concernant la commune d'Annebault. Ce chapitre devra être actualiser !

- Volumétrie architecturale/formes :
 Au sein de la sous-zone 1AUC3, les pentes supérieure ou égales à 35° sont autorisées pour les maisons de plain-pied.
 Les débords de toits sont obligatoires sur les 4 façades du bâti principal d'habitation.
- Matériaux/teintes.
 - ~~Les façades visibles depuis les emprises publiques devront présenter des colombages :~~
 - ~~— Sur l'ensemble de la façade,~~
 - ~~— Sur une partie de la façade si cela permet d'accompagner ou souligner un jeu volumétrique.~~
 - Les façades des commerces pourront proposer.....Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.
- Implantation par rapport aux emprises publiques.
 Le long des RD 45, RD 48, RD 534, RD 675, RD 677, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 35 m minimum en tout point de la construction...

4.2.3.6- Évolutions en zones A et N.

- **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités (P. 312).**

Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés dans l'un des cas suivants :

- Qu'ils soient..... ;
- Qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou un risque de mouvement de terrain lié à la pente.

- **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (P. 316 à 326).**

- **Zone d'implantation.**

- Les annexes et abris pour animaux doivent être implantés à l'intérieur de l'unité foncière et en retrait de 3 m en tout point de la construction.....
- En cas d'activité agricole principale – à 100% - l'implantation d'abris pour animaux est autorisée sur l'ensemble de l'unité foncière, même si cette dernière est séparée par un chemin.

- **Emprise au sol et densité.**

- En zones Ae, Ne, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ~~sera plafonnée à 50% de la surface du terrain en Ae ou Ne, sans pouvoir~~ ne doit pas dépasser les 1500 m² ~~(800 m²)~~.
- **Dispositions applicables pour l'ensemble des zones A, N, à l'exception des sous-secteurs A1 et Nh1.**
 - Type 1 : Constructions faisant référence à un modèle traditionnel.
Volumétrie architecturale/formes.
 Toute nouvelle construction (hors serres et tunnels agricoles) devra être couronnée.....
Matériaux/teintes.
 - Les façades des commerces pourront proposer.....Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.
 - Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 ~~environ~~ ou l'ardoise 22x32 ~~environ~~.
 - Type 3 : Constructions d'aujourd'hui de type pavillonnaire (P. 324).
Volumétrie architecturale/formes.
 Les débords de toits sont obligatoires sur les 4 façades du bâti principal d'habitation.
Matériaux/teintes.
 - Les façades des commerces pourront proposer.....Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.
 - Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 ~~environ~~ ou l'ardoise 22x32 ~~environ~~.
- **Pour les annexes (P.326) :**
 - Les annexes sont également autorisées lorsque l'unité foncière est divisée entre une zone U et une zone A ou N. Les règles d'implantation aux annexes s'appliquent.
 - Les annexes (y compris abris d'animaux) créées après la date d'approbation du PLUi ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements.

4.2.3.7- Évolutions pour toutes les zones.

- **Protection du patrimoine naturel et bâti.**
(P. 9 et 10, 30, 55, 79, 105, 121, 148, 167, 182, 201, 223, 246, 261, 286, 305).

- Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique (L.151-23 du CU).

Un recul minimum de 5 m en tout point de la construction par rapport aux mares et plans d'eau et berges des ruisseaux est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

- **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (P. 17, 37, 60, 61, 110, 127, 187, 207, 228, 229, 251, 268).**

- **Volumétrie et implantation des constructions.**

- Implantation par rapport aux emprises publiques.

- Les constructions sont autorisées soit à l'alignement, soit en retrait d'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 2 mètres en tout point de la construction, dans la limite des retraits de la ZPPAUP.
- En zone UC3, UD6, les constructions doivent être implantées soit en alignement soit en retrait de 5 m minimum en tout point de la construction par rapport à l'alignement de la voie.
- En zone UE, UT, AUE, les constructions principales sont implantées avec un retrait, en tout point de la construction,
- En zones AUD, AUE, AUF, A et N, Le long des RD 45, RD 48, RD 534, RD 675, RD 677, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 35 m minimum en tout point de la construction...
- En zone A et N, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum en tout point de la construction, par rapport à l'alignement des autres voies....

- Implantation par rapport aux limites séparatives.

- A l'extérieur de la bande de 20 m, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres en tout point de la construction.
- En zone UC, UD6, AUC, les nouvelles constructions principales devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 2 mètres minimum en tout point de la construction de celle-ci.
- En zone A et N :
 - a) Les constructions agricoles ou liées aux exploitations devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum en tout point de la construction ;
 - b) Pour les exploitations relevant du régime ICPE, les constructions nouvelles devront également respecter un retrait de 100 m minimum en tout point de la construction ;
 - c) Pour les autres constructions, les nouvelles constructions devront être implantées à 3 m minimum, en tout point de la construction des limites séparatives.

- Implantation sur le terrain (P.37, 61, 85, 128, 187, 229, 269, 319).
~~— L'implantation des constructions devra être en cohérence avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.~~
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
 - Toitures :
 - Les matériaux de couvertures sont obligatoirement la tuile plate cuite 17x27 ~~environ~~ ou l'ardoise 22x32 ~~environ~~.
(P. 19, 39, 41, 44, 64, 66, 68, 88, 90, 92, 130, 132, 136, 459, 209, 211, 214, 232, 234, 236, 271, 273, 276, 323, 325, 328) ;
 - Les débords de toits sont obligatoires sur les 4 façades du bâti principal d'habitation.
(P. 41, 65, 89, 131, 210, 233, 273, 324).

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Quelques ajustements devront être effectués dans la notice de présentation, concernant la numérotation des pages concernées, pour les toitures, afin de faciliter les recherches (ex : Pages 273, 274, 277, 278, etc.)

- Clôtures (P. 46, 70, 95, 96, 113, 158, 173, 190, 215, 237, 254, 293, 330, 332).
Les portails situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.
 - Clôtures en limites séparatives ~~sauf zones A et N~~ (P. 46, 70, 95, 97, 138, 158, 215).
~~En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.~~
Les clôtures, en limite séparative, auront une hauteur totale maximum de 1.80 m et seront constituées, sauf nécessité particulière, de protections (dispositifs anti-intrusion) :
 - Soit d'un grillage sur potelets à mailles soudées ou tressées, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales ;
 - Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 1 m, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.
 - Matériaux/teintes ~~sauf les zones UA, UF et AUF~~ (P. 39, 41, 43, 63, 65, 68, 88-89, 156, 209, 211, 213, 232-233, 236, 323, 325, 327).
Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de ABF.
- Volet relatif aux risques (P. 32, 56, 80, 106, 149, 168, 183, 202, 224, 247, 287).
 - Dispositions relatives aux risques d'inondation.
 - Exhaussements

En zones d'aléas faibles et moyens, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions devront respecter :

- Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau.
-

- **Equipements relatifs aux nouvelles technologies P. 21, 46, 70, 94, 138, 157, 214, 237, 277,**

- Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas de constructions neuves, ou de reprises de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Dans le cas de pose sur une toiture sans reprise de la couverture, la surimposition est autorisée mais ne pourra pas excéder 5 cm. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite. Enfin, les mitages de toitures sont à proscrire. (**Toutes les zones**).

Commentaire du commissaire-enquêteur.

La page 21 devra-t-elle être ajoutée pour cette rubrique concernant la zone UA, dans la notice de présentation.

4.2.3.8- Évolution du lexique.

- **Ajout de 7 définitions.**
(P. 339, 342, 344, 345).

- Construction nouvelle.
Une construction est considérée comme nouvelle lorsqu'il n'existe aucun lien structurel avec un autre ouvrage préexistant.
- Démarche environnementale forte.
Une construction du type 2 intégrant une démarche environnementale forte doit justifier d'au moins 2 des critères suivants :
 - De l'usage de matériaux durables, naturels et écologiques ;
 - De l'utilisation d'énergies renouvelables ;
 - D'une isolation et d'équipements de chauffage performants.
- Fenêtres de toit type tropézienne.
Une fenêtre de toit type tropézienne est une fenêtre incrustée dans la toiture et disposant d'une avancée ne s'apparentant pas à une terrasse.
- Panneau photovoltaïque.
Un panneau photovoltaïque convertit l'énergie du soleil en électricité, qui peut être stockée et revendue.
- Panneau solaire.
Un panneau solaire convertit l'énergie du soleil en chaleur (en général en eau chaude).

○ Terrasse tropézienne.

Une terrasse tropézienne est une terrasse aménagée dans le toit, souvent à la place d'une partie des combles mais du côté extérieur.

○ ZAC.

Une Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Dans la notice de présentation, il est stipulé l'ajout de 7 définitions dans le lexique, dont une en « A ».

Il y aura lieu de rectifier cette information caduque et d'y ajouter la page 343, consacrée aux deux nouvelles définitions « P ».

4.2.4- MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi :

En plus des 34 ajustements appliqués au règlement écrit et des 7 définitions ajoutées au lexique, le règlement graphique de la commune d'Annebault est modifié afin d'y ajouter un nouvel indice créé pour les zones AUC. (Voir commentaire n° 10 du C.E., ci-dessus).

4.2.5- LES JUSTIFICATIONS.

4.2.5.1- Du diagnostic multicritères et prospectif au PADD.

Les modifications proposées n'impactent en rien cette partie du dossier.

4.2.5.2-Traduction du projet d'aménagement et de développement durable dans le règlement.

L'actualisation du document facilite l'approche des évolutions proposées, pour le public, lors des consultations.

4.3- MODIFICATION N° 3 : Propositions d'évolution des S.T.E.C.A.L.

Constitution du dossier :

- Délibération de prescription,
- Notice explicative,
- 12 Plans de situation après modification,
- Rapport de présentation après modification,
- Justifications après modification,
- Règlement écrit après modification,
- Résumé non technique après modification.

4.3.1- DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 3.

Par délibération n° CC-DEL-2023-063, en date du 22 juin 2023, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'autoriser le Président à engager cette procédure de modification n°3.

4.3.2- EXTRAITS DE LA NOTICE DE PRÉSENTATION.

4.3.2.1- Le contexte intercommunal.

Le territoire est régi par le SCoT Nord Pays d'Auge. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge a été approuvé le 5 mars 2020 définissant ainsi son armature territoriale composée d'un pôle structurant autour de Pont l'Évêque et incluant la commune de Surville.

Six pôles secondaires ont été également définis (*Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge*). Ils correspondent à des bourgs ruraux qui structurent les micro-bassins de vie du territoire avec l'accueil de commerces, services et équipements de proximité. Ils peuvent également disposer de vocations touristiques (Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château) ou économiques particulières.

Les autres communes rurales, telles que les villages à préserver, se caractérisent par une forte dispersion de l'habitat avec de nombreux hameaux et des « bourgs » de taille réduite.

De manière générale, il s'agit de communes peu équipées (équipements publics peu nombreux, réseau routier constitué principalement de petites routes de campagne, déficit en matière de défense incendie, etc.). En accord avec le cadre législatif en vigueur et les documents supra-communaux, l'objectif de l'intercommunalité est de préserver le caractère rural, la qualité des paysages et l'authenticité du cadre bâti de ces communes par un développement résidentiel modéré. Ce développement s'effectuera essentiellement par la densification des espaces bâtis existante via la mobilisation des dents creuses/divisions parcellaires, les changements de destination y compris dans les hameaux, ce qui exclut la création d'opérations d'aménagement importantes.

4.3.2.2- L'historique du document d'urbanisme.

- Avant l'approbation du PLUi le 5 mars 2020, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire étaient :
 - 1 PLU commun, de type intercommunal s'appliquant sur les 10 communes de l'ex-CdC de Cambremer,
 - 27 Plans Locaux d'Urbanisme,
 - 3 Plans d'Occupation des Sols,
 - 2 Cartes communales,
 - 2 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme.
- Le 4 juin 2015, le Conseil Communautaire a voté le transfert de la compétence urbanistique à la Communauté de Communes (CdC) Terre d'Auge, après validation dudit transfert par les Conseils Municipaux des communes membres.
- Les statuts de la Communauté de Communes, modifiés, ont été approuvés par arrêté préfectoral, en date du 26 décembre 2018.
- La CdC Terre d'Auge a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2015.

- Suite à l'intégration progressive de nouvelles communes, Terre d'Auge a prescrit successivement l'élaboration de son PLUi :
 - Sur 35 communes le 6 avril 2017,
 - Sur 45 communes le 11 janvier 2018,
 - Sur 44 communes au 1^{er} janvier 2019, suite à la création de la commune nouvelle de Pont l'Evêque rattachant la commune de Coudray-Rabut à la commune de Pont-l'Evêque.

Ce PLUi a été approuvé le 5 mars 2020 puis il a bénéficié d'une modification simplifiée n° 1, approuvée le 7 octobre 2021.

4.3.2.2- Objectifs de la modification et justifications du projet.

Cette modification n°3 a pour objet :

- D'ajouter de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL),
- D'ajuster quelques périmètres de STECAL,
- De supprimer certains STECAL.

La présente modification est réalisée afin de répondre aux enjeux inhérents au développement des communes depuis l'approbation du PLUi. Suite à une concertation avec les maires des communes du territoire, des modifications ont été apportées aux STECAL en fonction des opportunités foncières de chacune.

○ Méthodologie retenue pour les STECAL à vocation d'habitat.

Il est établi que dans les zones A et N, peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions et installations que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Les zones « Ah » (agricole d'habitat) et « Nh » (naturelle d'habitat) correspondent à des secteurs en dehors des zones urbaines où sont autorisées les nouvelles constructions à destination d'habitat.

Les STECAL habitat ciblent plusieurs types d'espaces tels que des villages de petite taille, des hameaux structurants du territoire qui sont en capacité d'être développés et des hameaux secondaires définis autour d'un regroupement d'habitations existant.

Ils ont été retenus, selon le dossier, dans la mesure où il s'agit de secteurs présentant l'ensemble des conditions requises pour être constructibles et qu'ils ne sont pas concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.

Le pétitionnaire précise que l'ensemble des STECAL habitat contribuent à limiter le recours aux extensions urbaines par l'accueil de nouvelles habitations sur des secteurs déjà bâtis. Leur nombre s'explique par les caractéristiques morphologiques particulières du Pays d'Auge où l'habitat est historiquement fortement dispersé.

A noter, enfin, que l'objectif de production de logement d'environ 2720 logements, inscrit au PADD, à l'échelle du PLUi, est identique après prise en compte de cette modification.

○ Méthodologie retenue pour les STECAL à vocation économique.

Les principes de mise en place des STECAL économiques ont été définis à partir du guide méthodologique du CAUE du Calvados. Ces zones « Ae » (agricole économique) et « Ne » (naturelle économique) permettent d'accompagner le développement des artisans ou des petites entreprises en zones rurales.

Cet outil traduit l'objectif du PADD qui prévoit de « conforter l'activité artisanale en identifiant les espaces stratégiques pour la pérennité et le développement des entreprises » (*orientation 2, déclinaison de l'axe 1*).

Il s'agit d'activités artisanales existantes dont le projet de développement est connu.

Les futurs STECAL économiques ont été modifiés pour permettre le développement de l'entreprise et d'autres ont été créés pour que l'artisan en place puisse construire des bâtiments de stockage.

○ **Méthodologie retenue pour les STECAL à vocation de loisirs et touristique.**

Les zones « Al » (agricole à vocation de loisirs) et « Nl » (naturelle à vocation de loisirs) permettent de développer des activités de loisirs et des équipements de plein-air.

Les zones « At » (agricole à vocation de loisirs et touristique) et « Nt » (naturelle de loisirs et touristiques), sont destinées au développement des sites accueillant des hébergements touristiques.

○ **Justification du choix des STECAL.**

Le pétitionnaire précise qu'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 permettre l'ajout de quelques STECAL, d'autres ont été supprimés.

4.3.3- DETAIL DES EVOLUTIONS PORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi :

4.3.3.1- Nouveaux STECAL.

Création de nouveaux STECAL					
Nb	Localisation	Réf. cadastrale	Justification	Type	Superficie en m ²
1	Blangy le Château	A 308 et A 309	Artisanal	Ae	2133
2	Blangy le Château	D 319	Artisanal	Ne	1188
3	Blangy le Château	D 115	Tourisme	Nt	2058
4	Bonneville la Louvet	ZI 7	Artisanal	Ae	1000
5	Bonneville la Louvet	ZX 24, ZD 31, ZD 33, ZY 52	Habitat	Nh	7593
6	Clarbec	ZA 96	Artisanal	Ae	2368
7	Clarbec	ZD 60	Tourisme	At	3141
8	Englesqueville en Auge	A 352	Artisanal	Ae	553
9	Glanville	A 346	Tourisme	At	12205
10	Le Fournet	A 265, A 266, A 267, A 268, A 270, A 193, A 186, A 214, A 196	Habitat	Ah	6920
11	St André d'Hébertot	ZC 111	Artisanal	Ne	2277
12	St André d'Hébertot	ZC 122	Tourisme	At	3815
13	St André d'Hébertot	ZB 92, ZB 113, ZB 91, ZB 37, ZB 38, ZD 49	Habitat	Ah	6092
13	TOTAL				+51343

4.3.3.2- Suppression de STECAL.

Suppression de STECAL					
Nb	Localisation	Réf. cadastrale	Justification	Type	Superficie en m ²
1	Blangy le Château	B 271	Artisanal	Ae	1666
2	Bonneville la Louvet	ZM 16, ZM 125, ZM 126, ZM127	Habitat	Ah	8526
3	Glanville	A 211, A 213, A 215, A 217, A 348, A 349, A 363	Habitat	Ah	12867
4	Le Faulq	ZE 65	Artisanal	Ne	2436
5	St André d'Hébertot	ZC 122	Artisanal	Ae	3815
5	TOTAL				- 29310

4.3.3- Ajustements de STECAL existants.

Ajustements de STECAL existants						
Nb	Localisation	Réf. cadastrale	Justification	Type	Superficie en m ²	
					Avant	Après
1	Auvillard	E 93	Habitat	Ah	31817	29170
2	Blangy le Château	D 43 et D 48	Tourisme	Nt	52456	42036
3	Blangy le Château	B 154	Artisanal	Ae	19397	16552
4	Blangy le Château	A 335	Tourisme	At	16784	15775
5	Bonnebosq	H 199	Artisanal	Ae	10046	6221
6	Bonneville la Louvet	ZW 20	Artisanal	Ae	2126	3553
7	Clarbec	ZA 80, ZA 82, ZA 22	Habitat	Ah	46132	33100
8	Englesqueville en Auge	A 352	Habitat	Ah	83721	80727
9	Le Fournet	A 289, A 290, A 291, A 292	Habitat	Nh	31817	23126
10	Manneville-la-Pipard	B 332, B 337, B 338, B 339, B 341, B 365, B 414, B 415, B 416	Habitat	Ah1	29648	23301
10	TOTAUX				323944	273561
	Différentiel négatif				- 50383	

4.3.3.4- Conclusion.

En conclusion, le pétitionnaire annonce que 8.14 ha (7.97) de STECAL ont été supprimés pour permettre la création de 5.27 ha (5.13) de nouveaux STECAL, soit une réduction globale de - 2.7 (- 2.83) ha.

- La consommation d'espaces de STECAL à vocation d'habitat et artisanale a été réduite à l'échelle du PLUi.
- La vocation touristique a augmenté de 0.98 ha, mais cela traduit la volonté du territoire inscrite au travers du PADD, de maintenir la complémentarité et la diversité des types d'hébergements résidentiels et touristiques et de renforcer l'offre d'activités de loisirs, sportives et de pleine nature en cohérence avec les attentes des visiteurs du territoire.

Au bilan, le nombre de STECAL augmente de 8 nouveaux répartis comme suit :

- Secteurs Ae = +2,
- Secteurs At = +3,
- Secteurs Ne = +1,
- Secteurs Nh = +1,
- Secteurs Nt = +1,

Portant le nombre global de STECAL de 169 à 177, sur l'ensemble du territoire.

4.3.4- RAPPORT DE PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS.

L'analyse du potentiel foncier susceptible d'être densifié, du fait des différentes approches réalisées dans la modification des STECAL, ne fait pas apparaître d'anomalies notoires, si ce n'est toutefois, une situation très particulière liée aux spécificités du Pays d'Auge et concernant un mitage impressionnant du territoire.

- **Les superficies classées en STECAL habitat ont été revues à la baisse de 5%.**
Le pétitionnaire explique cette démarche par sa volonté de recentrer l'urbanisation sur les espaces plus structurants et équipés des communes et de réduire fortement les phénomènes de dispersion de l'habitat et de mitage des espaces agricoles et naturels.
- **Une augmentation significative des STECAL économiques apparaît.**
Elle traduit le nombre important d'artisans en zone A et N qui joue un rôle important dans le tissu économique local. L'objectif des élus est de faciliter leur développement, bloqué actuellement par les documents d'urbanisme.
- **Des STECAL de loisirs/tourisme,** existant actuellement, s'étendent sur de grandes emprises naturelles et non aménagées (NI de Pont-l'Evêque incluant l'ensemble du lac de Pont-l'Evêque, zone Nt de Saint-André-d'Hébertot, zone Nt2 du Brévedent par exemple).
Ils ont été recalibrés afin de retenir uniquement les emprises déjà aménagées et les espaces stratégiques pour le développement des activités touristiques à court et moyen terme.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

A noter la double identification de la parcelle A 352 d'Englesqueville, créée une première fois en STECAL artisanal (553 m²), puis reprise en ajustement en rubrique Habitat (env. - 3000 m²) ?

A noter, également que la carte regroupant les zones constructibles est inexploitable de par son format.

4.4- MODIFICATION n° 4
Ajustements du règlement graphique concernant les changements d'affectation de certains bâtiments agricoles.
Constitution du dossier :

- Délibération de prescription,
- Notice explicative,
- 22 Plans de situation après modification,
- Rapport de présentation après modification,
- Règlement écrit après modification,
- Fiche d'analyse bâtiments CAUE.

4.4.1- DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 4.

Par délibération n° CC-DEL-2023-063, en date du 22 juin 2023, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'autoriser le Président à engager cette procédure de modification n°4.

4.4.2- EXTRAITS DE LA NOTICE DE PRÉSENTATION.

4.4.2.1- Le contexte intercommunal.

Le territoire est régi par le SCoT Nord Pays d'Auge. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge a été approuvé le 5 mars 2020 définissant ainsi son armature territoriale composée d'un pôle structurant autour de Pont l'Evêque et incluant la commune de Surville.

Six pôles secondaires ont été définis (*Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge*). Ils correspondent à des bourgs ruraux qui structurent les micro-bassins de vie du territoire avec l'accueil de commerces, services et équipements de proximité. Ils peuvent également disposer de vocations touristiques (Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château) ou économiques particulières

Les autres communes rurales telles que les villages à préserver se caractérisent par une forte dispersion de l'habitat avec de nombreux hameaux et des « bourgs » de taille réduite.

De manière générale, il s'agit de communes peu équipées (équipements publics peu nombreux, réseau routier constitué principalement de petites routes de campagne, déficit en matière de défense incendie, etc.). En accord avec le cadre législatif en vigueur et les documents supra-communaux, l'objectif de l'intercommunalité est de préserver le caractère rural, la qualité des paysages et l'authenticité du cadre bâti de ces communes par un développement résidentiel modéré. Ce développement s'effectuera essentiellement par la densification des espaces bâtis existante via la mobilisation des dents creuses/divisions parcellaires, les changements de destination y compris dans les hameaux, ce qui exclut la création d'opérations d'aménagement importantes.

4.4.2.2- L'historique du document d'urbanisme.

- Avant l'approbation du PLUi le 5 mars 2020, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire étaient :
 - 1 PLU commun, de type intercommunal s'appliquant sur les 10 communes de l'ex-CdC de Cambremer,
 - 27 Plans Locaux d'Urbanisme,
 - 3 Plans d'Occupation des Sols,
 - 2 Cartes communales,
 - 2 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme.
- Le 4 juin 2015, le Conseil Communautaire a voté le transfert de la compétence urbanistique à la Communauté de Communes (CdC) Terre d'Auge, après validation dudit transfert par les Conseils Municipaux des communes membres.
- Les statuts de la Communauté de Communes, modifiés, ont été approuvés par arrêté préfectoral, en date du 26 décembre 2018.
- La CdC Terre d'Auge a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2015.
- Suite à l'intégration progressive de nouvelles communes, Terre d'Auge a prescrit successivement l'élaboration de son PLUi :
 - Sur 35 communes le 6 avril 2017,
 - Sur 45 communes le 11 janvier 2018,
 - Sur 44 communes au 1^{er} janvier 2019, suite à la création de la commune nouvelle de Pont l'Evêque rattachant la commune de Coudray-Rabut à la commune de Pont-l'Evêque.

Ce PLUi a été approuvé le 5 mars 2020 puis il a bénéficié d'une modification simplifiée n° 1, approuvée le 7 octobre 2021.

4.4.2.2- Objectifs de la modification et justifications du projet.

Cette modification n°4 a pour objet de :

- Supprimer certains bâtiments inscrits au PLUi comme pouvant changer de destination,
- Ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination au PLUi.

○ Justifications du projet.

La présente modification est réalisée pour permettre la création de nouvelles habitations sur le territoire grâce à la rénovation de bâtiments existants.

Le pétitionnaire précise que ces évolutions sont issues d'une concertation avec les maires afin de faire des choix basés sur les opportunités foncières du territoire. Aussi, elles sont optimisées puisque pour 23 bâtiments ajoutés, 23 bâtiments ont été supprimés.

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.

4.4.3- DETAIL DES EVOLUTIONS PORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi :

• 4.4.3.1 : Rapport de présentation :

Avant toute chose, il est indispensable de rappeler que les changements de destinations de bâtiments sont soumis à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). :

Dans son règlement écrit, la CdC Terre d'Auge précise que pour pouvoir changer de destination un bâtiment devra respecter tous les critères définis au PLUi, à savoir :

- Avoir une belle qualité architecturale notamment par l'usage de matériaux anciens traditionnels,
- Ne pas déjà être à destination d'habitation principale,
- Présenter des dimensions suffisantes afin d'être transformées vers une vocation d'habitation,
- Ne pas compromettre l'activité agricole,

- Ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- Ne pas être situé en zone à risque,
- Pouvoir être raccordé aux réseaux.

• **4.4.3.2 : Actualisation des nouveaux choix retenus :**

Communes	Références cadastrales		Anomalies
	Parcelle du Bâtiments ajoutés	Bâtiments supprimés	
Annebault	ZB 85	ZD 208	OK
Auvillard	D 475	/	OK
Blangy-le-Château	C 208	C 453	Couverture tôle
Bonneville-la-Louvet	ZT 40	ZW 30	OK
Bonneville-la-Louvet	ZO 65	ZW 18	OK
Bonneville-la-Louvet	ZD 23	ZY 52	ZD 33 sur rapport (p.190)
Bourgeauville	A 436	B 310	Était A 310
Clarbec	ZH 37	ZK 001	OK
Clarbec	/	ZI 35	OK
Fierville-les-Parcs	C 265	B 202	OK
Fierville-les-Parcs	C 230	B 203	OK
Le Breuil-en-Auge	/	D 406	OK
Le Breuil-en-Auge	/	C 143	OK
Le Faulq	ZE 65	/	OK
Manerbe	ZI 54	ZI 4	OK
Manneville-la-Pipard	C 132 – C 273	B 639	OK
Pierrefitte -en-Auge	C 20	B 195	OK
Pont-l'Évêque	185A 287	AT 05	OK
Pont-l'Évêque	AV 4	AT 07	OK
Reux	B 285	B 40	OK
Saint-Hymer	B 366	D 267	Était D 207
St-Julien-sur-Calonne	C 208	C 219	OK
St-Martrain-aux-Chartrains	B 520	A 445	OK
Surville	A 793	ZB 10	OK
Valsemé	C 278	C 278	Était C 53
Vieux-Bourg	A 252	/	OK
Total	23	- 23	

Commentaires du commissaire-enquêteur :

a) Le bâtiment identifié sur la parcelle ZD 23 de la commune de Bonneville-la-Louvet apparaît sur la parcelle ZD 33 en page 190 du diagnostic. Cette anomalie fera l'objet d'une Question dans le PVS.

b) Au même titre et cette fois dans le tableau des bâtiments à supprimer, les références cadastrales annoncées pour les communes de Bourgeauville, Saint-Hymer et Valsemé sont B310, D267 et C278 alors qu'elles étaient respectivement identifiées précédemment sous les références A310, D207 et C53.

Il sera demandé une mise à jour !

4.5- MODIFICATION n° 5

Ajustement du règlement graphique concernant les Emplacements Réservés (E.R.).

Constitution du dossier :

- Délibération de prescription,
- Notice explicative,
- 12 Plans de situation après modification,
- Tableau des emplacements réservés après modification,
- Justifications après modification.

4.5.1- DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 5.

Par délibération n° CC-DEL-2023-063, en date du 22 juin 2023, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'autoriser le Président à engager cette procédure de modification n°5.

4.5.2- EXTRAITS DE LA NOTICE DE PRÉSENTATION.

4.5.2.1- Le contexte intercommunal.

Située au cœur de la Région Normandie et dans le département du Calvados, la Communauté de communes Terre d'Auge compte environ 19 174 habitants (INSEE, 2019) et se déploie sur une surface de 322 km² répartis sur 44 communes. Le territoire est marqué par un nombre important de résidences secondaires s'élevant à 24% des logements de Terre d'Auge (INSEE).

Le territoire est régi par le SCoT Nord Pays d'Auge. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge a été approuvé le 5 mars 2020 définissant ainsi son armature territoriale.

4.5.2.2- L'historique du document d'urbanisme.

- Avant l'approbation du PLUi le 5 mars 2020, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire étaient :
 - 1 PLU commun, de type intercommunal s'appliquant sur les 10 communes de l'ex-CdC de Cambremer,
 - 27 Plans Locaux d'Urbanisme,
 - 3 Plans d'Occupation des Sols,
 - 2 Cartes communales,
 - 2 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme.
- Le 4 juin 2015, le Conseil Communautaire a voté le transfert de la compétence urbanistique à la Communauté de Communes (CdC) Terre d'Auge, après validation dudit transfert par les Conseils Municipaux des communes membres.
- Les statuts de la Communauté de Communes, modifiés, ont été approuvés par arrêté préfectoral, en date du 26 décembre 2018.

- La CdC Terre d'Auge a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2015.
- Suite à l'intégration progressive de nouvelles communes, Terre d'Auge a prescrit successivement l'élaboration de son PLUi :
 - sur 35 communes le 6 avril 2017,
 - sur 45 communes le 11 janvier 2018,
 - sur 44 communes au 1^{er} janvier 2019, suite à la création de la commune nouvelle de Pont l'Evêque rattachant la commune de Coudray-Rabut à la commune de Pont-l'Evêque.

Ce PLUi a été approuvé le 5 mars 2020 puis il a bénéficié d'une modification simplifiée n° 1, approuvée le 7 octobre 2021.

4.5.2.2- Objectifs de la modification et justifications du projet.

Cette modification n°5 a pour objet :

- D'ajuster le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), via la modification de quelques Emplacements Réservés,
- De mettre à jour le tableau des Emplacements Réservés au sein du PLUi.

○ Justifications du projet.

En vertu de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, les Emplacements Réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme intercommunal donnent la possibilité, à la collectivité, de réserver des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Dans le cadre du PLUi, les bénéficiaires sont le Conseil Départemental, la Communauté de Communes ou les communes.

Le tableau annexé au règlement graphique présente le contenu (objet, superficie, destinataire, localisation).

A l'échelle du PLUi, environ 300 Emplacements Réservés ont ainsi été définis.

Ils sont consacrés majoritairement à la réalisation :

- De projets routiers (aménagement de carrefours, agrandissement de voirie, création d'accès, aire de retournement, etc.) ;
- De chemins piétonniers ou de pistes cyclables ;
- De la défense incendie du territoire ;
- De l'amélioration du cadre de vie des habitants et l'amélioration du niveau d'équipements sur le territoire (extension de cimetières, équipements publics (culturels, sportifs...), etc.

Certains de ces Emplacements Réservés nécessitent aujourd'hui d'être ajustés afin de s'adapter aux particularités locales et aux besoins des communes en termes de planification de la mise en œuvre de projet.

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. Ainsi, pour chaque Emplacement Réservé ajouté, un autre a été, la plupart du temps, supprimé.

4.5.3- DETAIL DES EVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi :

- **4.5.3.1 : Rapport de présentation :**

- Tableau récapitulatif des modifications

Créations d'Emplacements Réservés	13
Ajustements d'Emplacements Réservés	9
Suppressions d'Emplacements Réservés	16
BILAN QUANTITATIF Négligeable	-3

La nouvelle configuration proposée aura pour conséquence de répartir les attributions comme suit :

- Environ **56%** seront destinés à la création de défense incendie afin de permettre le renforcement de la sécurité des personnes et des biens dans les secteurs en insuffisance ;
- Environ **22%** seront destinés à des projets routiers afin d'améliorer les conditions de circulations routières sur le territoire, aujourd'hui non optimales en raison de nombreuses voies étroites ;
- Environ **7%** seront destinés à la création de chemins piétonniers ou de pistes cyclables : ces projets ont pour objectifs d'améliorer les conditions de déplacements des piétons et de compléter le maillage de chemins de randonnées.

- Tableau récapitulatif des Emplacements Réservés.

Il a été actualisé à partir des évolutions envisagées.

- **4.5.3.2 : Règlement graphique**

Tous les plans qui constituent le règlement graphique sur les communes concernées ont été actualisés.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il serait intéressant d'expliquer les raisons du changement de positionnement de l'Emplacement Réservé BEA1 ?

*Nota : L'actualisation du Règlement Graphique de Beaumont en Auge sera demandée dans le PVS.
(Point également relevé par la Chambre d'Agriculture dans son avis !)*

4.6- MODIFICATION n° 6

Traduction dans le PLUi des conclusions de l'étude urbaine Loi Barnier.

Constitution du dossier :

- Délibération de prescription,
- Notice explicative,
- Plan de situation après modification,
- Justifications après modification,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification,
- Règlement écrit après modification,
- Etude paysagère et urbaine (Loi Barnier).

4.6.1- DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 6.

Par délibération n° CC-DEL-2023-063, en date du 22 juin 2023, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'autoriser le Président à engager cette procédure de modification n°6.

4.6.2- EXTRAITS DE LA NOTICE DE PRÉSENTATION.

- **4.6.2.1- Le contexte intercommunal.**

Située au cœur de la Région Normandie et dans le département du Calvados (au sein de l'arrondissement de Lisieux), la Communauté de Communes Terre d'Auge profite d'une situation géographique stratégique. En effet, ce territoire se positionne à l'interface des aires d'influence de Caen et de Rouen, et bénéficie d'une très bonne desserte routière grâce au passage de l'autoroute A13 au centre du territoire. Desservi par ce nœud autoroutier, et proche des aéroports régionaux, le territoire bénéficie d'accès faciles. Le réseau de mobilité normand offre également de nombreuses possibilités de déplacements.

Avec une activité tout au long de l'année et bénéficiant d'une fréquentation touristique et résidentielle constante, il se caractérise par sa localisation en rétro-littoral et sa localisation au cœur du Pays d'Auge, entre la Côte Fleurie et ses principales stations balnéaires (Deauville/Trouville, Honfleur, Cabourg) et Lisieux, la capitale du Pays d'Auge.

- **4.6.2.2- L'historique du document d'urbanisme.**

- Avant l'approbation du PLUi le 5 mars 2020, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire étaient :
 - 1 PLU commun, de type intercommunal s'appliquant sur les 10 communes de l'ex-CdC de Cambremer,
 - 27 Plans Locaux d'Urbanisme,
 - 3 Plans d'Occupation des Sols,
 - 2 Cartes communales,
 - 2 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme.
- Le 4 juin 2015, le Conseil Communautaire a voté le transfert de la compétence urbanistique à la Communauté de Communes (CdC) Terre d'Auge, après validation dudit transfert par les Conseils Municipaux des communes membres.
- Les statuts de la Communauté de Communes, modifiés, ont été approuvés par arrêté préfectoral, en date du 26 décembre 2018.
- La CdC Terre d'Auge a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2015.

- Suite à l'intégration progressive de nouvelles communes, Terre d'Auge a prescrit successivement l'élaboration de son PLUi :
 - Sur 35 communes le 6 avril 2017,
 - Sur 45 communes le 11 janvier 2018,
 - Sur 44 communes au 1^{er} janvier 2019, suite à la création de la commune nouvelle de Pont l'Evêque rattachant la commune de Coudray-Rabut à la commune de Pont-l'Evêque.

Ce PLUi a été approuvé le 5 mars 2020 puis il a bénéficié d'une modification simplifiée n° 1, approuvée le 7 octobre 2021.

• **4.6.2.3- Objectifs de la modification et justifications du projet.**

○ Objectif de la modification.

Le projet est axé sur le développement d'une zone d'activités AUE à vocation artisanale, d'une superficie de 4.4 ha, sur la commune de DRUBEC. Ce site, étant situé en bordure de l'autoroute A13 et de la RD 16, près de l'échangeur de la Haie Tondue, il est, de ce fait, concerné par la Loi Barnier qui impose une bande d'inconstructibilité de 100 m depuis l'axe central de l'autoroute.

Une étude spécifique, au titre des articles L.111-6, L.111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme, a été menée, à la demande du pétitionnaire, afin d'analyser la possibilité de réduire la bande de retrait à 50 m de l'axe central de l'A13.

○ Justifications du projet.

Menée à la demande du pétitionnaire, au titre des articles L.111-6, L.111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme et afin d'analyser la possibilité de réduire la bande de retrait à 50 m de l'axe central de l'A13, cette étude fait un état des lieux approfondi du secteur.

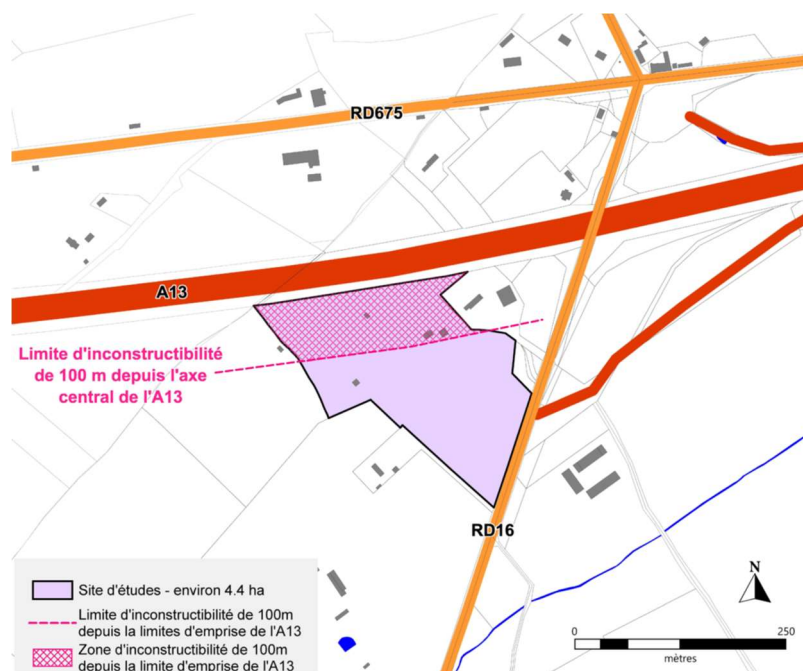
A partir d'une analyse orientée sur l'occupation agricole, les risques naturels, la perception environnementale et paysagère du site et des nuisances éventuelles qui peuvent en découler, cette étude propose des aménagements significatifs de la zone afin d'en réduire les impacts.

A noter la mise en place de :

- Principes de programme, de densité et d'organisation du bâti,
- Principes d'organisation des déplacements et des espaces publics,
- Principes d'intégration paysagère et de cadre de vie,
- Principes de mise en œuvre de l'urbanisation et de conditions particulières,

Que nous retrouvons intégrés et détaillés dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) de la commune de DRUBEC.

Les pièces, jointes au dossier, ont donc toutes pour objet de traduire, dans les pièces opposables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les conclusions de l'étude urbaine et paysagère réalisée au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.



Projet avant l'étude.



Projet après l'étude et présenté avec le secteur d'inconstructibilité réduit à 50 m de l'axe de l'autoroute.

4.6.3- DETAIL DES EVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi :

4.6.3.1- Règlement écrit :

- Du fait de l'étude évoquée ci-dessus, une sous-zone 1AUE2 est créée spécifiquement pour la commune de DRUBEC ;
- Au sein de cette sous-zone, les constructions ou installations sont interdites dans la bande de 50 m définie depuis l'axe de l'autoroute A13 ;
- Au regard de la sécurité :
 - Les accès depuis l'autoroute A13 sont interdits ;
 - Les accès directs aux parcelles sont interdits depuis la RD16 ;
 - Seul un accès unique et/ou collectif pourra être aménagé depuis cette zone.

4.6.3.2- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de DRUBEC :

- Principes d'organisation des déplacements et des espaces publics :

Aux précédents principes déjà retenus pour ce secteur, il est ajouté, dans les OAP et suite à l'étude, l'obligation :

- De sécuriser les déplacements au sein de la zone ;
- D'accompagner les voies internes d'un cheminement doux ;
- De choisir un tracé et un gabarit des voies adaptés au futur trafic et aux manœuvres des véhicules.

- Principes d'intégration paysagère et cadre de vie :

Au même titre et toujours suite à l'étude, il est ajouté l'obligation :

- De créer une bande de recul paysagère dans la bande inconstructible le long de l'autoroute A13 et dans une bande de 5 m le long de la RD 16 ;
- D'aménager la **bande de recul paysagère** le long de l'A13, qui pourra accueillir des espaces plantés en pleine terre mais également des surfaces perméables et végétalisés (aire de stationnement pour les véhicules légers, par exemple) ;
- De créer des **perspectives visuelles** vers le site depuis les axes alentours ;
- D'utiliser des **essences locales** pour les traitements végétalisés, afin de mettre en valeur les continuités écologiques ;
- D'implanter les constructions avec un **recul minimal de 50 m depuis l'axe central de l'A13** ;
- D'apporter des soins particuliers aux matériaux des constructions, pour maintenir la **cohérence urbaine et architecturale** et afin de « tamponner » les nuisances ;
- D'intégrer les **éléments techniques nécessaires à la réalisation du projet** ;
- De **limiter les hauteurs de bâti** à proximité de l'A13 ainsi que celles de la construction existante au nord-est (12 m au faitage dans le règlement écrit) ;
- De gérer l'implantation des volumes bâtis pour permettre un **ensoleillement maximal** des constructions riveraines, en limitant les ombres portées sur les parcelles voisines ;
- De créer des espaces de **stationnement végétalisés et perméables** pour les véhicules légers et pouvant être mutualisés.

- Mise en œuvre de l'urbanisation et conditions particulières :

Au même titre, enfin et toujours suite à l'étude, il est précisé, concernant l'urbanisation :

- Que les constructions qui le nécessitent devront bénéficier de **matériaux à bonnes capacités d'isolation acoustique** ;
- **Que la gestion hydraulique et la gestion obligatoire des eaux pluviales** à la parcelle, devront être prises en compte ;
- Que l'échéance prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser et de réalisation des équipements est fixée à partir de l'année 2024.

4.6.3.3- Règlement graphique :

Le plan est actualisé avec l'identification du secteur 1AUE2 et l'intégration du tracé de la limite d'inconstructibilité à 50 m depuis l'axe central de l'autoroute A13.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Au titre des principes d'intégration paysagère, vous exigez, au chapitre OAP :

a) une limitation de la hauteur des constructions dans le secteur 1AUE2 de la commune de DRUBEC, sans que celle-ci ne soit chiffrée dans l'OAP ni dans le règlement de la zone.

b) une gestion efficace de l'implantation des volumes bâtis pour permettre un ensoleillement maximal des constructions riveraines sans que ces règles ne soient spécifiées dans le règlement du secteur.

Ces 2 points feront l'objet de questions dans le PVS !

5- AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.

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.

A noter que ces 6 avis devront être joints au dossier de consultation du public.

6- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

	Date	Organisme	N° modification	Avis Favorable	Avis Favorable avec Réserve	Avis Favorable avec Recommandation	Avis défavorable	Observations de l'Organisme	Commentaires du C.E.
1	02/01/2024	DDTM du Calvados	2		X			a) <u>Les règles d'encastrement pour la mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures</u> sont très restrictives et incohérentes avec les objectifs de production d'énergies renouvelables déclinées par le SRADDET, le SCoT et le PCAET. (Se référer à la Loi Climat et Résilience d'août 2021, ainsi qu'à Art. 40 de la Loi sur l'AER - Accélération des Energies Renouvelables, du 10 mars 2023). b) De plus, les encastrements des panneaux, exigés par le règlement, ne sont parfois pas réalisables et peuvent être préjudiciables à la production d'énergie. c) 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. d) Ces contraintes ne devraient s'appliquer qu'aux seuls bâtiments remarquables ou être gradués suivant le niveau patrimonial des constructions repérées au PLUi.	Ces réserves qui s'avèrent très justifiées feront l'objet de questions précises dans le Procès-Verbal de Synthèse (PVS), en fin d'enquête publique
2	02/01/2024	DDTM du Calvados	2			X		a) <u>Proposition concernant l'encadrement du stationnement</u> pour les constructions à usage d'habitation (p.22) :	Cette recommandation à le mérite d'apporter une précision supplémentaire quant à la surface habitable maximale à

							« Une place de stationnement par logement jusqu'à 50 m² et une place supplémentaire obligatoire par tranche entamée de 50 m² supplémentaires ». Suggestion afin d'encadrer le nombre de places et de ne pas encourager les déplacements en voiture au profit du co-voiturage. b) Rappel « Loi ALUR (Article L111-19 du CU) » qui impose une surface maximale de place de stationnement pour les commerces soumis à la CDAC.	prendre en considération pour le 1^{er} parking. Ce rappel est particulièrement intéressant et il serait judicieux qu'il soit formalisé dans le règlement pour les établissements commerciaux.
3	02/01/2024	DDTM du Calvados	2				<u>Proposition d'évolution des règles concernant les annexes en zones A et N (p.326).</u> 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.	Cette suggestion, si elle est entérinée par le porteur de projet, aurait le mérite de bien encadrer les autorisations/interdits.
4	02/01/2024	DDTM du Calvados	2				<u>Règlementation des clôtures en zone inondable (p.46, 70, 95, 96, 113, 158, 173, 190, 215, 237, 254, 293, 330 et 332)</u> La modification qui porte sur les portails qui doivent être ajourés en zone inondable, pourrait également s'appliquer aux clôtures.	RAS concernant cette suggestion.
5	19/01/2024	SCoT Nord Pays d'Auge	1			X	<u>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).</u> Ce classement, avec une emprise au sol de 30% maximum sur une superficie de 9980 m² octroie une capacité de construction de près de 3000 m² de surface. -> Recommandation de la commission d'opter pour un reclassement en STECAL Ah, plutôt qu'en zone urbaine de la parcelle litigieuse, en	Avis partagé par le commissaire-enquêteur, si le contexte le permet, cette

							sa qualité de « dent creuse » au sein d'un espace d'habitat diffus, avec des conditions plus restrictives d'implantation, de hauteur, de densité et d'emprise.	solution ayant l'avantage d'optimiser la production de logements sur les sols dédiés à l'urbanisation.
6	19/01/2024	SCoT Nord Pays d'Auge	2		X		Aspects réglementaires à corriger, adapter, préciser : <u>-Risques naturels:</u> Evolution des interdictions de construire limitées aux secteurs en pentes fortes et très fortes ; <u>Implantation :</u> Remplacement des retraits « suffisants » exprimés pour les zones UC, UD, UP, UT, (AUC et AUD) par des distances chiffrées ; <u>Aspect des constructions :</u> - 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.	Cette analyse est particulièrement exhaustive. Elle fera l'objet de questions dans le PVS - Merci de bien vouloir nous informer, par thèmes, des propositions que vous entendez retenir dans votre règlement écrit. - Merci, également de préciser les points sur lesquels vous ne retiendrez pas ces propositions en argumentant vos décisions.

							<u>Concernant le stationnement</u> ; - Il apparait important de préciser qu'il s'agit de surface 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. <u>Dispositions spécifiques aux zones A et N.</u> - 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^{ère} catégorie qu'il serait judicieux d'aligner sur le règlement départemental fixant 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 serres de maraîchages, tunnels de séchage, etc., ne répondant pas à ces caractéristiques.	
7	19/01/2024	SCoT Nord Pays d'Auge	3		X		<u>Evolution des STECAL.</u> Réserves : Dans la notice de présentation :	Souhait partagé par le commissaire-enquêteur.

[illegible]

							n°65 sur la commune de Le Faulq qui avait déjà bénéficié en 2020, d'un permis de construire afin de le transformer en bureau peut prétendre à une nouvelle demande de changement de destination, dans la mesure où cette dernière vise désormais un changement à destination d'une habitation. L'avis favorable du SCoT est désormais rédigé ainsi concernant le point n°3 : - <i>Supprimer les 2 bâtiments recensés sur les communes de Blangy-le-Château (C 208), et Manneville-la-Pipard (C 132 et C 273) ou, à défaut, apporter des justifications permettant de valider leur identification au regard des critères retenus.</i>	Souhait partagé par le commissaire-enquêteur.
9	19/01/2024	SCoT Nord Pays d'Auge	5		X		<u>Emplacements réservés.</u> - Supprimer l'emplacement réservé BEA1 délimité sur le terrain des Alleaumes à Beaumont-en-Auge. Retirer de l'emplacement réservé PLE 11 le terrain d'assiette de l'habitation existante située en bordure de la rue de la Grange Lairon (Parcelles ZC 29 et 31) à Pont l'Evêque. 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. ?	Souhait partagé par le commissaire-enquêteur. Souhait partagé par le commissaire-enquêteur. Explication souhaitée par le commissaire-enquêteur
10	19/01/2024	SCoT Nord Pays d'Auge	6			X	<u>Aménagement d'une zone d'activités (1AUe) sur la commune de Drubec.</u> Opérer une traduction dans le règlement, des principes d'aménagement retenus dans le cadre de la Loi Barnier.	Souhait partagé par le commissaire-enquêteur
11	23/01/2024	Chambre d'Agriculture du Calvados	1			X	<u>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).</u>	RAS

							Regrettant la perte d'un hectare de terres agricoles consécutive à la décision du Tribunal. Administratif de Caen, <u>la Chambre d'Agriculture du Calvados s'abstient de formuler un avis sur cette modification.</u>	
12	23/01/2024	Chambre d'Agriculture du Calvados	2	X			<u>Modification de règlement écrit.</u> La Chambre d'Agriculture considère que les quelques modifications apportées sont favorables au développement de l'agriculture	RAS
13	23/01/2024	Chambre d'Agriculture du Calvados	3		X		<u>Ajustement des STECAL.</u> Réserve concernant la création d'un STECAL d'une superficie de 7593 m² dans la commune de Bonneville-la-Loubet impactant la parcelle ZD 33, valorisée actuellement en prairie	
14	23/01/2024	Chambre d'Agriculture du Calvados	4		X		<u>Bâtiments étoilés.</u> Réserves sur le choix 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.	
15	23/01/2024	Chambre d'Agriculture du Calvados	5		X		<u>Emplacements réservés.</u> Réserve concernant l'emplacement réservé BLC 10, que la Chambre d'Agriculture souhaite voir disparaître afin de ne pas impacter l'activité agricole. Remarque concernant la présence sur le règlement graphique de l'Emplacement Réservé BEA 1 à la fois sur la parcelle ZD 14 et les parcelles ZC19/ZC20. Elle demande, en conséquence, la suppression de cet E.R sur les parcelles ZC 19 et ZC 20.	L'Emplacement Réservé BLC 10 souhaité par le CdC Terre d'Auge est à mieux localiser sur le règlement graphique de Blangy-le-Château, dans la mesure où il semble se situer au cœur de parcelles difficilement accessibles ! !
16	23/01/2024	Chambre d'Agriculture du Calvados	6			X	<u>Aménagements de la Zone 1AUE à Drubec (Loi Barnier).</u> Du fait du périmètre de réciprocité agricole concernant la partie sud-est de la zone, risquant de mettre en péril, à long terme l'exploitation concernée, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable.	Une précision sur l'analyser les risques de réciprocité avec l'exploitation agricole au sud-est, sera demandée.

17	29/01/2024	DDTM du Calvados, CDPENAF	3	1				<u>Ajustements des STECAL.</u> Avis favorable sur la délimitation et l'agrandissement des STECAL, sans aucune réserve ou recommandation.	RAS
18	31/01/2024	Conseil Départemental du Calvados	1					Aucune observation.	RAS
19	31/01/2024	Conseil Départemental du Calvados	2			X		<u>a) Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.</u> 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. <u>b) Pour les clôtures et portails.</u> Pour les clôtures situées à l'angle de deux voies, ces dernières pourront être refusées ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité.	Ce point fera l'objet d'une question dans le PVS Ce point fera l'objet d'une question dans le PVS
20	31/01/2024	Conseil Départemental du Calvados	3			X		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. <u>a) STECAL Ae de Blangy-le-Château (parcelles A308-A309),</u> 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. <u>b) nouveau STECAL (ZX24, ZD31, ZD33 et ZY52) à Bonneville-la-Louvet.</u> Nécessité de se rapprocher de l'agence routière départementale de Pont-l'Evêque pour analyser	Ce point fera l'objet d'une question dans le PVS Ce point fera l'objet d'une question dans le PVS

							les aménagements signalétiques nécessaires afin d'anticiper le développement urbain.	
21	31/01/2024	Conseil Départemental du Calvados	4			X	Pour une bonne information des porteurs de projets, il peut être utile de rappeler, dans le règlement écrit des zones agricoles et naturelles, que tout changement de destination est conditionné, entre autres, à une desserte viaire sécurisée de l'opération projetée.	Avis partagé par le Commissaire-enquêteur.
22	31/01/2024	Conseil Départemental du Calvados	5			X	a) <u>Emplacement Réservé BEA1.</u> Un doute est exprimé concernant le positionnement de cet Emplacement Réservé du fait du maintien de l'ancien ER 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) <u>Emplacement Réservé SV9 à Surville</u> Nécessité, de prévoir les modalités d'aménagement de l'intersection entre le domaine public de la commune et celui du département. c) <u>Souhait de l'ajout d'un Emplacement Réservé supplémentaire pour le Département.</u> E.R d'une surface de 920 m² au sud de la parcelle 185B333 à Pont-l'Evêque, afin de pouvoir élargir, sur une centaine de mètres, la voie communale qui desservira la future agence routière départementale de Pont-l'Evêque, prévue sur la parcelle voisine 185B334.	Ce point fera l'objet d'une question dans le PVS Ce point fera l'objet d'une question dans le PVS Ce point fera l'objet d'une question dans le PVS.
23	31/01/2024	Conseil Départemental du Calvados	6			X	<u>Traduction dans le PLUi des conclusions de l'étude urbaine Loi Barnier.</u>	

							a) Souhait d'intégrer sur le règlement graphique, qu'au terme de l'étude, le recul de 50 m, à respecter depuis l'axe de l'Autoroute A13, n'est applicable qu'au sein de la zone 1AUE2. b) Souhait de voir intégrer sur le règlement graphique, les évolutions du tracé de la RD16, suite aux travaux d'élargissement de l'A13.	Avis partagé par le Commissaire-enquêteur. RAS
--	--	--	--	--	--	--	--	--

7- AVIS DES MUNICIPALITÉS.

Vingt-huit avis sur les quarante-quatre communes du territoire ont pu être récupérés et joints au dossier d'enquête. Ils se répartissent ainsi :

7.1- Avis favorables sans remarque ni réserve.

Les Conseils Municipaux de 22 communes implantées au sein du périmètre de la Communauté de Communes Terre d'Auge ont émis un avis favorable sans réserve.

Il s'agit des communes de Beaumont-en-Auge, Bonneville-la-Louvet, Branville, Clarbec, Danestal, Fierville-les-Parcs, Glanville, Le Brévedent, Le Fournet, Le Mesnil-sur-Blangy, Le Torquesne, Norolles, Pierrefitte-en-Auge, Repentigny, Reux, Saint-Benoît-d'Hébertot, Saint-Hymer, Saint-Martin-aux-Chartrains, Saint-Philbert-des-Champs, Tourville-en-Auge, Valsemé, Vieux-Bourg.

7.2- Avis favorables avec remarques.

Les Conseils Municipaux de 3 communes implantées au sein du périmètre de la Communauté de Communes Terre d'Auge ont émis un avis favorable avec remarques.

- Le Conseil Municipal des Authieux-sur-Calonne qui émet un avis favorable concernant les modifications n° 1, 3, 4, 5, 6, mais ne se prononce pas sur la modification n° 2 (Règlement écrit) qui, à leurs yeux, manque de clarté.
- Le Conseil Municipal de Pont-l'Évêque qui :
 - 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 » ;
 - Sollicite l'adaptation de la surface de l'Emplacement Réservé PLE11, afin de retirer l'emprise des parcelles cadastrées ZC 29 et ZC 31.
- Le Conseil Municipal de Saint-André-d'Hébertot qui émet un avis favorable concernant les modifications n° 1, 3, 4, 5, 6, mais considère que le Conseil Municipal n'est pas en mesure de se prononcer sur le contenu du dossier de modification n° 2 (Règlement écrit), du fait de son manque de lisibilité et de sa complexité.

7.3- Avis favorables avec réserve.

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 :

- Blangy-le-Château qui assujetti son avis à la modification du STECAL.
(suppression du STECAL Ah, de 1ha25, Route de Bonneville-la-Louvet et création d'un nouveau route de Norolles : Croisement du chemin du petit Leudets !
- Manneville-la-Pipard qui assujetti son avis favorable au retour du STECAL à sa configuration de 2020, suppression et non modification de l'Emplacement Réservé MLP9, ainsi qu'à la prise en compte du zonage d'assainissement non collectif dans les annexes du PLUi.

7.4- Avis défavorable.

Enfin, les Conseils Municipaux de 4 communes implantées au sein du périmètre de la Communauté de Communes Terre d'Auge ont émis un avis défavorable.

Il s'agit de :

- La commune de BONNEBOSQ qui, tout en émettant un avis favorable pour les modifications n° 1, 2, 4, 5 et 6, émet un avis défavorable concernant la modification n° 3 (ajustement des STECAL), sans en signifier la raison.
- La commune de DRUBEC qui 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^{ème} 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.
- La commune de LEAUPARTIE qui émet un avis favorable concernant les modifications n° 1, 2, 3, 4 et 6, et 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), lors de la consultation, restée sans réponse, en précisant que ce dernier emplacement est pourvu d'une mare à préserver.
- Le Conseil Municipal de Saint-Julien-sur-Calonne, qui émet un avis défavorable sans aucune justification.

8- LA PARTICIPATION DU PUBLIC LORS DES PERMANENCES.

(Voir copie des registres en annexes)

Enregistrement des dépositions.

Elles ont été déposées et classées directement dans le Procès-Verbal de Synthèse afin d'être transmises au pétitionnaire pour analyse, en vue de produire son Mémoire en Réponse

Celles-ci sont identifiées, pour les registres, selon l'identification de la commune où s'est déroulée l'entretien soit **PLE** pour Pont-l'Évêque par exemple, **CE** (comme Courrier électronique) ainsi que **CP** (comme Courrier Postal).

A ce titre et afin d'éviter toute redondance, seul le déroulement des permanences avec le recensement exhaustif des personnes venues aux permanences apparaît ci-dessous.

Lieux de permanences.

8.1- Registre de la Communauté de Communes Terre d'Auge.

8.1.1- Permanence du lundi 19 février 2024 (9h00 – 12h00) au télécentre de la CdC Terre d'Auge (Madame Anaëlle ARAGON nous accueille à l'ouverture de cette permanence).

Visite de 7 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

PLE1- Monsieur Cyril JULLIARD, demeurant 206 Impasse de la Bruyère, Les Authieux-sur-Calonne,

PLE2- Monsieur LEFRANCOIS, Maire de Manneville-la-Pipard et Madame ESSAFI, 1^{ère} adjointe,

PLE3- Monsieur Gaston VASTEL, demeurant 1350, Route de Beaufour à Bonnebosq,

PLE4- Monsieur Olivier WEIL demeurant à Clarbec,

PLE5- Madame Agathe DENIS et Monsieur Éric COLIN, concernant la commune de Saint-André-d'Hébertot.

PLE6- Madame Laëtitia DAUPLEY et Monsieur Ludovic LEROY, demeurant à Annebault,

PLE7- Monsieur BEAUCOUDREY, demeurant à Saint-Benoît-d'Hébertot.

8.1.2- Permanence du vendredi 22 mars 2024 (14h00 – 17h00) au télécentre de la CdC Terre d'Auge :

Visite de 10 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

PLE8- Madame Audrey LEYVAL, Responsable administrative des Ecuries Haras Bouquetot à Clarbec.

PLE9- Monsieur Julien DANDOIS, demeurant à Manneville-la-Pipard.

PLE10- Monsieur Nino GABRIEL, demeurant à Bonnebosq,

PLE11- Monsieur Jean-Yves DESTOUCHES, Secrétaire de l'Association Blangy-Environnement et Patrimoine (BEeP).

PLE12- Monsieur Guillaume THIERY, demeurant à Le Faulq.

PLE13- Monsieur Christian PHANUEL, demeurant à Le Breuil-en-Auge.

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° B150 à B153 à Saint-Julien-sur-Calonne).
- b) **Monsieur Olivier HOMMET**, demeurant à Saint-Julien-sur-Calonne.

PLE15- Madame Régine COQUET de GENNEVILLE, demeurant à Fierville-les-Parcs.

Visite de Monsieur et Madame François GEORGES, demeurant à Reux et propriétaire d'un terrain agricole à Saint-Julien-de-Calonne.

8.1.3- Déclarations exprimées en dehors des permanences :

CE1- Courrier électronique du 28 février 2024 de Monsieur Guy BROOK.

CE2- Courrier électronique du 05 mars 2024 de Monsieur Cyril JULLIARD.

CE3- Courrier électronique en date du 08 mars 2024 de Monsieur, Xavier PUGA.

CE4- Courrier électronique en date du 8 mars 2024 de Monsieur JC DONON.

CE5- Courrier électronique de Monsieur et Madame Rodolphe CARPENTIER, Le Chemin Blanc à Manerbe, en date du 13 mars 2024.

CE6- Courrier électronique de Monsieur et Madame Richard BONFILS demeurant au Mesnil-sur-Blangy, en date du 15 mars 2024.

CE7- Courrier électronique de Madame Aurélie GIRAUD, demeurant au Mesnil-sur-Blangy, en date du 15 mars 2024.

CE8- Courrier électronique de Madame Martine et Monsieur Alain LAVILLAUGOUET, demeurant route de Pont-l'Évêque à Canapville, en date du 19 mars 2024.

CE9- Courrier électronique de Monsieur Antoine VILARS, Maire de Drubec.

CE10- Courrier électronique, en date du 26 mars 2024, de Madame Florence COTHIER, Maire de Bonneville-sur-Touques.

CE11- Courrier électronique de Madame Marie-France MUGNIER en date du 26 mars 2024.

CE12- Courrier électronique, en date du 26 mars 2024, de Monsieur Jean-Pierre ISSA, demeurant à Blangy-le-Château.

CE13- Courrier électronique en date du 26 mars 2024, de Monsieur Dominique GARCIA, adjoint au Maire de Blangy-le-Château.

CE14- Courrier électronique en date du 28 mars 2024, de Monsieur Guillaume THIERY demeurant à Le Faulq.

CE15- Courrier électronique en date du 28 mars 2024 de Madame Stéphanie HUS RAMBAUD, Haras de Bouquetot.
Contenu identique au dossier PLE8, 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.

CP1- Courrier postal du 4 mars 2024 de la Municipalité de Manneville-la-Pipard.
(Confirmation écrite des échanges tenus lors de la permanence du 26 février 2024).

8.2- Registre de Blangy-le-Château.

Visite de 9 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

8.2.1- Permanence du mardi 27 février 2024 (9h00 – 12h00) à la mairie :

(Madame la secrétaire de mairie nous accueille à l'ouverture de cette permanence).

BLC1- Monsieur et Madame VISCONTE, 133 Chemin de la Forge à Blangy-le-Château

BLC2 ET BLC13- Monsieur Daniel DELAHAYE, domicilié Chemin des Sablons à Bonneville-la-Louvet.

BLC3- Monsieur Ludovic CARRETO, domicilié route de Bonneville à Blangy-le-Château.

BLC4- Madame Jacqueline REINARD, propriétaire d'un terrain à Saint-Benoît-d'Hébertot.

BLC5- Monsieur Roger BRAWN, habitant de Clarbec.

BLC6- Monsieur Dorian COGE, Maire de Blangy-le-Château.

Consultations :

Messieurs Éric et Patrice FOUQUES, de Saint-Benoît-d'Hébertot.

Monsieur Hubert BEAURAIN, demeurant 2022 route de Brévedent à Bonneville-la-Louvet.

Monsieur et Madame Pascal FERAL, demeurant, 1433 route de Pont-l'Évêque.

8.2.2- Permanence du jeudi 14 mars 2024 (9h00 – 12h00) à la mairie.

(Madame la secrétaire de mairie nous accueille à l'ouverture de cette permanence et visite de Monsieur le Maire en fin de permanence).

Visite de 13 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

BLC7- Madame Pascale SUTY, demeurant à Le Faulq.

BLC8- Madame Yveline JAMOIS, demeurant au Mesnil-sur-Blangy.

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.

BLC10- Madame Monique CLAEYSEN, demeurant "Cour Le Rouge" à Pont-l'Evêque.

BLC11- Madame Annick et Monsieur Yves CHOQUART, rue de la Cidrerie à Blangy-le-Château.

BLC12- Monsieur Jean-Louis REBUT, demeurant à Blangy-le-Château.

BLC13- Monsieur Laurent POUETTRE, demeurant route de Bonneville à Blangy-le-Château.

BLC14- Monsieur Daniel DELAHAYE, demeurant 1400, chemin des Sablons à Bonneville-la-Louvet.

Consultations :

Madame Nicole SCHWARTZ demeurant au Mesnil-sur-Blangy.

Monsieur Denis BESNIER, demeurant à Blangy-le-Château.

Monsieur Jean-Claude DONON, demeurant au Mesnil-sur-Blangy.

Monsieur Jean-Jacques PANHALEUX, demeurant à Blangy-le-Château.

Mesdames Alexandrine et Agnès CAVROY, demeurant au Mesnil-sur-Blangy.

Déclaration exprimée en dehors des permanences :

BLC15- Monsieur Dorian COGE, Maire de Blangy-le-Château.

8.3- Registre du Breuil-en-Auge.

8.3.1- 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).

Visite de 1 personne venue consulter le dossier ou déposer des observations.

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.

8.3.2- Permanence du mercredi 6 mars 2024 (9h00 - 12h00) à la mairie :

(Madame la secrétaire de mairie nous accueille à l'ouverture et visite de Monsieur le Maire).

Visite de 7 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

LBA1- Monsieur Xavier PUGA, demeurant à Les Authieux-sur-Calonne.

LBA2- Monsieur François HERVIEU, Chemin du Montreuil, Hameau de la Cour du Val, à Manerbe, et **Monsieur Jean-Luc TINGAUD**, propriétaire de la parcelle adjacente cadastrée n° 28.

LBA3- Monsieur Eliott PANIN, entreprise de terrassement à Le Breuil-en-Auge.

LBA4- Madame Claudine HEBERT, propriétaire sur la commune de Le Faulq, accompagnée par son Avocat : **Maitre Charles SOUBLIN**.

LBA5- Monsieur et Madame Rodolphe CARPENTIER, Demeurant Le Chemin Blanc à Manerbe.

LBA6- Monsieur Thierry DARBEAUD, demeurant à Bonnebosq.

Déclaration exprimée en dehors des permanences.

LBA7- Monsieur Christian PHARNEL demeurant à Le Breuil-en-Auge.

8.4- Registre de Drubec.

8.4.1- Permanence du vendredi 8 mars 2024 (15h00 – 18h00) à la mairie :

(Monsieur VILARS, Maire de DRUBEC nous accueille à l'ouverture de cette permanence).

Visite de 8 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

DRU1- Madame Aurélie GIRAUD, demeurant, Le Mesnil-sur-Blangy.

DRU2- Monsieur Lucas GRENTE, demeurant à Manerbe.

DRU3- Madame Pascale BACCHUS et Monsieur Hugues ZWINGELSTEIN, demeurant respectivement Route de Bonnebosq et Chemin Birée à Drubec.

DRU4- Monsieur Thomas MEIRHAEGHE, demeurant à Deauville mais propriétaire de la parcelle n° A236 à Bonneville-sur-Touques.

DRU5- Madame Sylvaine GUYON, demeurant à Ranville mais propriétaire des parcelles cadastrées ZA138 et ZA142 à Annebault.

DRU6- Monsieur Philippe et Madame Dominique LEGENDRE, demeurant à Drubec.

Visite de Monsieur Daniel LATTE, demeurant à Drubec.

Visite de Monsieur Jean FABRE, demeurant Chemin de l'Eglise à Drubec.

8.5- Registre de Saint-Martin-aux-Chartrains.

8.5.1- Permanence du jeudi 14 mars 2024 (14h00 – 17h00) à la mairie :

(Monsieur Thierry DE KONINCK, Maire de St-Martin-aux-Chartrains nous accueille à l'ouverture de cette permanence).

Visite de 7 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

SMC1- Monsieur Rudy GOT demeurant à Saint-Martin-aux-Chartrains.

SMC2- Monsieur Geoffrey MARIE, EURL Charpente/menuiserie à Saint-Benoît-d'Hébertot.

SMC3- Madame Régine COQUET de GENNEVILLE, demeurant à Fierville-les-Parcs, est venue déposer, au nom de sa maman, Simone COQUET de GENNEVILLE.

SMC4- Madame Colette DEMEILLAT, demeurant Chemin des Ecachées à Saint-Martin-aux-Chartrain.,

Consultations :

Monsieur Christian GILLARD demeurant à Bonnebosq.

Monsieur Christian PHANUEL, demeurant au Breuil-en-Auge.

Monsieur Roger DUPUY, demeurant à Saint-Martin-aux-Chartrains.

8.6- Registre de Bonnebosq.

Déposition en dehors des permanences.

BON1- La municipalité de Bonnebosq.

8.7- Registre de Bourgeauville.

Déposition en dehors des permanences.

BOU1- Déposition de Monsieur Olivier SAINVILLE, Maire de la commune de Bourgeauville.

8.8- Registre de La Roque-Baignard.**Déposition en dehors des permanences**

LRB1- Déposition de Madame Edwige ANQUETIL, Maire de la ville.

8.9- Registre de Le Faulq.**Déposition en dehors des permanences.**

LFA1- Monsieur Bruno LETHUILLIER, Maire de Le Faulq.

8.10- Registre de Saint-Julien-sur-Calonne.**Déposition en dehors des permanences.**

SJC1- Monsieur Nicolas GRODY, co-proprétaire de la parcelle ZA 85 à Saint-Julien-sur-Calonne.

SJC2- Monsieur et Madame François GEORGES, demeurant à Reux.

9- LES COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.**9.1- Déroulement de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours, avec une fréquentation régulière et intense du public durant les permanences du 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 où s'est déroulée l'entretien soit **PLE** pour Pont-l'Évêque par exemple et **CE** (comme Courrier électronique) ainsi que **CP** (comme Courrier Postal).

10- LE PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE.

Dans le cadre de l'enquête et en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 9 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terre d'Auge, nous avons procédé, le 10 avril 2024, à la remise du Procès-Verbal de Synthèse (cf : *en annexe 2*), dans les locaux de la CdC Terre d'Auge, en présence de Monsieur Yves DESHAYES, 2^{ème} Vice-Président et de Madame Anaëlle ARAGON, du service urbanisme. Celui-ci comportait 79 questions.

11- L'ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE.

11.1- Registre de la Communauté de Communes Terre d'Auge : Siège de l'enquête.

11.1.1- 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'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.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

R.A.S. concernant cette décision en conformité avec le principe d'équilibre retenu par la CdC Terre d'Auge au titre de la modification n° 4.

PLE2 + CP1- Demandes exprimées par Monsieur LEFRANCOIS, Maire de Manneville-la-Pipard et Madame ESSAFI, 1^{ère} 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.*

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend acte de la réponse apportée et n'a pas de remarque à formuler, si ce n'est que, concernant la réhabilitation des bâtiments situés sur les parcelles C132 et C273, ceux-ci étaient proposés dans les bâtiments susceptibles de changer de destination, dans la modification n° 4 et que le propriétaire est venu préciser, durant l'enquête, qu'il était disposé à réaliser les travaux, si accord.

Il restera, toutefois, la nécessité d'obtenir l'accord de la CDPENAF ou de la CDNPS, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse négative justifiée.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte de la prise en considération de cette demande et des suites qui sont formulées par la CdC Terre d'Auge.

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 ?

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge sur toutes demandes d'évolution du zonage instauré à l'approbation du PLUi, ces évolutions n'étant pas réalisables au titre des modifications à l'ordre du jour de cette enquête publique.

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.

11.1.2- 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 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 m².

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge mais considère que l'identification du périmètre du haras de Bouquetot en « site bâti patrimonial » dans le règlement graphique du PLUi, au titre

de l'article L151-19 du CU, mériterait certainement une approche différente. Les aménagements internes au site, au titre d'hébergements complémentaires pouvant être liés, cette fois, à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités du haras, ils ne sont pas à comptabiliser dans le potentiel de logements à considérer au titre du développement de l'urbanisation au sein de la communauté de communes.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge et renvoie à son commentaire découlant de la question n° 2.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte et rejoint la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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^{ère} remarque : Les propriétaires des parcelles impactées et les riverains ont-ils été informés des nuisances et protections diverses à envisager ?
2^{ème} remarque : Compte-tenu de l'importance de la surface réservée de 3116 m², 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^{ème} 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^{ème} 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 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

a) Modification n° 3 : Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge en considérant que la sécurité routière est correctement assurée sur ces accès.

b) Modification n° 4 : Aucune contestation concernant le maintien des bâtiments situés sur les parcelles respectives C 208 et ZE 65 des communes de Blangy-le-Château et de Le Faulq, avec toutefois, une recommandation concernant l'obligation d'un changement de couverture (tôle) pour le bâtiment de Blangy-le-Château

c) Modification n° 5 : Le C.E. favorable à la sensibilisation de la population au respect de l'environnement n'est pas, pour autant opposé à la création de chemins d'observations pourvu que ceux-ci ne viennent pas perturber la sérénité des lieux. Il recommande donc, à ce titre, la plus grande vigilance en matière de circulation des véhicules à moteur et la création de petits sites d'observation dissimulés en lieu et place de voies ouvertes.

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'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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte et rejoint la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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 du PLUi, objet de cette enquête, comment entendez-vous prendre en considération, à terme, ce type de déposition en provenance de vos administrés ?

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge sur toutes demandes d'évolution du zonage instauré à l'approbation du PLUi, ces évolutions n'étant pas réalisables au titre des modifications à l'ordre du jour de cette enquête publique.

PLE14- Monsieur Patrick LEVAQUE, Maire de Saint-Julien-de-Calonne, accompagné de :

- c) **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.
- d) **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 ?

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'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 un STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge sur toutes demandes d'évolution du zonage instauré à l'approbation du PLUi, ces évolutions n'étant pas réalisables au titre des modifications à l'ordre du jour de cette enquête publique.

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 ?

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 70m² 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses argumentées apportée par la CdC Terre d'Auge à ces demandes.

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.

11.1.3- 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 :

Modification n° 3 du PLUi CdC de Terre d'Auge - - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024

- RAP

PORT- REÇU EN PREFECTURE

le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_AU-014-2414 00878-2024 0202-RAP_ENQ_PU_

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 m², 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 m² de la propriété ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

- a) 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.
- b) 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses argumentées apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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'Orientations 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses argumentées apportées par la CdC Terre d'Auge à ces observations.

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 000m² ?

Une pièce jointe fait état :

- d'une augmentation de surface de plancher de 800 m² à 2500m² ?
- D'une emprise au sol proposée à 2 500 m² au lieu de 1 200 m² 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.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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'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 un STECAL supplémentaire dans le cadre de cette modification.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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 m² 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 bouleraie, 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

CE15- Courriel 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- Courriel 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'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 bâtiment supplémentaire dans le cadre de cette modification.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

11.2- Registre de Blangy-le-Château.**11.2.1- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

BLC5- Visite de Monsieur Roger BRAUN, 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 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. (I 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.

Demands de renseignements (sans dépôt de doléances)

Visite de Monsieur Hubert BEAURAIN, 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 bleue 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

11.2.2- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

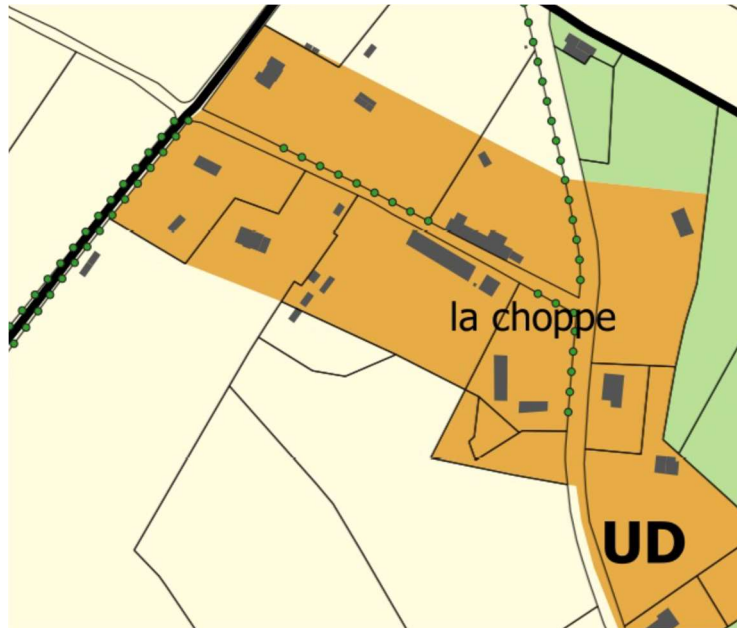
BLC10- Madame Monique CLAEYSSEN, demeurant "Cour Le Rouge" à Pont-l'Évêque, déclare souhaiter pouvoir rendre constructible une partie de son terrain (3000 à 5000 m²), son mari n'étant plus en mesure de l'entretenir ou de le cultiver du fait de son âge.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :
RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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 édifée 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.

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

- a) Au vu des informations collectées, cette activité serait apparue après l'approbation du PLUi (inscription à la MSA – Mutualité Sociale Agricole - au 1^{er} 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.
- b) 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. ».
- c) 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses argumentées apportées par la CdC Terre d'Auge à ces demandes.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

11.2.3- 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 caractérisée, 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend note des explications fournies par la CdC Terre d'Auge, tout en ne comprenant pas le choix d'avoir créé le STECAL Ah aujourd'hui remis en cause, s'il n'était pas jugé nécessaire.

11.3- Registre du Breuil-en-Auge.

11.3.1- 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*).

11.3.2- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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 :

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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 m² avec 150 m² 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'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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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'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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande, tout en considérant qu'il serait judicieux de trouver, à court ou moyen terme, une issue à ce problème.

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.

11.3.3- 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'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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

11.4- Registre de Drubec.

11.4.1- Permanence du vendredi 8 mars 2024 (15h00 – 18h00) à la mairie :

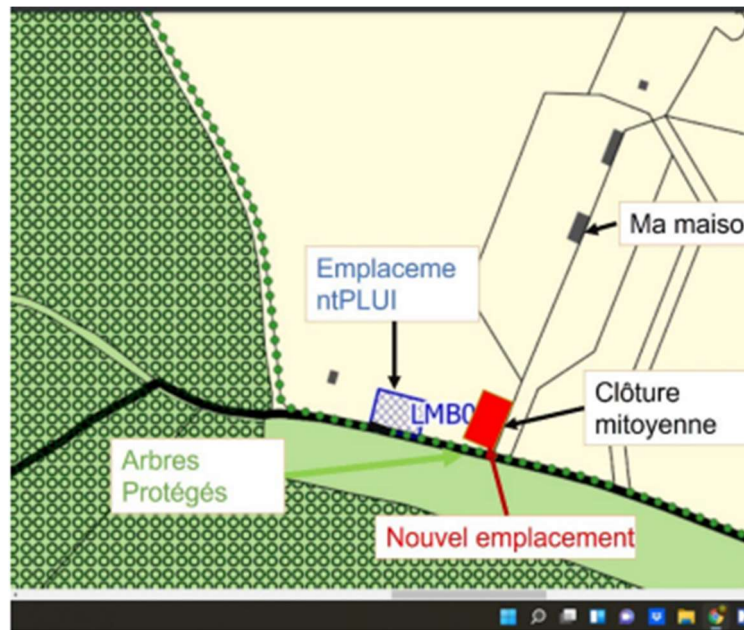
DRU1- Madame Aurélie GIRAUD, demeurant, Le Mesnil-sur-Blangy, est venue exprimer ses inquiétudes concernant le changement de positionnement de l'emplacement Réservé n° LMB02, dans le dossier M5, annexe 2 : Règlement graphique avant/après, destiné à l'implantation d'une réserve incendie.

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 m³ 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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 m².

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 ;

- 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 70m² minimum d'emprise au sol. Elle est issue d'un travail de concertation et d'analyse effectué par le CAUE 14 ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande, dans la mesure où le risque est connu et bien localisé.

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 m² 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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 ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

11.5- Registre de Saint-Martin-aux-Chartrains.

11.5.1- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge sur toutes demandes d'évolution du zonage instauré à l'approbation du PLUi, ces évolutions n'étant pas réalisables au titre des modifications à l'ordre du jour de cette enquête publique.

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 m² actuellement afin de disposer de 120 m² supplémentaires,
- L'agrandissement du bâtiment existant sur les lieux, en colombages, afin de le transformer en show-room, surface actuelle de 30 m² à agrandir d'environ 15 m² 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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 70m² 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge sur toutes demandes d'évolution du zonage instauré à l'approbation du PLUi, ces évolutions n'étant pas réalisables au titre des modifications à l'ordre du jour de cette enquête publique.

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.

11.6- Registre de Annebault.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.7- Registre d'Auvillars.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.8- Registre de Beaumont-en-Auge.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.9- 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 entraînera 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

11.10- Registre de Bonneville-la-Louvet.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.11- Registre de Bonneville-sur-Touques.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.12- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses argumentées apportées par la CdC Terre d'Auge à ces demandes.

11.13- Registre de Branville.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.14- Registre de Canapville.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.15- Registre de Clarbec.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.16- Registre de Danestal.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre.

11.17- Registre d'Englesqueville-sur-Auge.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.18- Registre de Fierville-les-Parcs.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.19- Registre de Formentin.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.20- Registre de Glanville.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.21- Registre de la Roque-Baignard.

LRB1- Déposition de Madame Edwige ANQUETIL, Maire de la ville, en date du 1^{er} mars 2024, qui demande :

- a) Concernant la modification n°4 :
 - L'étoilage d'un bâtiment de 92 m² 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses argumentées apportées par la CdC Terre d'Auge à ces demandes.

11.22- Registre de Le Brévedent.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.23- 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.

11.24- Registre de Le Fournet.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.25- Registre de Le Mesnil-sur-Blangy.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.26- Registre de Le Torquesne.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.27- Registre de Léaupartie.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.28- Registre de Les Authieux-sur-Calonne.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.29- Registre de Manerbe.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.30- Registre de Manneville-la-Pipard.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.31- Registre de Norolles.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.32- Registre de Pierrefitte-en-Auge.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.33- Registre de Pont-l'Évêque.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.34- Registre de Repentigny.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.35- Registre de Reux.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.36- Registre de Saint-André-d'Hébertot.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.37- Registre de Saint-Benoît-d'Hébertot.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.38- Registre de Saint-Étienne-la-Thillaye.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.39- Registre de Saint-Hymer.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.40- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge sur toutes demandes d'évolution du zonage instauré à l'approbation du PLUi, ces évolutions n'étant pas réalisables au titre des modifications à l'ordre du jour de cette enquête publique.

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'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 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

11.41- Saint Philbert-des-Champs.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.42- Registre de Surville.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.43- Registre de Tourville-en-Auge.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.44- Registre de Valsemé.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

11.45- Registre de Vieux-Bourg.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre

- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).

11.46- 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 !

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses argumentées apportées par la CdC Terre d'Auge à ces demandes.

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 m² 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 m², 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportées par la CdC Terre d'Auge à ces demandes.

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 ?

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 copropriété. *Toute demande pour la création d'un second branchement aux différents réseaux par parcelle sera refusée, aucune permission ne sera délivrée en ce sens* ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses argumentées apportées par la CdC Terre d'Auge à ces demandes.

11.47- 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 m² octroie une capacité de construction de près de 3000 m² 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

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'architecture 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.

Modification n° 3 du PLUi CdC de Terre d'Auge - E.P. du 26/02/2024 au 28/03/2024

- RAPPORT - REÇU EN PREFECTURE

Le 21/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_AU-014-2414 00878-2024 0202-RAP_ENQ_PU_

- 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^{ère} 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), exclusion 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte des obligations imposées par la Charte de gouvernance mais recommande néanmoins de prendre en considération l'intégralité des modifications proposées par les instances du SCoT.

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'explicitier, 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge et recommande fortement l'actualisation de la notice de présentation concernant les critères de sélection et/ou de suppression desdits STECAL.

- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'auge.

3.2.4- Modification n°4 : Bâtiments étoilés.

Le SCoT Nord Pays d'Auge émet un avis favorable sous réserves :

- De justifier et d'explicitier, 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^{ème} alinéa et R.151-25, 2^{ème} 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).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Aucune contestation concernant le maintien des bâtiments situés sur les parcelles respectives C 208 et ZE 65 des communes de Blangy-le-Château et de Le Faulq, avec toutefois, une recommandation concernant l'obligation d'un changement de la couverture, actuellement en tôle, pour une couverture plus noble, concernant le bâtiment de Blangy-le-Château.

Le C.E. n'a, par ailleurs pas de remarque à formuler concernant la réhabilitation des bâtiments situés sur les parcelles C132 et C273, de Manneville-la-Pipard dans la mesure où cette évolution est souhaitée par la municipalité et surtout que le propriétaire est venu préciser, durant l'enquête, qu'il était disposé à réaliser les travaux de réhabilitation, dans le respect des règles architecturales imposées.

Il reste, toutefois, la nécessité d'obtenir l'accord de la CDPENAF ou de la CDNPS, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

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'expliciter 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses apportées par la CdC Terre d'Auge à ces demandes.

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 ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

11.48- 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 m² 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 523m². 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 ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'auge concernant ce hameau secondaire voué à un développement maîtrisé.

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.

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).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Renvoi au commentaire découlant de la question n° 61, ci-dessus.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Renvoi au commentaire découlant de la question n° 9, modification n° 5, 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.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS. Le CE prend acte de la réponse argumentée apportée par la CdC Terre d'Auge.

11.49- 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.

11.50- 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).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS. Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge concernant les accès au réseau routier départemental, en adéquation avec les exigences du CD14.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS. Le CE prend acte de la réponse et des engagements apportés par la CdC Terre d'Auge concernant les accès au réseau routier départemental.

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 m² au sud de la parcelle 185B333 à Pont-l'Evêque, afin de pouvoir élargir, sur une centaine de mètres, la voie communale qui desservira la future agence routière départementale de Pont-l'Evêque, 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 ?*

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.*

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS. Le CE prend acte de la réponse et des engagements apportés par la CdC Terre d'Auge concernant ces emplacements réservés.

11.51- Les avis des municipalités des communes concernées.

11.51.1- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS. Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge.

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 m².

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS. Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge.

11.51.2- 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 :

11.51.2.1- 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend note des explications fournies par la CdC Terre d'Auge, tout en ne comprenant pas le choix d'avoir créé le STECAL Ah, aujourd'hui remis en cause, s'il n'était pas jugé nécessaire.

11.51.2.2- 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^{ère} 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend acte de la réponse apportée et n'a pas de remarque à formuler, si ce n'est que, concernant la réhabilitation des bâtiments situés sur les parcelles C132 et C273, ceux-ci étaient proposés dans les bâtiments susceptibles de changer de destination, dans la modification n° 4 et que le propriétaire est venu préciser, durant l'enquête, qu'il était disposé à réaliser les travaux, si accord.

Il reste, toutefois, la nécessité d'obtenir l'accord de la CDPENAF ou de la CDNPS, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

11.51.3- Avis défavorables.

11.51.3.1- 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^{ème} 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.

11.51.3.2- 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.

11.52- LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

11.52.1 – 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.
- o 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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge. Il note que le territoire communal de Saint-Martin-aux-Chartrains est bien concerné par le PPRI de la Basse Vallée de la Touques et a constaté, à ce titre, la présence dans le règlement écrit, de dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes qu'il sera judicieux de respecter.

11.52.2 – 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 épauffrés et d'une teinte et d'un format au plus proches de ceux de l'ardoise naturelle ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte des réponses apportées par la CdC Terre d'Auge. Il relève, néanmoins, une complexité dans cette approche et recommande, lors d'une prochaine révision, une simplification de lecture par la création systématique d'un chapitre « couverture » pour toutes les zones identifiées dans le règlement écrit.

11.52.3- 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 m² et celle du Fournet de 8691 m², à partir d'une seule et même référence de périmètre situé, sauf erreur, à cheval sur les deux communes et d'une superficie totale de 31817 m².

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).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge mais formulera une réserve concernant :

a) l'obligation de clarifier la situation des STECAL(s) Ah d'Auvillars et Nh du Fournet ;

b) les justifications qui ont conduites à la suppression/re-délimitation de chaque STECAL.

- 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 ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) Cette erreur matérielle sera corrigée.

b) Sur la parcelle cadastrée A n°352, un STECAL Ah (à vocation d'habitat) a été réduit et un STECAL Ae (à vocation économique) a été créé. Le tableau issu de la notice de présentation recense ces modifications via 3 catégories « création », « suppression » et « ajustement » (il est sous-entendu dans cette dernière catégorie, diminution ou agrandissement de périmètre).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

- 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 ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

a) Le petit récapitulatif « logements potentiels » est une étude de densification qui analyse le foncier mobilisable au sein de l'enveloppe bâtie existante (zone U et STECAL).

b) Dans le rapport de présentation/justifications, le tableau en page 53 détaille par commune le potentiel théorique de logements possibles par STECAL.

La page 22 détaille par commune l'objectif de production de logement global (c'est-à-dire, densification (STECAL et zone U) et extension incluses)

Les incidences chiffrées en potentiel de logements nouveaux du fait de la création, des ajustements et des suppressions des STECAL habitat sont dans le rapport de présentation modifié, à compter de la page 140. Chaque nombre de logement potentiel a été ajusté par commune, tout en maintenant un équilibre à l'échelle du territoire.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant les réponses apportées par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

11.52.4- 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 ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Cette erreur matérielle sera corrigée. Il s'agit de la parcelle cadastrée ZD n°23.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

RAS concernant la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge à cette demande.

11.52.5-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 ?

Réponse de la Communauté de Communes Terre d'Auge :

Comme évoqué précédemment, cet ajustement du règlement écrit doit faire l'objet d'une concertation avec le comité technique.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse apportée par la CdC Terre d'Auge mais formule une réserve quant à la nécessité absolue de respecter les principes retenus dans l'étude paysagère menée au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. La justification de la dérogation au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme impose, afin de limiter les impacts visuels à partir de l'autoroute A13, une limitation de la hauteur des bâtiments au nord-est du site, qui doit être définie par une étude et notifiée dans le règlement écrit.

12- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

Ces éléments sont consignés avec la prise de position, dans un document séparé et complémentaire dénommé :

"Conclusions et Avis du Commissaire-Enquêteur".

Rapport adressé à :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen,
Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terre d'Auge.

NOTA : En raison du nombre important de documents, les annexes au rapport d'enquête, font l'objet d'un document séparé.

A Pont-l'Évêque le 7 mai 2024



Marcel VASSELIN
Commissaire-enquêteur.