

Approbation des modifications n°1 à 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vous trouverez toutes les annexes sous le lien suivant : <https://www.swisstransfer.com/d/8d377f27-87f5-4e5c-90d6-423f9f14f9a3>

Annexe 1 : Avis du Commissaire enquêteur

Les observations suivantes issues des résultats de l'enquête publique justifient quelques adaptations mineures des projets de modification n°1 à 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

Remarques et réserves du Commissaire enquêteur prises en compte au sein de la modification du PLUi :

Avis	Type d'observation	Détails	Ajustement du PLUi
Modification n°1 Jugement Saint-Martin-aux-Chartrains Avis favorable	/	/	/
Modification n°2 Règlement écrit Avis favorable	Recommandation	Généraliser un paragraphe spécifique "toiture" au sein de chaque zone, comme en zone UF pages 132, 136 et en zone AUF pages 273, 276 du règlement écrit afin d'éviter les dispersions de la réglementation sur le dimensionnement des tuiles tantôt dans les chapitres "soubassement" ou "entre colombages".	Cette recommandation a été prise en compte.
	Recommandation	Prendre en considération les remarques du SCoT sur le règlement écrit.	Cette recommandation a été prise en compte.
	Recommandation	Revoir la structure du règlement écrit lors d'une prochaine révision en y intégrant un memento formalisé, plus détaillé, avec peut-être des rapprochements de zones et surtout des articles permettant d'enrichir le sommaire et de faciliter le travail de consultation du document par le grand public.	Cette recommandation sera étudiée lors d'une prochaine révision du PLUi.
Modification n°3 STECAL Avis favorable	Recommandation	Expliciter les critères de sélection et/ou de suppression de chacun des STECAL.	Cette recommandation a été prise en compte.
	Recommandation	Veiller à garder une cohérence entre les divers documents présentés concernant les projections et les objectifs en matière de logements au sein des zones urbaines existantes.	Cette recommandation a été prise en compte.

	Recommandation	Se préparer et travailler sans attendre sur l'arrivée prochaine de la loi ZAN au travers d'échéances déjà fixées au SRADDET.	Cette recommandation a été prise en compte.
	Réserve	Clarifier la situation concernant les ajustements de périmètres des STECAL suivants : Auwillars, référence cadastrale E 93 ; Le Fournet, référence cadastrale A 289, A 290, A 291 et A 292.	Cette réserve a été prise en compte.
Modification n°4 Changements de destination Avis favorable	Recommandation	Assujettir l'autorisation de changement de destination du bâtiment localisé sur la parcelle C208 de Blangy le Château, au remplacement de la couverture en tôle par une couverture en matériaux beaucoup plus nobles, traditionnels et esthétiques.	Cette recommandation a été prise en compte.
Modification n° 5 Emplacements réservés Avis favorable	Recommandation	Identifier (numéro cadastral) les parcelles impactées par des Emplacements Réservés dans la notice de présentation ainsi que dans le tableau récapitulatif des Emplacements Réservés inclus au dossier, afin d'en faciliter la localisation auprès du public.	Cette recommandation a été prise en compte.
	Recommandation	L'Emplacement Réservé BLC11 à Blangy le Château doit être aménagé avec la plus grande vigilance en matière de préservation environnementale en ne permettant pas la circulation de véhicules motorisés et en favorisant l'aménagement d'observatoires dissimulés en lieu et place de voies vertes.	Cette recommandation a été prise en compte.
Modification n°6 Loi Barnier Avis favorable	Réserve	Limiter la hauteur des bâtiments au sein de la sous zone 1AUE2, définie par une étude paysagère et notifiée dans le règlement écrit, au regard de la qualité architecturale et urbanistique souhaitée afin de limiter les impacts visuels à partir de l'autoroute A13.	Cette réserve a été prise en compte.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Annexe 2 : Avis des Personnes Publiques Associées

Les observations suivantes issues de la consultation des Personnes Publiques Associées justifient quelques adaptations mineures des projets de modification n°1 à 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

Observations des Personnes Publiques Associées prises en compte :

Personne Publique Associée (PPA)	Avis	Type d'observation	Détails	Ajustement du PLUi
MRAE	Modifications n°1 à 6 du PLUi Non soumis à une évaluation environnementale	/	/	/
CDPENAF	Modification n°3 STECAL Avis favorable	/	/	/
SCoT Nord Pays d'Auge	Modification n°1 Jugement Saint-Martin-aux-Chartrains Avis favorable	Recommandation	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.	Cette recommandation a été prise en compte.
SCoT Nord Pays d'Auge	Modification n°2 Règlement écrit Avis favorable	Réserve	Intégrer à la version finale du règlement écrit l'ensemble des remarques et réserves émanant du service instructeur.	Cette réserve a été prise en compte.
SCoT Nord Pays d'Auge	Modification n°3 STECAL Avis favorable	Réserve	a) Justifier et expliciter, dans la notice de présentation, les critères qui ont conduit à la suppression / re-délimitation de chaque STECAL, b) Corriger la notice de présentation en ce qui concerne les extraits de règlement graphique avant et après modification pour le STECAL artisanal Ae de la parcelle cadastrée ZW n°20 située route du Brévedent à Bonneville la Louvet.	a) Cette réserve été prise en compte. b) Cette réserve a été prise en compte.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

SCoT Nord Pays d'Auge		Observation	<p>S'assurer que les critères de densité pour le STECAL touristique Nt du domaine du Quesnay à Glanville est en adéquation avec le projet en cours de conception.</p> <p>Réajuster les limites du STECAL Ah sur le hameau du Hutrel, à cheval sur les communes de Saint Benoit d'Hébertot et Saint André d'Hébertot en étudiant notamment la possibilité d'y inclure le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée ZD n°47, en continuité avec la parcelle cadastrée section ZD n°49.</p>	Ces observations ont été prises en compte.
SCoT Nord Pays d'Auge	<p>Modification n°4 Changements de destination</p> <p>Avis favorable</p>	Réserve	<p>a) Dans la notice de présentation, justifier et expliciter les critères qui ont conduit à la suppression de chacun des 23 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique du PLUi approuvé le 5 mars 2020.</p> <p>b) Supprimer le terme « principale » du critère d'identification ainsi libellé : « Ne pas déjà être à destination d'habitation principale » ;</p> <p>c) Supprimer les 2 bâtiments recensés sur les communes de Blangy-le-Château ou Manneville-la-Pipard, ou, à défaut, apporter des justifications permettant de valider leur identification au regard des critères retenus.</p>	<p>a) Cette réserve a été prise en compte.</p> <p>b) Cette réserve a été prise en compte.</p> <p>c) Cette réserve a été prise en compte.</p>
SCoT Nord Pays d'Auge	<p>Modification n°5 Emplacements réservés</p> <p>Avis favorable</p>	Réserve	<p>a) Supprimer l'emplacement réservé BEA1 délimité sur le terrain des Alleaumes à Beaumont-en-Auge.</p> <p>b) 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 cadastrées section ZC n°39 et 31) sur la ville de Pont l'Evêque.</p> <p>c) Supprimer les emplacements réservés LP 07 et LP 08 localisés au carrefour de la Balle sur la commune de Léaupartie au profit du</p>	<p>a) Cette réserve a été prise en compte.</p> <p>b) Cette réserve a été prise en compte.</p> <p>c) Cette réserve a été prise en compte.</p> <p>Le repérage de la mare n'entrant pas dans le champ de la modification, elle sera intégrée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.</p>

			repérage d'une mare à préserver (parcelle cadastrée section A°198).	
SCoT Nord Pays d'Auge	Modification n°6 Loi Barnier Avis favorable	Recommandation	Opérer une traduction réglementaire des principes d'aménagement retenus dans le cadre de de l'étude « Loi Barnier ».	Cette recommandation a été prise en compte.
DDTM du Calvados	Modifications n°1, 3, 4, 5, 6 Avis favorable tacite	/	/	/
DDTM du Calvados		Réserve	Adapter les règles pour l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.	Cette réserve été prise en compte.
DDTM du Calvados		Recommandation	Rédiger l'encadrement du stationnement ainsi "1 place par logement jusqu'à 50m², et une place supplémentaire obligatoire par tranche entamée de 50m² supplémentaires".	Cette recommandation a été prise en compte.
DDTM du Calvados		Recommandation	Mise en conformité du règlement avec la loi ALUR (L111-19 code de l'urbanisme) qui impose aux commerce soumis à CDAC une surface maximum de places de stationnement.	Cette recommandation a été prise en compte.
DDTM du Calvados		Modification n°2 Règlement écrit Avis favorable	Remarque	La règle concernant les annexes en zone A et N pourrait être complété ainsi : "Les annexes (y compris abris pour animaux) créées après la date d'approbation du PLUi ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ou

REÇU EN PREFECTURE

le 20/12/2024

Application agréée E-legalite.com

			<i>copropriété. Toute demande pour la création d'un second branchement aux différents réseaux sera refusée. Aucune permission ne sera délivrée en ce sens."</i>	
DDTM du Calvados		Remarque	La modification précise que les portails doivent être ajourés en zone inondable, cette disposition pourrait également s'appliquer aux clôtures.	Cette remarque a été prise en compte.
Chambre d'agriculture du Calvados	<p>Modification n°1 Jugement Saint-Martin-aux-Chartrains Absence d'avis</p> <p>Commentaire de la Chambre d'agriculture :</p> <p>« Bien que cette décision n'aille pas dans le sens de la réduction de l'artificialisation des sols et de préservation des terres agricoles, compte tenu des décisions du tribunal administratif antérieures qui prévalent, la Chambre d'agriculture s'abstient de formuler un avis sur cette modification n°1. »</p>			
Chambre d'agriculture du Calvados	Modification n°2 Règlement écrit Avis favorable	/	/	/
Chambre d'agriculture du Calvados	Modification n°5 Emplacements réservés Avis favorable	Réserve	<p>a) Retirer l'emplacement réservé BLC 10, pour voie verte, qui risque d'impacter fortement l'espace agricole sur le secteur.</p> <p>b) Corriger le règlement graphique de Beaumont en Auge qui répertorie deux fois l'emplacement réservé BEA1.</p>	<p>a) L'emplacement réservé BLC 10 a été réduit. L'impact sur les terres agricoles est réduit par rapport à la situation antérieure à la modification.</p> <p>b) Cette réserve a été prise en compte</p>
Département du Calvados	Modification n°1 Jugement Saint-Martin-aux-Chartrains Aucune observation	/	/	/
Département du Calvados	Modification n°2 Règlement écrit Avis favorable	Remarque	<p>a) Conditions de desserte par les voies publiques ou privées : ajouter "Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité"</p> <p>b) Pour les clôtures situées à l'angle de deux voies, préciser que "nonobstant le respect des</p>	<p>a) Cette remarque a été prise en compte.</p> <p>b) Cette remarque a été prise en compte.</p>

			autres règles établies quant aux clôtures et portails, ces derniers pourront être refusés ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité".	
Département du Calvados	Modification n°3 STECAL Avis favorable	Remarque	Le Département rappelle que les services départementaux se tiennent disponibles pour échanger avec les porteurs de projet le plus en amont possible afin de définir les modalités de desserte de l'opération.	L'information sera communiquée aux communes.
Département du Calvados	Modification n°4 Changements de destination Avis favorable	Remarque	Rappeler dans le règlement écrit des zones agricole et naturelle que tout changement de destination est conditionné entre autre à une desserte viaire sécurisée de l'opération projetée.	Cette remarque a été prise en compte.
Département du Calvados	Modification n°5 Emplacements réservés Avis favorable	Remarque	<p>a) Le règlement graphique ne fait pas apparaître le déplacement de l'Emplacement Réserve BEA1. De plus, l'accès à ce dernier pourra être définie en collaboration avec les services départementaux.</p> <p>b) Se rapprocher des services départementaux avant de mettre en œuvre l'emplacement réservé DR9 sur la commune de Drubec. Prévoir les modalités d'aménagement de l'intersection entre le domaine public de la commune et celui du département pour l'emplacement réservé SV9 à Surville.</p> <p>c) Ajouter un emplacement réservé au bénéfice du Département du Calvados au sud de la parcelle 185 B 333 à Pont-l'Evêque, afin de pouvoir élargir la voie communale qui desservira la future agence routière départementale de Pont-l'Evêque, prévue sur la parcelle voisine 185 B 334.</p>	<p>a) Cette remarque a été prise en compte.</p> <p>b) Il appartiendra aux communes de Drubec et de Surville de se rapprocher des services départementaux lors de la réalisation des projets mentionnés.</p> <p>c) Cette remarque a été prise en compte.</p>
Département du Calvados	Modification n°6 Loi Barnier Avis favorable	Remarque	Préciser que la marge de 50 mètres retenue au terme de l'étude n'est pas généralisable ailleurs le long de l'autoroute.	Cette remarque a été prise en compte.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Il n'est pas donné de suite favorable aux observations ci-après pour les raisons suivantes :

Observations des Personnes Publiques Associées auxquelles il n'est pas donné suite :

Personne Publique Associée (PPA)	Avis	Type d'observation	Détails	Justification
Chambre d'agriculture du Calvados	Modification n°3 STECAL Avis favorable	« Légère réserve »	Une légère réserve concerne la création d'un STECAL d'une surface de 7 593 m ² dans la commune de Bonneville-la-Louvet impactant la parcelle ZD 33, valorisée actuellement en prairie. Néanmoins, cela ne remet pas en cause l'effort global visant à réduire les surfaces potentiellement urbanisables.	Pour quelques communes, il a été retenu des « secteurs complémentaires » de densification, ciblés notamment sur des hameaux secondaires. Ils permettent de limiter les extensions urbaines par l'accueil de quelques habitations sur des secteurs présentant l'ensemble des conditions requises (capacités des réseaux, etc...) et non concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles. Ce secteur déjà urbanisé constitue un hameau secondaire dans lequel la parcelle cadastrée ZD n°33 peut être qualifiée de dent creuse. A noter que dans un souci d'équilibre et pour ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, la commune de Bonneville la Louvet a supprimé un STECAL habitat d'une superficie de 8 523m ² . 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 ».
Chambre d'agriculture du Calvados	Modification n°4 Changements de destination Avis favorable	Réserve	Retirer l'étoilage des bâtiments suivants : parcelles C 208 à Blangy-le-Château ; C 132 et C 273 à Manneville-la-Pipard et ZI 54 à Manerbe.	Les 3 bâtiments sont maintenus et leur justification est renforcée dans la notice de présentation : il s'agit de bâtiments aux caractéristiques architecturales typiques du Nord Pays d'Auge (présence notamment de colombages).

REÇU EN PREFECTURE

le 20/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Chambre d'agriculture du Calvados	<p>Modification n°6 Loi Barnier</p> <p>Avis défavorable</p>		<p>Un périmètre de réciprocité agricole concerne la partie sud-est du site d'études. L'aménagement d'une partie de cette zone d'activités à vocation artisanale est incompatible avec la présence d'un périmètre de réciprocité. En cas d'aménagement de la zone d'activités au sein du périmètre de réciprocité, cela aurait des conséquences négatives pour l'exploitation concernée, la privant de possibilité d'agrandissement et mettant ainsi en danger sa viabilité à long terme.</p>	<p>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.</p>
Département du Calvados	<p>Modification n°3 STECAL</p> <p>Avis favorable</p>	Remarque	<p>L'activité de terrassement prévue sur les parcelles A 308 et A 309 à Blangy le Château, avec un débouché étroit et encadré de haies protégées dans le PLUi sur une route départementale sinueuse et de faible largeur interpelle le Département. Il convient à minima de retirer le linéaire de haie identifié car cette haie n'existe pas.</p>	<p>La modification des linéaires de haie n'entrant pas dans le champ de l'actuelle modification, cette remarque sera prise en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.</p>

REÇU EN PREFECTURE

le 20/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-014-241400878-20241212-DEL_2024_11