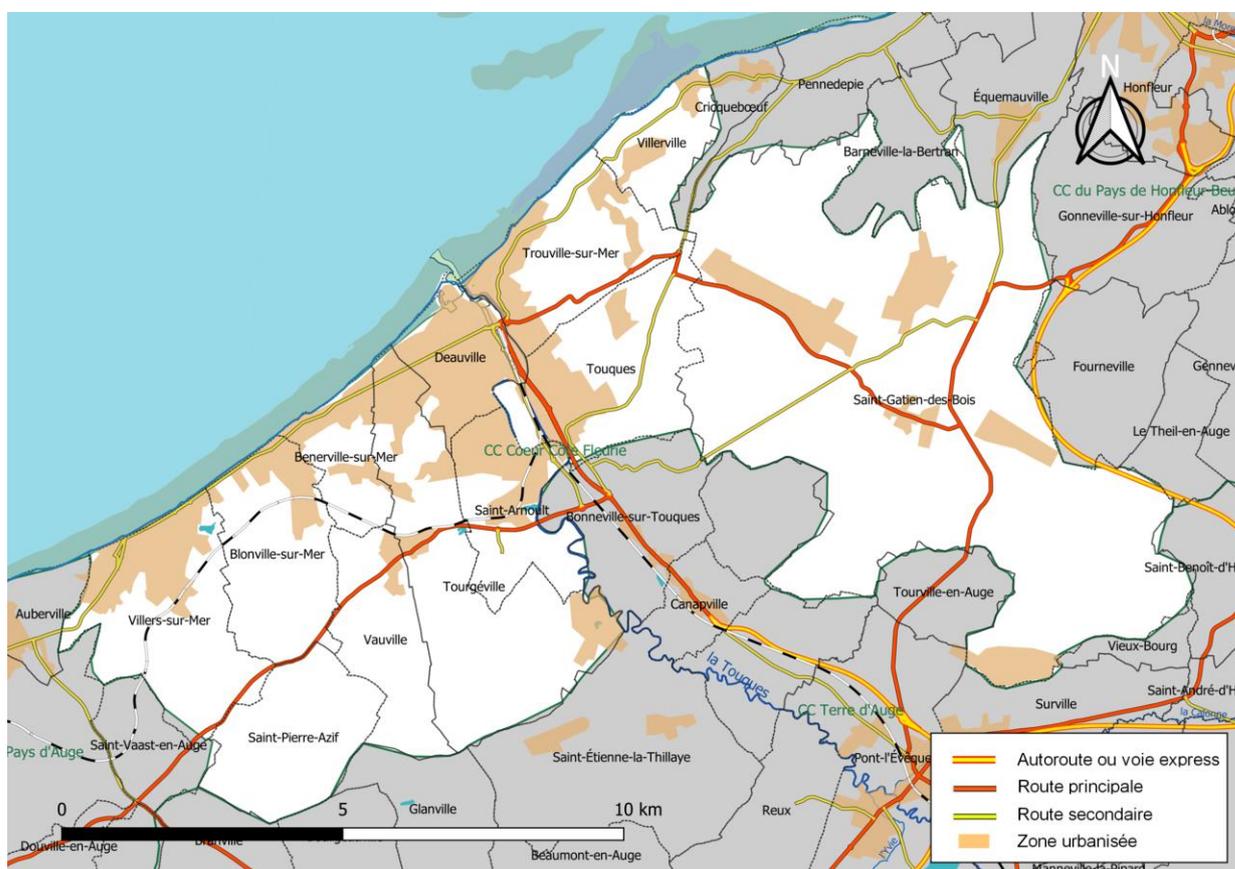


## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Enquête relative au projet de modification N° 5 du PLUi de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie



*Arrêté Communautaire du 17 Mai 2024*

**Enquête E24000028/14 réalisée du 24/06/2024 9h00 au 24/07/2024 à 17h00**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Pierre MICHEL**

## **SOMMAIRE GENERAL**

### **CHAPITRE 1 – RAPPORT D'ENQUÊTE**

<b>1 OBJET DE L'ENQUÊTE</b>	<b>3</b>
1.1 Préambule	3
1.2 Présentation du projet	3
1.3 Contexte réglementaire	10
1.3.1 Justification de la procédure	10
1.3.2 Textes régissant l'enquête	10
<b>2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>11</b>
2.1 Organisation administrative de l'enquête	11
2.2 Publicité et information du public	12
2.2.1 Par annonces légales	12
2.2.2 Par voie d'affichage	12
2.2.3 Par les médias	12
2.3 Dossier d'enquête	12
2.3.1 Avis des Personnes Publiques Associées	13
2.4 Déroulement de l'enquête	16
2.4.1 Dates des permanences	16
2.4.2 Tenue des permanences	16
2.5 Clôture de l'enquête	16
2.6 Communication au demandeur des observations recueillies	17
<b>3- ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES</b>	<b>17</b>
3.1 Analyse quantitative	17
3.2 Analyse qualitative des observations recueillies	17
<b>4 -TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUÊTE</b>	<b>26</b>

### **CHAPITRE 2 – CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **CHAPITRE 3 – ANNEXES**

# 1 Objet de l'Enquête

## 1.1 Préambule

La présente enquête est effectuée à la demande de Monsieur le président de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie suivant l'arrêté du 17 mai 2024 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification N° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le PLUi porte sur le territoire de 11 communes de Cœur Côte Fleurie : Benerville-sur-Mer ; Blonville-Sur-Mer ; Deauville ; Saint-Arnoult ; Touques ; Tourgéville ; Trouville-sur-Mer ; Vauville ; Saint-Pierre-Azif ; Villers-sur-Mer ; Villerville.

Le PLUi a été approuvé le 22 décembre 2012. Et fait l'objet depuis de quatre (4) modifications en 2013, 2017, 2020 et 2021.

## 1.2 Présentation du projet

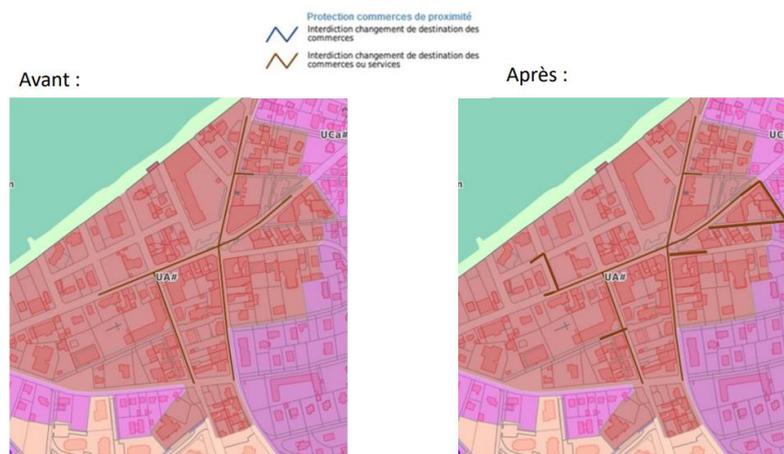
Les caractéristiques principales du projet sont les suivantes :

- Modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD.
- Modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD et la réalisation de projets nouveaux.
- Modifications de zonage pour affiner la réglementation applicable à certaines activités.
- Gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A.
- Mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation « Lisière sud de Villers-sur-Mer ».
- Rectification d'erreurs matérielles relevées sur la cartographie des plans de zonage.

Modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD :

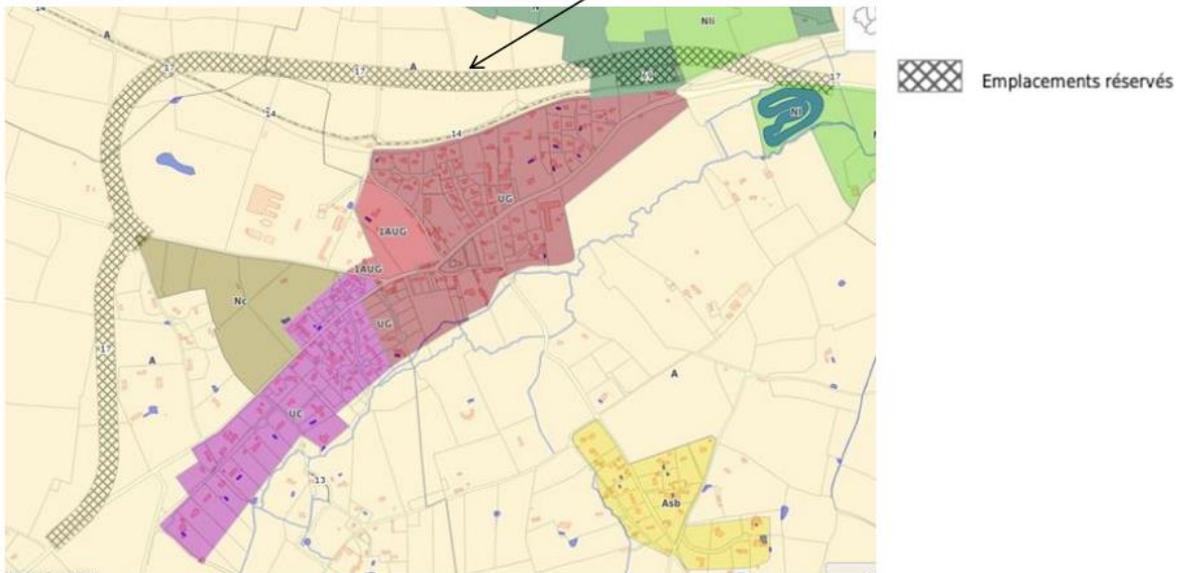
- Réajustement des linéaires commerciaux à Blonville-sur-mer

La Ville souhaite conforter sa centralité et donc ses commerces et services de proximité. Le projet amène à étendre le périmètre des commerces et services bénéficiant d'une protection interdisant le changement de destination de ceux-ci. Évitant ainsi que de nombreux commerces et services en rez-de-chaussée changent de destination pour se transformer en logements



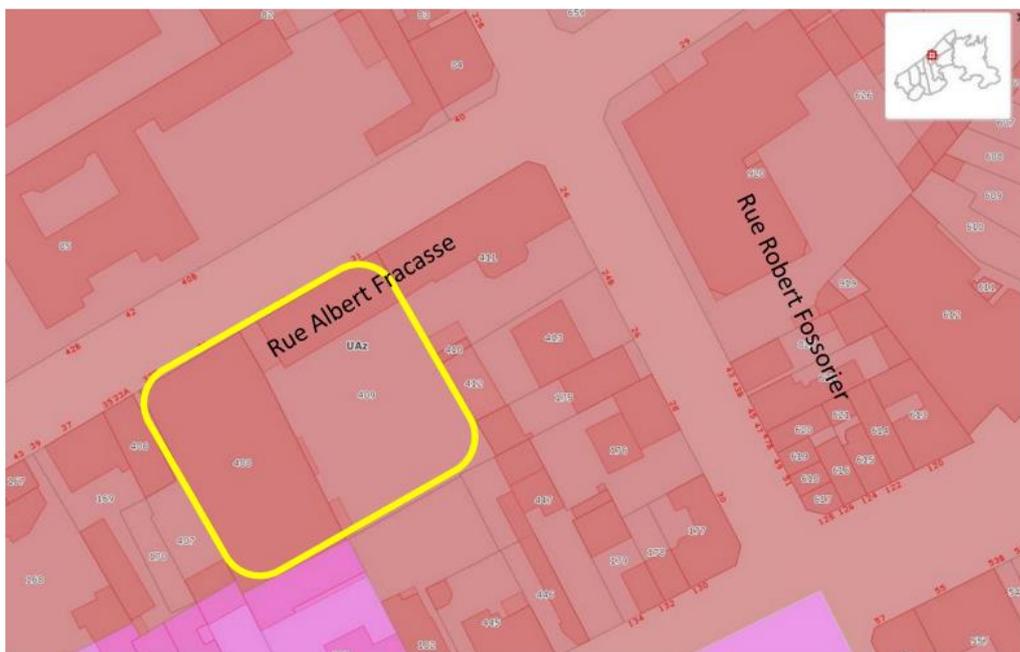
- Suppression de l'emplacement réservé N° 17 à Tourgéville :

Le Conseil Départemental du Calvados a fait savoir qu'il renonçait au bénéfice de l'emplacement réservé n°17 pour contourner le bourg de Tourgéville. Les avantages de cette déviation ne sont pas assez significatifs pour compenser les inconvénients.



- Création d'un emplacement réservé à Deauville

La ville de Deauville souhaite instituer un emplacement réservé (n°73) sur les parcelles AD 408 et 409 à son bénéfice afin de permettre la modification des équipements sportifs, d'éducation, d'enseignement et ceux liés à la petite enfance existants, d'intérêt général, afin d'améliorer leur exploitation et l'accueil des usagers.



Modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD :

1) Évolutions dans le glossaire

Prise en compte des terrasses perméables dans le calcul de l'emprise au sol du PLUi.  
Introduction de la notion : « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

2) Évolutions dans toutes les zones (Sauf UT)

L'introduction de la notion d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » dans le glossaire en lieu et place des « Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif » implique une modification de tous les articles (articles 6-7-8-9-12) citant cette notion.

3) Évolutions dans toutes les zones (Sauf UE, UT et 1AUE)

Augmentation de la surface vitrée des châssis de toit (114 cm \* 118 cm) et assouplissement de la règle du nombre de châssis de toit quand ceux-ci ne sont pas vus.

4) Évolutions dans les zones UA-UB-UC-UG-1AUC-1AUG-2AUCb-A et N

Modification des règles régissant la pose de panneaux photovoltaïques pour leurs mises en conformité avec la réalité technique.

5) Évolutions dans la zone UC à Trouville-sur-Mer

Ajout d'un niveau supplémentaire aux 3 niveaux déjà autorisés sans changer le gabarit actuellement défini dans le PLUi à savoir 12 mètres (en-deçà de la côte NGF50).

6) Évolutions dans les zones UG et 1AUE

Augmentation d'autorisation de surfaces (de 1 000 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>) de plancher constructible dans l'implantation mixte logements-activités souhaitée en entrée de bourg à Tourgéville.

Suppression de la limitation à 1 500m<sup>2</sup> de surface commerciale en Zone 1AUE à Trouville-sur-Mer.

7) Évolutions dans la zone UT

Mise en harmonie avec la zone UA des règles d'implantations des ouvrages techniques et constructions nécessaires au SP, les dérogations étant identiques à celles prévues dans les autres zones.

Introduction de la notion « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » dans le glossaire au lieu et place des « Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif »

Règle de construction des locaux destinés au stationnement des deux roues pour les bâtiments dont la surface de plancher créée est supérieure à 500m<sup>2</sup>.

8) Évolution dans le secteur 1AUEb

Adaptation des hauteurs imposées en secteur 1AUEb pour permettre la faisabilité de projets d'intérêt collectif uniquement présent à Villers-sur-Mer.

Adaptation des hauteurs maximales de construction : ▪ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur plafond est limitée à 15 mètres.

9) Évolution dans la zone A

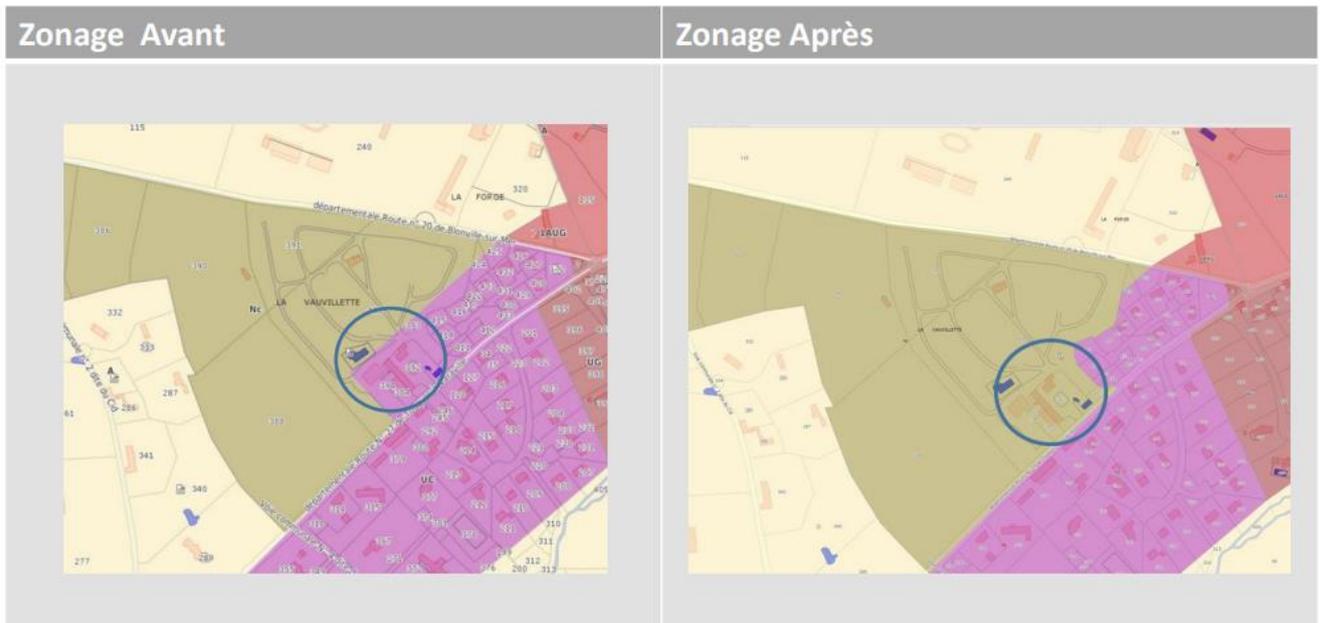
Introduction de la notion « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » dans le glossaire au lieu et place des « Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif »

10) Évolutions dans la zone N

Augmentation en zone NC à Vauville de l'emprise au sol et la surface de plancher, pour permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement du nouveau camping.

Modifications de zonage pour affiner la réglementation applicable à certaines activités

1) Le zonage NC est plus adapté au bâti existant sur le terrain de camping à Vauville que la zone UC. Il convient donc d'étendre le secteur NC au bâti présent sur l'unité foncière du camping au bord de la RD 27 et ainsi appliquer une réglementation plus cohérente à l'activité existante.



2) Modification zonage sur la Presqu'île : classer le bâtiment 2 du lot J et le blockhaus non pas en UTz-P (service public/intérêt collectif) mais en UTz-F (toute destination). Deux parcelles délimitées par rapport à l'emprise de ces bâtiments ont été créées. Le règlement actuel secteur UTz-Fa autorise les hauteurs de 8m maximum et 3 niveaux. Le règlement actuel du secteur UTz-Fc autorise les hauteurs de 14m maximum et 6 niveaux. Ces hauteurs correspondent à celle des bâtiments existants



3) Création d'une zone UE à Tourgéville : Il est proposé de modifier le zonage des parcelles AC 320-117-317 et 318 correspondants au terrain d'assiette d'un Supermarché et de son parking actuellement classé en zone UBa. La zone dédiée aux activités économiques (zone UE) est plus pertinente pour règlementer l'évolution éventuelle de cette activité commerciale.



Zonage actuel



Zonage projeté

Gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A ;



Changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole en habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux. Bâtiment situé sur la commune de Tourgéville.

La modification concerne l'étoilage de 5 bâtiments d'habitation sur le domaine du Haras du Quesnay situés sur la commune de Saint-Pierre Azif, pour accueillir des hébergements touristiques. L'activité agricole est conservée sur le reste du haras. Sur le garage (4), seul l'étage accueillera l'hébergement touristique. Dans les bâtiments formant la cour, de l'hébergement touristique mais également quelques bureaux pour l'activité agricole et potentiellement un lounge sont prévus,



 Changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole en équipements d'intérêt collectif et services publics, hébergement hôtelier, habitation pour les salariés de l'exploitation

 Changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole en habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux

Mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation « Lisière sud de Villers-sur-Mer »

Actualisation du projet en raison d'une nouvelle orientation programmatique souhaitée par la mairie : abandon du projet de commerces jugés suffisants en centre-ville et volonté d'implanter un équipement d'intérêt collectif.

Dans les documents, substituer à la mention « secteur à vocation commerciale » celle de « Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics pouvant accueillir du résidentiel »

### Rectification d'erreurs matérielles relevées sur la cartographie des plans de zonage

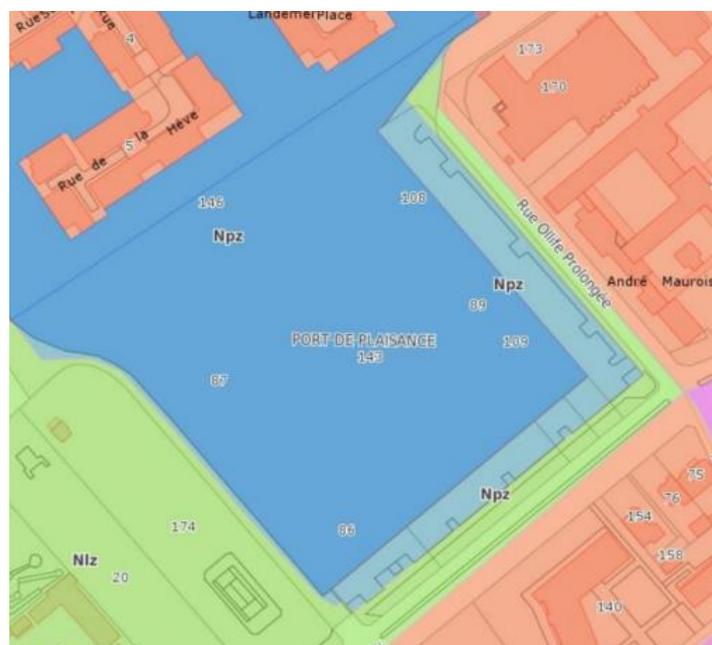
Secteur du Faudis à Vauville :

Lors du tracé du secteur Asb en zone A, la parcelle B198 a bénéficié d'un découpage plus défavorable que les parcelles voisines. Afin de rétablir une équité entre parcelles situées dans le même secteur, une modification du zonage de la zone Asb est proposée afin de l'étendre conformément au plan de zonage ci-dessous, redonnant quelques capacités d'extension aux propriétaires de la parcelle B198.



Secteur Port Deauville à Deauville :

L'objectif de cette modification est de rectifier une erreur matérielle de zonage en incluant le quai du port dans la zone Np (port) et non Nl (zone de loisirs et sports). Ce qui implique une extension du secteur Np et une réduction du secteur Nl. Le futur zonage correspondra ainsi à l'emplacement de la clôture du quai du port. Une régularisation parcellaire est prévue.



## **Absence d'incidences sur l'environnement :**

L'évaluation environnementale réalisée à l'échelle intercommunale, menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi (approuvé le 22/12/2012), n'est pas remise en cause par la nature des modifications envisagées. L'évaluation environnementale mettait en évidence une urbanisation contenue par la délimitation d'une lisière urbaine, limitant les impacts sur les espaces agricoles et naturels, ainsi qu'une absence d'impacts sur les sites NATURA 2000. Ces conclusions ne sont pas remises en cause par cette modification n°5 du PLUi, au travers des constats suivants : - aucune évolution majeure du zonage ; - aucune réduction d'un espace boisé classé, d'une zone A ou d'une zone N ; - aucune évolution majeure du règlement ; - des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables préservés. Les changements prévus par cette modification n°5 ne sont donc pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. En conséquence, cette modification ne nécessite pas de réaliser une nouvelle évaluation environnementale, ni d'actualiser l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLUi. Cette absence d'incidence sur l'environnement a par ailleurs été reconnue par la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie à travers son avis conforme exprès n° MRAe 2023-5207 rendu le 8 février 2024 confirmant la dispense d'évaluation environnementale sur le projet de modification n° 5, après examen au cas par cas de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, en application de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme.

### **1.3 Contexte réglementaire :**

#### **1.3.1 Justification du choix de la procédure**

La procédure de modification n°5 trouve sa justification dans :

- Les modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD :
- Réajustement des linéaires commerciaux à Blonville-sur-Mer.
- Suppression de l'emplacement réservé pour la réalisation de la déviation à Tourgéville.
- Ajout d'un emplacement réservé à Deauville pour améliorer l'exploitation d'un équipement sportif et l'accueil des usagers ;
- Les modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD et la réalisation de projets nouveaux :
- Prise en compte de la nouvelle terminaison des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- Gestion des règles de droit pour assouplir certaines dispositions afin de s'adapter aux réalités soulevées à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme
- Les modifications de zonage pour affiner la réglementation applicable à certaines activités.
- La gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A.
- La mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Lisière sud de Villers-sur-Mer ».
- La rectification d'erreurs matérielles relevées sur la cartographie des plans de zonage.

#### **1.3.2 Textes régissant l'enquête**

Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants.

Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants.

Le PLUi a été approuvé le 22 décembre 2012 et ses modifications :

- Modification simplifiée n°1 du 23 novembre 2013
- Modification n°2 du 4 février 2017
- Modification n°3 du 24 janvier 2020
- Modification simplifiée n°4 le 26 mars 2021.

L'arrêté communautaire en date du 17 mai 2024

La décision du tribunal administratif de Caen n°E24000028/14 en date du 26 avril 2024 désignant Monsieur Pierre MICHEL en qualité de commissaire enquêteur,

Les différents ajustements liés à la présente procédure sont compatibles avec les documents supra-communaux.

## **2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1 Organisation administrative de l'enquête**

Par décision en date du 26 avril 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative aux « projet de modification N° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie ».

Le 9 avril 2024, M. Pierre MICHEL a pris contact avec Madame Caroline VIGNERON Directrice du service Aménagement du territoire et prospective de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie pour fixer un rendez-vous afin de procéder à une première réunion d'organisation de l'enquête.

Le 26 avril 2024, le Commissaire Enquêteur a rencontré au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie Madame Caroline VIGNERON afin de prendre connaissance du dossier d'enquête et de convenir des modalités pratiques de l'intervention.

Lors de cette rencontre un dossier complet a été remis au Commissaire Enquêteur puis ont été définies :

- les dates de début et fin d'enquête,
- les lieux de consultation du dossier d'enquête publique et de permanences ont été validées ainsi que les journaux régionaux et locaux au sein desquels l'avis de publicité serait publié :

- Ouest-France et Pays d'Auge

L'Arrêté de Monsieur le président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie du 17 mai 2024 a fixé les modalités d'enquête, particulièrement :

- Les dates de celle-ci (du lundi 24 juin 2024 à 9h00 au mercredi 24 juillet 2024 à 17h00 soit trente et un (31) jours d'enquête,
- Les dates des permanences,
- La publicité relative à cette enquête tant au niveau de la presse que de l'affichage dans les mairies concernées ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes.

Le 15 juin 2024 le commissaire enquêteur s'est rendu au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie afin de signer et parapher les douze (12) registres destinés à recevoir les observations du publique. Il a également profité de ce déplacement pour effectuer un repérage des principaux sites concernés par l'enquête.

## 2.2 Publicité et information du public

### 2.2.1 Par annonces légales :

Ces annonces ont été faites avec indication de la durée de l'enquête et horaires des permanences dans deux journaux locaux conformément à la loi .

### 2.2.2 Par voie d'affichage :

A l'occasion des différentes permanences réalisées, le Commissaire enquêteur a pu constater la présence d'affichage de l'arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique sur les divers panneaux réservés à cet effet : en mairies et à l'intercommunalité

### 2.2.3 Par les médias :

En dehors des publications règlementaires, la publicité autour de l'enquête s'est réduite au minimum.

## 2.3 Dossier d'enquête

Durant toute la durée de l'enquête, un dossier a été laissé à la disposition du public dans les onze (11) mairies de la Communauté de Communes ainsi qu'au siège de celle-ci. Dans plusieurs de ces sites la consultation du dossier pouvait également se faire sur un poste informatique mis à disposition du public.

Le dossier comprenait :

01. Note de présentation
02. Rapport de présentation de la modification
03. OAP - P1\_Modif 5
03. OAP - P2\_Modif 5
- 04.1. Plan de zonage au 17 000ÈME – Modif 5
- 04.1.A. Plan de zonage au 9 000ÈME – Modif 5
- 04.1.B. Plan de zonage au 9 000ÈME – Modif 5
- 04.2. Emplacements réservés et servitudes d'urbanisme PLUi Modif 5
- 04.3. Règlement – Modif 5
05. Délibération de lancement du 30.09.2023
06. Avis de la CDPENAF du 11.01.2024
07. Justification de l'absence d'incidence sur l'environnement
08. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) du 08.02.2024
09. Délibération de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale conformément à l'avis de la MRAE DU 29.03.2024
10. Délibération arrêtant le bilan de la concertation du 29.03.2024
11. Bilan de la concertation
12. Avis de la chambre d'Agriculture
12. Avis Conchyliculture
12. Avis de l'Etat
12. Avis du SCOT

### 2.3.1 Avis des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la consultation pour Avis des Personnes Publiques Associées les réponses parvenues à l'ouverture de l'enquête, en provenance de ces différents organismes ont été incluses au dossier, et analysées ci-après :

#### **Avis de la DDTM**

Avis favorable sous réserve

La DDTM émet un avis favorable à la modification n°5 du PLUi sous réserve de la suppression des emplacements prévus pour la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE). Cette suppression est rendue nécessaire par la loi ELAN.

Recommandations de la DDTM

La DDTM formule également plusieurs recommandations :

Préciser les destinations et sous-destinations autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en zones A et N, afin de garantir leur compatibilité avec le caractère agricole, pastoral ou forestier du terrain.

Ajouter une obligation d'alimentation électrique pour les locaux à vélos neufs afin de permettre la recharge des vélos électriques.

Revoir la réglementation relative aux panneaux photovoltaïques afin de ne pas interdire leur installation sur des bâtiments tertiaires en fonction de la couleur de leur toiture, en particulier pour les bâtiments soumis aux obligations du décret tertiaire.

Conclusion

La DDTM considère que la modification n°5 du PLUi permettra d'améliorer l'aménagement du territoire tout en préservant l'environnement. Elle insiste toutefois sur la nécessité de tenir compte des spécificités des zones agricoles et naturelles.

En tenant compte de ces recommandations, la modification n°5 du PLUi devrait permettre un développement durable et respectueux de l'environnement du territoire de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie.

#### **CDPENAF**

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Modification n° 5 du PLU de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie — avis sur la délimitation à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

La modification n° 5 du PLU porte sur l'agrandissement d'un STECAL pour une superficie totale envisagée de 600 m<sup>2</sup> :

Le règlement écrit est inchangé.

Considérant :

- que le STECAL Asb est limité ;
- que le STECAL ne génère pas de contraintes nouvelles sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- que le règlement définissant les critères STECAL est inchangé : la CDPENAF émet un avis favorable sur la délimitation du STECAL Asb.

## **Synthèse de la délibération concernant la modification n°5 du PLUi de Cœur Côte Fleurie**

**La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (CCCCF)** a décidé d'apporter des modifications à son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Objectifs de ces modifications :

- Améliorer la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : Réajustement des zones commerciales, adaptation des règles pour faciliter certains projets (commerces, camping, équipements sportifs...), mise à jour des orientations d'aménagement.

- Assurer une meilleure cohérence réglementaire : Harmonisation des règles entre différentes zones, prise en compte de nouvelles réglementations (CINASPIC), adaptation aux réalités du terrain.

- Préserver le patrimoine : Ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial dans le zonage.

Procédure environnementale :

- Examen au cas par cas : La CCCCCF a réalisé une étude pour évaluer les impacts environnementaux potentiels de ces modifications.

- Avis conforme de la MRAe : La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a confirmé qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale complète, car les modifications ne devraient pas avoir d'impacts significatifs.

Décision finale :

Le Conseil Communautaire a décidé de suivre l'avis de la MRAe et dispense l'évaluation environnementale pour cette modification du PLUi.

En résumé, la CCCCCF souhaite adapter son PLUi pour mieux répondre aux enjeux locaux, tout en veillant à préserver l'environnement et le patrimoine.

Les principales modifications portent sur :

- L'aménagement du territoire : Réaménagement de zones commerciales, création de nouvelles zones, adaptation des règles de construction.

- La protection du patrimoine : Identification et protection de nouveaux bâtiments patrimoniaux.

- La cohérence réglementaire :

Simplification et harmonisation des règles d'urbanisme.

Cette décision permet à la CCCCCF de poursuivre ses projets d'aménagement tout en respectant les contraintes environnementales.

### **Avis du SCoT**

L'avis de la commission SCoT-suivi des dossiers est globalement positif concernant le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Cœur Côte Fleurie.

Les principaux points abordés dans cet avis sont :

Examen du projet : La commission a attentivement étudié le projet de modification du PLUi et a posé des questions à la représentante de la communauté de communes.

Nature des modifications : Les modifications proposées visent à ajuster le règlement du PLUi afin de mieux répondre aux enjeux actuels du territoire, sans remettre en question les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ces ajustements concernent notamment :

- La re délimitation des zones commerciales.
- La suppression d'une route prévue.
- La création d'un nouvel équipement sportif.
- Des modifications des règles de construction (taille des velux, panneaux solaires, etc.).
- La protection de bâtiments patrimoniaux.

Appréciation de la commission : La commission a souligné la clarté et la cohérence du dossier présenté. Elle a émis un avis favorable au projet de modification.

En résumé, la commission SCoT considère que les modifications proposées au PLUi sont pertinentes et qu'elles contribueront à améliorer l'aménagement du territoire de Cœur Côte Fleurie.

### **Chambre d'agriculture**

Synthèse de l'avis sur la modification n°5 du PLUi

L'avis porte principalement sur l'impact des modifications du PLUi sur l'activité agricole.

Points positifs :

- Suppression de l'emplacement réservé n°17 à Tourgéville : L'avis salue cette décision car elle préserve les terres agricoles et va dans le sens des intérêts de l'agriculture.
- Changement de destination de bâtiments agricoles : L'avis est favorable à ce changement, considérant que les bâtiments sont de qualité et que cette modification ne nuit pas à l'activité agricole.
- Modifications liées à la programmation, aux règles d'occupation et d'utilisation du sol et au plan de zonage : L'avis ne formule aucune réserve particulière sur ces points.
- Recommandations et observations :
  - Manque d'explicitation de l'impact sur l'agriculture : L'avis regrette que le descriptif du projet ne souligne pas explicitement l'impact positif de la suppression de l'emplacement réservé sur l'agriculture. Il souligne l'importance de reconnaître le rôle de l'agriculture dans l'économie locale.

Conclusion :

Dans l'ensemble, l'avis est favorable au projet de modification n°5 du PLUi. Les modifications proposées sont jugées compatibles avec les intérêts de l'agriculture, à l'exception de quelques points qui pourraient être mieux détaillés.

En résumé, l'avis met en avant l'importance de préserver les terres agricoles et de reconnaître le rôle de l'agriculture dans le développement du territoire

### **Conclusion de l'avis de la MRAe**

Après avoir analysé les éléments du dossier, la MRAe Normandie conclut que cette modification du PLUi n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Les principaux arguments qui ont conduit à cette conclusion sont les suivants :

- Compatibilité avec les enjeux environnementaux : La modification du PLUi ne remet pas en cause l'intégrité des sites Natura 2000, des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), des zones humides, ni des plans de prévention des risques.

- Amélioration de la mise en œuvre du PADD : Les modifications apportées visent à rendre le PLUi plus efficace et à mieux répondre aux enjeux du territoire.

En conséquence, la MRAe donne un avis conforme à cette modification du PLUi.

Important : Cet avis est valable dans l'état actuel du projet. Si des modifications significatives sont apportées par la suite, une nouvelle évaluation environnementale pourrait être nécessaire.

En résumé, cette modification du PLUi vise à améliorer l'aménagement du territoire de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie tout en préservant l'environnement.

### **Comité Régional Conchylicole Normandie -Hauts-de-France**

Le Comité Régional Conchylicole n'a pas de remarque à formuler concernant la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## **2.4 Déroulement de l'enquête :**

### **2.4.1 Dates des permanences :**

Sur les quatre permanences prévues dans l'arrêté communautaire du 17 mai 2024 trois se sont déroulées aux jours prévus soit :

- Le lundi 24 juin 2024 de 9h00 à 12h00 au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.
- Le vendredi 19 juillet 2024 de 14h00 à 16h00 en mairie de BLONVILLE-SUR-MER
- Le mercredi 24 juillet 2024 de 14h00 à 17h00 au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

### **2.4.2 Tenue des permanences :**

Dans l'impossibilité d'assurer sa permanence du 3 juillet 2024 de 10h00 à 12h00 en Mairie de Trouville ; le Commissaire Enquêteur a fait parvenir au siège de la Communauté de Communes un communiqué destiné à l'information du public sur les dispositions mises en place, à l'occasion de cette journée, pour recueillir ses observations.

En dehors de ce dysfonctionnement, aucun incident n'est à signaler. Les locaux mis à la disposition du Commissaire Enquêteur pour assurer ses permanences étaient suffisamment spacieux pour permettre la consultation du dossier et les échanges avec le public sans difficulté.

Les observations relatives à l'enquête pouvaient être déposées sur les registres mis à la disposition du public dans les onze (11) Mairies des communes concernées, au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie ainsi que par voie dématérialisée sur l'adresse internet : « <https://www.registre-dematerialise.fr/5429> ».

## **2.5 Clôture de l'enquête :**

La clôture de l'enquête publique s'est effectuée le mercredi 24 juillet 2024 à 17h00.

La page de clôture des registres consultables en mairies a été signée par mes soins. Le même jour, j'ai pris possession des registres d'enquête sur lesquels figuraient des observations avec leurs pièces annexées.

Je me suis également assuré que l'organisation mises à la disposition du public pour la consultation et le dépôt d'observations par voie dématérialisée étaient closes.

## **2.6 Communication au demandeur des observations recueillies :**

A l'issue de l'enquête, après avoir examiné et analysé les observations figurant sur les registres il a été établi une synthèse de ces remarques.

Le mercredi 31 juillet 2024 à 9h30, le Commissaire Enquêteur a remis en main propre et commenté cette synthèse au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie à Mme CAROLINE VIGNERON Directrice Générale Adjointe - Directrice de l'Aménagement du territoire et prospective, de cette Communauté.

Le mardi 6 août 2024 le courrier de réponse sur les points soulevés lors de l'enquête publique m'est parvenu. Le mémoire en réponse à ce courrier figure en annexe de ce rapport.

## **3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### **3.1 Analyse quantitative**

Durant cette enquête j'ai rencontré (8) personnes qui se sont rendues aux différentes permanences pour déposer sur les registres mis à leur disposition.

J'ai reçu 7 courriers dont un (1) hors délai le 25/07/24 et un autre aux propos totalement incohérents à caractère homophobe et totalement hors sujet que j'ai écarté de mon analyse.

J'ai relevé 7 observations sur le site du registre dématérialisé consulté 1009 fois en visite unique assorties de 501 téléchargements.

Les registres déposés dans les communes de : Benerville-sur-Mer, Saint Arnoult, Tourgéville, Vauville, Saint-Pierre-Azif, Villers-sur-Mer, Villerville sont restés vierges de toute déclaration.

Analyse quantitative des observations relevées sur le registre mis à la disposition du publique :

- Au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie : 2 dépositions, 4 courriers
- En Mairie de BLONVILLE-SUR-MER : 4 dépositions
- En Mairie de TOUQUES : 1 déposition
- En Mairie de TROUVILLE-SUR-MER : 1 déposition, 1 courrier

### **3.2 Analyse qualitative des observations recueillies**

L'analyse des contributions au PLUi révèle plusieurs thèmes récurrents et enjeux majeurs.

Densité et hauteur des constructions : Les débats portent sur la possibilité d'augmenter la densité de construction dans certaines zones (UC) et sur les limites de hauteur des bâtiments. Les riverains expriment des préoccupations quant à la préservation de la qualité de vie et du cadre bâti.

Protection des espaces naturels et risques : La protection des espaces naturels, notamment dans les zones à risque (glissements de terrain, inondations), est une préoccupation majeure. Les contributeurs demandent une meilleure prise en compte des risques naturels dans le PLUi.

Qualité architecturale et urbanistique : Les habitants souhaitent préserver l'identité architecturale des quartiers et demandent une meilleure définition des règles d'implantation des constructions.

Accessibilité au logement : Certains contributeurs plaident pour une adaptation du PLUi afin de favoriser l'accès au logement, notamment en zone rurale.

Points clés de chaque contribution :

- Trouville-sur-Mer : Retrait d'un projet de densification de la zone UC suite à l'opposition des riverains.
- Villa Christelle : Demande de préserver les logements familiaux, d'harmoniser le règlement avec le PPRN et de préciser les règles d'implantation.
- École René Coty : Souhait de sanctuariser le terrain de l'école pour éviter tout projet immobilier.
- Parc d'Hautpoul : Opposition au projet d'augmentation de la constructibilité dans la zone UCZ en raison des risques naturels et de la préservation du caractère du parc.
- LNA Santé : Demande de clarification concernant l'inclusion des locaux techniques dans les limites de hauteur.
- Didier Riffault: Proposition d'augmenter l'emprise au sol autorisée pour les constructions d'habitation en zone agricole.
- Daniel Tribhou: Demande de requalification d'un terrain en zone naturelle pour permettre la construction.

En résumé à la lecture des dépositions du public, il a été retenu 5 thèmes en face desquels sont noté le nombre de fois où ils ont été enregistrés. Plusieurs thèmes pouvant se retrouver à l'intérieur d'une même déposition :

- Thème 1 - Évolutions en Zone Uc .
- Thème 2 - Observations relatives aux modifications réglementaires
- Thème 3 - Documents graphiques
- Thème 4 - Observations relatives à la future révision générale du PLUi
- Thème 5 - Contributions Hors sujet

Même si l'éventualité du projet immobilier ne portait pas sur le sujet propre à la présente enquête c'est bien elle qui a mobilisé la consultation.

### **Thème 1 : Evolutions en zone UC**

#### **Contribution n°2 du Registre dématérialisé Proposée par Fabrice GONÇALVÈS DGS - commune de Trouville-sur-Mer**

Cette contribution est complétée par celle de Mme le maire de Trouville-sur-Mer Sylvie de GAETANO en p2 du registre déposé dans cette commune.

La commune de Trouville-sur-Mer a proposé une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de commune Côte Cœur Fleurie, visant à permettre la construction d'un quatrième niveau de bâtiments dans la zone UC, sans altérer les gabarits de 12 mètres de hauteur déjà en vigueur. Cette proposition est motivée par la nécessité de mieux répondre à la demande de logement dans un contexte de raréfaction du foncier. Cependant, cette modification a suscité des préoccupations

parmi les résidents de la zone, en raison de son intégration tardive dans le processus de modification, qui n'a pas permis d'en clarifier les enjeux. En conséquence, la commune a décidé de retirer sa proposition et de redéfinir la constructibilité en zone UC lors de la révision générale du PLUi et de la définition du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**Question 1 :** Quel est le calendrier prévisionnel pour la révision générale du PLUi et l'élaboration du nouveau PADD ? Quand les résidents peuvent-ils s'attendre à être consultés dans ce processus ?

### **Réponse de la collectivité :**

*La révision générale du PLUi intégrant la commune de saint-Gatien-des-bois et tenant lieu de programme Local de l'habitat et de plan de mobilité a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 05 juillet 2024.*

*Conformément au code de l'urbanisme, les modalités de concertation auprès du public ont été fixées dans ladite délibération en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes. Elle se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet puis l'enquête publique sera organisée.*

*La durée prévisionnelle de la révision, hors aléas, est de 4 ans.*

*Un formulaire en ligne permet d'ores et déjà au public de transmettre ses observations : <http://www.coeurcotefleurie.org/urbanisme/plui-les-procedures-devolution/>*

### **Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse à la Question 1 :**

*La réponse apportée est globalement satisfaisante. Elle informe clairement sur le lancement de la révision du PLUi, sur les modalités de concertation et sur la durée estimée du processus.*

**Contribution n°3 du Registre dématérialisé Proposée par Jean-Francois BENOIT avocat, pour le compte des copropriétaires du Conseil Syndical de la résidence « Villa Cristelle »**

Cette contribution est complétée par celles :

- **De Mme Françoise GOSSET en p 3 à 11 du registre déposé à Trouville-sur-Mer.**
- **Dans le courrier adresser au CE le 24 juillet 2024 à la CCCF par Mme Françoise GOSSET agrafé en p 6 du registre CCCF**
- **Par le dépôt d'un courrier au siège d la Communauté de Commune Côte Fleurie (CCCF) au nom de Mr Michel LEFEVRE**

Les copropriétaires de la Villa Christelle expriment leur satisfaction face au retrait d'un projet de densification de la zone UC à Trouville, un projet qui rencontrait une forte opposition des riverains. Ils souhaitent préserver la qualité de leur cadre de vie et proposent d'amender la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur trois points :

Logements familiaux : Demande que la parcelle AZ n°637 soit, comme d'autres parcelles du secteur UCa, soumise à une servitude garantissant des logements familiaux.

Risques naturels : Proposition d'harmoniser le règlement de la zone UC avec celui du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRMT), en imposant 30 % d'espaces de pleine terre et la plantation d'un arbre tous les 10 m<sup>2</sup> de cette surface.

Incohérences d'implantation : Demande de préciser les règles d'implantation dans les terrains d'angle pour protéger les cœurs d'îlot, en interdisant les constructions jusqu'au fond des terrains et en clarifiant les articles pertinents.

**Observation de M Xavier Le RU déposé en p 2 du registre de Blonville-sur-Mer :**

Souhaite sanctuariser le terrain de l'École René COTY à Trouville afin d'éviter le futur projet immobilier.

**Question 2 :** Comment comptez-vous prendre en compte les préoccupations exprimées par les riverains dans l'élaboration du projet ?

**Question 3 :** Quelles sont les perspectives concernant le développement touristique dans le secteur UCa, respectant les souhaits des résidents ?

**Réponse de la collectivité :**

*Questions 2 et 3 : Le projet de modification du règlement de la zone UC (augmentation du nombre de niveaux sans changer la hauteur maximale autorisée) ayant été retiré de la procédure en cours, le devenir du secteur UCa sera étudié lors de la révision du PLUi après avoir mené les réflexions sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (projet politique pour le territoire pour les 10-15 ans à venir).*

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse aux Questions 2 et 3 :**

*La réponse est satisfaisante car elle :*

- Reconnaît l'importance des préoccupations des riverains : En indiquant que celles-ci seront prises en compte dans le cadre de la révision du PLUi.*
- Propose une approche plus globale et cohérente : En intégrant les questions relatives à la zone UC dans un projet d'aménagement à long terme.*
- Ouvre la voie à une réflexion plus approfondie : En soulignant que les décisions finales seront prises après une étude approfondie des différents enjeux.*

**Contribution n°4 du Registre dématérialisé : Proposée par anonyme**

**Cette contribution est un doublon de la contribution N° 6 déposée par l'Association des Propriétaires du Parc d'Hautpoul**

L'Association des Propriétaires du Parc d'Hautpoul (APPH) exprime son opposition au projet de modification N° 5 du PLU Cœur Côte Fleurie qui vise à augmenter la constructibilité dans la zone UCZ située en deçà de la cote NGF 50. L'APPH met en avant plusieurs arguments :

**Risques naturels :** La zone est soumise à un aléa moyen de glissements de terrain, coulées boueuses et fluages. Le principe de précaution doit être appliqué et l'urbanisation doit être limitée.

**Trafic automobile :** L'augmentation de la densité de l'habitat et des constructions entraînerait une augmentation du trafic automobile dans une zone où le réseau de voirie est déjà mal adapté.

**Protection du Parc d'Hautpoul :** Le Parc d'Hautpoul est un ensemble pavillonnaire de hauteur limitée et doit être préservé comme tel. Les constructions doivent se conformer au cahier des charges du Parc, qui limite les constructions à "une maison d'habitation par lot".

**Alternatives :** L'APPH suggère d'explorer d'autres options pour l'accueil des élèves de l'école Coty et de la crèche, notamment dans la direction Nord-Sud où il y a plusieurs axes de circulation parallèles à la Touques.

**Question 4 :** Comment le projet prend-il en compte les recommandations du PPR concernant les risques naturels, notamment dans les zones sensibles comme celle du Parc d'Hautpoul ?

**Réponse de la collectivité :**

*Le PPRMT est une servitude d'utilité publique (composée d'un zonage et d'un règlement propres) annexée au PLUi qui s'impose à tout projet d'urbanisme.*

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse à la Question 4 :**

*La réponse fournie est correcte sur le plan technique. Elle souligne bien que le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) est un document réglementaire qui s'impose à tout projet d'urbanisme, y compris le PLUi.*

*Cependant, elle reste assez sommaire et ne permet pas aux citoyens de bien comprendre comment les risques naturels seront concrètement pris en compte dans le projet.*

**Question 5 :** Comment le projet garantit-il que l'esprit de la zone UCc sera respecté, notamment en ce qui concerne la hauteur et la nature des constructions autorisées ?

**Réponse de la collectivité :**

*Voir réponse question 2 et 3 : A étudier dans le cadre de la procédure de révision générale du PLUi non pas sous le prisme de la parcelle mais bien dans le cadre d'un projet global de territoire.*

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse à la Question 5 :**

*La réponse apportée à la question semble éluder la problématique spécifique de la zone UCc. En renvoyant aux réponses précédentes et en insistant sur l'approche globale du projet, elle ne donne pas d'éléments concrets sur les mesures qui seront prises pour préserver l'esprit de cette zone.*

*Pour améliorer cette réponse, il est essentiel de :*

- Répondre directement à la question : Préciser les critères qui seront utilisés pour évaluer la conformité des futurs projets avec les caractéristiques de la zone UCc.*
- Détailler les mesures de sauvegarde : Indiquer les outils réglementaires et urbanistiques qui seront mis en œuvre pour préserver la hauteur et la nature des constructions autorisées.*
- Impliquer les habitants : Souligner l'importance de la concertation avec les habitants pour définir les caractéristiques souhaitées pour la zone UCc*

**Contribution n°7 du Registre dématérialisé de M Thomas Guillemain, Directeur Développement Immobilier chez LNA Santé :**

Soulève une incohérence dans le PLU concernant la zone 1AUEb  
M. Guillemain demande que le PLU soit clarifié afin de préciser que les locaux techniques ne sont pas comptabilisés dans la limite de hauteur maximale de 15 mètres.

**Thème 2 : Observations relatives aux modifications réglementaires**

**Contribution n°5 du Registre dématérialisé Proposée par CLOSTRE Bruno Financière d'Aujourd'hui Suresnes**

**M CLOSTRE viendra développer sa contibution au cours d'un entretien avec le Commissaire Enquêteur lors de la premanence tenue à Blonville-sur-mer le 19/07/24**

Dans le cadre d'un projet sur Tourgéville, apporte des Précisions sur l'article UG 11.2.1 du PLUi concernant l'architecture des nouvelles constructions

**Question 6 :** Envisager vous de modifier l'article UG 11.2.1 comme le propose M Clostre. Existe-t-il d'autres alternatives à la modification proposée par l'observateur pour clarifier l'application de cet article ? Quelles sont les prochaines étapes envisagées pour traiter l'observation et déterminer la modification éventuelle de l'article UG 11.2.1

**Réponse de la collectivité :**

*Après consultation des communes concernées, l'article UG11.2.1 sera modifié comme le propose M. Clostre. La modification sera donc intégrée dans le dossier qui sera approuvé par le Conseil Communautaire.*

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse à la Question 6 :**

*La réponse apportée à la question 6 est claire et concise. Elle indique clairement que la proposition de modification de l'article UG 11.2.1 par M. Clostre a été retenue après consultation des communes concernées.*

**Contribution n°7 du Registre dématérialisé Proposée** GUILLEMAIN Thomas 7 Boulevard Auguste Priou 44120 VERTOOU

La modification du règlement ne précise pas l'inclusion des locaux et équipements techniques (comme les cages d'ascenseur ou les tourelles de désenfumage) dans les limites de hauteur maximales de construction pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone 1AUEb. L'auteur demande que les locaux techniques soient exclus de la limite de hauteur de 15 mètres pour permettre une implantation adéquate de ces équipements essentiels, en raison des contraintes techniques et réglementaires associées à leur fonctionnement.

**Question 7 :** Comment envisagez-vous de traiter les cas d'équipements techniques qui pourraient dépasser la limite de 15 mètres ?

**Réponse de la collectivité :**

*Après consultation de la commune concernée, il n'est pas souhaité que les locaux techniques soient exclus de la limite de hauteur de 15 mètres. La hauteur maximale de 15m doit s'entendre tout compris.*

### **Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse à la Question 7 :**

*La réponse apportée à la question 7 est claire et précise. Elle indique clairement que la décision a été prise de maintenir la limite de hauteur de 15 mètres pour tous les bâtiments, y compris les locaux techniques.*

**Observation de M Didier RIFFAULT à TOUQUES** sur le registre mis à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie p5 reçue par courrier le 22/07/24 :

L'observation porte sur la réglementation de l'emprise au sol autorisée pour les constructions d'habitation en zone agricole. Actuellement, les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> peuvent uniquement être étendues de 30 %, ce qui limite leur potentiel d'agrandissement plus significatif pour les petites constructions. La proposition de modification suggère d'augmenter cette limite à 60 % pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> situées sur des terrains de plus de 2000 m<sup>2</sup>.

Arguments pour la modification :

Besoin accru de rangement pour les résidences principales.

Conditions peu favorables pour la construction en sous-sol.

Promotion de l'accès au logement rural pour les ménages à revenus modestes.

Réduction des inégalités d'extension entre les constructions de tailles différentes.

Proposition spécifique :

Modifier l'article 9-1 en autorisant une emprise au sol de 60 % pour les habitations inférieures à 100 m<sup>2</sup> sur des terrains supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>.

Ajuster les annexes autorisées de 50 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> d'emprise maximale sur les terrains au-dessus de 2000 m<sup>2</sup>.

**Question 8** : Comment comptez-vous prendre en compte la proposition de M Didier RIFFAULT et sensibiliser les résidents aux nouvelles possibilités d'extension et aux règles qui en découlent ?

### **Réponse de la collectivité :**

*La problématique évoquée par M. Riffault sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLUi*

### **Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse à la Question 8 :**

*La proposition d'augmenter de 30% à 60% l'emprise au sol autorisée pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> sur des terrains de plus de 2000 m<sup>2</sup> en zone agricole soulève des enjeux importants en termes d'aménagement du territoire, d'accès au logement et de préservation des espaces naturels.*

*La question 8 porte sur la manière dont cette proposition sera prise en compte et sur les modalités de communication avec les résidents.*

*Il conviendra donc lors de la révision du PLUi de bien prendre en compte :*

*- Les critères pour évaluer les projets d'extension (intégration paysagère, impact sur les réseaux, etc.).*

*- Les mesures compensatoires qui pourraient être mises en place en cas d'impacts négatifs sur l'environnement.*

*- Les modalités de suivi et d'évaluation de la nouvelle réglementation*

**Observation de M Henri LUQUET sur le registre mis à la disposition du publique au siège de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie le 24/07/24 :**

M LUQUET dépose une photo de travaux entrepris au Haras du domaine du QUESNAY et s'interrogeant sur le dépôt d'un permis de construire avalisé par le Service d'urbanisme de la CCCF ?

**Question 9 :** Les travaux entrepris au Haras du Quesnay font-ils l'objet d'un permis de Construire avalisé par le service d'urbanisme de la CCCF ?

**Réponse de la collectivité :**

*Les travaux photographiés ont fait l'objet du dépôt d'une déclaration préalable autorisée par Mme le Maire de Vauville après avis favorable de la Communauté de Communes.*

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse à la Question 9 :**

*La réponse apportée à la question 9 est claire et précise. Elle indique que les travaux réalisés au Haras du Quesnay ont fait l'objet d'une déclaration préalable autorisée par la mairie de Vauville après avis favorable de la Communauté de Communes*

**Thème 3 - Documents graphiques**

**Observation de M Didier PROVOST sur le registre** mis à la disposition du public en Mairie de TOUQUES :

« Pour la lecture des cartes de zonage il eut été pertinent de superposer un calque avec le nom des communes. »

**Observation de M Henri LUQUET** sur le registre mis à la disposition du publique au siège de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie le 24/07/24 :

Illisibilité des plans de zonage du PLU empêchant les citoyens de repérer les zones les concernant les noms des communes ne sont même pas indiquées.

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur les observations relatives au Thème 3 :**

*Ces constatations sont récurrentes à l'ensemble des PLU et PLUi que le Commissaire enquêteur à eu l'occasion d'étudier. Il serait nécessaire que les bureaux d'études en charge des projets puissent imaginer une pratique commune avec l'approbation des services de l'état, pour une meilleure visibilité des documents graphiques.*

**Thème 4 - Observations relatives à la future révision générale du PLUi.**

**Observation de M Daniel TRIBHOU à BENERVILLE** sur le registre mis à la disposition du publique au siège de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie p4 Reçue par courrier le 22/07/24

M Daniel TRIBHOU souhaite initier une démarche de requalification d'un terrain de 1,5 ha, actuellement classé en zone N (zone naturelle), et situé à proximité de sa résidence principale. Ce terrain fait partie d'un ensemble d'habitations comprenant 22 pavillons, 2 villas sur 3 ha, et 3 villas sur 2 ha, formant un hameau qui se caractérise par une densité d'habitations élevée dans un cadre résidentiel.

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur :**

*La problématique évoquée par M. TRIBHOU sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLUi*

**Observation de M Alberic LEBON à VILLERS-SUR-MER** sur le registre mis à la disposition du publique au siège de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie p2 Déposée le 24/06/24

Souhaiterai connaître les démarches à entreprendre pour rendre constructible en tout ou partie le terrain (classé en Zone NZ dont il est propriétaire à Villers-sur-mer et sur lequel il a pour objectif la construction d'une maison individuelle.

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur :**

*La problématique évoquée par M. LEBON sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLUi.*

**Observation de M Henri LUQUET** sur le registre mis à la disposition du publique au siège de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie le 24/07/24 :

Souhaite connaître la réponse proposée au courrier de la DDTM daté du 6/05/24 relatif à la création de HNIE (Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement)

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur :**

*La réponse a été donnée par la CCCCCF dans un courrier adressé à la DREAL*

**Observation de Mme Odile BOIS BLUCHE** ferme du Mencil à Villers-sur-Mer sur le registre mis à la disposition du publique en Mairie de Blonville-sur-Mer.

Consultation des plans de zonage pour confirmation de bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur :**

*La réponse, positive, a été donnée par le CE au regard des documents graphiques proposés à l'enquête*

**Observation de M Louis Laurent MAZEROLLE** sur le registre mis à la disposition du publique en Mairie de Blonville-sur-Mer.

Consultation du PLUi

**Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur :**

*Sans commentaire*

Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse à la Question 8 :

**Thème 5 : Contributions Hors sujet**

**Contribution n°1 du Registre dématérialisé Proposée par anonyme**

Lisière Sud Villers sur Mer

Projet destructeur d'écosystème, déjà très endommagé par l'artificialisation du terrain de football

Abattage d'arbres et création d'îlot de chaleur

## 4 – TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUÊTE

A l'issue du délai qui a suivi la clôture de cette enquête publique, j'ai remis en main propre et commenté à l'occasion d'une rencontre le lundi 2 septembre 2024 au siège de la Communauté de Communes Cœur CÔTE FLEURIE

- deux exemplaires écrits ainsi qu'une version informatique de ce rapport, ses conclusions et ses annexes à Madame Caroline VIGNERON

- un exemplaire de ce rapport, ses conclusions et ses annexes à été également transmis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.

Fait à Courseulles le 2 septembre 2024

Le Commissaire Enquêteur

DEPARTEMENT du CALVADOS

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Enquête relative au projet de modification N° 5 du PLUi de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie



*Arrêté Communautaire du 17 Mai 2024*

**Enquête E24000028/14 réalisée du 24/06/2024 9h00 au 24/07/2024 à 17h00**

**ANNEXES**

**Pierre MICHEL**

CB

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

09/04/2024

N° E24000028 /14

La présidente du tribunal administratif

Vu enregistrée le 11/03/2024, la lettre par laquelle le Président de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

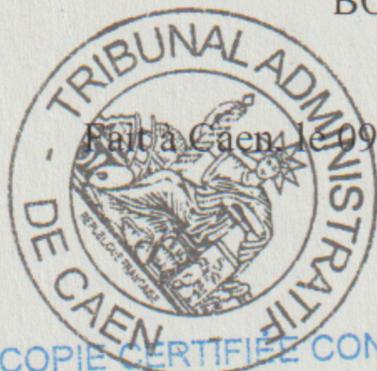
DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur Pierre MICHEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Pascal BOULAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée au Président de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie et à Messieurs Pierre MICHEL et Pascal BOULAND commissaires enquêteurs.



Caen le 09/04/2024

la présidente,

signé Hélène ROULAND-BOYER

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
À L'ORIGINAL

Pour le greffier en chef,  
Le greffier,

Catherine BENIS

ARRETE PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE  
L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°5  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Le Président de la Communauté de Communes soussigné,**

VU le Code Général des Collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-41 à L.153-44 et R.153-8 à R.153-10 ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

VU la délibération n°D113\_300923 en date du 30 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

VU l'avis favorable exprimé lors de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 11 janvier 2024 ;

VU l'avis conforme exprès n°MRAe 2023-5207 rendu le 8 février 2024 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie confirmant la dispense d'évaluation environnementale sur le projet de modification n° 5, après examen au cas par cas de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, en application de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération n°D037\_290324 en date du 29 mars 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°5 à évaluation environnementale conformément à l'avis susmentionné de la MRAe ;

VU la délibération n°D038\_290324 en date du 29 mars 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a arrêté le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

VU les avis des personnes publiques associées consultées sur le projet de modification n°5 du PLUi ;

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
info@coeurcotefleurie.org

**coeurcotefleurie.org**



VU la décision en date du 9 avril 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen, désignant Monsieur Pierre MICHEL en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

### **ARTICLE 1 : Objet de l'enquête publique**

Il sera ouvert une enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie. L'objet de cette enquête publique est de permettre à toute personne d'émettre des observations et propositions sur les dispositions de ce document.

Les caractéristiques principales du projet sont les suivantes :

- Modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD ;
- Modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD et la réalisation de projets nouveaux ;
- Modifications de zonage pour affiner la réglementation applicable à certaines activités ;
- Gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A ;
- Mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation « Lisière sud de Villers-sur-Mer »
- Rectification d'erreurs matérielles relevées sur la cartographie des plans de zonage.

### **ARTICLE 2 : Personne responsable du projet**

La personne responsable de la modification n°5 du PLUi est la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, représentée par son Président, Monsieur Philippe AUGIER, dont le siège administratif est situé à DEAUVILLE, 12 rue Robert Fossorier.

Pour tout complément d'information, le public est invité à s'adresser à Caroline VIGNERON, Directrice Générale Adjointe des Services ([info@coeurcotefleurie.org](mailto:info@coeurcotefleurie.org) – tél : 02 31 88 54 49).

### **ARTICLE 3 : Désignation du Commissaire enquêteur**

Monsieur Pierre MICHEL, Ingénieur dans l'industrie alimentaire à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen. Monsieur Pascal BOULAUD, Technicien supérieur hospitalier, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
[info@coeurcotefleurie.org](mailto:info@coeurcotefleurie.org)

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)



#### **ARTICLE 4 : Durée de l'enquête publique**

L'enquête publique sera ouverte à compter du 24 juin 2024 (9h00) jusqu'au 24 juillet 2024 (17h00) inclus, pour une durée de 31 jours.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10 du code de l'environnement.

#### **ARTICLE 5 : Organisation de l'enquête publique**

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier citées à l'article 8 dudit arrêté ainsi que les registres d'enquête ouverts à cet effet, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public :

- au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (sise 12, rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE) : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, ainsi qu'à l'accueil de chacune des mairies des 11 communes concernées par le projet de modification:
- la mairie de BENERVILLE-SUR-MER (sise 2, rue du Ricoquet - 14910 BENERVILLE-SUR-MER) : les lundi et vendredi de 16h00 à 19h00, les mardi et jeudi de 14h00 à 17h00, et le mercredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- la mairie de BLONVILLE-SUR-MER (sise Place Gaston Lejumel - 14910 BLONVILLE-SUR-MER) : les lundi, mardi et jeudi de 9h30 à 12h00 et de 13h45 à 16h30, le vendredi de 9h30 à 12h et de 13h45 à 16h, le mercredi de 9h30 à 12h00.
- la mairie de DEAUVILLE (sise, 20 rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE) : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- la mairie de SAINT-ARNOULT (sise Avenue Michel d'Ornano - 14800 SAINT-ARNOULT) : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, et le mercredi de 9h00 à 12h00
- la mairie de SAINT-PIERRE-AZIF (sise Le Bourg - 14950 SAINT-PIERRE-AZIF) : le mardi de 16h00 à 18h00
- la mairie de TROUVILLE-SUR-MER (sise 164, boulevard Fernand Moureaux - 14360 TROUVILLE-SUR-MER) : du lundi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, les mardi et jeudi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
- la mairie de TOUQUES (sise 7, place Lemerancier – 14800 TOUQUES) : du lundi au vendredi de 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00
- la mairie de TOURGEVILLE (sise Le Bourg - 14800 TOURGEVILLE) : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- la mairie de VAUVILLE (sise L'Eglise - 14800 VAUVILLE) : le vendredi de 10h00 à 12h00
- la mairie de VILLERS-SUR-MER (sise 7, rue du Général de Gaulle - 14640 VILLERS-SUR-MER) : du lundi au jeudi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h30 à 16h00, et le samedi de 10h00 à 12h00
- la mairie de VILLERVILLE (sise 40, rue du Général Leclerc - 14113 VILLERVILLE) : le lundi de 14h00 à 16h00, les mardi, vendredi et samedi de 10h00 à 12h00, et le jeudi de 16h00 à 18h00.

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
info@coeurcotefleurie.org

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)



Le dossier d'enquête publique sera également consultable durant l'enquête publique :

- sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (sise 12, rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE) : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Sur la plateforme dématérialisée à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5429>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre papier d'enquête prévu à cet effet au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et dans les mairies des 11 communes concernées
- sur le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5429>
- ou les adresser :
  - par courrier postal à l'attention de Monsieur Pierre MICHEL commissaire enquêteur, au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie - 12, rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE
  - par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-5429@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5429@registre-dematerialise.fr)

Les observations et propositions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre d'enquête dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5429> et donc visibles par tous.

Sont consultables au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie :

- les observations et propositions du public transmises par voie postale au commissaire enquêteur ;
- les observations écrites du public reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences fixées à l'article 6.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande écrite pendant toute la durée de l'enquête.

## **ARTICLE 6 : Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations et propositions écrites et orales du public aux lieux, jours et heures suivants :

- au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE le lundi 24 juin 2024 de 9h00 à 12h00
- au siège de la mairie de TROUVILLE-SUR-MER le mercredi 3 juillet 2024 de 10h00 à 12h00
- au siège de la mairie de BLONVILLE-SUR-MER le vendredi 19 juillet 2024 de 14h00 à 16h00
- au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE le mercredi 24 juillet 2024 de 14h00 à 17h00

## **ARTICLE 7 : Publicité de l'enquête publique**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest France et Pays d'Auge).

Communauté  
de Communes

Cœur Côte Fleurie

12 rue Robert Fossorier

14800 Deauville

02 31 88 54 49

info@coeurcotefleurie.org

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)



Cet avis sera également affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et en mairies de Bénerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Deauville, Saint-Arnoult, Saint-Pierre-Azif, Touques, Tourgéville, Trouville-sur-Mer, Vauville, Villers-sur-Mer et Villerville.

Il sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes : [www.coeurcotefleurie.org](http://www.coeurcotefleurie.org) et sur la plateforme dématérialisée <https://www.registre-dematerialise.fr/5429>

### **ARTICLE 8 : Contenu du dossier d'enquête publique**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- la note de présentation conformément à l'article R.123-8 2° et 3° du code de l'environnement
- le dossier de modification n°5 (le rapport de présentation, les documents du PLUi modifiés)
- les justifications de l'absence d'incidences sur l'environnement de cette modification n°5 du PLUi
- la délibération n°D113\_300923 en date du 30 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- l'avis favorable exprimé lors de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 11 janvier 2024 ;
- l'avis conforme exprès n°MRAe 2023-5207 rendu le 8 février 2024 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie confirmant la dispense d'évaluation environnementale sur le projet de modification n° 5, après examen au cas par cas de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, en application de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme ;
- la délibération n°D037\_290324 en date du 29 mars 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°5 à évaluation environnementale conformément à l'avis susmentionné de la MRAe ;
- le bilan de la concertation et la délibération n°D038\_290324 en date du 29 mars 2024 par laquelle le Conseil Communautaire a arrêté celui-ci;
- les avis des personnes publiques associées.

### **ARTICLE 9 : Clôture de l'enquête publique**

À l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête seront, sans délai, mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de 8 jours, le Président de la Communauté de Communes ou son représentant, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur consignera, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de modification n°5 du PLUi.

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**  
12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
[info@coeurcotefleurie.org](mailto:info@coeurcotefleurie.org)

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)



Il transmettra au Président de la Communauté de Communes l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Caen.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également adressée à la mairie de chacune des 11 communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture du Calvados.

Le rapport et les conclusions motivées seront, sans délai, tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie ;
- en mairie des 11 communes concernées ;
- en préfecture du Calvados.

Ils seront également consultables sur le site internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante : [www.coeurcotefleurie.org](http://www.coeurcotefleurie.org)

### **ARTICLE 10 : Suites données par la Communauté de Communes au dossier**

La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie pourra, pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport du commissaire enquêteur, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification n°5 du PLUi avant son approbation par délibération du Conseil Communautaire.

### **ARTICLE 11 : Publicité affichage arrêté**

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois minimum au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le sous-Préfet de Lisieux.

### **ARTICLE 12 : Voies de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Caen, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait à Deauville, le 17 mai 2024

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**  
12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
[info@coeurcotefleurie.org](mailto:info@coeurcotefleurie.org)

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)



**Philippe AUGIER**  
Président

## **Enquête publique E24000028/14**

### **PLUi Cœur Côte Fleurie Modification N° 5**

**Dans l'impossibilité d'assurer la permanence du 3 juillet 2024 de 10h00 à 12h00 en Mairie de Trouville ; le Commissaire enquêteur vous fait savoir qu'il est toujours possible de participer à l'enquête publique en déposant vos observations sur le registre prévu à cet effet en mairie.**

**Vos observations sont importantes et permettront de mieux prendre en compte les besoins et les préoccupations des habitants dans le cadre du projet.**

**Vous pouvez également déposer vos observations par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5429> Ou encore vous rendre aux prochaines permanences :**

- Au siège de la mairie de BLONVILLE-SUR-MER le vendredi 19 juillet 2024 de 14h00 à 16h00**
- Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE le mercredi 24 juillet 2024 de 14h00 à 17h00**

**Si vous souhaitez être recontacté par le commissaire enquêteur, vous pouvez lui laisser vos coordonnées sur le registre (Téléphone et/ou courriel).**

**La clôture de l'enquête publique est fixée au 24 juillet 2024 (17h00) inclus.**

**Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le dossier d'enquête publique en mairie ou sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5429> .**

**Merci de votre participation.**

**Le commissaire enquêteur : Pierre MICHEL**

M. Pierre MICHEL  
5, rue Massieu de Clerval  
14470 COURSEULLES-SUR-MER  
Tel : 06.76.48.97.02

Monsieur le Président  
Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie  
12, rue Robert Fossorier  
14800 DEAUVILLE

Courseulles, le 31 juillet 2024

**Objet : Enquête Publique relative au projet de modification N° 5 du PLUi de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.**

Monsieur le Président,

Conformément à la décision du 26 avril 2024 de Mme la présidente du tribunal administratif de Caen, j'ai été chargé de mener l'Enquête Publique relative au « projet de modification N° 5 du PLUi de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie. » présentée par M. le président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie en date du 17 mai 2024.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions entre les 24 juin 2024 à 9h00 et 24 juillet 2024 à 17h00 soit sur 31 jours consécutifs.

Dans le document ci-joint, vous trouverez la synthèse des observations écrites ainsi que des courriers et courriels reçus pendant toute la durée de l'enquête. Comme vous pourrez le constater, plusieurs questions ont été soulevées durant cette enquête aussi, je vous remercie de bien vouloir m'apporter des éclaircissements à leur propos.

Bien entendu, si vous souhaitez avoir plus de précisions sur certains points évoqués dans cette synthèse, je suis à votre entière disposition pour vous apporter tous éclaircissements nécessaires.

Afin de ne pas entraver la procédure concernant le déroulement de l'enquête, je vous demande de bien vouloir produire votre mémoire en réponse dans le délai imparti de 15 jours maximum, à dater de ce jour, soit au plus tard pour le 15 août 2024.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pierre MICHEL  
Commissaire Enquêteur



Ce **PV de synthèse** de 5 pages comprend les observations et questions du public et du commissaire-enquêteur.

### **Déroulement de l'enquête**

Sur les quatre permanences prévues dans l'arrêté communautaire du 17 mai 2024 trois permanences se sont déroulées aux jours prévus soit :

- Le lundi 24 juin 2024 de 9h00 à 12h00 au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE
- Le vendredi 19 juillet 2024 de 14h00 à 16h00 en mairie de BLONVILLE-SUR-MER
- Le mercredi 24 juillet 2024 de 14h00 à 17h00 au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE

Dans l'impossibilité d'assurer sa permanence du 3 juillet 2024 de 10h00 à 12h00 en Mairie de Trouville ; le Commissaire Enquêteur a fait parvenir au siège de la Communauté de Communes un communiqué destiné à l'information du public sur les dispositions mises en place, à l'occasion de cette journée, pour recueillir ses observations.

En dehors de ce dysfonctionnement, aucun incident n'est à signaler. Les locaux mis à la disposition du Commissaire Enquêteur pour assurer ses permanences étaient suffisamment spacieux pour permettre la consultation du dossier et les échanges avec le public sans difficulté.

L'information sur l'enquête a été faite par les différents moyens prévus par la réglementation.

Durant cette enquête j'ai rencontré (8) personnes qui se sont rendues aux différentes permanences pour déposer sur les registres mis à leur disposition.

J'ai reçu 7 courriers dont un (1) hors délai le 25/07/24 et un autre aux propos totalement incohérents à caractère homophobe et totalement hors sujet. Ces deux courriers ont été écarté de mon analyse.

J'ai relevé 7 observations sur le site du registre dématérialisé consulté 1009 fois en visite unique assorties de 501 téléchargements.

Les registres déposés dans les communes de : Benerville-sur-Mer, Saint Arnoult, Tourgéville, Vauville, Saint-Pierre-Azif, Villers-sur-Mer et Villerville sont vierges de toute déclaration.

Analyse quantitative des observations relevées sur le registre mis à la disposition du publique :

- Au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie : 2 dépositions, 4 courriers
- En Mairie de BLONVILLE-SUR-MER : 4 dépositions
- En Mairie de TOUQUES : 1 déposition
- En Mairie de TROUVILLE-SUR-MER : 1 déposition, 1 courrier

Bien que retirée par la contribution de Madame le Maire en p 2 du registre de Trouville-sur-Mer. La proposition de la mairie de Trouville, visant à permettre la réalisation

d'un niveau supplémentaire pour les bâtiments construits en zone UC sans altérer les gabarits de 12 mètres de hauteur en vigueur, a été de nombreuses fois évoquées, tant par les personnes rencontrées, que par celles qui se sont exprimées sur les différents registres mis à leur disposition.

Même si l'éventualité du projet immobilier ne portait pas sur le sujet propre à la présente enquête c'est bien elle qui a mobilisé, pour une grande partie, la consultation.

Vous trouverez ci-après une synthèse par thèmes des remarques formulées par le public ; pour certaines, je n'ai pas trouvé, dans le dossier d'enquête, de réponses claires aux questions soulevées.

Comme évoqué précédemment, je vous remercie de bien vouloir me faire part de votre avis sur chacune de celles-ci.

En résumé à la lecture des dépositions du public il a été retenu 5 thèmes en face desquels sont notés le nombre de fois où ils ont été enregistrés. Plusieurs thèmes pouvant se retrouver à l'intérieur d'une même déposition :

*Thème 1 - Évolutions en Zone Uc. 5*

*Thème 2 - Observation relatives aux modifications réglementaires 4*

*Thème 3 - Documents graphiques 2*

*Thème 4 – Observations relatives à la future révision générale du PLUi 6*

*Thème 5 - Contributions Hors sujet 3*

Au regard de ces thèmes, les questionnements portent sur les points suivants :

### **Thème 1 : Evolutions en zone UC**

La commune de Trouville-sur-Mer a proposé une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de commune Côte Cœur Fleurie, visant à permettre la réalisation d'un quatrième niveau pour les bâtiments construits en zone UC, sans altérer les gabarits de 12 mètres de hauteur en vigueur. La commune a décidé de retirer sa proposition et de redéfinir la constructibilité en zone UC lors de la révision générale du PLUi et de la définition du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les copropriétaires de la Villa Christelle expriment leur satisfaction face au retrait d'un projet de densification de la zone UC à Trouville.

Ils souhaitent préserver la qualité de leur cadre de vie et proposent d'amender la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur trois points :

Logements familiaux : Demande que la parcelle AZ n°637 soit, comme d'autres parcelles du secteur UCa, soumise à une servitude garantissant des logements familiaux.

Risques naturels : Proposition d'harmoniser le règlement de la zone UC avec celui du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRMT), en imposant 30 % d'espaces de pleine terre et la plantation d'un arbre tous les 10 m<sup>2</sup> de cette surface.

Incohérences d'implantation : Demande de préciser les règles d'implantation dans les terrains d'angle pour protéger les cœurs d'îlot, en interdisant les constructions jusqu'au fond des terrains et en clarifiant les articles pertinents.

Souhait de sanctuariser le terrain de l'École René COTY à Trouville afin d'éviter un futur projet immobilier.

Alternatives : L'APPH suggère d'explorer d'autres options pour l'accueil des élèves de l'école Coty et de la crèche, notamment dans la direction Nord-Sud où il y a plusieurs axes de circulation parallèles à la Touques.

L'Association des Propriétaires du Parc d'Hautpoul (APPH) exprime son opposition au projet de modification N° 5 du PLU Cœur Côte Fleurie qui vise à augmenter la constructibilité dans la zone UCZ située en deçà de la cote NGF 50. L'APPH met en avant plusieurs arguments :

- Risques naturels : La zone est soumise à un aléa moyen de glissements de terrain, coulées boueuses et fluages. Le principe de précaution doit être appliqué et l'urbanisation doit être limitée.

- Trafic automobile : L'augmentation de la densité de l'habitat et des constructions entraînerait une augmentation du trafic automobile dans une zone où le réseau de voirie est déjà mal adapté.

- Le Parc d'Hautpoul est un ensemble pavillonnaire de hauteur limitée et doit être préservé comme tel. Les constructions doivent se conformer au cahier des charges du Parc, qui limite les constructions à "une maison d'habitation par lot".

**Question 1 :** Quel est le calendrier prévisionnel pour la révision générale du PLUi et l'élaboration du nouveau PADD ? Quand les résidents peuvent-ils s'attendre à être consultés dans ce processus ?

La révision générale du PLUi intégrant la commune de saint-Gatien-des-bois et tenant lieu de programme Local de l'habitat et de plan de mobilité a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 05 juillet 2024.

Conformément au code de l'urbanisme, les modalités de concertation auprès du public ont été fixées dans ladite délibération en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes. Elle se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet puis l'enquête publique sera organisée.

La durée prévisionnelle de la révision, hors aléas, est de 4 ans.

Un formulaire en ligne permet d'ores et déjà au public de transmettre ses observations : <http://www.coeurcotefleurie.org/urbanisme/plui-les-procedures-devolution/>

**Question 2 :** Comment comptez-vous prendre en compte les préoccupations exprimées par les riverains dans l'élaboration du projet ?

**Question 3 :** Quelles sont les perspectives concernant le développement touristique dans le secteur UCa, respectant les souhaits des résidents ?

Questions 2 et 3 : Le projet de modification du règlement de la zone UC (augmentation du nombre de niveaux sans changer la hauteur maximale autorisée) ayant été retiré de la procédure en cours, le devenir du secteur UCa sera étudié lors de la révision du PLUi après avoir mené les réflexions sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (projet politique pour le territoire pour les 10-15 ans à venir).

**Question 4 :** Comment le projet prend-il en compte les recommandations du PPR concernant les risques naturels, notamment dans les zones sensibles comme celle du Parc d'Hautpoul ?

Le PPRMT est une servitude d'utilité publique (composée d'un zonage et d'un règlement propres) annexée au PLUi qui s'impose à tout projet d'urbanisme.

**Question 5 :** Comment le projet garantit-il que l'esprit de la zone UCc sera respecté, notamment en ce qui concerne la hauteur et la nature des constructions autorisées ?

Voir réponse question 2 et 3 : A étudier dans le cadre de la procédure de révision générale du PLUi non pas sous le prisme de la parcelle mais bien dans le cadre d'un projet global de territoire.

### **Thème 2 : Observations relatives aux modifications réglementaires**

Dans le cadre d'un projet sur Tourgéville, Le rédacteur de la contribution N° 4, du registre dématérialisé, souhaiterait apporter des Précisions sur l'article UG 11.2.1 du PLUi concernant l'architecture des nouvelles constructions en y incluant le terme : « à destination d'habitation au sens de l'article R151-27 CU »,

**Question 6 :** Envisagez-vous de modifier l'article UG 11.2.1 comme le propose M Clostre. Existe-t-il d'autres alternatives à la modification proposée par l'observateur pour clarifier l'application de cet article ? Quelles sont les prochaines étapes envisagées pour traiter l'observation et déterminer la modification éventuelle de l'article UG 11.2.1

Après consultation des communes concernées, l'article UG11.2.1 sera modifié comme le propose M. Clostre. La modification sera donc intégrée dans le dossier qui sera approuvé par le Conseil Communautaire.

La modification du règlement ne précise pas l'inclusion des locaux et équipements techniques (comme les cages d'ascenseur ou les tourelles de désenfumage) dans les limites de hauteur maximales de construction pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone 1AUEb. L'auteur demande que les locaux techniques soient exclus de la limite de hauteur de 15 mètres pour permettre une implantation adéquate de ces équipements essentiels, en raison des contraintes techniques et réglementaires associées à leur fonctionnement.

**Question 7 :** Comment envisagez-vous de traiter les cas d'équipements techniques qui pourraient dépasser la limite de 15 mètres ?

Après consultation de la commune concernée, il n'est pas souhaité que les locaux techniques soient exclus de la limite de hauteur de 15 mètres. La hauteur maximale de 15m doit s'entendre tout compris.

Une observation porte sur la réglementation de l'emprise au sol autorisée pour les constructions d'habitation en zone agricole. Actuellement, les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> peuvent uniquement être étendues de 30 %, ce qui limite leur potentiel d'agrandissement plus significatif pour les petites constructions. La proposition de modification suggère d'augmenter cette limite à 60 % pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> situées sur des terrains de plus de 2000 m<sup>2</sup>.

Arguments pour la modification :

- Besoin accru de rangement pour les résidences principales.
- Conditions peu favorables pour la construction en sous-sol.
- Promotion de l'accès au logement rural pour les ménages à revenus modestes.
- Réduction des inégalités d'extension entre les constructions de tailles différentes.

Proposition spécifique :

- Modifier l'article 9-1 en autorisant une emprise au sol de 60 % pour les habitations inférieures à 100 m<sup>2</sup> sur des terrains supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>.
- Ajuster les annexes autorisées de 50 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> d'emprise maximale sur les terrains au-dessus de 2000 m<sup>2</sup>.

**Question 8 :** Comment comptez-vous prendre en compte la proposition de M Didier RIFFAULT et sensibiliser les résidents aux nouvelles possibilités d'extension et aux règles qui en découlent ?

La problématique évoquée par M. Riffault sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLUi

Une photo de travaux entrepris au Haras du domaine du QUESNAY ainsi que la visite du Commissaire Enquêteur sur le domaine interroge quant à la légalité des travaux entrepris.

**Question 9 :** Les travaux réalisés au Haras du Quesnay font-ils l'objet d'un permis de construire avalisé par le service d'urbanisme de la CCCF ?

Les travaux photographiés ont fait l'objet du dépôt d'une déclaration préalable autorisée par Mme le Maire de Vauville après avis favorable de la Communauté de Communes.

### **Thème 3 - Documents graphiques**

Plusieurs observateurs signalent rencontrer de grandes difficultés dans la lecture des plans de zonage du PLUi empêchant les citoyens de repérer les zones les concernant les noms des communes n'étant même pas indiqués.

Chaque zone et chaque secteur fait l'objet d'un code couleur permettant justement de mieux repérer le zonage du PLUi. Exemple : zone UC et ses secteurs : déclinaison de rose plus ou moins foncé...

Un nouveau graphisme sera étudié dans le cadre de l'élaboration des futurs plan de zonage (révision générale)

### **Thème 4 - Observations relatives à la future révision générale du PLUi.**

En dehors de celles déjà posées dans l'item 1 Aucune question supplémentaire relative à cette thématique n'est posée.

### **Thème 5 : Contributions Hors sujet**

Pas de question

La clôture de l'enquête publique s'est effectuée le 24 juillet 2024 à 17h00. Les pages de clôture des registres mis à la disposition du public dans les différentes mairies ont été signés par mes soins. Les registres d'enquête comportant des observations m'ont été communiqués avec les pièces annexées.

Procès-verbal remis et commenté à Madame Caroline VIGNERON Directrice du service Aménagement du territoire et prospective de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

Le mémoire en réponse me sera transmis par courrier postal et pourra l'être également par courrier électronique.

Ce procès-verbal de synthèse ainsi que le mémoire en réponse seront intégrés au rapport final.

Plus rien ne faisant l'objet d'interrogations de la part du Commissaire Enquêteur, le présent mémoire est clos le 31 juillet 2024.

**Pierre MICHEL**  
*Commissaire enquêteur*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. MICHEL', written in a cursive style.

DEPARTEMENT du CALVADOS

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Enquête relative au projet de modification N° 5 du PLUi de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie



*Arrêté Communautaire du 17 Mai 2024*

**Enquête E24000028/14 réalisée du 24/06/2024 9h00 au 24/07/2024 à 17h00**

***AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

***Pierre MICHEL***

## 1- OBJET ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie a sollicité le Tribunal Administratif de Caen pour demander la désignation d'un commissaire enquêteur afin d'assurer l'enquête publique relative au projet de modification N° 5 du PLUi.

M. Pierre Michel avait alors été désigné par le Tribunal Administratif en date du 26 avril 2024.

La présente enquête est effectuée à la demande de Monsieur le président de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie suivant l'arrêté du 17 mai 2024 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification N° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le PLUi porte sur le territoire de 11 communes de Cœur Côte Fleurie : Benerville-sur-Mer ; Blonville-Sur-Mer ; Deauville ; Saint-Arnoult ; Touques ; Tourgéville ; Trouville-sur-Mer ; Vauville ; Saint-Pierre-Azif ; Villers-sur-Mer ; Villerville.

Le PLUi a été approuvé le 22 décembre 2012. Et fait l'objet depuis de quatre (4) modifications en 2013, 2017, 2020 et 2021.

Les caractéristiques principales du projet sont les suivantes :

- Modifications relatives à la programmation pour une meilleure mise en œuvre du PADD.
- Modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD et la réalisation de projets nouveaux.
- Modifications de zonage pour affiner la réglementation applicable à certaines activités.
- Gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zone A.
- Mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation « Lisière sud de Villers-sur-Mer ».
- Rectification d'erreurs matérielles relevées sur la cartographie des plans de zonage.

L'enquête publique s'est déroulée, du lundi 24 juin 2024 à 9h00 au mercredi 24 juillet 2024 à 17h00 soit trente et un (31) jours, de manière satisfaisante.

Sur les quatre permanences prévues dans l'arrêté communautaire du 17 mai 2024 trois permanences se sont déroulées aux jours prévus.

Dans l'impossibilité d'assurer la permanence du 3 juillet 2024 de 10h00 à 12h00 en Mairie de Trouville ; le Commissaire Enquêteur a fait parvenir au siège de la Communauté de Communes un communiqué destiné à l'information du public sur les dispositions mises en place, à l'occasion de cette journée, pour recueillir ses observations.

L'information sur l'enquête a été faite par les différents moyens prévus par la réglementation.

## **2- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

Durant cette enquête huit (8) personnes se sont rendues aux différentes permanences pour déposer sur les registres mis à leur disposition.

Le CE a reçu sept (7) courriers dont un (1) hors délai le 25/07/24 et un autre aux propos totalement incohérents à caractère homophobe et totalement hors sujet. Ces deux courriers ont été écartés de l'analyse.

Sept (7) observations figurant sur le site du registre dématérialisé, consulté 1009 fois en visite unique assorties de 501 téléchargements, ont été retenues.

Les registres déposés dans les communes de : Benerville-sur-Mer, Saint Arnoult, Tourgéville, Vauville, Saint-Pierre-Azif, Villers-sur-Mer et Villerville sont vierges de toute déclaration.

Analyse quantitative des observations relevées sur le registre mis à la disposition du publique :

- Au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie : 2 dépositions, 4 courriers
- En Mairie de BLONVILLE-SUR-MER : 4 dépositions
- En Mairie de TOUQUES : 1 déposition
- En Mairie de TROUVILLE-SUR-MER : 1 déposition, 1 courrier

Bien que retirée par la contribution de Madame le Maire en p 2 du registre de Trouville-sur-Mer. La proposition de la mairie de Trouville, visant à permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire pour les bâtiments construits en zone UC sans altérer les gabarits de 12 mètres de hauteur en vigueur, a été de nombreuses fois évoquées, tant par les personnes rencontrées, que par celles qui se sont exprimées sur les différents registres mis à leur disposition.

Même si l'éventualité d'un projet immobilier situé à Trouville ne portait pas sur le sujet propre à la présente enquête, c'est bien elle qui a mobilisé, pour une grande partie, la consultation.

Cinq thèmes principaux ont été identifiés correspondant à l'essentiel des préoccupations exprimées par le public dans les observations déposées sur les registres d'enquête et les courriers enregistrés :

Thème 1 - Évolutions en Zone Uc : 5

Thème 2 - Observation relatives aux modifications réglementaires : 4

Thème 3 - Documents graphiques : 2

Thème 4 – Observations relatives à la future révision générale du PLUi : 6

Thème 5 - Contributions Hors sujet : 3

Sept jours après la clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a remis et commenté son Procès-verbal de synthèse des observations à Mme CAROLINE VIGNERON Directrice Générale Adjointe - Directrice de l'Aménagement du territoire et prospective, de La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

Le mémoire en réponse à ce courrier lui est parvenu le mardi 6 août 2024.

Dans ce mémoire, la Communauté de communes répond de manière exhaustive à l'ensemble des remarques du public et des personnes publiques associées figurant au procès-verbal.

Dans leur ensemble, les réponses fournies apparaissent satisfaisantes pour le Commissaire Enquêteur. Celui-ci a pris note de l'engagement de la Communauté de Communes de mener des investigations complémentaires.

### **3- LE DOSSIER D'ENQUÊTE**

Les impacts du projet et leurs effets sur l'environnement auraient mérité une analyse un peu plus approfondie.

Les documents sont globalement de bonne qualité et bien illustrés il est toutefois regrettable que les documents graphiques délimitant les Zones ne soit pas suffisamment lisibles ; ce qui est récurrent dans ce type de projet.

La proposition d'augmenter de 30% à 60% l'emprise au sol autorisée pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> sur des terrains de plus de 2000 m<sup>2</sup> en zone agricole soulève des enjeux importants en termes d'aménagement du territoire, d'accès au logement et de préservation des espaces naturels.

Un grand nombre d'observations sont relatives à la prochaine révision du PLUi, la manière dont ces propositions seront prises en compte et les modalités de communication avec les résidents mériteront des attentions particulières.

Il conviendra donc de bien prendre en compte :

- Les critères pour évaluer les projets d'extension (intégration paysagère, impact sur les réseaux, etc.).
- Les mesures compensatoires qui pourraient être mises en place en cas d'impacts négatifs sur l'environnement.
- Les modalités de suivi et d'évaluation des nouvelles réglementations.

### **4 - CONCLUSIONS ET AVIS**

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux régionaux ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- Que le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête : au siège de La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, des mairies y étant rattachées ainsi que sur le site internet dédié à l'enquête.

- Que le Commissaire Enquêteur a tenu 3 permanences prévues pour recevoir le public.

Attendu que :

- Le projet envisagé est en cohérence avec les dispositions des documents supra-communaux ;

- Le projet de modification N° 5 du PLUi de La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, répond aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées par le code de l'urbanisme ;

- Le dossier mis à l'enquête permet de préciser les orientations de la politique d'urbanisation et de construction sur l'ensemble du territoire concerné.

- Les réponses fournies par la CCCCCF dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, sont dans leur grande majorité claires, concises et précises.

Au vu de ces éléments, le Commissaire Enquêteur estime que :

- L'impact des phénomènes de long terme comme le réchauffement climatique et le caractère plus fréquent des phénomènes extrême mériteront une analyse plus poussée lors de l'élaboration du prochain PLUi ;

- Les prescriptions architecturales incluses dans le règlement permettent d'assurer une sauvegarde harmonieuse des paysages et des ensembles déjà bâtis, tout en limitant de manière réaliste le développement des constructions dans des ensembles regroupés.

- L'ensemble des études réalisées permet de proposer des dispositions urbanistiques correspondant aux évolutions souhaitées par les élus et s'ajustant aux recommandations formulées par les personnes publiques associées, hormis quelques points particuliers mineurs qui pourront facilement être corrigés dans la mouture finale et définitive du document ;

- La conception de l'avenir urbanistique de la CCCCCF s'inscrit dans le schéma de cohérence territoriale sans aucune difficulté ;

- Les éventuelles ou réelles nuisances paraissent contenues ;

- Des inconvénients sociaux majeurs justifiant le refus de cette opération ne sont pas apparents.

En conséquence, **le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N° 5 du PLUi de La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.**

**Assortie De la recommandation suivante :**

A la question 5 du rapport de synthèse : Comment le projet garantit-il que l'esprit de la zone UCc sera respecté, notamment en ce qui concerne la hauteur et la nature des constructions autorisées ?

La réponse apportée, semble éluder la problématique spécifique de cette zone UCc. En renvoyant aux réponses précédentes et en insistant sur l'approche globale du projet, elle ne donne pas d'éléments concrets sur les mesures qui seront prises pour préserver l'esprit de cette zone.

Pour améliorer cette réponse, il est essentiel de :

- Répondre directement à la question : Préciser les critères qui seront utilisés pour évaluer la conformité des futurs projets avec les caractéristiques de la zone UCc.

- Détailler les mesures de sauvegarde : Indiquer les outils réglementaires et urbanistiques qui seront mis en œuvre pour préserver la hauteur et la nature des constructions autorisées.

- Impliquer les habitants : Souligner l'importance de la concertation avec les habitants pour définir les caractéristiques souhaitées pour la zone UCc

Une analyse approfondie de chaque demande : Chaque situation est spécifique et nécessite une étude personnalisée.

Une concertation avec les différents acteurs : Riverains, services instructeurs, élus doivent être associés à la réflexion.

Une prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers : La préservation des espaces naturels et la qualité du cadre de vie doivent être des priorités.

Fait à Courseules-sur-Mer le 1 septembre 2024

**Le Commissaire Enquêteur**

**Pierre MICHEL**