

1 - ANALYSE DES AVIS des PPA et diverses autorités, commissions ou associations

INAO : \_\_\_\_\_ avis favorable

Chambre régionale de la Conchyliculture : \_\_\_\_\_ avis favorable

C.C.I. \_\_\_\_\_ avis favorable

Chambre des métiers : \_\_\_\_\_ avis favorable avec une remarque

- Le lexique du règlement est complété et corrigé sur la définition des commerces de détail et artisans ; les intitulés des différentes destinations ont été homogénéisés dans les tableaux
- Le rapport de présentation est complété avec les informations apportées.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : \_\_\_\_\_ avis défavorable

- conteste la création de secteurs A ou N où la construction agricole est interdite.
- *La commune étant une commune littorale, la constructibilité agricole dans les espaces naturels protégés et dès à présent très réduite. Par ailleurs le choix de préservation de l'espace agricole, le mode d'exploitation et le regroupement des constructions justifient le maintien hors construction du coteau exposé à l'ouest qui domine la vallée.*
- conteste la prise en compte d'un hangar agricole dans une zone à urbaniser (cœur d'ilot).  
*Le hangar est reclassé en zone UR. Il est souligné que la situation actuelle limite de facto toute extension des activités agricoles sur ce site du fait de la proximité des constructions voisines et que le propriétaire est l'exploitant.*
- demande une densité d'urbanisation plus forte pour les zones AU afin de réduire la consommation de l'espace ;  
*La densité moyenne d'urbanisation sur la commune respecte les orientations du SCoT.*
- conteste la protection de la bordure du Plain eu égard à des constructibilités autorisées ailleurs ;  
*Ce choix préserve les sites d'exploitation agricole actuels (en évitant leur déplacement pour des motifs immobiliers).*
- conteste les emplacements réservés à la création de pistes cyclables ou à la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ;  
*Ils présentent un intérêt général certain. Pour autant, l'ER4a est supprimé (seul le chemin sera aménagé) ; l'ER2 est maintenu pour la gestion des eaux pluviales ; la voie verte sera aménagée dans l'ancien chemin au curé.*
- conteste le recul de 15m imposé au nouvelles constructions agricoles.  
*La chambre d'agriculture sera interrogée pour savoir si cette remarque est fondée sur un problème particulier qui lui aurait été rapporté. Dans ce cas l'exploitant devra en faire mention dans l'enquête publique pour que la question soit réenvisagée en tant que besoin. Sans modification à l'issue de l'enquête publique.*

CD 14 : \_\_\_\_\_ avis favorable avec remarques

- rappelle que les accès sur les voies départementales doivent faire l'objet d'une autorisation des services du département
- demande que le département soit tenu informé du devenir de la digue le long de l'orne, afin que soit préservée la continuité de la piste cyclable.

CAEN LA MER : \_\_\_\_\_ avis favorable

PORTS DE NORMANDIE : \_\_\_\_\_ avis favorable

SCOT Caen Métropole : \_\_\_\_\_ avis favorable

SCoT NORD PAYS D'AUGE \_\_\_\_\_ accord tacite

Architecte des bâtiments de France/UDAP \_\_\_\_\_ avis favorable avec observations

- le règlement graphique et les OAP du secteur EST sont complétées pour prévoir la préservation des grands arbres existants le long de la Rue des Champs Saint Martin.
- Le texte des servitudes d'utilité publique est complété.

SERVICES DE L'ETAT

avis favorable avec réserves à lever

Les réserves sont les suivantes :

1. revoir la délimitation de la zone USc

*Ce secteur correspond pour moitié à une zone urbanisée (le pôle d'équipements et services d'intérêt collectif de la commune) et pour moitié à un parc public que la collectivité souhaite pour partie urbaniser (avec en particulier l'accueil d'une maison de retraite). Vu ce projet, la délimitation du secteur est revue pour reclasser la frange ouest, dont la partie boisée, en secteur USv (non constructible) et ainsi affirmer la continuité de la TVB.*

2. compenser les zones humides qui ne peuvent être préservées dans la zone 1AUb

*Les diagnostics de zones humides réalisés lors de l'évaluation environnementale ont montré la difficulté d'organiser un développement structuré de la commune, sans incidence sur des zones humides. L'intérêt urbain de ce site conduit à préserver la moitié de ce que prévoyait l'arrêt du projet (et à renoncer à l'urbanisation de la moitié nord). Les OAP précisent que lors de l'étude détaillée qui sera réalisée dans le cadre des études d'aménagement, tout choix de destruction de zones humides devra s'accompagner de compensations.*

3. Justifier de l'adéquation du projet avec les ressources en eau potable et assainissement, en tenant compte des autres collectivités desservies

*Le rapport de présentation est complété en regard des réponses de NCPA et du SIVOM de la rive droite de l'Orne.*

4. Justifier la pertinence de la zone UPc à l'intérieur des espaces proches du rivage

*Ce secteur correspond à un site dès à présent aménagé et occupé comme le montre les photographies aériennes. Le PLU n'y permet aucune extension de l'urbanisation, il ne fait que prendre acte de l'occupation actuelle, par des activités portuaires ;*

5. Préciser la prise en compte des risques naturels

*Le rapport de présentation est complété en tant que besoin.*

*Il est précisé :*

- *que les zones de risques sont mentionnées à une échelle compatible avec la précision de la donnée ;*
- *que la superposition avec le règlement graphique permet au pétitionnaire un repérage plus facile ;*
- *que le dossier de PLU comprend dès l'arrêt du projet la prise en compte des risques, inondations, remontées de nappe (avec une cartographie à jour : la dernière disponible sur le site de la DREAL date de 2016) ou « argiles » y compris dans le règlement écrit ;*
- *que les servitudes d'utilité publique reprennent bien le PPR en application. Le projet de PPRL n'est pris en compte que pour l'application de règles sur la submersion marine, dans l'attente de son opposabilité (imminente) ;*
- *que les risques liés aux sols (mouvements de terrain, cavités, chute de blocs) sont aussi pris en compte dans les articles 2 du règlement.*

Sur la croissance démographique :

*La croissance démographique est revue pour la première phase de mise en œuvre du projet : le secteur 1AUb nord (1.8ha) et la petite zone 2AU sont supprimées*

*Le projet de PLU prévoit un échancier d'ouverture à l'urbanisation (voir les OAP), matérialisé par les indices des zones d'urbanisation future.*

Sur la zone 2AU de la Basse Écarde :

*Elle est supprimée, le site est reclassé en zone N.*

Sur la traduction de l'objectif « 020 » dans le règlement :

*Cet objectif vise à prendre en compte le corridor écologique dans le cas où, en application de la DTA un projet d'extension de l'urbanisation portuaire serait envisagé. Or à ce stade du développement urbain, aucun projet n'existe et n'est donc traduit dans le règlement. S'il devait advenir, l'ouverture à l'urbanisation devrait respecter les orientations du PADD.*

Sur la protection du patrimoine : voir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Sur les périmètres de protection des eaux potables : les documents ont été complétés

**GRAPPE**

avis défavorable

- conteste le classement en zone 2AU de la parcelle AK90 ;  
*Elle est supprimée, le site est reclassé en zone N.*
- conteste le projet d'urbanisation aux abords de la Rue Dolton du fait de la présence de zones humides ;  
*Le projet est revu et son ampleur réduite :*
- demande un classement complémentaire des haies et le choix de l'outil « EBC » qui lui apparaît plus protecteur.  
*La collectivité a retenu le second outil parce qu'il apparaît plus adaptable à l'évolution des pratiques agricoles, mais aussi à la protection de l'environnement (comme vu en réunion avec les personnes publiques, à la demande du CENNO) ; le repérage a été complété.*

**CDPENAF****1. sur la consommation de l'espace :**

avis défavorable

La commission justifie son avis défavorable du fait d'une trop importante consommation de l'espace programmée par le PLU ; elle conteste en particulier l'opportunité de la zone 1AU ) côté du stade.

*Il est rappelé que le projet est compatible avec les orientations du SCoT et qu'il prévoit un phasage de l'urbanisation.*

**2. sur les extensions et annexes des logements (Nh) :**

avis favorable sous réserve

de compléter le règlement et le rapport de présentation

*Il est précisé :*

- *que la zone d'implantation est délimitée par le périmètre des secteurs Ah et Nh ;*
- *que le critère de densité est bien défini par le règlement du PLU, dès lors qu'il est retenu un quota maximal en mètre carré de surface de plancher (ou d'emprise au sol pour les bâtiments ne générant pas de surface de plancher), et une règle de hauteur, sur des unités délimitées graphiquement ;*
- *que la règle d'implantation pour les annexes est ainsi bien définie puisqu'elles ne peuvent s'implanter qu'au sein des secteurs Ah ou Nh (qui ne sont pas des STECAL).*

*Il a été ajouté dans le règlement (article 2) l'interdiction de création de nouveau logement dans les annexes ou extensions qui seraient créées.*

*Pour plus de clarté, le texte faisant référence aux secteurs Ah ou Nh a été homogénéisé.*

**Sur les STECAL (Ae)**

avis favorable

sous réserve de compléter le rapport de présentation

**CDNPS**

avis favorable avec remarques

Sur la préservation de la biodiversité :

- *le verger est protégé ;*
- *le secteur USv a été étendu pour mieux matérialiser le corridor écologique en lisière urbaine ;*

Sur la protection des paysages :

- *voir avis UDAP*

Sur la limite des espaces remarquables :

- *une carte a été ajoutée dans le rapport de présentation sur la prise en compte de la Loi Littoral à l'échelle de la commune ; elle a été apposée pour information sur le plan du règlement graphique.*

**MRAE**

Pour prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale, le rapport de présentation a été complété :

- sur le volet consacré à la méthodologie ;
- sur l'état initial de l'environnement / secteur Conservatoire du Littoral ;
- pour indiquer la prise en compte de la fréquentation estivale (marginale sur la commune).

En ce qui concerne le règlement :

- un classement spécifique pour les espaces remarquables du littoral n'apparaît pas utile (le classement en zone N est déjà protecteur), d'autant que ces espaces sont aussi visés par le DTA pour du développement ;

- le renvoi à l'article L151-23 pour les secteurs de « parcs et jardins à conserver » a été ajouté ;
- la protection des mares est complétée : 11 sont dorénavant protégées.

#### NCPA / service assainissement : demande de phasage de l'urbanisation

La communauté de commune étant en cours de réalisation de son schéma directeur d'assainissement, à la lumière des premiers enjeux, et suite au second courrier adressé à la commune (en date du 20oct 2020), le dossier est modifié de la façon suivante :

- le phasage de l'urbanisation est maintenu ;
- la capacité nécessaire à l'urbanisation du secteur 1AUa (appartenant à la commune) étant prévue d'ici 2ans, l'ouverture à l'urbanisation en première phase est maintenue (vu le temps nécessaire aux études), mais une restriction est ajoutée aux OAP.

## **2 - ENQUETE PUBLIQUE**

**Avis favorable**

**assorti d'une réserve** : prévoir un règlement graphique au 1/2500 avec le nom des voies et la désignation des parcelles cadastrales et de revoir l'orientation du plan.

Il est précisé que l'orientation du plan est exacte ; des extraits au 1/2500<sup>e</sup> ont été réalisés.

Il est rappelé que dorénavant tous les documents d'urbanisme sont consultables sur le GEOPORTAIL DE L'URBANISME où le cadastre est actualisé régulièrement et où une consultation à la parcelle est aisée.

Le report sur le règlement graphique du PLU des parcelles cadastrales est une information illusoire et trompeuse : elle est déjà périmée avant publication vu le temps nécessaire aux services du cadastre pour les mises à jour et l'évolution régulière des numérotations.

#### **et de recommandations**

- 1- Introduire les modifications exprimées par le public : seules celle qui peuvent l'être dans le cadre de la réglementation (et en particulier de l'application du PADD ou de la Loi Littoral), l'ont été.
- 2- Rectifier les erreurs matérielles
- 3- Publier le rapport en A3 plutôt qu'en A4 : il est précisé que la définition graphique du rapport permet une impression autant en A3 qu'en A4.

#### **ANALYSE DES DEMANDES sur la base du rapport du commissaire enquêteur**

Demande Sanlaville : prise en compte de la recommandation graphique du Commissaire enquêteur.

Demande de Mme Naud : le tracé des zones URh à la Basse Ecarde applique la Loi Littoral et les nouvelles dispositions sur les secteurs déjà urbanisés (dont sa parcelle ne fait pas partie).

Demande Gaillard : prise en compte de l'avis du Commissaire enquêteur.

Demande Fontaine et Gaudet : ce secteur étant en rupture d'urbanisation, en application de la Loi Littoral, l'extension de l'urbanisation ne sera possible que lorsque la zone 1AUb sera construite.

Demande Mary : l'extension de l'urbanisation à la Haute Ecarde est interdite par la Loi Littoral (ce secteur n'étant ni un village ni une agglomération, comme le rappelle le DOO du SCoT).

Demande Bosseboeuf : le repérage du verger a été pris en compte.

Demande Lamotte : le commissaire enquêteur valide les choix de la commune en terme de protection de l'espace agricole.

Demande pour le SDIS : elle est prise en compte (ajustement de la limite de zonage).

#### **AUTRES DEMANDES :**

3.1 Installation d'une ferme solaire : le règlement de la zone N ne s'opposant pas à de telles implantations.

- 3.2 Questions hydrauliques : On ne peut pas ajouter un ER en sortie d'enquête publique ; une modification sera nécessaire.  
L'ER2 est requalifié pour les eaux pluviales.  
Repérage de mares : il est complété.  
Zones humides/1AUb : l'urbanisation de la partie nord du site est supprimée, vu son occupation agricole et l'absence de disponibilité foncière à court terme.
- 3.3 Demande d'urbanisation aux abords du Plain : le choix de protection de la collectivité est maintenu vu les arguments paysagers et en faveur de la préservation des fenêtres agricoles autour de sites d'exploitation.
- 3.4 Emplacements réservés : l'ER4a est supprimé.
- 3.5 Suppression du secteur 2AUt : il est supprimé, vu les arguments paysagers et agricoles.
- 3.6 Suppression du secteur 2AU : il est reclassé en zone N vu les débats.
- 3.7 Château Oger : pour permettre la densification sur ce secteur, les EBC sont réduits de même que la partie à préserver du parc.
- 3.8 L'urbanisation de ces secteurs a été étudiée durant les études. Il y est renoncé vu les problèmes de desserte par les réseaux et par les voies, et aussi la forte présence de zones humides.
- 3.9 Repérage de sequoias : le dossier est complété.