Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

cœur côte fleurie
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU VENDREDI 27 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt sept septembre à 17 heures 45, les membres du Conseil communautaire, convoqués le 18 septembre 2024 se sont réunis Au siège de Cœur Côte Fleurie, 12 rue Robert Fossorier - Deauville, sous la présidence de Monsieur Philippe AUGIER Président.

Nombre de membres en exercice : 41
Nombre de membres présents : 31
Nombre de votants : 39

PRÉSENTS :

Philippe AUGIER Président, Sylvie DE GAETANO 3ème Vice-Présidente, Chhun-Na LENGLART 5ème Vice-Présidente, Michel CHEVALLIER 6ème Vice-Président, Yves LEMONNIER 8ème Vice-Président, Philippe LANGLOIS 9ème Vice-Président, Régine CURZYDLO 10ème Vice-Présidente, Françoise LEFRANC 11ème Vice-Présidente, Rebecca BABILOTTE, Claude BENOIST, Christine BONNIEUX, Véronique BOURNE, Patrice BRIERE, Jean-Michel BROGNIEZ, Christèle CERISIER-PHILIPPE, Jean-Guillaume d'ORNANO, Stéphanie FRESNAIS, Olivier GUERIN, Emmanuelle HONOREZ-BRULE, Fabienne LOUIS, David MULLER, Marie-France NUDD-MITCHELL, Delphine PANDO, Didier PAPELOUX, Didier QUENOUILLE, David REVERT, Louis RONSSIN, Michel THOMASSON, Hervé VAN COLEN, Dominique VAUTIER, Brigitte YVES DIT PETIT-FRERE

ABSENTS :

Colette NOUVEL-ROUSSELOT 2ème Vice-Présidente, Emmanuel LAUSSINOTTE

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Michel MARESCOT, pouvoir à Didier PAPELOUX, François PEDRONO, pouvoir à Marie-France NUDD-MITCHELL, Jacques MARIE, pouvoir à Yves LEMONNIER, Guillaume CAPARD, pouvoir à Philippe AUGIER, Florence GALERANT, pouvoir à Véronique BOURNE, Patricia NOGUET, pouvoir à Fabienne LOUIS, Patrice ROBERT, pouvoir à David MULLER, Ihsane ROUX, pouvoir à Philippe LANGLOIS

Monsieur David REVERT est nommé secrétaire de séance

DELIBERATION N°D093_270924

PROCEDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COEUR COTE FLEURIE
Approbation

Par délibération n°D113_300923 en date du 30 septembre 2023, le Conseil Communautaire a prescrit la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

Par délibération n°D038_290324, le bilan de la concertation a été arrêté et joint au dossier d'enquête publique.

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.

Le projet a été transmis pour avis au Préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et aux 11 communes concernées par la procédure de modification n°5.

Cinq PPA ont répondu et ont émis un avis favorable : le Comité Régional de la Conchyliculture Normandie/Mer du Nord (reçu le 15/03/2024), le Syndicat Mixte du SCoT Nord-Pays d'Auge (le 26 avril 2024), la Chambre d'Agriculture (le 03 mai 2024), la DDTM du Calvados (le 06 mai 2024) et le Conseil Départemental du Calvados (reçu après l'enquête publique le 29 juillet 2024)

Par arrêté n°1 du 17 mai 2024, le Président de la Communauté de Communes a ouvert l'enquête publique et a fixé ses modalités d'organisation. Elle s'est déroulée du 24 juin 2024 à 9h00 jusqu'au 24 juillet 2024 à 17h00, pour une durée de 31 jours, ponctuée de 3 permanences du commissaire-enquêteur (une 4ème était prévue mais le Commissaire-enquêteur fut empêché).

Afin d'avoir une connaissance approfondie du dossier, le Commissaire-enquêteur a souhaité :
-analyser le dossier de modification n°5 en présence de Caroline VIGNERON, Directrice Générale Adjointe des Services ;
-formuler des questions dans son procès-verbal de synthèse auprès de la Communauté de Communes. Afin d'y répondre, cette dernière a consulté les communes concernées.

Ces éléments recueillis par le Commissaire-enquêteur lui ont permis de rendre son rapport, ses conclusions et son avis le lundi 2 septembre 2024 à la Communauté de Communes.

Le rapport d'enquête ainsi que les conclusions et l'avis favorable du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et sur son site internet depuis le 09 septembre 2024, dans les 11 mairies concernées depuis le 13 septembre 2024 (le public peut en obtenir copie sur simple demande à la Communauté de Communes). Ils ont également été transmis à la Préfecture du Calvados.

Le rapport de synthèse annexé à la présente délibération reprend les avis des personnes publiques Associées (PPA) et des Conseils Municipaux ainsi que celui du commissaire-enquêteur afin de procéder aux modifications. Ce rapport décrit donc l'ensemble des modifications apportées au dossier de modification n°5 du PLUi sur la base des remarques réalisées pendant la période d'avis et d'enquête. Ces modifications sont mineures, et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ni les orientations définies par le PADD.

VU le Code Général des Collectivités territoriales ;

Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie
12 rue Robert Fossorier
14800 Deauville
02 31 88 54 49
info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

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 L123-18 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 visés aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ; les 5 ayant répondu ont émis un avis favorable : le Comité Régional de la Conchyliculture Normandie/Mer du Nord (reçu le 15/03/2024), le Syndicat Mixte du SCoT Nord Pays d'Auge (le 26 avril 2024), la Chambre d'Agriculture (le 03 mai 2024), le Préfet du Calvados (le 06 mai 2024) et le Conseil Départemental du Calvados (reçu après l'enquête publique le 29 juillet 2024) ;

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 l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 juin 2024 (9h00) jusqu'au 24 juillet 2024 (17h00) inclus, pour une durée de 31 jours ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur reçus le 2 septembre 2024 à la Communauté de Communes, et mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes, dans les 11 communes concernées et à la Préfecture du Calvados ;

VU la transmission du rapport d'enquête, des conclusions et de l'avis motivé à M. le Président du Tribunal administratif de Caen, à M. le Préfet du Calvados et aux 11 communes concernées ;

CONSIDERANT les avis favorables des Personnes publiques Associées :

CONSIDERANT, les modalités d'organisation de l'enquête publique fixées par arrêté n°1 du Président en date du 17 mai 2024 ayant permis au public de s'exprimer : 8 personnes rencontrées lors des permanences du Commissaire-enquêteur, 7 courriers analysés dont 5 recevables, 7 observations déposées sur le site dématérialisé consulté 1 009 fois en visite unique assorties de 501 téléchargements et 8 dépositions dans les registres d'enquête publique ;

Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie
12 rue Robert Fossorier
14800 Deauville
02 31 88 54 49
info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

CONSIDERANT les conclusions et l'avis favorable du Commissaire-enquêteur.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir :

APPROUVER la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

DIRE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes-membres concernées durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

TRANSMETTRE le dossier de modification simplifiée n°5 du PLUi approuvé aux 11 communes concernées de Cœur Côte Fleurie et à la Sous-préfecture (accompagné de la présente délibération) au titre du contrôle de légalité.

INFORMER que le dossier de modification simplifiée n°5 du PLUi approuvé est tenu à disposition du public au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie ainsi que dans les 11 mairies des communes membres aux heures d'ouverture habituelles de ces établissements et à la Préfecture du Calvados. Il sera également disponible sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie www.coeurcotefleurie.org.

DIRE que la présente délibération sera exécutoire dans les conditions définies à l'article L153-23 du code de l'urbanisme.

INDIQUER que la présente délibération et le dossier de modification n°5 seront publiés sur le portail national de l'urbanisme conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme.

Le Conseil est invité à en délibérer

Le Conseil Communautaire
Après en avoir délibéré
Et à l'unanimité des membres présents ou représentés :

APPROUVE la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes-membres concernées durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

TRANSMET le dossier de modification simplifiée n°5 du PLUi approuvé aux 11 communes concernées de Cœur Côte Fleurie et à la Sous-préfecture (accompagné de la présente délibération) au titre du contrôle de légalité.

INFORME que le dossier de modification simplifiée n°5 du PLUi approuvé est tenu à disposition du public au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie ainsi que dans les 11 mairies des communes membres aux heures d'ouverture habituelles de ces établissements et à la Préfecture du Calvados. Il sera également disponible sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie www.coeurcotefleurie.org.

Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie
12 rue Robert Fossorier
14800 Deauville
02 31 88 54 49
info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

DIT que la présente délibération sera exécutoire dans les conditions définies à l'article L153-23 du code de l'urbanisme.

INDIQUE que la présente délibération et le dossier de modification n°5 seront publiés sur le portail national de l'urbanisme conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme.

Le Président :
Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la Collectivité

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

POUR EXTRAIT CONFORME

David REVERT
Secrétaire de séance

Philippe AUGIER
Président

Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie
12 rue Robert Fossorier
14800 Deauville
02 31 88 54 49
info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

RAPPORT DE SYNTHESE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET LES DECISIONS DE MODIFICATIONS DU DOSSIER DE MODIFICATION N°5DU PLUi POUR APPROBATION DU DOCUMENT

En application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification du PLUi est notifié aux personnes publiques associées (PPA) et aux maires des communes concernées par la modification.

L'enquête s'est déroulée du 24 juin au 24 juillet 2024 de 9h00 à 17h00 et 3 permanences du commissaire enquêteur ont été effectuées. Le rapport, les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur ont été transmis à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie le 2 septembre 2024. Ils sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et sur son site internet, dans les 11 mairies concernées et à la préfecture du Calvados.

Le rapport de synthèse qui suit reprend les avis des PPA, ainsi que celui du commissaire enquêteur afin de procéder aux modifications. Ce rapport décrit donc les modifications apportées au dossier de modification n°5 du PLUi sur la base des remarques réalisées pendant la période d'avis et d'enquête. Ces modifications sont mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ni les orientations du PADD.
Les demandes de modifications soulevées dans le cadre de l'enquête publique qui n'ont pas été retenues, ainsi que les observations de la Communauté de Communes et du commissaire enquêteur associées, sont consignées dans le rapport d'enquête.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
approuvant la modification n°5 du PLUi en date du 27 septembre 2024

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

1/ Cinq avis de Personnes Publiques Associées (dont un reçu postérieurement à l'enquête publique)

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU CALVADOS - SYNDICAT MIXTE DU SCOT NORD PAYS D'AUGE - COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE – PREFET DU CALVADOS- CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS -			
PPA	Avis	Avis du Commissaire Enquêteur	Analyse et Arbitrage de la Communauté de Communes
Comité Régional de la Conchyliculture Normandie/Mer du Nord	Avis favorable sans observation	Aucune observation / Avis favorable	**Aucune modification**
Syndicat Mixte du SCoT Nord Pays d'Auge	Avis favorable sans observation	Aucune observation / Avis favorable	**Aucune modification**
Chambre d'Agriculture	Avis favorable sans observation	Aucune observation / Avis favorable	**Aucune modification**
Préfet du Calvados	Avis favorable sous réserve de la suppression des emplacements prévus pour la création de Hameaux Nouveaux intégrés à l'environnement. 3 recommandations		**▪ Suppression de l'emplacement prévu pour la création d'un Hameau Nouveau intégré à l'environnement (actuellement secteur Anh-partie de la parcelle A 201 et parcelle A 213) à Villerville. A supprimer sur le plan de zonage et suppression de l'OAP correspondante intitulée « Le Bout du Haut à Villerville ».** **▪ Prise en compte de la recommandation concernant l'alimentation électrique dans les locaux vélos zone UT du PLUi** **▪ Art N2.1 : Précisions apportées :** **Dans les communes littorales (sont autorisés) :** **▪Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :** **-qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation.** **-qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone** **-qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**
Conseil Départemental du	Avis favorable		**Reçu après l'enquête publique le 29 juillet 2024**

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

Calvados			

2/ Aucun avis des communes membres de la CCCCF n'a été reçu

3/ La recommandation du Commissaire enquêteur

Recommandations	Analyse et Arbitrage de la Communauté de Communes
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.	Le Parc d'Hautpoul situé à Trouville-sur-Mer n'est pas situé en secteur UCc mais dans la zone UC du PLUi. Le règlement de la zone UC s'applique par conséquent aux projets et non celui du secteur UCc. Toute modification de zonage ou des règles inhérentes sera étudiée dans le cadre de la révision du PLUi. En effet, le travail qui sera effectué dans le cadre de cette procédure se basera sur le projet de territoire et sur une analyse plus poussée du volet risque et sa prise en compte. Les futurs projets devront être conformes au règlement du PLUi (actuel ou futur selon la temporalité de ceux-ci) et aux servitudes d'utilité publique s'appliquant à la zone. De plus, toute disposition constructive doit être adaptée à la nature du sol. La constructibilité sur le territoire devra être étudiée prioritairement dans l'enveloppe urbaine afin de répondre aux exigences de la règlementation (ex : loi Climat et Résilience) et des documents d'urbanisme supérieurs (ex : SRADDET). Des objectifs de production de logements devront également être fixés dans le futur PLUi. Afin de prendre en compte tous ces paramètres, il conviendra d'apporter une attention particulière à la bonne intégration des nouveaux projets dans leur environnement et à la nature du sol. D'où la réponse apportée par la Communauté de Communes au Commissaire enquêteur de travailler l'ensemble de ces points en synergie dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi et non de manière exclusive les uns des autres.

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 014-241400415-20241002-D093_270924-DE

4/ Modifications soulevées dans le cadre de l'enquête publique et pour lesquelles une suite favorable a été donnée

Modifications demandées	**Analyse et Arbitrage de la Communauté de Communes**
Demande de modification de l'article UG11.2.1 concernant l'architecture des nouvelles constructions en y incluant le terme : « à destination d'habitation au sens de l'article R151-27 CU »	Règle actuelle : « Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays d'Auge, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré ». Avis favorable car la règle a en effet été écrite pour les habitations. Règle après modification n°5 : « Les nouvelles constructions, à destination d'habitation au sens de l'article R151-27 CU, doivent se référer à l'architecture du Pays d'Auge, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré. »
Demande de modification de l'article UC 10 concernant le nombre de niveaux permis en secteur UCc à Trouville sur mer en deça de la côte 50	Suppression du paragraphe : « Dans la zone UC en-deçà de la côte NGF 50 à Trouville-sur-Mer, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à : ▪ 12 mètres ▪ et 4 niveaux (R+2+1 comble ou attique »

Plusieurs demandes portant sur des changements de zonage n'ont pu être étudiées dans le cadre de cette procédure de modification. En effet, la procédure de modification ne peut être utilisée pour réduire une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N).
D'autres demandes nécessitaient une réflexion plus globale à mener dans le cadre de la future révision générale du PLUi.