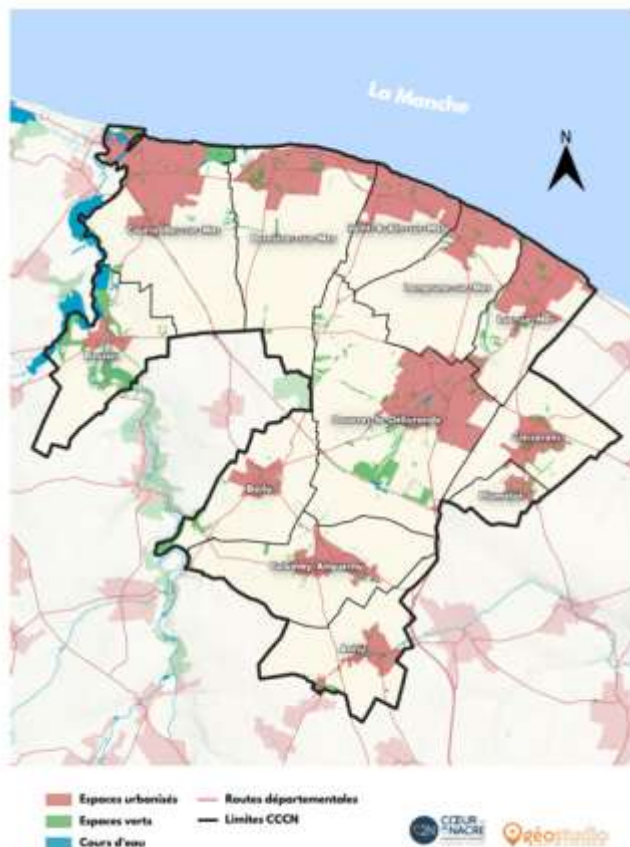


Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes Cœur de Nacre



**Annexe 6
mémoire en
réponse aux
questions de la
commission**

Commission d'enquête :
Président : Dominique Pacory
Membres : Bruno Boussion et Hélène Legrand

Du 02 décembre 2025 au 05 janvier 2026

Contribution ou question n°1

Sur le mémoire en réponse aux avis de la MRAE et des PPA

Dans ses réponses à la MRAE et aux PPA, la CCCN utilise le futur ou au conditionnel comme, par exemple : « cette remarque pourrait être prise en compte », « la zone et l'OAP pourront être modifiées », « le règlement pourra être modifié ».

Le président de CCCN nous a fait savoir qu'il faut comprendre que les réponses apportées par la collectivité sont de l'ordre de l'affirmatif et qu'il faut lire par exemple « sera » à la place de « pourra » ou « pourrait ».

Il est à noter que cette incompréhension nous a également été remontée lors de nos entretiens avec les PPA et le public.

Pour une bonne compréhension de toutes et de tous, la CCCN peut-elle clarifier ce point pour éviter toute difficulté d'interprétation ultérieure et modifier les documents lors de l'approbation du document cadre.

Réponse CCCN :

Il s'agit ici d'une préconisation du conseil en charge de la sécurité juridique du PLUi, Maître Jean-François Rouhaud.

Ne sachant pas ce que l'enquête publique amènerait comme modifications potentielles, la CCCN souhaite éviter de se retrouver en porte-à-faux dans le cas où elle s'engagerait formellement auprès des PPA à modifier un point pour lequel les conclusions de l'enquête amèneraient à la conclusion inverse.

Il s'agit donc d'une formule de précaution, indiquant l'intention de faire de la CCCN.

La CCCN propose toutefois de remplacer ce futur conditionnel (« pourra ») par "manifeste la volonté de" afin de montrer son intention claire d'acter ces modifications.

Par ailleurs, les réponses aux contributions qui auront été validées en Comité de pilotage (COFIL) de la CCCN seront suivies des modifications attendues.

Commentaire de la commission :

La commission se doit de préciser que le projet arrêté présenté à l'enquête publique (en l'espèce le 3 juillet) pourra être modifié après l'enquête publique prenant en compte éventuellement les divers avis des PPA, les contributions du public et l'avis de la commission sans toutefois remettre en cause l'économie générale du projet. L'arrêt définitif du PLUI approuvera ainsi définitivement ce document le rendant opposable aux tiers.

Le document arrêté pourra évoluer pour s'adapter à des besoins futurs sous réserves de suivre les procédures légales comme une modification, une révision ou mise en compatibilité de document supérieur.

Contribution ou question n°2

Sur le sujet de l'évolution démographique :

La CCCN fait l'hypothèse d'une évolution démographique annuelle de +0,35% en moyenne par an. Soit environ 25600 habitants en 2040, et 1642 habitants en plus par rapport à 2021.

Au regard des données mises à l'enquête publique, il est indiqué que la population a quasiment doublé pendant la période 1968-2015. Une modération précise qu'entre 2010 et 2015, le nombre d'habitants a continué à croître de 2% mais de manière moins prononcée soit 0,4 % par an. Entre 2015 et 2021 il est précisé que le nombre de d'habitants a stagné alors même, que grâce au solde migratoire, la population du Calvados a augmenté de 0,3% par an.

La CCCN peut-elle expliciter plus en détail comment elle envisage influencer pour inverser la tendance démographique et atteindre l'objectif affiché de 1642 habitants en plus en 2040 ?

Réponse CCCN :

La stratégie résidentielle portée par le PADD de la CCCN vise à inverser la tendance du vieillissement démographique par une politique d'offre diversifiée. En développant des typologies de logements adaptés

(seniors, ménages sans enfant), la collectivité favorise une fluidité du parcours résidentiel : cette approche permet de libérer des maisons familiales existantes pour de nouveaux foyers. Parallèlement, l'offre de petits logements répond à l'évolution des structures familiales, notamment la hausse des familles monoparentales.

Cette ambition s'articule avec un développement économique volontariste (extension du Parc d'Activité) pour créer un écosystème "emploi-logement" local, limitant ainsi la dépendance au pôle caennais. L'intégration de quotas de logements sociaux dans les OAP et la prochaine prise de compétence "Habitat" par la CCCN viendront consolider ce dispositif, garantissant une parfaite cohérence avec les orientations du SCoT de Caen Normandie Métropole.

Il est précisé que le taux retenu pour l'objectif démographique reste avant tout un maximum envisageable et que la CCCN s'est appuyée sur le contexte socio-démographique observé sur le bassin de vie de Caen Normandie Métropole.

Commentaire de la commission :

La commission note la volonté de la CCCN d'inverser la tendance du vieillissement démographique mais s'interroge sur l'incidence du prix du foncier et de l'attrait de la zone littorale comme freins à la réalisation de ces objectifs notamment pour l'accueil de jeunes actifs.

Contribution ou question n°3

Sur le sujet de la ressource en eau potable :

En référence au PADD et son objectif 14 :

« Garantir la protection de la ressource en eau potable et des approvisionnements suffisants pour répondre aux besoins de la population locale et du tourisme (améliorer les interconnexions de réseaux).

Prioriser le développement de l'urbanisation en fonction de l'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'au niveau des secteurs desservis par l'assainissement collectif ».

En référence à l'évaluation environnementale :

« A l'horizon 2040, l'objectif démographique se rapproche de celui préconisé par Eau du Bassin Caennais pour couvrir la consommation en eau en jour de pointe en 2050 mais le dépasse toutefois de 500 habitants. Par ailleurs, une réserve est à apporter concernant les projections démographiques à 2040 qui atteignent 32 400 habitants en haute saison, la population actuelle en haute saison est de 30 300 habitants.

La note du syndicat ne fait pas spécifiquement mention de la prise en compte de ce niveau démographique potentiel bien qu'elle alerte sur les tensions possibles en jour de pointe.

L'incidence après mesure peut être évaluée à négative et moyenne avec un point d'alerte sur l'approvisionnement de la population en haute saison, pour laquelle il n'a pas été possible de trancher concernant la durabilité de l'accès à la ressource à horizon 2040.

En référence à l'avis d'Eau du bassin caennais :

« En conclusion, les projections des besoins, estimées par votre PLUI, sont comprises dans la projection moyenne envisagée dans le cadre du SDAEP à l'horizon 2040, à savoir une évolution démographique moyenne de 0,35% par an sur l'ensemble du territoire d'Eau du bassin caennais. Cette projection est calculée sur la base du programme de travaux du schéma directeur d'eau du bassin caennais délibéré le 10 décembre 2024 »

En référence à la demande des services de l'Etat :

« Sachant de plus que la commune de Bénvy-sur-mer qui rejoindra la communauté de communes au 1^{er} janvier 2026, n'est pas intégrée dans le dossier mais ses besoins futurs devront être pris en compte »

Les services de l'Etat demandent à la CCCN d'améliorer la cohérence du document relatif à la consommation en eau potable et lui recommandent de procéder à une actualisation des estimations produites par le syndicat Eau du Bassin Caennais et qu'il serait nécessaire de revoir le scénario du PLUI, afin d'assurer l'adéquation besoin/ressource. »

La réponse de la CCCN dans son mémoire en réponse aux PPA ne semble pas répondre à toutes les interrogations et constatations mentionnées ci-dessus.

Pouvez-vous compléter votre argumentation à ce sujet ?

En période de sécheresse, inondation ou épisodes neigeux rendant les pompages difficiles, la CCCN pense-t-elle- que l'interconnexion des réseaux suffira à fournir tous les syndicats d'eau sur une même période rencontrant les mêmes difficultés (périodes de pics de consommation, pollution ...) ?

A la lecture d'une décision récente du Conseil d'Etat, la CCCN envisage-t-elle de zoner plus encore l'ouverture à l'urbanisation pour prendre en compte le risque de l'alimentation en eau potable dans les années à venir et la mettre en adéquation avec les travaux envisagés par Eau du bassin caennais tant sur le plan de la qualité que sur la quantité ?

Accessoirement est-il possible de préciser si le projet de potabilisation répond à la demande de besoin en eau potable ?

Réponse CCCN :

La CCCN rappelle l'avis favorable d'EBC sur ce point : « *Les projections des besoins, estimées par votre PLUi, sont comprises dans la projection moyenne envisagée dans le cadre du SDAEP à l'horizon 2040, à savoir une évolution démographique moyenne de 0.35 % par an sur l'ensemble du territoire d'Eau du bassin caennais. Cette projection est calculée sur la base du programme de travaux du schéma directeur d'eau du bassin caennais délibéré le 10 décembre 2024* ».

Concernant les besoins liés aux activités économiques, la CCCN rappelle que son tissu économique est avant tout constitué de commerces et d'entreprises artisanales, et de peu d'industries. La consommation d'eau liée aux activités économiques est donc très raisonnable, avec peu très peu d'activités consommatrices d'eau.

Le programme de travaux et le niveau d'alimentation en eau potable prévus par le syndicat Eau du Bassin Caennais est donc conforme aux objectifs démographiques retenus par le PLUi.

La CCCN indique également :

-Que Cœur de Nacre a été sélectionnée dans le cadre de l'appel à projet du CEREMA pour son étude opérationnelle sur la potabilisation des eaux usées.

-Que des solutions alternatives devront être envisagées avec Eau du Bassin caennais au cas où l'ouverture du forage de Vimont ne pourrait se faire.

-Que les tous récents ajustements demandés par les Services de l'Etat et visant à de nouvelles réductions de la consommation foncière potentielle réduira, de fait, les possibilités d'accueil de nouveaux habitants.

Il sera donc précisé dans les OAP que chaque opération ne sera réalisée que sous condition de disponibilité en eau potable.

Il n'est pas, dans l'immédiat, prévu de revoir le zonage afin d'y indiquer un risque éventuel de défaut d'alimentation en eau.

Commentaire de la commission :

La commission a pris note avec satisfaction de la réponse apportée par la collectivité CCCN qui vise à prévoir dans les OAP que chaque opération ne sera réalisée que sous condition de disponibilité en eau potable.

Néanmoins la commission trouverait intéressant que la disponibilité en eau potable soit validée par l'Eau du Bassin Caennais tant sur le plan de la qualité que sur celui de la quantité.

Contribution ou question n°4

Sur l'information des propriétaires des OAP

La CCCN a-t-elle informé voire associé les propriétaires lorsqu'ils étaient concernés par une parcelle faisant l'objet d'une OAP (sectorielle ou densification) ou d'un changement de destination ?

Réponse CCCN :

La plupart des propriétaires concernés par ces OAP ont été reçus à leur demande et écoutés par les élus locaux qui se doivent avant tout d'être guidés par l'intérêt général (celui de la commune, celui de la CCCN).

La CCCN rappelle les nombreuses réunions d'échanges avec les habitants qui ont lieu tout au long de la procédure et au cours desquelles les OAP ont pu être discutées avec le public. Les habitants ont également

pu prendre connaissance de ces documents (comme de toutes les autres pièces du PLUi) dès leur finalisation, via le site internet de Cœur de Nacre. Ils ont également pu s'exprimer via le site « Géolocalisons ».

Il est enfin rappelé que les demandes de rendez-vous avec les instances de la CCCN (notamment avec son président Thierry Lefort) et ayant trait au PLUi ont toutes été honorées.

Commentaire de la commission :

La commission tient à préciser qu'effectivement s'il n'y a pas d'obligation légale d'aviser individuellement les propriétaires pendant l'élaboration du PLUi, il serait intéressant qu'une information générale et transparente soit mise en place notamment si les règlements (écrit et graphique) ont été modifiés après l'enquête publique.

Contribution ou question n°5

Sur la consommation foncière

La consommation foncière du PLUi de CCCN était fixée à 83,8 ha, le PADD affichait un objectif de 90 ha. Le calcul effectué par les services de l'Etat établissait une consommation de 116,4 ha soit un surplus allant de 26,4 ou 24,9 ha avec la réduction de 1.5 ha de bâtiments étoilés.

Pour faire suite à la demande des services de l'Etat de réduire votre future consommation foncière vous envisagez donc de réduire de 26,4 ha pour passer de 116,4 ha à 90 ha.

Pour rappel : le zonage A (agricole) est réservé aux activités agricoles et a pour objet de protéger le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette réduction concerne en partie certaines communes :

- Cresserons OAP de La Charrière : La CCCN envisage-t-elle de diviser cette OAP en quatre en classement deux zones A et de zones AU ? et ainsi classer 2.2 ha en zone A ?



- De Langrune-sur-Mer- OAP de Tailleville : Doit-on comprendre que la zone tampon au sud de l'OAP (espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver) d'environ 1 ha est reportée sur le reste de l'OAP ou sera-t-elle supprimée ?



- Douvres-la-Délivrande : OAP sud Fossette 3 reclassement de zone AUz en AI et zone N en Ai. Doit-on comprendre que la zone tampon (espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver) d'environ 2 ha en zone N est reportée sur le reste de l'OAP ou sera-t-elle supprimée ?





- Courseulles sur Mer - OAP ZA Sud Doit-on comprendre que la zone tampon (espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver) d'environ 0,8 est reportée sur le reste de l'OAP ou sera-t-elle supprimée ?



- Luc sur Mer : Suppression de l'emplacement réservé N° 11 d'une superficie de 9.40 ha qui était destiné à un espace naturel créatif public. Zoné dans le PLU actuel de Luc sur Mer en espace réservé et espace boisé classé.

Pour rappel : La création d'un espace naturel récréatif public vise à préserver et valoriser des sites d'intérêt écologique et paysager, tout en offrant des espaces récréatifs au public. Ces espaces sont généralement des zones naturelles propices à la biodiversité et répondent à des enjeux écologiques, paysagers et sociaux. Ils sont gérés par des départements qui élisent une part de la taxe d'aménagement pour financer leur acquisition, gestion et aménagement. Les plans de gestion sont élaborés pour définir une programmation opérationnelle à court et moyen terme, et ils sont essentiels pour la continuité de la gestion et la conservation du patrimoine naturel.

Doit-on considérer que la suppression de l'emplacement réservé n° 11 de 9,40 ha est une réduction de réelle de la consommation foncière ? Après modification comment cette zone sera-t-elle classée au PLUI ?

	
<p>LEGENDE</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Limites communales --- Limites de zones --- Emplacements réservés --- Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme --- Alignements à préserver 	<p>3. Prescriptions</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Bâtiment susceptible de changer de destination (L12-8 CU) --- Chemin à créer et/ou à préserver (L12-38 CU) --- Linéaire commercial de niveau 2 à préserver (L12-16 CU) --- Axes interdits --- Emplacement réservé (L12-41 CU) --- Espace Boisé Classé (L12-1 CU) --- Orientations d'Aménagement et de Programmation (L12-6, L12-7 et L12-8 CU) --- Secteur dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale et où les activités de tourisme sont strictement interdites (L12-14-1 CU) <p>4. Informations complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Espaces Proches du Rivage (EPRI - L13-13 et s. CU) --- Bâtiments existants, non référencés au cadastre
<p>PLU de Luc sur Mer</p>	<p>Projet de PLUI CCCN – commune de Luc sur Mer</p>

Réponse CCCN :

- Concernant Cresserons : la zone AUc sera réduite à une superficie totale de 2 ha. Les 2,2 ha restants (correspondant peu ou prou à la frange ouest / nord-ouest du site) seront reclassés en zone agricole (projet d'agriculture urbaine / maraîchage bio) et serviront notamment à la gestion des eaux pluviales.
- Langrune : une bande de 1,5 ha côté sud sera reclassée en zone agricole. En ce qui concerne l'OAP, le schéma sera modifié mais intégrera toujours une frange paysagère à créer à l'intérieur du site restant, de façon à gérer la qualité de l'interface entre la nouvelle zone bâtie et les parcelles agricoles.
- Douvres : même réponse que pour Langrune
- Courseulles : même réponse que pour Langrune et Douvres
- Luc : la commune a procédé aux acquisitions foncières des terrains auparavant couverts par l'ER 11 dans le PLU communal. Elle n'a donc plus besoin de voir cet ER maintenu. L'ER sera donc retiré. Les zonages restent inchangés (A et N).

Commentaire de la commission :

La commission comprend que les réponses concernant Douvres et Courseulles s'entendent avec « l'intégration d'une frange paysagère à créer à l'intérieur du site restant, de façon à gérer la qualité de l'interface entre la nouvelle zone bâtie et les parcelles agricoles ».

Contribution ou question n°6

Sur le sujet des logements sociaux :

LA CCCN prévoit-elle d'appliquer un taux de 25 % de logements sociaux à toutes les OAP de son territoire ?

Réponse CCCN :

Ceci ne peut être envisagé sous cette forme sur l'ensemble du territoire. Pour rappel, aucune commune de la CCCN n'est soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Signalons sur ce sujet que parmi les OAP retenues dans le projet de PLUi, ce sont avant tout celles des communes pôles (Douvres et Courseulles) qui affichent des objectifs de production de logements sociaux (ou "aidés") pour répondre aux objectifs du PADD.

Comme il a été rappelé en réponse à la question 2, la CCCN a prévu des pourcentages adaptés de logement social (en acquisition ou en location) dans la quasi-totalité de ses OAP.

Commentaire de la commission :

Dont acte.

Contribution ou question n°7

Sur le sujet des zones humides :

La CCCN envisage-t-elle, afin de répondre aux objectifs du SDAGE, d'ajouter sur le règlement graphique les zones humides avérées (au titre de L.151-23 CU) ou les milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides (au titre de L.113-29 CU) pour y interdire l'urbanisation ou l'autoriser en fonction de la présence ou pas des études des habitats naturels ? (Avec réalisation éventuelle de sondages pédologiques) ?

Réponse CCCN :

Le règlement graphique sera complété dans ce sens. Le règlement écrit intégrera les dispositions suivantes :

- Concernant les zones humides avérées, la CCCN y interdira toute construction ;
- Concernant les zones fortement prédisposées à la présence de zones humides, la CCCN ajoutera sous forme d'information une disposition type *«Le tramage indiquant une zone à forte probabilité de présence de zone humide implique une vigilance particulière pour les parcelles situées sous son emprise. Si les investigations complémentaires y confirment une zone humide avérée, tout projet de construction y sera strictement interdit.»*

Pour rappel, le PLUi ne peut renvoyer explicitement à la conduite d'une étude pour lever la suspicion de zone humide car la réglementation sur celles-ci dépend du code de l'environnement, tandis que l'instruction des futures autorisations d'urbanisme relève du code de l'urbanisme. Le PLUi ne peut donc créer une confusion à cet endroit, sous peine d'être considéré comme illégal. D'où le choix fait par la CCCN d'afficher cela de manière informative uniquement, et non sous forme prescriptive.

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°8

Sur le sujet Agricole – haies et mares :

Dans sa réponse à la Chambre d'agriculture sur ce sujet, la CCCN constate qu'il peut y avoir confusion entre les haies déjà existantes et les haies à créer. Elle précise que le règlement graphique pourra être revu pour éventuellement ajuster les protections appliquées en fonction des linéaires boisés effectivement encore existants.

La CCCN peut-elle préciser les modalités d'un nouveau recensement des haies et des mares (quand, comment, avec qui ...) ?

Réponse CCCN :

La CCCN procédera, avant approbation du PLUi, à un passage en revue complet des haies et linéaires boisés affichés sur le plan afin de distinguer les catégories concernées ("à protéger" ou "à créer") en collaboration directe avec les communes.

Concernant les mares, comme indiqué en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture :

Le projet de PLUi identifie au total 10 mares comme étant à protéger. Il s'agit soit de mares naturelles, soit de bassins créés pour permettre d'assurer une retenue d'eau de ruissellements.

Le rapport de présentation sera complété pour présenter plus en détails les mares concernées par cette protection.

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°9

Sur le sujet Agricole – classement des bâtiments

Pour donner suite à une interrogation de la Chambre d'agriculture, la CCCN maintient le classement de plusieurs hangars agricoles en zone N. Elle justifie son choix en indiquant que ces localisations se situent au sein d'une zone sensible sur le plan écologique et/ou des paysages. Elle précise que ce classement en zone N n'empêche pas le fonctionnement du bâtiment concerné, mais plutôt sa capacité d'évolution sur le plan de l'urbanisme.

Afin de favoriser un développement des ventes directes à la ferme en circuits courts, la CCCN pourrait-elle entendre cet argument et ainsi permettre aux exploitants de développer ce type d'activité en modifiant ou indexant ledit classement ?

Réponse CCCN :

Ce point relève avant tout de décisions visant à limiter les constructions dans les zones naturelles particulièrement sensibles.

La CCCN indique que seuls quelques bâtiments à usage agricole sont classés en zone naturelle par le projet de PLUi. Ceux-ci se situent sur les communes de Plumetot et Reviere.

Concernant Plumetot, les bâtiments en question ne sont pas concernés par des projets d'extension ou d'évolution quelconque. Il ne s'agit que de stockage de matériel.

Concernant Reviere, le bâtiment situé au niveau de la Grande rue (parcelle ZK 4) n'est plus occupé que par du stockage de matériel. Par ailleurs, l'accès au bâtiment n'est pas aisé et il n'est pas envisageable de créer un nouvel accès depuis la Grande rue pour des raisons de sécurité routière. Il n'est donc pas souhaitable d'autoriser la construction de nouveaux bâtiments agricoles dans ce secteur, ni même l'extension du bâtiment existant. La CCCN décide donc son maintien en zone naturelle.

Concernant le bâtiment implanté sur la parcelle ZH 20 à Reviere (rue du Bout de Banville), bien qu'il soit déjà classé en zone naturelle, la CCCN décide d'élargir le périmètre de la zone agricole en dehors des espaces classés en zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF).

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°10

Sur le sujet du règlement concernant les clôtures en limite de zones A et N :

A la lecture du règlement il est indiqué : « *Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Le tout doublé éventuellement d'un dispositif de type "lisses normandes" ou grillage, ce dernier devant être disposé sur la partie privative de la parcelle, c'est-à-dire derrière la partie végétale et non visible du domaine public.* »

Certains élus ont demandé à la commission s'il serait possible de laisser le choix d'une implantation du dispositif de « *type "lisses normandes" ou grillage* » soit comme indiqué dans le règlement derrière la partie végétale et non visible du domaine public, soit en limite de propriété doublé une haie implantée à l'intérieure de la parcelle, afin de ne pas laisser à la collectivité l'entretien de ces haies en cas de propriétaires ou locataires s'abstenant d'une coupe régulière de ces dernières ?

Réponse CCCN :

Les élus acceptent une modification du règlement afin de retirer l'obligation d'implanter le dispositif de clôture côté parcelle privée. Le choix sera donc laissé aux habitants sur ce point.

Il est par ailleurs proposé de réduire, en zones urbaines, à une distance minimum de 5 m l'implantation des constructions en limite de zone N. La distance d'implantation des constructions est maintenue à 10 m minimum en limite de zone A.

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°11

Sur le sujet du règlement concernant les zones NBL :

La CCCN pourrait-elle ajouter au règlement écrit celui concernant la zone NBL ?

Réponse CCCN :

La zone NBL correspond à la bande littorale des 100 mètres rendue inconstructible par la Loi Littoral et l'application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme. C'est pourquoi le règlement écrit renvoie pour cette zone à l'application du code et ses articles L.121-16, 17 et 18. L'application de ces seuls articles suffit à réglementer ce qu'il est possible de faire en zone NBL.

Le règlement écrit sera complété avec ces précisions.

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°12

Sur le sujet de l'OAP rue de l'église à Courseulles sur Mer :

L'OAP rue de l'Eglise à Courseulles-sur-Mer, il est précisé concernant la vocation du site que : « *L'activité de pépiniériste présente sur le site peut perdurer et être reconduite. A défaut, en cas d'arrêt de l'activité en place, celle-ci ne pourra être remplacée que par de l'habitat. Les orientations édictées ci-après par la présente OAP s'appliquent en cas de projet relatif à la création de l'habitat* »

Le zonage UC est-il compatible avec une activité agricole, notamment pour de futurs besoins de renouvellement des équipements présents (serres) ? reculement par rapport aux limites de propriété, limite de surface des entrepôts ?

Réponse CCCN :

Le règlement de la zone UC n'a en effet pas vocation à soutenir le développement de l'activité agricole (l'idée initiale étant de considérer que l'activité en place peut perdurer, mais sans possibilité de construction nouvelle à cet endroit).

Cependant, après avoir échangé avec la commune, il a été finalement décidé de faire évoluer le règlement de la zone UC afin d'autoriser sous conditions l'évolution des bâtiments relevant de la sous-destination activité agricole et qui étaient déjà présents au moment de l'approbation du PLUi.

S'agissant des règles d'implantation édictées en zone UC, il sera donc précisé que cette adaptation réglementaire à destination de l'activité agricole ne s'appliquera qu'aux bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi.

Commentaire de la commission :

La commission considère qu'il aura lieu de mieux préciser les conditions dans lesquelles l'exploitant pourra rénover ou construire de nouveaux bâtiments agricoles sur sa parcelle.

Contribution ou question n°13

Sur le schéma de mobilité

Dans le cadre de son PADD axe 3 objectif 12, la CCCN souhaite mettre en place des orientations pour le développement des mobilités douces.

Est-il possible de connaître les travaux déjà réalisés ou en cours et de faire connaître un calendrier des objectifs prévus pour les années à venir comme par exemple la valorisation de l'ancienne voie romaine, la sécurisation de l'Eurovélo4, la réhabilitation des chemins ruraux, l'aménagement de l'aire multimodale du Nouveau Monde, la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules hybrides et électriques ...

Réponse CCCN :

Les tracés du schéma de mobilité de Cœur de Nacre et les informations qui lui sont relatives étant susceptibles d'évoluer, un lien internet renverra vers ce document ainsi que vers les informations inhérentes dans une webographie présente dans le PLUi.

Ce lien sera intégré aux annexes du dossier de PLUi.

Commentaire de la commission :

La CCCN ne répond pas à la question concernant les travaux déjà réalisés ou en cours. De plus la commission rappelle que par l'acte 3 objectif 12 de son PADD la CCCN souhaitait mettre en place des orientations pour le développement des mobilités douces. Il serait légitime que celles-ci soient incluses dans le PLUi et pas seulement par un lien internet qui renvoie vers un document qui est susceptible d'évoluer indépendamment du PLUi.

Contribution ou question n°14

Sur l'aménagement des OAP

La CCCN a proposé un règlement sur plusieurs OAP fixant comme modalité un aménagement du site sous forme d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Pouvez-vous définir ce que vous entendez par opération unique ?

Il apparaît que certaines OAP sont constituées de plusieurs parcelles cadastrales appartenant à différents propriétaires. Pour la CCCN cette règle n'est-elle pas disproportionnée au regard de l'intérêt général et ne constitue-t-elle pas une atteinte au droit de la propriété ?

Dans l'hypothèse où la règle de l'opération unique serait maintenue l'opposition d'un seul propriétaire à la cession de son terrain suffira à bloquer la réalisation de l'OAP. Dans le projet mis à l'enquête une dizaine d'OAP déjà urbanisées pourraient être concernées. La CCCN ne pense-t-elle pas que le maintien de cette règle pourrait bloquer la réalisation de ces OAP ?

Réponse CCCN :

Le terme « d'opération unique » sera remplacé par celui « d'opération d'ensemble ».

Les communes ont évalué ces secteurs d'OAP en disposant des informations et de la « connaissance du terrain » nécessaires pour déterminer si telle ou telle OAP serait susceptible de se faire sous forme d'opérations d'ensemble ou multiples. Du point de vue de la maîtrise d'ouvrage, l'enjeu porte avant tout sur le fait de définir un cadre cohérent (en déclinaison des orientations du PADD) pour l'aménagement d'un secteur, que celui-ci soit détenu par un ou plusieurs propriétaires.

La CCCN indique qu'une analyse des OAP sera faite et qu'il sera décidé au cas par cas d'ajuster éventuellement l'orientation de chaque OAP vers l'application d'une opération d'ensemble ou d'opérations multiples, selon les caractéristiques des terrains concernés.

Le PLUi se doit avant tout d'orienter l'aménagement du territoire afin d'en assurer sa maîtrise par la collectivité dans l'intérêt général (là encore, incarné par le PADD).

Le document d'urbanisme n'a donc théoriquement pas lieu de se préoccuper de l'identité ni de l'intérêt des propriétaires de terrain quel que soit son statut. Pour autant, il est évident que cette question entre malgré tout en ligne de compte dans l'esprit des élus.

Par ailleurs, la CCCN rappelle ici que les OAP ne constituent en rien des « expropriations » potentielles, mais visent plutôt à encadrer des opérations potentielles sur des secteurs pour lesquels il est souhaité, précisément dans l'intérêt général du territoire (besoins en logements, équipements, activités...), une

maîtrise du devenir des secteurs en question en cas de cession des parcelles concernées et une optimisation dans leur mobilisation, notamment en ce qui concerne l'usage du foncier.

Commentaire de la commission :

La CCCN « indique qu'une analyse des OAP sera faite et qu'il sera décidé au cas par cas d'ajuster éventuellement l'orientation de chaque OAP vers l'application d'une opération d'ensemble ou d'opérations multiples, selon les caractéristiques des terrains concernés », la commission considère que les propriétaires seraient en droit de connaître les orientations arrêtées par la collectivité et qui doivent être portées au PLUI avant son approbation. De plus pour émettre un avis argumenté cette connaissance est nécessaire à la commission.

Contribution ou question n°15

Sur les OAP modifiées après l'arrêt de projet en date du 03 juillet 2025

La CCCN a porté à l'enquête publique un règlement graphique qui semble avoir été modifié depuis l'arrêt du projet d'élaboration du PLUI le 03 juillet 2025.

Ainsi par exemple l'OAP avenue Carnot présentée sur le règlement graphique et sur le document 5D serait agrandie pour y adjoindre deux parcelles sur sa partie Est.

Pouvez vous nous fournir l'ensemble des modifications sur les OAP qui ont été prévues depuis le 03 juillet 2025 hors les modifications envisagées dans le cadre de la réduction de la consommation foncière ?



Réponse CCCN :

Par délibérations du conseil Municipal du 25 juin 2025 et du 1er septembre 2025, la commune de Luc sur Mer a demandée l'ajout des parcelles AA 421 et AA 423 à l'OAP avenue Carnot. La Commune renouvelle sa demande par le biais de l'enquête publique.

La décision issue de la délibération du 25 juin n'a pu être techniquement intégrée au projet de PLUI arrêté le 3 juillet. La Commune a donc renouvelé sa demande par le biais de l'enquête publique.

Aucune modification des documents constitutifs du PLUI n'a donc pu pour l'heure être apportée depuis l'arrêt du projet le 3 juillet 2025.

À la suite de la demande formulée par la commune, la CCCN fera évoluer le périmètre de l'OAP avenue Carnot en y intégrant les parcelles citées.

Aucune modification formelle des documents constitutifs du projet de PLUI ne sera apportée avant la remise du rapport définitif par la commission d'enquête publique. Ces modifications interviendront par la suite, en amont de la présentation du projet de PLUI au conseil communautaire qui sera invité à approuver le document.

Commentaire de la commission :

Contribution ou question n°16

Sur la hauteur autorisée des habitations en zone UB2 à Luc sur Mer :

Lors de ses permanences la commission d'enquête a rencontré un nombre conséquent d'habitants de Luc sur Mer qui ont manifesté leur inquiétude voire leur hostilité vis à vis du règlement écrit autorisant des constructions « d'une hauteur limitée à 12mètres au faitage et 9 mètres à l'égout des toitures ... » sur la zone UB2 sur le futur PLUI. Ce règlement de zonage reprenant celui de l'actuel PLU en zone Ub.

L'opposition des habitants s'est manifestée, des contributions demandant des constructions d'une hauteur maximum de 9 mètres. Cette demande ayant pris naissance à la suite d'un permis de construire accordé le 01 août 2025 à la société Vinci immobilier pour la construction d'un immeuble rue Maginot. Cet évènement ayant été relayé dans la presse locale. Une pétition est actuellement organisée par des riverains à ce sujet. Les principaux arguments évoqués étant la gêne qu'occasionneraient des constructions futures d'immeubles d'une hauteur trop importante venant dénaturer le cœur de l'agglomération mais également par des craintes personnelles de riverains craignant de voir leur environnement immédiat perturbé et la perte de la valeur de leur bien.

Cette situation étant amplifiée par une pression foncière extrêmement forte de certains promoteurs sur la commune de Luc sur Mer.

Quelle sera la position de la CCCN face à ces contributions ?

Envisage-t-elle de reconsidérer les hauteurs de construction sur la zone UB2 par une indexation particulière limitant à 9 mètres ?

Pourrait-elle règlementer sur la zone UB2 afin de limiter l'impact des constructions de type immeuble en limitant les nouvelles constructions « à deux niveaux d'habitation au maximum (R1+1, R+C, R+1+C non aménageables) » comme elle la fait sur l'OAP avenue Pierre Laurent à Luc sur Mer jouxtant la zone UB2 ?



Réponse CCCN :

La CCCN indique avoir pris le temps de la réflexion quant à la possibilité de faire évoluer les règles de hauteurs maximales des constructions dans les zones urbaines. Pour information, le projet de règlement écrit élaboré par les élus et le service urbanisme avant l'arrêt du PLUI avait fait l'objet d'un certain nombre d'échanges ayant permis d'aboutir à la présente version du règlement considérée comme un compromis équilibré pour permettre à la fois de soutenir les projets d'urbanisation indispensables pour le territoire et l'atteinte des objectifs du PADD, mais aussi pour veiller au respect de la qualité de vie et mener une densification urbaine maîtrisée.

Pour rappel, le projet de règlement prévoit en zones UA1, UA2, UA3 et UB2 l'application d'une bande de constructibilité principale (BCP) d'une largeur de 20 mètres mesurés depuis la limite des voies de circulation existantes ou nouvelles et dont la largeur est supérieure ou égale à 3 m. Les hauteurs maximales indiquées dans ces zones varient donc selon que l'implantation se situe à l'intérieur ou à l'extérieur de la BCP. Le tableau ci-dessous résume les hauteurs maximales applicables à travers le projet de règlement. L'application de la BCP permet donc de réserver les hauteurs maximales aux 20 premiers mètres des terrains, dans le sens de la profondeur. Le PLUI permet ainsi d'assurer que l'impact visuel et les ombres portées des constructions nouvelles demeurent cantonnés à la partie « avant » des terrains, autrement dit là où la densité bâtie

constatée est déjà la plus forte dans les zones UA1, UA2, UA3 et UB2. Les fonds de parcelles (à partir de 20 mètres de profondeur de terrain), voient la hauteur maximale des constructions nettement réduite : à 5 m au faîtage et à 3,50 m de hauteur droite.

Zones	Dans la BCP		Au-delà de la BCP		
	Hauteur au faîtage	Hauteur droite	Sur limite séparative		En retrait de la limite séparative
			Hauteur au faîtage	Hauteur droite	Point le plus haut
UA1	15 m	12 m	5 m	3,50 m	7 m
UA2	12 m	9 m	5 m	3,50 m	7 m
UA3	11 m	7 m	5 m	3,50 m	7 m
UB2	12 m	9 m	5 m	3,50 m	7 m

En zone UB1, appliquée uniquement à Courseulles-sur-Mer, il a été décidé de ne pas recourir à l'usage de la BCP étant donné le recul déjà important des constructions existantes dans cette zone par rapport aux voies desservant les terrains. Par ailleurs, les constructions y sont déjà hautes. L'objectif est donc de permettre des constructions nouvelles qui reprennent les codes architecturaux des constructions existantes.

En zones UB1, UC et UP, pour les constructions qui viennent s'implanter sur la limite séparative de propriété, le règlement applique un principe de limitation des hauteurs à 5 m au faîtage et 3,50 m de hauteur droite au sein d'une bande de 3 m mesurée depuis cette limite séparative de propriété. Cela permet de réduire l'impact de la construction nouvelle sur le terrain voisin dans ce cas de figure. Par ailleurs, la CCCN insiste sur le fait que la hauteur de 15 m (UB1) ou 11 m (UC et UP) ne s'applique qu'au niveau du faîtage (point le plus haut d'une toiture à pans). La hauteur droite (mesurée soit à l'égout du toit, soit au sommet de l'acrotère en cas de toit plat) est limitée à 12 m en zone UB1 et 7 m en zones UC et UP. Dans ces deux dernières zones, la règle appliquée permet ainsi de limiter les possibilités de vis-à-vis et de vues directes sur les parcelles voisines. Au-delà de la BCP, l'impact sur les habitations voisine est donc fortement diminué (luminosité, vues...). Ce que ne permet pas le PLU actuel de Luc-s-Mer, notamment.

Zones	En retrait de la limite séparative		Implantation sur la limite séparative (dans une bande de 3 m)	
	Hauteur au faîtage	Hauteur droite	Hauteur au faîtage	Hauteur droite
UB1	15 m	12 m	5 m	3,50 m
UC	11 m	7 m	5 m	3,50 m
UP	11 m	7 m	5 m	3,50 m

C'est pourquoi la CCCN décide de ne pas modifier le projet de règlement écrit du PLUi et de maintenir les hauteurs maximales indiquées dans les différentes zones définies par le document, considérant que celles-ci permettent de répondre aux différents enjeux du PLUi.

Par ailleurs, les remarques formulées sur les hauteurs de constructions incitent la CCCN à compléter son projet de règlement par l'ajout d'une nouvelle zone à urbaniser et à vocation principale d'habitat. En effet, le fait que les zones AUc reprennent la majeure partie des dispositions règlementaires des zones UC risque d'imposer des contraintes excessives et susceptibles d'entraver la réalisation des futurs projets. Ce constat concerne avant tout les communes de Douvres-la-Délivrande (zone AUc des Hautes Devises) et Luc-sur-Mer (zones AUc rue de l'Eglise, rue de La Fontaine, chemin de la Vallée). Pour ces deux communes, la CCCN décide d'appliquer un nouveau zonage « AUb », dont le règlement reprendra les dispositions appliquées en zone UB2.

Commentaire de la commission :

La commission constate que la CCCN n'a pas donné suite aux nombreuses contributions du public demandant une diminution des hauteurs de constructions.

La commission constate que la CCCN maintient sa position concernant les hauteurs de construction en zone UB2 et en instaurant un nouveau zonage « Aub » sur Douvres-la-Délivrande et Luc-sur-Mer dont le

reglement reprend celui des zones UB2. Ainsi cela conduit à autoriser des constructions de 12 mètres au lieu de 11 mètres.

La commission s'interroge sur l'application d'un nouveau zonage Aub non porté à l'enquête publique alors qu'aucune contribution ne l'a abordé durant l'enquête y compris celles des collectivités. Cette hauteur aurait très bien pu être fixée dans le projet arrêté le 03 juillet pour bonne information du public. De plus la commission tient à souligner que certaines des OAP se trouvent dans des périmètres de protection de monuments historiques.

Contribution ou question n°17

Sur l'OAP Maginot à Luc sur Mer

Plusieurs personnes se sont manifestées via le registre dématérialisé et lors des permanences à la mairie de Luc à propos d'un permis de construire accordé le 01 aout 2025 à la société Vinci immobilier pour un projet se trouvant dans le périmètre de l'OAP Maginot de la commune de Luc sur Mer inscrite au projet de PLUI arrêté une première fois le 15 mai 2025 puis une deuxième fois le 03 juillet 2025.

Dans le règlement spécifique de l'OAP Maginot, il est mentionné que « l'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone ».

Cette OAP englobe deux propriétés dont l'une concerne le projet de Vinci Immobilier.

Le Permis de construire de Vinci immobilier semble avoir été déposé le 12 juin 2025 pour être accordé le 01 aout 2025.

La CCCN considère t-elle que le permis de construire délivré à Vinci Immobilier après l'arrêt de projet du PLUI est manifestement incompatible avec les orientations déjà arrêtées du futur PLUI (OAP Maginot) ? Un sursis n'aurait-il pas pu être opposé par la collectivité de Luc sur Mer ?

Réponse CCCN :

Il n'a pas été fait de sursis à statuer concernant le PC Vinci, tout à la fois conforme au règlement de la zone UB de l'actuel PLU de Luc-sur-Mer et compatible avec les dispositions de l'OAP Maginot.

La commune souhaite donc maintenir la possibilité de réaliser l'opération, en une ou plusieurs tranches et en respectant les principes de l'OAP.

Commentaire de la commission :

La commission fait remarquer qu'au moment de la délivrance du permis de construire les dispositions de l'OAP Maginot actaient un aménagement avec une opération unique.

La commission considère qu'à la date du PVS l'aménagement de l'OAP n'est pas stabilisé conformément à ses commentaires sur les opérations d'ensemble ou multiples (voir question 14).

Contribution ou question n°18

Sur la ZA-au sud de Luc sur Mer

ZA au sud de Luc sur Mer classée en N: ce zonage pourrait mettre en difficulté les entreprises aujourd'hui installées sur celles-ci et ayant des besoins d'extension. La CCCN envisage-t-elle de revoir d'indexer ce zonage pour faciliter la vie des dites entreprises ?



Réponse CCCN :

La création d'un STECAL n'étant plus possible à ce stade de la procédure, il ne pourra être décidé d'un classement en sous-secteur de la zone naturelle d'ici à l'approbation du projet de PLUi.

L'évolution de la réglementation pour cette zone d'activités pourra être envisagée à travers une évolution future du PLUi (modification, révision).

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°19

Sur la commune de Bernières sur Mer

Dans le PLU de Bernières sur Mer la zone N au sud du centre équestre (voir plan et photo) a été zonée en UC dans le projet de PLUi, la CCCN peut-elle-expliciter ce changement de zonage ?

<p>Reglement graphique du PLU</p>	<p>Reglement graphique du projet de PLUi</p>

Réponse CCCN :

Pour permettre une évolution démographique et une production de logements qui n'entame pas les espaces agricoles en extension urbaine, il a été proposé par la commune de Bernières de densifier les espaces interstitiels. La parcelle visée accueille aujourd'hui des paddocks qui ont peu d'utilité pour le propriétaire du centre équestre, ayant désormais la jouissance du centre équestre situé au sud de la commune (ex Etalon noir). Ses chevaux sont dans les champs aux alentours de son exploitation, ce qui est plus pratique pour lui.

Le passage en zone U permettra la construction de logements résidentiels semblables aux constructions voisines, en cohérence avec l'espace résidentiel voisin, et permettra également l'élargissement de la voie de circulation.

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°20

Sur l'OAP boulevard Maritime commune de Saint Aubin sur Mer

Dans le cadre de la réduction de consommation foncière, la CCCN envisagerait, sur l'OAP boulevard Maritime (9.55 ha) sur la commune de Saint-Aubin-sur Mer, un report de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles AH96 et AH 97 pour une superficie de 1,26 ha pour 2040.

La zone retenue pour l'urbanisation s'étend donc sur le reste de l'OAP.

Sur les parcelles AH184, AH352 et AH197, il semble qu'un permis d'aménager ait été délivré en juillet 2025 pour une superficie de 5,75 ha.

La CCCN peut-elle expliciter les raisons de son choix de prioriser les parcelles AH 96 et AH97 pour un report à l'urbanisation en 2040 par rapport au reste de l'OAP (AH 181, AH182 et AH 183) sachant que les parcelles AH 96 et AH97 constitueront alors une dent creuse rendant difficile son exploitation. Ce choix priverait également l'OAP d'un des deux cheminements doux prévus dans l'OAP.



Réponse CCCN :

La commune de Saint-Aubin-sur-Mer a priorisé le report de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles AH96 et AH 97 pour 2040 car elle n'en a pas la maîtrise foncière, contrairement aux parcelles du sud de la route de Langrune sur lesquelles une opération est en cours (PA de juillet 2025 auquel se réfère la question). Le projet porté par la commune au niveau de la route de Langrune est donc aujourd'hui à un stade avancé. Afin de contribuer à l'effort de réduction et de répartition de la consommation foncière sur le territoire, il est décidé de reporter l'urbanisation des parcelles AH 96 et 97 à l'après 2040 dans la mesure où elles font aujourd'hui l'objet d'une certaine rétention foncière. Par ailleurs, la mobilisation de ces deux parcelles pour l'urbanisation nécessitera de mûrir le futur aménagement du secteur.

Commentaire de la commission :

La commission souligne que le report à l'ouverture à l'urbanisation des parcelles AH 96 et AH 97 après 2040 remet en cause un des deux chemins doux.

Contribution ou question n°21

Sur l'OAP boulevard Maritime commune de Saint Aubin sur Mer

Le descriptif de l'OAP fait état d'un zonage AUC et UC alors que le règlement graphique fait état d'une zone UE sur le quartier Cent 79 situé en bord du littoral.

La CCCN peut-elle préciser si la zone UE est reportée sur l'OAP ?

Réponse CCCN :

Il s'agit d'une coquille. Les indications sur la page de présentation de l'OAP (Boulevard Maritime) seront rectifiées en ce sens : « Zonages AUC, UC et UE ».

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°22

Sur l'OAP boulevard Maritime commune de Saint Aubin sur Mer

Plusieurs contributions ont porté sur cette OAP et notamment sur le Cent79. Ces contributions portaient sur les nuisances sonores, visuels, la circulation et le stationnement ainsi que la hauteur des constructions.

L'OAP Boulevard Maritime fait état de plusieurs opérations uniques sans qu'il soit précisé le périmètre exact des deux secteurs concernés 1 ou 2.

La CCCN peut-elle redéfinir plus exactement l'OAP dans son ensemble (circulation, stationnement, nuisances ...) afin qu'il soit mieux appréhendé par les habitants et riverains de celle-ci ?

Au niveau de la rue de la cité il est introduit qu'une majoration des hauteurs par rapport aux constructions sera possible. La CCCN peut-elle quantifier cette majoration sachant que vous souhaitez concomitamment préserver les cônes de vue ?

Réponse CCCN :

L'OAP sera complétée avec les éléments suivants :

- Boulevard Maritime : créer un aménagement structurant pour les circulations douces entre la voie Romaine et le Cent79, réorganiser le stationnement, réduire la circulation des véhicules motorisés.
- Précision sur la sectorisation appliquée
- Rue des Cités : modification pour indiquer que les permis de construire et autres déclarations préalables devront tenir compte des hauteurs maximums fixés par le règlement du plan local d'urbanisme et qu'il n'est donc pas prévu sur cette rue de dérogation réglementaire
- Route de Langrune : insister sur la nécessité d'apaiser les circulations sur l'axe de la RD 7, via des aménagements de sécurisation (plateau routier, voie partagée, aménagements paysagers, stationnements ...), mais aussi travailler à un aménagement qualitatif de l'entrée de ville
- Pour le Cent79 : indiquer que la réhabilitation du site permettra :
 - ▶ La création de locaux associatifs supplémentaires dans un bâtiment actuellement inoccupé,
 - ▶ La valorisation des abords et la réfection d'une plate-forme perméable de stationnement,
 - ▶ L'intégration paysagère des abords et sans aucune surélévation de bâtiment

Commentaire de la commission :

La commission considère que l'aménagement du boulevard Maritime pourrait conduire à une diminution des places de stationnement dans un secteur déjà contraint. Ainsi il lui paraît nécessaire que l'OAP dispose de zones de stationnement compensant des suppressions éventuelles de places notamment pour les riverains impactés par cet aménagement.

De plus la commission a pris note des éléments apportés dans la réponse à la contribution 126 dans laquelle la CCCN précise qu'il n'y aura pas de construction nouvelle sur la zone UE du Cent79.

Contribution ou question n°23

Réduction de la consommation foncière :

Dans le cadre de la réduction foncière demandée par les services de l'Etat (objectif PADD 90 hectares) la CCCN avait optée en réunion de son COPIL en date du 12 novembre 2025 pour des propositions de réduction sur les surfaces d'OAP sur l'habitat (-6,66 ha) , sur les surfaces des zones économiques (-7,00 ha), sur les surfaces les emplacements réservés (-10,74 ha), sur les surfaces de STECAL (-1,7 ha) et sur les surfaces concernant les bâtiments étoilés (-0,3) diminuant ainsi la réduction total à 26,4 hectares passant de 116,4 ha à 90 ha.

La CCCN peut-elle présenter les réductions décidées après l'enquête publique et les expliciter pour chaque OAP, STECAL, ER, bâtiments étoilés et présenter un tableau récapitulatif des surfaces impactées par la consommation foncière ?

La CCCN peut-elle accompagner sa réponse d'un document graphique de toutes les OAP modifiées ou des nouvelles OAP créées ?

Réponse CCCN :

Un tableau récapitulatif faisant état de la comptabilisation des surfaces réellement consommées et des réductions auxquelles il a été procédé par chaque commune sera communiqué à la commission d'enquête. Il sera accompagné de schémas illustratifs pour chaque commune.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse proposée tout en soulignant que la zone A de l'OAP rue de la Charrière commune de Cresserons n'est pas matérialisée sur le document graphique.

Elle attend avant l'approbation du PLUI une réactualisation du document 5 D OAP Sectorielles reprenant toutes les modifications apportées à celles-ci.

Contribution ou question n°24

Pour faire suite à plusieurs observations du public la CCCN peut-elle préciser les conséquences de la désignation d'une parcelle dans l'OAP densification pour son usage par le propriétaire et notamment du droit de préemption qui en découlerait ?

Réponse CCCN :

Le principe de l'OAP « densification » sera expliqué plus clairement afin de répondre aux doutes émis par le public. Il sera notamment rappelé qu'il ne s'agit pas d'un droit de préemption urbain et encore moins d'un droit d'expropriation. L'application de cette OAP a été décidée par la CCCN afin d'optimiser l'usage du foncier sur son territoire par une réduction des besoins en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°25

Sur le réseau des canalisations de gaz :

La commission a constaté l'absence des servitudes concernant les canalisations de gaz. La CCCN peut-elle annexer ces documents au PLUI ?

Réponse CCCN :

Les annexes présentant les servitudes d'utilité publique seront complétées avec les documents et informations disponibles.

Commentaire de la commission :

Dont acte

Contribution ou question n°26

Sur le sujet des EBC :

Plusieurs observations remettent en question la présence et le périmètre des EBC. La CCCN peut-elle préciser comment ces EBC ont été identifiés et, dans quelle mesure, ces repérages correspondent à la réalité sur le terrain (quantité, densité, qualité, santé ...) des arbres ? La CCCN prévoit-elle de modifier au cas par cas les représentations graphiques ?

Réponse CCCN :

La CCCN prévoit de revoir au cas par cas les EBC concernés en ajustant les périmètres dont les modifications se justifient. Par ailleurs, la règle de recul des constructions inscrite au règlement écrit sera revue : la bande d'inconstructibilité sera ramenée à 5 mètres (contre 15 mètres dans le projet arrêté) par rapport aux EBC (L.113-1 CU) et aux protections paysagères (L.151-23 CU).

Commentaire de la commission :

La commission demande que la révision des EBC soit effectuée avant l'approbation du PLUI à l'instar des engagements pris dans le cadre des haies et des mares.

La commission prend acte de la modification apportée à la bande d'inconstructibilité.