

Communauté Urbaine de Caen la Mer

Commune de Lion sur Mer – 14 780

Enquête Publique préalable à la modification N°3

du Plan Local d'Urbanisme

Période

du lundi 17 juillet 15 h 00 au vendredi 25 août 2023 17 h 00

Conclusions – Avis Motivés du commissaire enquêteur

Tourgéville le 26 septembre 2023

Pierre Guinvarc'h

Commissaire enquêteur

Préambule

Le PLU de la commune de Lion sur Mer a été approuvé le 26 janvier 2009 et modifié ensuite par 2 fois. Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté Urbaine de Caen la Mer est devenue compétente en matière Urbanisme sur l'ensemble de son territoire dont fait partie Lion sur Mer. A ce titre, avec le concours des services de la commune, elle a assuré la Maîtrise d'Ouvrage de l'élaboration du projet de la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lion sur Mer.

Contexte réglementaire

Selon les articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU est choisie quand les changements décidés consistent à faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mais pas les orientations inscrites au PADD, du domaine de l'économie générale du projet de la commune touchant des secteurs sensibles tels que les espaces boisés classés, zones agricoles, naturelles et forestières ou qui comportent de graves risques de nuisances.

La démarche préalable à la modification du PLU est soumise à une enquête publique.

Projet de modification N°3 du PLU de Lion sur Mer

La présente procédure préalable à la modification N°3 de la commune de Lion sur mer a pour objet de produire :

- la création et modification de secteurs d'OAP – secteurs Bd P. Doumer et rue de Verdun,
- l'identification de nouveaux bâtiments à protéger en raison des éléments singuliers du patrimoine,
- la protection des rez-de-chaussée commerciaux et des services existants au cœur de bourg
- la création en zone protégé UC des terrains partagés de 6500 m² baptisés 'Escarfeuille'
- des ajustements aux règlements écrits et/ou graphiques du PLU actuel relatifs au classement de zones à urbaniser,
 - la suppression ou création d'emplacement réservé,
 - la mise en conformité, la prise en compte ou la mise à jour de documents.

Dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier de procédure de la modification N° 3 de la commune de Lion sur mer a été monté par "émergence – cabinet d'études et Conseils en Urbanisme" sous l'égide de la direction de l'Urbanisme de Caen la Mer (MO) associée à la commune de Lion sur Mer. L'ensemble des thèmes rapportés dans ce document a fait l'objet d'études selon les prescriptions définies par la législation en vigueur référencées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Organisation et déroulement de l'enquête

L'organisation et le déroulement de l'enquête ont suivi les modalités précisées par l'arrêté communautaire d'ouverture d'enquête N° A.2023 054 du 21 JUIN 2023 et les réglementations d'usage en vigueur.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, (MRAe) ont été sollicitées pour rendre leurs avis. Reçus dans les délais fixés, ils ont été annexés au dossier.

Le dossier complet et un registre destiné à recevoir les observations et/ou ses éventuelles propositions, ont été mis à disposition du public, version papier, en mairie de la commune de Lion sur Mer et au siège de Communauté Urbaine de Caen la Mer, version dématérialisé par le registre mis en place par Préambles SAS.

Les observations notifiées sont restées accessibles au grand public durant l'enquête du 17 juillet au 25 août 2023 inclus respectivement sur le registre de la mairie de Lion sur Mer ou sur le registre dématérialisé

L'information du public, à la charge du Maître d'Ouvrage a été assurée par voie de presse et par affichage. Elle a été réalisée dans les délais impartis et conformément à la réglementation en vigueur. La conformité de l'affichage a été vérifiée par le CE le 5 juillet 2023 et son maintien en bon état observé par lui à l'occasion de ses permanences

En mairie de Lion sur Mer, siège de l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences afin de renseigner le public et recevoir, sur le registre papier prévu à cet effet, ses éventuelles observations aux dates et horaires de permanence selon le tableau qui suit.

Jour	Date	Horaires
Lundi	17 juillet 2023	15 -18 h
Mercredi	26 juillet 2023	10 -12 h
Jeudi	3 août 2023	10- 12 h
Samedi	19 août 2023	10 - 12 h
Vendredi	25 août 2023	15 -17 h

Participation du public

Le dossier d'enquête a été particulièrement consulté par le public à en croire les 1086 visites relevées par le registre dématérialisé Néanmoins, seule une vingtaine de dépositions ont été enregistrées :

- 11 sur le registre papier
- 2 par courrier annexé au registre
- 8 sur le registre dématérialisé dont 3 anonymes

Conclusions

Considérant que :

↳ l'enquête publique, du 17 juillet au 25 août 2023 relative au projet de modification N°3 de la commune de Lion sur Mer, s'est déroulée en tout point conformément à l'arrêté communautaire de Caen la Mer n°A-2023-054 du 21 juin 2023 et que les prescriptions de cet arrêté ont été respectées.

↳ le dossier mis en enquête publique, réputé complet est constitué d'une notice de présentation analysant et justifiant chaque thème du projet, d'une évaluation environnementale pour les zones à urbaniser et de pièces complémentaires techniques ou administratives.

↳ l'ensemble des modifications dont aucune ne remet fondamentalement en cause l'économie générale de la commune, le Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) et notamment les principes d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus par le PLU initial, consiste :à:

❖ à modifier les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'ilot Paul Doumer

La commune a engagé, de longue date, une réflexion sur le devenir de l'ilot Paul Doumer qui s'est traduite par la création d'une servitude de gel, instituée pour une durée de 5 ans. Aujourd'hui caduque, la commune souhaite modifier l'OAP sur la base de nouveaux objectifs urbains tenant compte des dernières évolutions réglementaires. Le projet évolue :

- ▶ en conservant une partie du patrimoine destinée à être valorisée et de l'exclusion des 2 bâtiments d'activité,
- ▶ en excluant la présence de façade sur voie côté rue de la ferme et Bd Paul Doumer. L'ensemble de l'ilot apparaît ainsi relativement enclavé,
- ▶ en redonnant une échelle plus adaptée au caractère de centre bourg,
- ▶ en appliquant une densité minimale de 20 logements à l'hectare soit u 40 conformément à la densité prescrite par le PLH 2019-2024

Commentaire du CE : Ce projet a été l'objet du plus grand nombre d'observations du public. Elles se rapportent :

- principalement, au souhait de sauvegarder l'ensemble des maisons "suédoises", constructions datant de la période de la reconstruction,

Le CE estime que ses maisons sont désormais vétustes et ne respectent plus les règles élémentaires de conformité au regard ni de sécurité ni de la sobriété énergétique en vigueur.

La notice de présentation en page 17 indique en outre, que " la conservation d'une partie du patrimoine Inolya pour être valorisée" Le CE adhère à cette mesure qui permettra de maintenir une trace physique et historique de cette période tout en reconstituant, pour le reste, une architecture de construction en rapport avec l'habitat du milieu environnant..

- à la dégradation du milieu environnement (biodiversité) existant,

Pour le réaménagement de ce secteur, actuellement en friche ou construit, situé en cœur de bourg, quels que soient les travaux nécessaires à entreprendre, rénovation, reconstruction ou construction, l'espace subira une altération environnementale de même nature. Le CE estime que des mesures de compensation devront être consenties pour restaurer au mieux une nouvelle forme de biodiversité sur ce secteur du Bd P. Doumer. après travaux.

- à l'emplacement stratégique, les commodités offertes, proximité des commerces et déplacements

A propos de son emplacement stratégiques et de ses commodités de proximité et de service, le CE estime que l'incidence du réaménagement du secteur du Bd de P. Doumer demeure inchangé .et qu'au domaine de l'accès, déplacement, circulation, les aménagements devront satisfaire les obligations légale, opérationnelle depuis le 1^{er} Janvier 2017, à l'égard des personnes handicapées ou à mobilité réduite

- au souhait d'un vrai travail de réflexion et de concertation citoyenne pour faire avancer le projet,

Le CE considère quel que soit le mode d'aménagement devant être retenu ,son élaboration devra être menée en concertation entre les parties concernées pour respecter les dispositions de l'OAP. Sans vouloir préjuger du mode de fonctionnement des instances communales au titre de la communication, il apparait évident au CE qu'il y aura nécessairement lieu d'assurer une information régulière vis-à-vis de la population sur l'évolution de cet espace sujet à une amorce de controverse (pétition en cours) et ce, pour lui permettre de proposer d'éventuelles suggestions d'amélioration.

- au projet enclavant totalement le magasin Carrefour Contact, ce qui complique une extension et ses éventuelles conséquences.

Le CE souligne que les représentants d'Inolya et des 2 entreprises voisines du projet se sont abstenus de se manifester pour prendre connaissance du projet de modification et de présenter leurs éventuelles observations. Ce qui apparaît comme une marque d'indifférence à l'égard d'une évolution urbaine d'un secteur qui les concerne au premier degré. Le CE n'a pas de remarque à émettre sur ce point.

❖ à créer d'une OAP rue d Verdun sur un terrain formé d'un interstice urbain –

Afin d'intégrer au mieux son évolution en cohérence avec le tissu urbain environnant, la commune a souhaité intégrer des parcelles de la rue de Verdun en zone UC ald UCt pour permettre de réaliser une 15^{aine} de logements sur une surface de 8300 m2 en cohérence avec les objectifs du PLH 2019-2024

Ce projet a été l'objet d'observations se rapportant :

- à la réévaluation de la densité de l'habitat programmé pour tenir compte de l' habitat environnant, Deux plans joints formalisent une proposition d'un aménagement, nouveau

- à la prévision d'un cheminement piétonnier,
- à la caractérisation de la voirie, à la sécurisation de l'accès
- à la reconstruction de la haie séparative en limite des terres agricoles,

Selon le Maître d'ouvrage :

- ▶ La programmation proposée est cohérente avec les dispositions du PLH 2019-2024 en termes de densité. La mixité du programme de logement devra être elle aussi être compatible à minima avec le PLH et répondre aux besoins de la commune (logements seniors, jeunes familles)

- ▶ Les 20% de couverture végétale améliorent la qualité de vie des habitants et ne diminuent pas nécessairement la surface des parcelles

Le CE considère que compte tenu de la physionomie du terrain, tout en longueur, seule une étude plus avancée d'un aménagement global de la parcelle, devrait permettre de vérifier le bien-fondé de la proposition faite par Mme Laforgue-Desquet

.Cette proposition, à son sens, aurait l'avantage d'améliorer notablement la sécurité et la tranquillité résidentielle de la zone du fait d'un enclavement relatif en ne retenant qu'un seul accès débouchant sur la rue de Verdun doté d'une meilleure visibilité, d'où une meilleure sécurité

- au maintien en zone UCt pour assurer le développement touristique de la commune en vue de son éventuel classement en 'station de tourisme '

Les parcelles en question dont le classement en UCt date de l'origine du PLU en 2009, soit 14 ans, sans avoir connu depuis un quelconque projet relatif au tourisme ou à l'activité sportive Il s'agit d'un espace situé dans un périmètre urbain que l'on pourrait considérer comme étant une dent creuse. Pour tenir compte des objectifs du

PLH 2019-2024 adoptés par la commune de Lion sur Mer pour maintenir l'équilibre de sa population soit un objectif de construction de 13 logements/an , le CE estime que son ouverture en zone urbaine à vocation d'habitat évite une possible extension des constructions sur un espace agricole.

- A l'égard de la biodiversité et paysage Zone humide,

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude visant à identifier la présence ou l'absence de zones humides pour le secteur de la rue de Verdun,

Le Maître d'Ouvrage indique que cette observation sera rappelée dans le document des OAP qui indiquera qu'une telle étude sera fortement recommandée au moment du dépôt du dossier de demande d'autorisation.

En mars 2022, le secteur de la rue de verdun a fait l'objet d'une étude de zone humide incomplète en raison de la période d'observation (mois de mars). Elle a néanmoins conclu que la zone d'investigation n'est pas en zone humide. Au vu de cette conclusion les dispositions adoptées par le Maître d'Ouvrage, venant en complément de l'étude, apparaissent satisfaisante

- A la mise en place de poteaux incendie en nombre suffisant,

Ce point est évoqué en page 12 de l'évaluation environnementale en ces termes " les projets devront prévoir la mises en place de poteaux incendie répartis.... ". Cette demande est donc admise par le Maître d'Ouvrage

Recommandations des PPA à l'égard des OAP

● Concernant la modification et/ou la création d'OAP (Bd Paul Doumer et rue de Verdun), les PPA ont émis un avis sur :

- ▶ la prise en compte des dispositions se rapportant à la problématique du stationnement vélo pour l'habitat collectif, de la recharge véhicule électrique....en vue d'une alternative à l'automobile
- ▶ la précision à l'égard du stationnement occasionnel qui devra être perméable.
- ▶ sur l'aménagement de piste cyclable à double sens rue Victor Hugo (D-84),
- ▶ les éléments naturels à créer et à préserver,
- ▶ la disposition permettant d'encourager le bio climatisme (le DOO)

Le Maître d'Ouvrage concède favorablement à l'ensemble des recommandations des PPA en vue de compléter les documents ou à procéder à une étude de faisabilité correspondante.

Le CE adhère à cette démarche proposée par le Maître 'Ouvrage dans l'intérêt d'améliorer, sans conteste, les dispositions des 2 OAP concernées. Le CE rappelle que Les orientations doivent être claires et vérifiables, mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

❖ **à protéger des rez-de-chaussée commerciaux ou de services existants en cœur bourg**

Pour s'opposer à la tendance de transformation des locaux commerciaux du secteur considéré en habitation démarche préjudiciable en matière d'activité du centre-ville, la protection des rez-de-chaussée commerciaux et de services existants au cœur de bourg (Rue Bellin-Bd Carnot-Bd Doumer et rue du Dr Arthur Opois ...) envisagée par la commune, apparaît aux yeux du CE une mesure raisonnable pour préserver leur fonction première de commerce ou de service. des linéaires concernés.

Il y a lieu de tenir compte néanmoins de la remarque du Conseil Départemental afin de limiter ces dispositions à une certaine profondeur, de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de logements côté cour. Le Maître d'ouvrage admet que cette précision pourra être apportée.

❖ **à reclasser la parcelle AH-454 en zone UC**

Ce parcelle classée en zone UCt, qui accueillait le terrain d'honneur de football désormais inutilisé, est une propriété communale ne faisant pas l'objet d'aucune OAP. D'une surface de 12 000 m² elle pourrait redevenir à terme une opération d'habitat collectif de logement social

Au même titre que pour l'OAP de la rue de Verdun, pour tenir compte des objectifs du PLH 2019-2024 adoptés par la commune de Lion sur Mer en vue de maintenir l'équilibre de sa population soit un objectif de construction de 13 logements an, le CE estime que son ouverture en zone urbaine à vocation d'habitat évite d'envisager une possible extension des constructions sur un espace agricole.

La moitié Est de cette parcelle est concernée par une prédisposition à la présence de zone humide l'étude considérant que la végétation étant non spontanée, seul le critère pédologique a été utilisé en concluant que le terrain n'est pas une zone humide,

Le reclassement de cette parcelle n'appelle aucune remarque de la part du CE

❖ **à matérialiser de nouveaux bâtiments à protéger**

Afin de faciliter une bonne lecture, il apparaît pertinent de remplacer le repérage par étoile (patrimoines bâtis ...) par des hachurées vertes (bâtiment et environnement paysager à protéger...'' selon L.151-19 du Code de l'Urbanisme.) Cette requête est prise en considération par la Maître d'Ouvrage

Le CE considère qu'en protégeant entièrement l'espace bâtiments et parcs, et pas seulement le bâtiment, cette disposition rendra plus lisible le règlement graphique, une volonté de la commune. Elle aura l'avantage d'éviter, autant que faire se peut, les interprétations souvent à l'origine de bien de dissensions. De plus, cette disposition pourra être rapidement mise en œuvre sans devoir faire appel à la procédure'' site patrimoniale Remarquable (SPR) '' longue et couteuse

❖ **à modifier le règlement (écrit et graphique) :**

● par le classement de l'aire de camping-cars, parcelle N° AC 146, située le long du Bd Carnot, en secteur UCt actuellement classée en UAa et UAb,

*L'ABF formule un certain nombre de propositions dans ce cadre de l'accompagnement végétal de l'aire
Le M.O envisage la matérialisation de nouveaux linéaires de haies à créer.*

- en application de l'article L.151-23 du CU, par la création en zone protégé UC des terrains partagés de 7400 m² baptisés "Escarfeuille". M. Gilles entend que cet espace est peu fréquenté. C'est en quelque sorte une privation d'un espace au public

En outre, l'obligation de créer une liaison sur ces parcelles est toujours inexistante aujourd'hui

LE MO indique que les jardins partagés sont des lieux protégés ouverts à tout public au titre de la loi paysage (article L.151-23 du code de l'Urbanisme) en garantissant de leur maintien en espace non constructible mis à disposition par la collectivité, conçu, aménagé, géré écologiquement par les usagers, point de vue partagé par le CE

- par la suppression de la servitude du gel en secteur UAb du Bd Paul Doumer,
- par la réécriture à la marge des dispositions d'une série d'articles du règlement écrit, clairement identifiées pour certaine dans un tableau comparatif :

- texte rayé en couleur **rouge** pour le PLU en vigueur
- texte en police couleur **verte** pour le projet de modification

Cette évolution partielle d'articles du règlement écrit e/out graphique, n'a soulevé aucune remarque notable de la part ni du public ni des PPA. Les corrections des articles en question auront le mérite de résoudre quelques ambiguïtés souvent difficiles à justifier ou sujettes à de différends improductifs

- par la définition des dispositions spécifiques dans les secteurs argileux

Cette disposition n'a fait l'objet d'aucune remarque. En raison des orientations climatiques, elle aura l'avantage d'alerter tout nouveau projet de construction sur les formalités à remplir avant travaux

- par les mises à jour des documents d'urbanisme par

- ▶ l'intégration du plan de prévention multi-disques de la Basse Vallée de l'Orne au titre des servitudes d'utilité publique, approuvé par AP du 10/08/2021

- ▶ la prise en compte du projet de création d'une réserve naturelle nationale sur les falaises jurassiques du Calvados. La procédure de création de la réserve a été engagée par l'Etat en octobre 2019 mais pas instituée à ce jour.

- ▶ par la régularisation des opérations "les vergers de la mer" et "le Clos des Pins" aujourd'hui réalisées,

Ces mises à jour permettront la mise à disposition d'un dossier PLU actualisé et donc plus explicite lors des consultations.

❖ à analyser les demande de modifications émises par les PPA et la MRAe (non prise en compte par les rubriques ci-dessus) , Elles concernent :

- La modification des règles sur les clôtures pour prescrire des aménagements différents de ceux indiqués dans le règlement à des fins de sécurité,
- l'autorité environnementale qui recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU par un inventaire faune-flore à réaliser sur un cycle biologique complet pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, et de définir en conséquence les mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation, adaptées, assorties d'objectifs à atteindre et d'indicateurs de suivi.

Le Maître d'Ouvrage précise que cette recommandation relative à l'inventaire Faune-Flore sera rappelée à l'article 2 des zones IAU et sera de nature à rendre plus difficile leur urbanisation et concourra ainsi à l'objectif de préservation recherché par la MRAe

le CE en prend acte du report au règlement écrit des recommandations exprimées par la MRAe, Leur exécution restera au domaine du bon vouloir du promoteur chargé de l'aménagement immobilier.

- *les eaux pluviales*, l'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une étude permettant de vérifier la possibilité et les conditions d'infiltration des eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future. Elle recommande de démontrer l'absence d'impact notable sur l'environnement et la santé humaine, compte tenu des risques de pollution des eaux littorales dans les secteurs de pêche à pied.

le Maître d'Ouvrage indique que l'article 2 des zones IAU sera complété et dorénavant que cette étude d'infiltration sera exigée au moment du dépôt des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme correspondants. La réponse apparaît satisfaisante

- *la récupération eaux de pluie* , le règlement écrit ne prévoyant pas la possibilité de récupérer les eaux pluviales de toiture pour des usages extérieurs, l'autorité environnementale recommande d'étudier l'opportunité d'intégrer dans le règlement écrit des dispositions favorisant la récupération des eaux pluviales.

Le Maître d'ouvrage indique que rien dans le règlement ne faisant obstacle à l'installation de tels dispositifs, aucune modification ne sera apportée sur ce point précis.

Le CE souligne que la loi'' Economie circulaire'' applicable en 2023 prévoit de nouvelles exigences pour limiter la consommation d'eau potable des constructions neuves. Pour aller dans ce sens, des dispositions visant, à promouvoir la récupération des eaux pluviales pour des usages extérieurs, voire plus, devraient être notifiées dans les conditions générales du règlement du PLU

- *la capacité d'alimentation en eau potable*, l'autorité environnementale recommande de justifier la compatibilité du projet de modification du PLU avec la disponibilité de la ressource en eau potable,

A la suite d'une demande faite par la CU Caen la Mer, le service 'Eau du bassin Caennais', après avoir exposé la situation de l'état initial et de la projection à terme de la consommation de l'E P, décide, pour garantir sa sécurisation tant quantitative que qualitative

▶ d'alimenter et de sécuriser le territoire via l'Adduction Nord depuis l'Usine de l'Orne.

▶ d'interconnecter à long terme le territoire avec le futur pôle de regroupement de la Mue.

La finalisation de l'étude devra permettre de hiérarchiser les différents travaux envisagés sur l'ensemble du territoire du syndicat d'Eau du bassin caennais pour aboutir à une programmation pluriannuelle d'investissements adaptée aux moyens de la collectivité.

La réponse apparaît satisfaisante au CE si du moins ces décisions sont respectées

Avis motivés du commissaire enquêteur

considérant que:

- le dossier soumis à l'enquête publique, réputé complet, a été accessible à tout public
- l'enquête s'est déroulée en tout point selon l'arrêté d'ouverture et suivant la réglementation en vigueur,
- le public a bien été informé de son ouverture et a pu librement notifier des observations sur registres en version papier ou dématérialisé,
- les observations du public et les avis des PPA ou de la MRAe ont été soumis à l'appréciation du Maître d'Ouvrage en y apportant une réponse ou un commentaire,
- le CE a jugé le bien-fondé ou non de chacune d'elle
- aucune des modifications concernées ne remet fondamentalement en cause l'économie générale de la commune, le Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) et notamment les principes d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus par le PLU initial ;

En conséquence de quoi, à l'appui de l'analyse qui précède relative aux différentes observations émises par le public, les PPA ou la MRAe, en tenant compte des précisions apportées du Maître d'Ouvrage et aux appréciations du CE. :

le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve

pour la poursuite de la démarche de mise en œuvre du projet de modification N° 3 de la commune de Lion sur Mer, portant sur :

❖ **la modification les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'ilot Paul Doumer**

en recommandant :

- d'assurer une information régulière à l'égard des habitants à propos de l'évolution de cet espace sujet à une amorce de controverse (pétition en cours)

❖ **la création d'une OAP rue d Verdun sur un terrain formé d'un interstice urbain –**

en recommandant de vérifier le bien-fondé de la proposition d'aménagement faite par M^{me} Laforgue-Desquet qui pourrait améliorer la tranquillité et la sécurité des futurs résidents par son enclavement relatif

❖ *la protection des rez-de-chaussée des linéaires commerciaux ou de services existants en cœur bourg, sans recommandation,*

❖ *le reclassement de la parcelle AH-454 (terrain de football) en zone UC sans recommandation,*

❖ *la matérialisation de nouveaux bâtiments à protéger*

en recommandant le remplacement, au règlement graphique, du repérage par étoile (patrimoines bâtis ...) par des hachurées vertes (bâtiment et environnement paysager à protéger...’’ selon L.151-19 du Code de l’Urbanisme.) cette disposition rendra plus lisible le règlement graphique et pourrait s’appliquer sans passer par une procédure de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) plutôt longue et coûteuse

❖ *la modification du règlement (écrit et graphique) telle que préciser au dossier de demande de modification sans recommandation,*

Et ce,

❖ en demandant que les mesures de compensation environnementale soient consenties pour préserver ou restaurer au mieux une nouvelle forme de biodiversité sur les secteurs affectés de travaux. et de ne pas négliger la proposition faite consistant à réaliser une plantation d’arbres, d’essence appropriée, en vue d’atténuer les températures en zone urbaine lors de période de chaleur extrême,

❖ en assurant de la prise en compte de la remarque faite par la MRAe relative à la récupération des eaux de pluie en référence à la loi’’ *Economie circulaire’’ applicable en 2023 prévoyant de nouvelles exigences pour limiter la consommation d’eau potable des constructions neuves*

❖ en retenant les précisions sur lesquels le Maître d’Ouvrage s’est engagé en réponse aux observations du public, aux avis des PPA et de la MRAe,

Tourgéville le 26 septembre 2023

Pierre. Guinvarc’h
Commissaire Enquêteur

