

**Modification n°1 du  
PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse  
Commune de Thue-et-Mue**

**Enquête publique  
Du 13 juin au 13 juillet 2022**

**Rapport d'enquête**



**Maître d'ouvrage  
Communauté urbaine Caen la mer Normandie**

**Commissaire enquêteur : Madame Apolline DAVID, en application de la décision du Tribunal  
Administratif de Caen en date du 02/05/2022**

# Table des matières

1 Généralités .....	4
1.1 Cadre dans lequel s'inscrit le projet .....	4
1.1.1 L'objet de l'enquête publique .....	4
1.1.2 Le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice .....	4
1.1.3 Le cadre juridique .....	4
1.2 Le contexte .....	4
1.3 Principales caractéristiques de la modification n°1 du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse.....	5
2 Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	6
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	6
2.2 Prise de contact avec la Communauté urbaine .....	6
2.3 Réunion avec les élus .....	6
2.4 L'arrêté d'organisation de l'enquête publique .....	6
2.5 Publicité et information du public .....	7
2.5.1 Publicité légale.....	7
2.5.2 Information complémentaire du public.....	7
2.5.3 Les registres d'enquête .....	7
2.6 Composition du dossier mis à la disposition du public pendant l'enquête .....	7
2.7 Permanences du commissaire enquêteur .....	8
2.8 Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique .....	8
2.9 Clôture de l'enquête publique .....	8
3 Avis de l'Ae et des PPA.....	9
3.1 Avis de l'autorité environnementale .....	9
3.2 Avis des personnes publiques associées (PPA).....	9
4 Observations du Public .....	10
4.1 Données générales.....	10
4.2 Analyse des observations.....	10
5 Remise du procès-verbal de synthèse (PVS) .....	10
6 Réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations .....	10
6.1 Réponses aux observations du public .....	10
6.2 Réponses aux avis des PPA .....	11
6.3 Réponses aux questions du commissaire enquêteur .....	13
6.3.1 Les modalités de stationnement .....	13
6.3.2 L'emprise au sol des annexes .....	13
7 Clôture du rapport .....	14

## Glossaire

Ae : Autorité environnementale

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CD14 : Conseil Départemental du Calvados

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CE : Commissaire Enquêteur

CU : Communauté urbaine

CUCLM : Communauté urbaine de Caen la Mer

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement et du Logement

EBC : Espaces boisés classés

EP : Enquête publique

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personnes Publiques Associées

PVS : Procès-Verbal de Synthèse

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRADDET : Schémas Régionaux d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

SRCE : Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique

UDAP : Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados

Zone A : Zone Agricole

Zone N : Zone Naturelle

# 1 Généralités

## 1.1 Cadre dans lequel s'inscrit le projet

### 1.1.1 L'objet de l'enquête publique

Le projet mis à l'enquête vise à modifier pour la première fois le PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse, commune déléguée de Thue-et-Mue, approuvé le 20 janvier 2020.

Les évolutions souhaitées ne portent pas atteintes à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les ajustements prévus s'inscrivent au contraire dans ses orientations et n'entrent pas dans le champ d'application de la révision.

Les présents ajustements du PLU visent uniquement à préciser le règlement écrit afin de limiter les marges d'interprétation, d'en faciliter l'instruction et de limiter le risque en cas de contentieux.

### 1.1.2 Le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice

La Communauté Urbaine Caen la Mer, compétente en matière de PLU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, est le maître d'ouvrage, représentée par Monsieur Joël BRUNEAU, son président. Le siège de la collectivité est situé 16 rue Rosa Park – CS 52700 - 14027 CAEN Cedex 9.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Communauté Urbaine Caen la mer.

L'hôtel de ville de Thue-et-Mue est désigné comme siège de l'enquête.

### 1.1.3 Le cadre juridique

Le projet de modification n°1 du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse et l'enquête publique font références aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Code de l'urbanisme : articles L.153.36 et suivants et R.153-8 et suivants ;
- Code de l'environnement : articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse approuvé le 30 janvier 2020 ;
- Arrêté A-2022-033 du 02/06/2022 de Monsieur le président de la CUCLM prescrivant les modalités de l'enquête publique ;
- Décision n° E 22000028/14 du Président du Tribunal Administratif de CAEN désignant le commissaire-enquêteur chargé de conduire cette enquête publique.

## 1.2 Le contexte

La commune nouvelle de Thue-et-Mue, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la suite du regroupement des communes de Brouay, Cheux, Le Mesnil-Patry, Sainte-Croix-Grand-Tonne, Putot-en-Bessin et Bretteville-l'Orgueilleuse son chef-lieu, fait partie de la Communauté urbaine Caen la Mer qui regroupe 48 communes et comptait 268 470 habitants en 2017.

Thue et Mue se distingue par son paysage à dominante rurale. La commune déléguée de Bretteville l'Orgueilleuse comptait 3 149 habitants en 2018.

Plusieurs documents de planification couvrent le territoire de la commune de Thue-et-Mue :

- Le **SCoT Caen-Métropole**, approuvé en 2011 et révisé en 2020 ;

- Le **PLH de Caen la mer**, adopté le 30 janvier 2020 ;
- Les **PLU** des communes déléguées du territoire, excepté Sainte-Croix-Grand-Tonne soumis au RNU.

Le PLU de Bretteville l'Orgueilleuse a été approuvé le 20 janvier 2020 et n'a pas connu d'évolution depuis cette date.

La CUCLM, compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire, a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire. A ce titre, elle a initié cette procédure de modification du PLU de Bretteville l'Orgueilleuse en vue d'adapter plusieurs points du règlement écrit afin d'en faciliter l'instruction et de limiter l'interprétation.

### **1.3 Principales caractéristiques de la modification n°1 du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse**

Les modifications apportées viennent s'inscrire dans les orientations du PADD du PLU. Elles reposent sur :

- la précision sur la nature des matériaux et sur les couleurs des clôtures ;
- la modification sur la réglementation de l'emprise au sol des annexes ;
- la modification sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelles ;
- l'ajout des références au cahier de recommandation techniques de Caen la mer pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et des réseaux dans les projets d'aménagement ;
- la précision des règles relatives au stationnement ;
- l'harmonisation des règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Ces ajustements ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entraînent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et ne réduisent pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

En outre, ils n'induisent pas d'évolutions de surfaces des zones du PLU.

Par conséquent cela ne nécessite pas une révision du PLU mais une simple procédure de modification.

Les modifications envisagées amènent à modifier plusieurs pièces du PLU en vigueur :

<i>Pièces du PLU</i>	<i>Ajustement</i>	<i>Nature des ajustements</i>
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire
PADD	NON	
OAP	NON	

Règlement écrit	OUI	Reprise de plusieurs règles Ajout de références au cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets au sein de la CUCLM
Règlement graphique	NON	
Annexes	NON	

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 22000028/14 du 2 mai 2022, le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Apolline DAVID, commissaire-enquêteur, pour mener l'enquête relative à la modification n°1 du PLU de Bretteville l'Orgueilleuse.

### 2.2 Prise de contact avec la Communauté urbaine

Le 11 mai 2022, le CE a contacté Monsieur Alexis HUBERT, responsable du projet à Caen la mer. Il a été convenu de l'envoi immédiat du dossier numérique. Le CE a également demandé la liste des PPA auxquelles le projet a été notifié et leur retour dès réception.

### 2.3 Réunion avec les élus

Le 13 mai 2022, une réunion à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue a eu lieu en présence des élus, Monsieur François TOYON, maire délégué de PUTOT-EN-BESSIN, Madame Laurence TROLET maire adjoint de Thue-et-Mue, Madame Aude LE BOYER du service urbanisme de Thue-et-Mue et Monsieur Alexis HUBERT chargé de mission planification urbaine de la CUCLM. Lors de cette réunion, les projets dans lesquels s'inscrit cette modification ont été présentés au CE.

Par ailleurs cette réunion a permis d'évoquer différents sujets du dossier, de faire le point sur la consultation des PPA et d'envisager les modalités matérielles et calendaires de l'enquête.

### 2.4 L'arrêté d'organisation de l'enquête publique

Le président Joël BRUNEAU a prescrit, par arrêté n° A-2022-033 du 2 juin 2022, l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Bretteville l'Orgueilleuse.

Cette enquête a été ouverte du lundi 13 juin à 9h00 au mercredi 13 juillet à 16h00, soit pendant 30 jours consécutifs.

L'hôtel de ville de Thue-et-Mue est désigné comme siège de l'enquête.

Trois permanences seront tenues par le commissaire-enquêteur à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue et à la mairie annexe de Putot-en-Bessin. Un dossier d'enquête en version papier sera mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue et au siège de la CUCLM.

Le dossier d'enquête sera également consultable en ligne via le registre dématérialisé.

Un poste informatique permettant la consultation du dossier sera mis à la disposition du public à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue et au siège de Caen la Mer.

## 2.5 Publicité et information du public

### 2.5.1 Publicité légale

L'information du public a été faite par voie d'affichage d'un avis reprenant l'essentiel de l'arrêté du Président de la communauté urbaine, à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue et au siège de la CUCLM et ce quinze jours avant la tenue de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux suivants :

- Première parution le 26 mai 2022 (soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête) dans Ouest France et Liberté le Bonhomme Libre
- Deuxième parution le 16 juin 2022 (soit dans les huit premiers jours de l'enquête) dans Ouest France et Liberté le Bonhomme Libre

*Commentaire CE : Ces parutions et affichages ont eu lieu dans un délai suffisant avant l'enquête pour permettre au public intéressé de prendre ses dispositions pour y participer.*

*Lors de la première permanence d'enquête, l'affichage à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue (alors présent dans le hall d'entrée) a été déplacé sur les vitres extérieures afin d'être plus visible par les habitants et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique.*

### 2.5.2 Information complémentaire du public

Le public pouvait prendre connaissance du dossier ;

- Sur le site internet de Caen-la-Mer, en se rendant sur l'onglet urbanisme puis concertation en cours ;
- Sur le site internet de la commune de Thue-et-Mue, en se rendant sur l'onglet dynamisme du territoire puis actualité et enquête publique ;
- A l'adresse dédiée du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/3087> ;

où les différentes pièces du dossier étaient présentées.

### 2.5.3 Les registres d'enquête

Le public pouvait déposer ses observations soit :

- sur le registre papier mis à sa disposition à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue et au siège de la communauté urbaine Caen la Mer ;
- par écrit à l'intention du commissaire enquêteur, adressé sous pli cacheté au siège de l'enquête à l'hôtel de ville de Thue et Mue – 8 avenue de la Stèle – Bretteville l'Orgueilleuse – 14740 THUE ET MUE ;
- par courrier électronique à l'adresse [enquete-publique-3087@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-3087@registre-dematerialise.fr);
- sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/3087>.

## 2.6 Composition du dossier mis à la disposition du public pendant l'enquête

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- Une notice de présentation du projet de modification n°1 du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse ;

- Le règlement écrit modifié ;

Et complété par :

- L'arrêté n° A-2022-033 du 2 juin 2022 du président de la CUCLM définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique ;
- L'avis d'enquête publique ;
- Le courrier de Caen la Mer de saisine du tribunal administratif ;
- La désignation du CE par le président du tribunal administratif ;
- Une note de procédure ;
- Une note de présentation ;
- Les avis des PPA (MRAe, Service de l'état, Chambre d'agriculture, CCI, INAO)
- Les insertions dans la presse
  - Ouest France (26 mai et 16 juin 2022)
  - Liberté (26 mai et 16 juin 2022)
- Le registre d'enquête de 20 pages

*Commentaire CE : Le dossier est complet. La notice de présentation reprend et explique clairement les modifications apportées.*

## **2.7 Permanences du commissaire enquêteur**

Conformément à l'arrêté de mise en enquête publique du 2 juin 2022, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de trois permanences :

- Le lundi 13 juin 2022, de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Putot-en-Bessin,
- Le samedi 25 juin de 9h30 à 11h30 à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue,
- Le mercredi 13 juillet de 13h00 à 16h00 à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue.

*Commentaire CE : Le public s'est très peu déplacé pour échanger sur ce projet de modification n°1 du PLU. Les échanges avec les quelques personnes qui sont venues lors des permanences se sont déroulés sans incident particulier. Les locaux mis à disposition étaient adaptés.*

## **2.8 Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique**

Lors de l'enquête, Monsieur HUBERT a été attentif à mes demandes. Les échanges se sont essentiellement faits par voie électronique.

## **2.9 Clôture de l'enquête publique**

Le 13 juillet 2022 de 13h00 à 16h00 s'est tenue la dernière permanence au siège de l'enquête.

A 16h00, après avoir vérifié qu'il n'y avait pas de nouvelles observations sur le registre électronique, comme prévu dans l'arrêté d'organisation, la permanence a été close marquant ainsi la fin de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu clore les registres et emporter l'ensemble.



Enfin, par échange téléphonique avec Monsieur Alexis HUBERT, le commissaire enquêteur s'est assuré qu'il n'y avait pas eu d'observation déposée sur le registre papier au siège de Caen la Mer.

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement le mercredi 13 juillet 2022 à 16h00.

### **3 Avis de l'Ae et des PPA**

#### **3.1 Avis de l'autorité environnementale**

La MRAe, en date du 13 avril, a rendu une décision délibérée après examen au cas par cas sur la modification n°1 du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse.

Considérant que la modification n°1 du PLU ne réduit pas d'espaces boisés classés, n'est pas de nature à aggraver les risques ou les nuisances, ne réduit pas la surface des zones agricoles et naturelles, n'impacte pas de secteurs de zones humides ou prédisposés à la présence de telles zones, n'affecte pas la trame verte et bleue et n'induit pas d'évolution du zonage du PLU ni de modification du PADD, il en ressort qu'en application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

#### **3.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)**

Par courrier en date du 29 avril 2022, le dossier du projet a été adressé, pour avis, à 11 destinataires qui sont les services de l'Etat (DDTM 14), le Conseil régional, le Conseil départemental (CD 14), la Chambre d'agriculture, le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole (pour la commission application du SCoT), la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), l'Institut National d'Origine et de qualité (INAO), l'Institution Interdépartementale du Bassin de l'Orne, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Calvados (UDAP), la chambre des métiers et de l'artisanat.

Synthèse des retours :

- les services de l'Etat : en date du 1<sup>er</sup> juin 2022, soulève plusieurs observations sur la notice de présentation et sur le règlement écrit.
- le Conseil régional : sans réponse, réputé favorable.
- le Conseil départemental : en date du 6 mai 2022, avis favorable sans remarque particulière.
- la Chambre d'agriculture : en date du 3 mai 2022, avis favorable sans remarque particulière.
- le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole (pour la commission application du SCoT) : avis favorable.
- la CCI : en date du 6 mai 2022, avis favorable.
- l'INAO : avis considéré comme favorable.
- l'Institution Interdépartementale du Bassin de l'Orne : sans réponse, réputé favorable.
- la DRAC : sans réponse, réputé favorable.
- l'UDAP du Calvados : sans réponse, réputé favorable.
- la chambre des métiers et de l'artisanat : sans réponse, réputé favorable.

## **4 Observations du Public**

### **4.1 Données générales**

Deux registres « papier » avaient été mis à la disposition du public : à l'hôtel de ville de Bretteville l'Orgueilleuse, siège de l'enquête, et au siège de la Communauté Urbaine Caen la mer. Aucune observation n'y a été consignée.

216 visiteurs se sont rendus sur le site du registre dématérialisé. Le nombre de consultations des diverses pièces du dossier mis à l'enquête est de 167. Aucune observation n'a été déposée sur ce registre en ligne.

Une observation a été transmise par courriel via l'adresse mail dédiée.

### **4.2 Analyse des observations**

L'observation transmise par voie électronique concerne la réduction d'un espace boisé classé. Elle ne concerne pas cette enquête publique.

## **5 Remise du procès-verbal de synthèse (PVS)**

Le 20 juillet 2022, le PVS a été remis en un exemplaire papier à l'hôtel de ville de Thue-et-Mue à Monsieur Alexis HUBERT représentant de Caen la mer, en présence de Madame Marie-Claude VERGNAUD, conseillère municipale de Thue-et-Mue et membre du conseil communal de Putot-en-Bessin, Monsieur Jean-Pierre BALAS, maire délégué de Bretteville l'Orgueilleuse et Madame Aude LE BOYER du service urbanisme de Thue-et-Mue.

Après lecture du PVS, des échanges ont eu lieu entre les différentes personnes présentes à partir des divers points soulevés.

Monsieur Alexis HUBERT a accusé réception de la remise du PVS et a été avisé de la date limite du 3 août 2022 pour transmettre au CE son mémoire en réponse.

## **6 Réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations**

Le 1<sup>er</sup> août 2022, la CUCLM a fait parvenir son mémoire en réponse par voie électronique. Il figure en annexe du présent rapport.

### **6.1 Réponses aux observations du public**

La seule remarque émanant du public concerne la réduction d'un espace boisé classé. Elle n'entre pas dans le cadre de la modification actuelle du PLU comme le souligne la collectivité dans sa réponse apportée.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

La présente modification du PLU vise à préciser le règlement écrit afin de limiter les marges d'interprétation, et de faciliter l'instruction. Ces ajustements ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé (EBC), pour lequel une procédure de modification ne serait pas adaptée.

## 6.2 Réponses aux avis des PPA

Seule la DDTM a soulevé quelques points :

1/ sur la notice de présentation :

- page 8 : le SRCE étant intégré dans le SRADDET, il convient de le préciser dans le tableau.

### Réponse du maître d'ouvrage :

La notice sera mise à jour en conséquence.

2/ sur le règlement écrit :

- dans les articles U II 4 et 1AU II 4.1 p 12/13 (stationnement), il semble nécessaire de clarifier les règles pour l'habitat individuel :

U II 4 : que signifie l'expression "nouvelles constructions" : s'agit-il de plusieurs logements sur la même parcelle ?

### Réponse du maître d'ouvrage :

Il est proposé de rajouter au glossaire la notion de « nouvelles constructions » afin de limiter toute erreur d'interprétation :

« Nouvelles constructions : construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol distinct des constructions déjà existantes sur la parcelle. Cette nouvelle construction peut se situer sur une parcelle déjà construite, comme sur un terrain nu. »

1AU II 4.1 : *"dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupes d'habitations, des places de stationnement devront être créées : 0,5 place par logement créé au sein de l'opération"* mais il n'est pas précisé si cette 1/2 place s'ajoute aux 2 places non closes de la phrase précédente (supplémentaire ?) et si cette 1/2 place se situe dans un espace commun (stationnement mutualisé ?)

### Réponse du maître d'ouvrage :

En zone 1AU, la ½ place à créer dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations s'ajoute aux 2 places non-closes par logements créés et doit se réaliser sur l'espace public.

### La modification suivante est proposée :

#### Modification proposée avant consultation PPA et enquête publique :

« Il est demandé un minimum de deux places non-closes par logement créé.  
Dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations, des places de stationnement devront être créées : 0,5 place par logement créé ~~réparti de façon diffuse ou groupée~~ au sein de l'opération. »

#### Modification proposée après consultation PPA et enquête publique :

« Il est demandé un minimum de deux places non-closes par logement créé.

Dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations, des places de stationnement **supplémentaires** devront être créées **sur l'espace public** : 0,5 place par logement créé ~~réparti de façon diffuse ou groupée~~ au sein de l'opération. »

- l'article L 151-18 du Code de l'urbanisme ne réglementant que l'aspect extérieur des constructions (clôtures et murs), les types de matériaux ne peuvent être règlementés dans l'article 2.3 des zones U, 1AU, A et N p 15/16/17.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

La disposition interdisant les clôtures en matériaux souples et hétéroclites sera supprimée du règlement écrit (article 2.3 des zones U, 1AU).

#### Modification proposée **avant** consultation PPA et enquête publique :

- En limites séparatives ou en fond de parcelles
  - Les clôtures en matériaux souples et hétéroclites sont interdites
  - Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisés.
  - Les matériaux non destinés à rester apparents devront obligatoirement être enduit dans l'ambiance chromatique de la rue
  - Elles pourront être des haies composées d'essences locales (Cf. U II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m, doublées ou non d'un grillage ne pouvant dépasser la hauteur de la haie.
  - Les arbres seront plantés à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte,

#### Modification proposée **après** consultation PPA et enquête publique :

- En limites séparatives ou en fond de parcelles
  - ~~Les clôtures en matériaux souples et hétéroclites sont interdites~~
  - Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisés.
  - Les matériaux non destinés à rester apparents devront obligatoirement être enduit dans l'ambiance chromatique de la rue
  - Elles pourront être des haies composées d'essences locales (Cf. U II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m, doublées ou non d'un grillage ne pouvant dépasser la hauteur de la haie,
  - Les arbres seront plantés à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Afin d'éviter toute interprétation, il serait utile de définir :

« L'ambiance chromatique de la rue » p 15

Les « verrières » p 19 afin d'éviter toute ambiguïté avec les vérandas.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Les définitions suivantes sont ajoutées au glossaire :

- « ambiance chromatique » : renvoie aux combinaisons et harmonies de couleurs qui, au sein d'une rue, participent à son identité visuelle et patrimoniale.

Afin de respecter l'ambiance chromatique d'une rue, il est donc indispensable de prendre en compte l'environnement paysager et bâti immédiat de la construction et d'identifier les couleurs et les matériaux dominants. Les nuances choisies doivent être en harmonie avec les tonalités des constructions alentours afin que la construction s'insère au mieux dans l'espace bâti déjà constitué.

- « verrières » : façade vitrée donnant sur l'extérieur. Elle peut constituer l'intégralité du mur ou seulement une partie.

A la différence d'une véranda, elle ne constitue pas une pièce à part entière de la maison.

## 6.3 Réponses aux questions du commissaire enquêteur

### 6.3.1 Les modalités de stationnement

Concernant les modalités de stationnement, page 13 de la note de présentation, en zone 1AU, pour l'habitat individuel, « *Il est demandé un minimum de deux places non-closes par logement créé. Dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations, des places de stationnement devront être créées : 0,5 place par logement créé au sein de l'opération* »

Pouvez-vous confirmer qu'il s'agit bien ici de 0.5 place par logement pour les visiteurs et qu'elle vient s'ajouter aux deux places non-closes par logement créé ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

En zone 1AU, la ½ place à créer dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations s'ajoute aux 2 places non-closes par logements créés et doit se réaliser sur l'espace public (voir réponse précédente).

### 6.3.2 L'emprise au sol des annexes

Concernant l'emprise au sol des annexes, page 18 de la note de présentation, il est précisé que « *l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup>, dans la limite de 130m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux, ou ne devra pas dépasser 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial, quand celle-ci est inférieure à 100m<sup>2</sup>, dans la limite de 130m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.* »

Cela signifie-t-il qu'une habitation de 130m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou plus ne pourra pas faire d'annexe(s) ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Une habitation de 130m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourrait faire une annexe dont l'emprise au sol maximale serait égale à 30% de l'emprise au sol de la maison initiale (soit 39m<sup>2</sup>). Afin d'éviter toute erreur d'interprétation de la règle, la rédaction suivante sera reprise :

Modification proposée avant consultation PPA et enquête publique :

« L'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup>

d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux, ou ne devra pas dépasser 40 % de l'emprise au sol du bâtiment initial, quand celle-ci est inférieure à 100m<sup>2</sup>, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux. »

Modification proposée **après** consultation PPA et enquête publique :

Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> : l'emprise au sol des annexes ne pourra dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial.

Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100m<sup>2</sup> : l'emprise au sol des annexes ne pourra dépasser 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial.

Cette rédaction sera également reprise dans le règlement de la zone A concernant les extensions (P90) afin d'éviter toute erreur d'interprétation.

Quelle définition donnez-vous à une annexe ? Si l'on prend l'exemple d'une véranda, est-elle considérée comme une annexe ou comme une extension ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Le glossaire du règlement écrit définit l'annexe de la façon suivante :

« Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ».

Une véranda est considérée comme une extension.

*Analyse globale du CE sur les réponses apportées : le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre à l'intégralité des remarques et observations soulevées. Le CE prend note qu'il s'engage à en tenir compte en modifiant plusieurs points du règlement écrit en ce sens.*

## 7 Clôture du rapport

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, le commissaire enquêteur clos le présent rapport.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé, associé à ce rapport.

A Condé-sur-Seulles, le 9 août 2022,

Le Commissaire Enquêteur

Apolline David



Annexes :

Arrêté de mise à l'enquête du 2 juin 2022

Insertions presse

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PVS

Destinataires du rapport :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Caen la mer

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen