

*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*

\*\*\*\*\*

*Rapport du commissaire enquêteur .*

\*\*\*\*\*

*Tourgéville le 26 septembre 2023*

*Pierre Guinvarc'h*

*Commissaire enquêteur*

## Sommaire

<u>Rubrique</u>	<u>Page</u>
<i>I – Préambule</i>	<b>3</b>
<i>II-Contexte règlementaire de la procédure d'enquête</i>	<b>3</b>
<i>III- Objet de la modification du PLU</i>	<b>3</b>
<i>IV-Modalités de concertation</i> <i>- Commentaire du CE</i>	<b>4</b>
<i>V- Dossier soumis à l'enquête</i> <i>- Commentaire du CE</i>	<b>5</b>
<i>VI-Synthèse du contenu du dossier</i> <i>sous l'aspect environnemental - en Zones humides- au patrimoine historique et archéologique - en zonage s des espaces remarquables :</i>	<b>5</b>
<i>VI-Synthèse du contenu du dossier</i>	<b>5</b>
<i>VII-Justificatifs du projet de modification retenue</i>	<b>7</b>
<i>VIII-Organisation – Déroulement de l'enquête</i>	<b>7</b>
<i>- Organisation : Désignation du commissaire enquêteur - Modalités de l'enquête - Période et durée de l'enquête - Publicité de l'enquête – information du public</i>	<b>7</b>
<i>- Déroulement : Visite des lieux – Entretien - Accès au dossier et aux observations -</i>	<b>8</b>
<i>IX-Observations</i>	<b>10</b>
<i>IX-1 - Participation du public</i>	<b>10</b>
<i>IX-2 Observations du Public réponse du Maître d'ouvrage - commentaire éventuel du CE</i>	<b>10</b>
<i>IX-3 - Avis des PPA et MRAe – réponse du Maître d'ouvrage- commentaire éventuel du CE</i>	<b>23</b>

## **Conclusions – avis motivés en document séparé**

### **Annexes joints**

*Annexe 1-Ordonnance de désignation du N°E-23-000033 /14 du 16/05/2023*

*Annexe 2- Arrêté de la CU-Caen la Mer N°A-2023—054-du 21 juin 2023*

*Annexe -3-Procès-verbal de synthèse de l'enquête*

*Annexe -4 - mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage*

## I - Préambule

La modification est une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme ( PLU ) conduite par la collectivité Elle repose sur la réalisation d'une enquête publique environnementale et permet de faire évoluer le règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) .

Elle ne peut pas être utilisée, entre autre, lorsque l'évolution du PLU a pour objet :

- ↳ de changer les orientations définies par le PADD du PLU,
- ↳ de réduire un espace Classées (EBC), une zone agricole ou naturelle ou une protection en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, de paysages ou des milieux naturels

L'enquête publique, pour sa part, a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement

La commune de Lion sur mer fait partie des 50 communes membre de la Communauté Urbaine (CU) de Caen la Mer, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)

La CU de Caen la Mer est devenue compétente en matière de " Plan Local d'Urbanisme " depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle est la seule entité apte pour engager la procédure d'évolution des documents communaux sur son territoire. A ce titre, avec le concours du service urbanisme de la commune de Lion sur Mer, elle assure la Maîtrise d'Ouvrage de l'élaboration de son projet de la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme ( PLU ).

## II-Contexte réglementaire de la procédure d'enquête

Les dispositions relatives à l'organisation de la présente enquête se réfèrent :

- ↳ aux articles L-123-1 et suivants et R-123-1 et suivants du code de l'environnement ayant pour objet d'assurer l'information et la participation du public,
- ↳ à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage de l'avis d'enquête, de la participation du public par voie électronique et de la concertation préalable,
- ↳ aux articles L.153-36 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU,
- ↳ aux articles R.153-8 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs à la composition du dossier soumis à l'enquête publique,
- ↳ au Plan Local d'Urbanisme ( PLU ) de Lion sur Mer approuvé le 26 janvier 2009 par le Conseil Municipal, et à sa modification N° 2 approuvée le 20 juin 2014,
- ↳ à l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016 portant la création de la Communauté Urbaine de Caen la mer au 1<sup>er</sup> janvier 2017 emportant le transfert de la compétence PLU à la Communauté Urbaine,
- ↳ à l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine ( CU ) de Caen la mer N° 2023-054 en date du 21 juin 2023 pour l'ouverture de l'enquête publique.

## III- Objet de la modification du PLU

La modification N°3 du PLU de la commune de Lion sur Mer porte sur :

### ↳ **le règlement ( écrit et graphique ) :**

- par la protection des rez-de-chaussée commerciaux et des services existants au cœur de bourg suivant l'article R.151-16 de CU ( Rue Bellin-Bd Carnot-Bd Doumer et rue du Dr Arthur Opois ...)

- par le reclassement en zone UC ( zone urbaine mixte à vocation d'habitat réalisé sous forme de constructions individuelles ou de petits ensemble de faible densité ) :

- ❖ des parcelles cadastrées AE 347-348-349-350, situées rue de Verdun d'une contenance de 8300 m<sup>2</sup>, actuellement classée en zone UCt ( secteur réservé aux activités touristiques, balnéaires, sportives et de loisirs ) et affectées d'une création d'une OAP pour réaliser une opération d'une 15<sup>aine</sup> de logements – secteur non maîtrisé par la collectivité,

- ❖ du terrain d'honneur de football, parcelle AH 454, de 12.000 m<sup>2</sup> env.pour réaliser une opération d'habitat collectif et classé actuellement en zone UCt,

❖ des opérations des secteurs ‘les vergers de la mer’ et ‘le Clos des Pins’ aujourd’hui réalisées, et précédemment classées respectivement en 1AUi et 1AU, il s’agit d’une régularisation.

- par le reclassement 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,

- par la matérialisation de nouveaux bâtiments à protéger en raison des éléments singuliers du patrimoine bâti local participant à l’identité de la commune (*article L-151-19 du Code CU*)

- par la création en zone protégée UC des terrains partagés de 6 500 m<sup>2</sup> baptisés ‘Escarfeuille’ en application de l’article L.151-23 du CU, ( *parcelles :AE-466-476-484* )

- par la suppression de la servitude du gel en secteur UAb ( îlot P. Doumer ) et conditionnalité des réalisations au respect des OAP définies,

- par la modification à la marge des dispositions d’une série d’articles du règlement écrit, clairement identifiées dans un tableau comparatif :

- ❖ *texte rayé et police de couleur rouge pour le PLU actuellement en vigueur*

- ❖ *police de couleur verte pour le projet de modification*

- l’ajout en annexe d’une nouvelle définition : ‘Palissade’ au glossaire et d’une liste d’essences végétales indigènes,

- par la définition des dispositions spécifiques dans les secteurs argileux concernés par un aléa qualifié de moyen,

*A noter que les modifications ci-dessus portées au règlement écrit impactant le règlement graphique ont été reportées sur le plan.*

↪ la **modification de l’OAP de l’îlot Paul Doumer** d’une surface de 1.5 ha. La commune a engagé de longue date une réflexion sur son devenir qui s’est traduite, au moment de la création du PLU, par la création d’une ‘servitude de gel’ sur ce secteur à forts enjeux situé en cœur de bourg, Cette servitude aujourd’hui caduque, en intégrant la parcelle AB 5, l’un des objectifs du projet de la nouvelle OAP vise à ‘casser’ l’îlot existant afin de lui adaptée un caractère de centre bourg avec l’aménagement des voiries, des constructions et la réalisation de 40 logements

↪ la **création d’une OAP rue de Verdun** sur un secteur a reclassé en zone UC. Une 15<sup>aine</sup> de logements, sous forme d’habitat ordinaire, pourrait être créée en cohérence avec le avec les objectifs du PLH en matière de densité,

↪ la mise à jour des **emplacements réservés et annexes documentaires**,

↪ l’intégration du **plan de prévention multirisques** 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 Calva dos. La procédure de création de la réserve a été engagée par l’Etat en octobre 2019 mais pas instituée à ce jour.

#### IV-Modalités de concertation

Sous l’égide du service urbanisme de la C.U. Caen la Mer, le cabinet d’études ‘Emergence’ a été chargé de monter le projet de modification du PLU N° 3 de Lion sur Mer. En la circonstance, il a désigné le cabinet ‘Pierre I & Via’ pour réaliser une campagne d’études de terrain afin d’en faire une lecture exhaustive, d’analyser et de resituer chacun des thèmes présentés dans l’état initial de l’environnement des modifications projetées. Une démarche itérative s’est ensuite engagée entre le cabinet d’étude ‘Emergence’, le groupe de travail composé de représentants de la municipalité et du service urbanisme de la communauté urbaine afin d’optimiser au mieux les enjeux des projets initiés par la commune.

#### Commentaire du CE

*Selon l’article L-103-2 du CU, version en vigueur depuis le 09 décembre 2020, les habitants- associations locales-personnes concernées sont concertés pendant la période d’élaboration du projet de la modification du PLU soumis à évaluation environnementale, ce qui est le cas pour une part du projet. Cette disposition n’a pas été retenue par la collectivité. En effet, cet article laisse à la collectivité le soin de juger de l’opportunité d’organiser ou pas une concertation avec les habitants.*

## V- Dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête complet, en date de février 2023, a été élaboré par la Communauté Urbaine de Caen la Mer assistée par " Emergence " - Etudes et Conseils en Urbanisme à 14.060 - Caen. Le dossier de la procédure de modification N°3 du PLU de Lion sur Mer se compose des pièces suivantes :

- ↳ de la note de présentation selon l'art.R123-8-2 du Code de l'Environnement
- ↳- du rapport de présentation formé :
  - de la notice de présentation en 47 pages
    - ❖ le contexte réglementaire et l'objet de la procédure,
    - ❖ les modifications apportées et leurs justifications,
    - ❖ les pièces modifiées,
    - ❖ le récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées.
  - de l'évaluation environnementale, de 129 pages, élaboré par Emergence suite à l'avis rendu par la MRAe , Elle comprend :
    - ❖ le résumé Non Technique
    - ❖ le contexte de la procédure,
    - ❖ l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par la procédure,
    - ❖ l'interrelation des éléments de l'environnement,
    - ❖ Analyse des incidences notables et prévisibles sur l'environnement, des mesures pour éviter, réduire ou compenser (ERC ) les effets induits.
      - ❖ les méthodes utilisées, descriptions des difficultés rencontrées et proposition d'indicateurs de suivi.
  - de l'étude de délimitation des zones humides, élaborée par "Terre & Via " en mars 2022.
  - du règlement graphique modifié à l'échelle 1/4000<sup>ème</sup>
- des pièces administratives :
  - ❖ la note de Présentation selon l'art. R 123-8-2 du code de l'environnement,
  - ❖ l'arrêté d'ouverture d'enquête par le Président de Caen la Mer N° A-2023-054 en date du 21 juin 2023,
  - ❖ l'Avis d'enquête publique,
- v
- ❖ les copies des avis presse des journaux :
  - ↳ Liberté en date du 20 juin et 20 juillet 2023,
  - ↳ Ouest-France en date du 20 juin et 20 juillet 2023,
- ❖ les avis rendus par les PPA : de Caen Normandie Métropole, de la CCI Caen Normandie, du Conseil Départemental du Calvados , de la chambre d'Agriculture du Calvados, du Centre Régional Conchyliculture, du Préfet de la Région Normandie, de la Direction du Cycle de l'Eau ( DCE )
  - ❖ L'avis délibéré de la MRAe,
- ↳ le registre d'enquête sous format papier ou sous forme dématérialisée

## Commentaire du CE

*La demande de modification N°3 du PLU de la commune de Lion sur Mer regroupe plusieurs projets clairement identifiés dans les différentes composantes du dossier soumis à l'enquête. Leurs analyses apparaissent conformes aux règles en vigueur.*

*Au domaine de la forme, compte tenu de leur échelle, la lisibilité de plusieurs cartes apparaît insuffisamment claire dans la version papier, ce qui s'est traduit par des confusions d'interprétation. En ayant accès au dossier sur site internet, le visionnage des détails de plan est rendu parfaitement lisible, ce qui a été déterminant pour le CE.*

*Tout en restant compatible avec la procédure de modification en cours il y a lieu de procéder à la correction de certaines anomalies présentes sur le règlement graphique préjudiciables à la bonne lisibilité du plan par toute personne non avertie des lieux, - Exemple : identification du cimetière, ..... ce manque aurait créé quelque instant la confusion dans l'identification d'une parcelle ...*

## VI-Synthèse du contenu du dossier

Le projet de modification du PLU de Lion sur Mer a fait l'objet d'une évaluation environnementale décidée par la MRAe. Elle a été réalisée en février 2023, par Emergence, études et conseils en urbanisme, conformément aux articles L-121-10 et suivants du Code de l'Environnement afin d'anticiper ses impacts sur l'environnement, les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ses conséquences dommageables.

### ↳ sous l'aspect environnemental :

les effets de la modification ne présentent pas d'incompatibilité avec

- ❖ les objectifs de la Directive Territoriale d'Aménagement ( DTA) de l'estuaire de la Seine repris par le SCoT
  - ❖ les orientations du SCoT-Caen- Métropole approuvé le 18 octobre 2019, en matière de l'environnement,
  - ❖ le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE ) du bassin Seine Normandie ( 2016-2021 )
  - ❖ le schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( SAGE ) Orne aval et Seules. Le projet devra néanmoins, selon le cas, assurer la mise en place d'un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans les eaux superficielles dûment dimensionné pour un débit de fuite déterminé pour une période décennale. Les eaux usées seront raccordées aux réseau d'assainissement collectif de la commune,
  - ❖ le Plan Climat Energie du Calvados ( PCEC) approuvé en mars 2015,
  - ❖ le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ( SRCE ) – arrêté du 29 juillet 2014,
  - ❖ le Schéma Régional Climat Air Energie. La Basse-Normandie a élaboré son premier SRCAE en 2012,
  - ❖ le Schéma Stratégique de Développement Durable et d'Egalité des Territoires ( SRADDET ) de Normandie adopté par les élus de la région Normandie le 16/12/2019 et approuvé par le préfet de Région le 2 /07/2020 qui fixe les objectifs et les règles prévus par la loi Notre du 7 août 2015.
  - ❖ la zone Natura 2000'' baie de Seine Occidentale ''
  - ❖ la ZNIEFF de type 2 '' Platier du plateau du Calvados '' affectant la commune de Lion sur Mer
- Ce site est d'importance mondiale sur le plan géologique et paléontologique exceptionnel, riche en algues avec la présence de moules, mollusques, seiches et de nombreux crustacés ...

*Aucun secteur objet de la modification N° 3 du PLU n'est directement concerné par les différents zonages réglementaires visant à préserver les espaces naturels les plus sensibles ( ZNIEFF-Natura 2000 -réservoirs de biodiversité du SCoT, ou du SRCE )*

- ❖ la trame verte, existante uniquement sur la moitié sud du périmètre de la zone 2 AU, seul le chemin des Rues présente un intérêt pour ce qui a trait à sa strate arborée.

### ↳ en Zones humides

#### ❖ Terrain rue de Verdun -

Les parcelles N° 347 à 350, occupées par de la prairie paturée, sont fortement prédisposées à la présence de zones humides. Les investigations, réalisées en mars 2022 par le bureau d'études ''Terre & Via '', montrent que les sondages à la tarière ne présentent pas les caractéristiques d'un sol hydromorphe et l'observation de la Flore ne fait pas apparaître de végétation hygrophile. Le terrain n'est donc pas affecté par des zones humides

#### ❖ Terrain de sport

Seul la moitié de la surface du terrain de foot d'honneur, parcelle N° AH - 54, est concernée par de faibles prédispositions à la présence de zones humides

Les sondages à la tarière ne présentant pas les caractéristiques d'un sol hydromorphe de zones humides, ainsi la zone d'investigation n'est pas située en zone humide. La végétation étant non spontanée,

### ↳ au patrimoine historique et archéologique

En dehors du site des jardins familiaux, l'ensemble des sites principalement concernés par la procédure sont situés dans au moins un des périmètres de protection liés à différents édifices identifiés et classés sur la commune au titre des monuments historiques

### ↳ en zonage s des espaces remarquables

Aucun secteur n'est directement concerné par les différents zonages réglementaires visant à préserver les espaces naturels les plus sensibles ( ZNIEFF-Natura 2000- réservoir s de biodiversité du SCoT ni du SRCE )

## VII-Justificatifs du projet de modification retenue

Impactant faiblement le plan environnemental, la modification N°3 du PLU de Lion sur Mer vise surtout :

- ❖ à optimiser et à structurer la zone urbaine existante afin d'y rendre possible la réalisation d'opérations d'habitat qui passe par le reclassement de secteurs à vocation touristique et récréative,
- ❖ à définir ou à modifier les OAP sur des secteurs à enjeux ayant pour effet direct de préserver de la construction des parcelles du domaine agricole.

La procédure engagée, ne réduit ni la surface d'un espace boisé, ni celle de secteurs de protection en raison de risques naturels et technologiques. Elle ne constitue pas non plus à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification N°3 permettra la réalisation de travaux, d'aménagement, d'ouvrages ou d'installation sur des terrains déjà urbanisées ou en voie de l'être par voie de densification. En outre elle est en cohérence avec les orientations du PADD permettant à la commune d'atteindre ses objectifs de développement urbains et démographiques

### Commentaire du CE

*Il y a lieu de noter que le PLU de Lion sur Mer, approuvé le 26 janvier 2009, comporte des zones AU portées au règlement graphique. Ces zones sont devenues aujourd'hui caduques à la suite de l'entrée en vigueur de la loi 'ALUR' du 24 mars 2014 et devraient être reclassées en zone A. Les dispositions du Code de l'Urbanisme ne permettent cependant pas d'engager ce déclassement dans le cadre de la présente procédure étant donné que la suppression de ces zones reviendrait à modifier l'économie générale du PADD.*

## VIII-Organisation – Déroulement de l'enquête

### ↳-Organisation

#### • Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance E23-000033/14 en date du 16/05/2023, annexe 1, le Tribunal Administratif de Caen a désigné Pierre Guinvarc'h, en qualité de commissaire enquêteur ( CE ) titulaire et M<sup>me</sup> Véronique Mathieu en qualité de CE suppléant, pour mener l'enquête ayant pour objet le projet de modification N°3 du PLU de la commune de Lion sur Mer (14 780 )

#### • Modalités de l'enquête

Le 9 juin 2023, une rencontre a été organisée par M<sup>me</sup> Mélanie Blanchet, en charge du dossier à la CU de Caen la Mer, avec la participation de :

- ❖ Alain Desmeules, adjoint au maire en charge de l'urbanisme à Lion sur Mer
- ❖ M<sup>me</sup> Amélie Levenois, en charge du suivi du projet à Lion sur Mer,
- ❖ Pierre Guinvarc'h – ( CE )

Après une présentation des différents aménagements en perspective, un échange s'est formé pour répondre aux interrogations du CE résultantes d'une première lecture du dossier transmis par voie électronique.

Puis, les disponibilités du CE suppléant étant connues, les modalités de l'organisation de l'enquête ont pu être déterminées de concert pour être transcrites à l'arrêté communautaire d'ouverture d'enquête réf :N° 2023 - 054 du 21 juin 2023, annexe 2.

En la circonstance, un dossier d'enquête, version papier, a été remis au CE et les 2 registres, version papier, formés de 15 feuillets non mobiles, destinés à recevoir les observations du public, ont été cotés et paraphés par lui.

A noter que : en sa qualité de CE suppléant, M<sup>me</sup> Véronique Mathieu a été destinataire d'un exemplaire du dossier d'enquête et elle a été consultée et informée sur les dispositions de son organisation.

#### • Période et durée de l'enquête :

L'enquête est prescrite pour une durée de 40 jours, du lundi 17 juillet - 15 h 00 au vendredi 25 août 2023 - 17 h 00. Compte tenu de l'aboutissement des formalités indispensables à l'étude du projet de modification du PLU et en raison de la période estivale, l'enquête a été intentionnellement positionnée, à cheval sur les mois de juillet et d'août pour une durée de 40 jours avec 5 permanences du CE dont une le samedi afin de concerner un maximum de résidents, permanents ou secondaires, de la commune.

• Publicité de l'enquête – information du public -

❖ Avis d'enquête publique.: ( copie dans le dossier )

☞ les avis d'enquête, de format A2 sur fond jaune avec un titre et des informations respectant l'article R.123-9 du code de l'environnement, ont été affichés de manière visible à tout instant sur panneau extérieur de la mairie de Lion sur Mer, en vitrine du siège de la Communauté Urbaine et en des lieux particulièrement fréquentés concernés par les principaux aménagements identifiés par le projet de modification. Leur présence a été contrôlée par le CE le 5 juillet 2023 puis leur maintien en bon état confirmé lors de ses 5 permanences

☞ l'avis d'enquête publique a été publié, dans les délais requis, en rubrique des "annonces Judiciaires et Légales" dans les 2 journaux locaux : ( copie dans le dossier )

- Ouest-France édition Calvados les jeudi 22 juin et 20 juillet 2023,

- Liberté les jeudi 22 juin et 20 juillet 2023.

☞ Ce même avis apparaît sur les sites internet de la :

- communauté Urbaine de Caen la Mer à l'adresse :<https://caenlamer.fr/concertation-modification-3-plu-lion-sur-mer>, adjoint de l'indication précisant que le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre disponible à la mairie de Lion sur Mer ou à la CU de Caen La mer ( PC mis à disposition ) ou sur le registre dématérialisé.

- ville de Lion sur Mer, à l'adresse : <http://www.lionsurmer.com>, accompagne d'un renvoi vers le site du registre dématérialisé " Préambules" afin de pouvoir consulter l'intégralité du dossier.

❖ Avis des personnes publiques

Les Personnes Publiques Associées (PPA) au même titre que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ont été consultées. Leurs avis ont été annexés au dossier d'enquête. Il s'agit des avis :

☞ du Comité Régionale de Conchyliculture Normandie- Mer du Nord du 16 mars 2023

☞ de la DRAC du 5 mai 2023

☞ de la Chambre d'Agriculture Calvados du 3 mai 2023

☞ du Conseil Départemental du Calvados du 25 avril 2023

☞ de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI)- Normandie -du 3 mars 2023

☞ de Caen Normandie-Métropole du 4 avril 2023

☞ Direction du Cycle de l'Eau ( DCE ) - Eau du bassin Caennais, – annexer au dossier de la mairie de Lion sur Mer par le CE

☞ du délibéré de la MRAe – Normandie N° 4833 - du 11 mai 2023

Non pas répondus les organismes suivants:

☞ Chambre de Métiers et de l'Artisanat, INAO, Région Normandie,, Caen la Mer, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDT ), Union départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

👉- Déroulement

❖ Visite des lieux

A l'issue de la rencontre du 9 juin 2023, guidé par M Alain Desmeules, le CE a fait la reconnaissance des différents lieux faisant l'objet de la modification N°3 du PLU. D'autres visites plus approfondies ont ensuite eu lieu, après les permanences, aux endroits stratégiques ou faisant l'objet d'observations de la part d'intervenants et ce, en vue d'apprécier la pertinence des requêtes au regard des objectifs et des options exposés dans le dossier ou par la collectivité.

❖ Entretien

En dehors des entretiens et échanges d'usage avec les acteurs en charge de la procédure de modification et les intervenants en cours de permanences, aucun autre entretien n'a été sollicité.ni par le public, ni souhaité par le CE.

Les relations informelles avec les acteurs, soit à la CU Caen la Mer, soit à la mairie de Lion sur Mer, ont été courtoises et satisfaisantes. Le CE a eu une réponse appropriée à l'ensemble de ses interrogations soit à titre personnel à propos du projet soit émanant du public.



#### ❖ Accès au dossier et aux observations

Le document soumis à l'enquête, comprenant l'ensemble des éléments du dossier et du registre en vue de s'informer et de notifier ses éventuelles observations a été accessible au public durant toute la durée de l'enquête :

- ☞ en mairie de Lion sur Mer, commune siège de l'enquête en sa version papier
- ☞ à la CU de Caen la Mer en version papier ou par accès à un PC mis à disposition,
- ☞ à partir du site internet "Préambules" par le biais du registre dématérialisé.

Les transmissions des observations a été également possible par courrier ou par messagerie à l'adresse du CE à la CU Caen la Mer

- ☞ lors des 5 permanences tenues par le CE,

#### ❖ Permanences

A la mairie de Lion sur Mer, le CE s'est tenu à la disposition du public pour le renseigner et recevoir, sur le registre prévu à cet effet, ses 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

Lors de celles-ci, les moyens matériels mis à la disposition du CE et à l'accueil du public par la Mairie de Lion sur Mer ont été pour le moins excellents : salle du conseil, photocopies,.. Le CE a particulièrement apprécié la disponibilité et le soutien de M. Desmeules (*Maire adjoint en charge de l'Urbanisme*) ou de M. Régeard (*Maire*) pour l'avoir assisté à propos de renseignements dont il n'avait pas connaissance ou de maîtrise suffisante pour répondre précisément aux intervenants et ce, entre autre sur l'historique de certains projets de modification restés en suspend durant plusieurs années ou sur des sujets particuliers hors du contexte de l'enquête relevant plus des affaires communales.

Les échanges avec les intervenants se sont déroulés dans une atmosphère restée courtoise et sereine

#### ❖ Formalités de clôture d'enquête

Les registres de la commune de Lion sur Mer et de la CU-Caen la mer ont été clos à l'issue de la dernière permanence le vendredi 25 août 2023 à 17 h 00. Au même titre que le dossier, ils ont été conventionnellement pris en charge par le CE.

Le registre dématérialisé a été clos par la Sté Préambules SAS, l'ensemble de ses données restant néanmoins accessibles au CE en "espace réservé"

#### ❖ Synthèse des observations-Mémoire en réponse

Le 1<sup>er</sup> septembre 2023, le CE a remis et commenté la synthèse des observations annexes 3, aux acteurs en charge de la modification présents lors de la rencontre organisée en mairie de Lion sur Mer. En outre, ces acteurs ont eu la possibilité de se tenir informé tout au long de l'enquête, des observations notifiées par le public par le biais du "registre dématérialisé" ou par un rendu régulier, réalisé par le CE à la suite de ses permanences, des observations notifiées sur le registre de la mairie de Lion sur Mer.

A titre d'information Préalablement à la rencontre, cette synthèse a été transmise par messagerie, à l'attention de M<sup>mes</sup> Mélanie Blanchet et Amélie Leviennis en charge de la procédure respectivement à la CU- Caen la Mer et à la mairie de Lion sur Mer.

Le mémoire en réponse a été reçu au domicile du CE, pour sa version numérique le 14 septembre 2023, le 21 septembre 2023 pour sa version papier - annexe 4

❖ Remise du rapport et conclusions d'enquête publique.

Le rapport, ses conclusions et le dossier d'enquête ont été remis et commentés à Mme Mélanie Blanchet à la CU de Caen la mer lors d'une rencontre à la CU Caen la Mer le 27 septembre 2023.

**IX-Observations**

IX-1 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. Cependant, seule une vingtaine de dépositions ont été enregistrées sur registre papier ou dématérialisé

- 11 intervenants se sont déplacés en mairie de Lion sur Mer pour consulter le dossier ou s'entretenir avec le CE et, par suite, ont notifiés ou pas leurs observations sur le registre mis à leur disposition,
- 2 courriers ont été remis pour être annexés à ce registre,
- 8 observations ont été notifiées sur le registre dématérialisé dont 3 par un auteur anonyme,
- Le registre de la CU-Caen la Mer n'a reçu aucune observation, aucun courrier ou message électronique n'a été transmis

Les principales observations se rapportent au secteur de l'OAP du Bd Paul Doumer sujet à controverse et plus modérément au secteur de l'OAP de la rue de Verdun.

Le tableau qui suit expose les observations émises par le public, les réponses du Maître d'Ouvrage à chacune d'elles et le commentaire éventuel du CE.

IX-2 -Observations du Public- réponse du Maître d'ouvrage - commentaire éventuel du CE

N°	Nom	Observations
L1	Mme Laforgue-Desquet Lion /Mer	<p>Remet un document de 3 pages et 2 plans  <i>Concernant le secteur de la rue de Verdun rappelle :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Etudes en page 8, les caractéristiques des terrains AE 347 à 350 : " une surface de 8300 m2 en UCt à reclasser en UC pour une opération d'habitat individuel en cohérence avec le tissu environnant affecté d'une prévision d'une OAP "</i></li> <li>• <i>Etudes en page 12 – alinéa 2.1.15 : " volonté du renforcement du couvert végétal passant de 10% à 20% en zone UC"</i></li> <li>• <i>Etudes page 18- alinéa -2-2-2 : " une 15<sup>aine</sup> de logements doit être créée en cohérence avec les objectifs du PLH en matière de densité "</i></li> </ul> <p><i>Compte tenu des éléments ci-dessus rappelés s'interroge :</i></p> <p>☞- à propos de la densité de l'habitat prévue à 15 logements sur 8300 m<sup>2</sup> de surface réduite de 20% de couvert végétal soit 1600 m<sup>2</sup> de surface végétale à laquelle vient s'ajouter l'espace de la voirie, ce qui conduirait à un loti parcellaire réduit en surface en incohérence avec les zones attenantes. Cette densité d'habitat prévue n'est-elle pas à revoir ?</p> <p>❖ <u>Réponse du maître d'ouvrage :</u>  <i>La programmation proposée est cohérente avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 en termes de densité. La mixité du programme de logement devra être elle aussi être compatible avec le PLH à minima et répondre aux besoins de la commune (logements seniors, jeunes familles ...).</i>  <i>La densité est à apprécier à l'échelle globale de la parcelle. Une petite opération de logements intermédiaires de type maisons en bande pourra être envisagée en complémentarité de quelques constructions individuelles sur des parcelles plus généreuses.</i>  <i>L'environnement urbain proche propose déjà une densité équivalente, comme on peut l'observer sur l'ilot au nord rue de l'abbé Porté, sur lequel on décompte une quinzaine de constructions sur une parcelle de 7400 m<sup>2</sup>.</i>  <i>Les 20% de couverture végétale améliorent la qualité de vie des habitants et ne diminuent pas nécessairement la surface des parcelles. Elle en diminue le nombre sans que cela n'entre en contradiction avec les objectifs du PLH qui se mesurent sur l'ensemble de la commune</i></p>

➤ **Commentaire du CE**, compte tenu de la physionomie du terrain, tout en longueur, une étude plus avancée de l'aménagement d'ensemble de la zone permettra de s'assurer du bien fondé de la densité projeté.

↳ Alors que la desserte de ce futur lotissement est traitée en zone de rencontre, y a-t-il un cheminement piétonnier de prévu, ?

❖ **Réponse du maître ouvrage :**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation en page 18 de la notice de présentation décrit les intentions d'aménagement en matière d'accessibilité et de circulation. Un cheminement piéton est matérialisé en pointillés jaunes sur le schéma d'aménagement, il relie la voirie interne à la rue Henry Desguet située à l'ouest.

Extrait de l'AOP page 18 ci-dessous :



↳ - quelle est la largeur prévue pour la voie de desserte ? –

- l'OAP prévoit une sortie de lotissement sur la rue de Verdun dans sa partie rétrécie et à un endroit où la visibilité ne sera pas assurée. Une desserte unique par la rue Henri Desguet permettrait de réaliser 2 lots supplémentaires (voir plans joints) et assurerait une meilleure sécurité pour l'entrée et sortie des véhicules sur cette rue, calme et non traversante, reliée au lotissement existant avec une sortie aménagée sur la rue de Verdun où elle est la plus large

❖ **Réponse du maître ouvrage :**

La largeur de la voirie peut être variable. Elle devra assurer une circulation bidirectionnelle. Deux possibilités d'accès / sorties sont proposées dans le schéma de l'OAP.

L'aménagement de la parcelle qui sera proposé devra observer un rapport de compatibilité avec l'OAP élaborée dans la présente notice.

Des adaptations de circulation et d'accès pourront être proposés s'ils sont justifiés et permettent ainsi d'améliorer l'organisation générale à l'échelle du futur îlot bâti.

➤ **Commentaire du CE** : La faisabilité d'un accès unique sur la rue de Verdun par la rue H. Desguet mérite d'être approfondie, elle aura l'avantage :

\* d'éviter une entrée et sortie par un endroit où la rue est étroite et en sens unique avec une visibilité pour le moins limitée.

\* par un accès d'une seule voie, secteur devenant en état d'enclavement relatif, d'assurer une plus grande tranquillité pour les futurs résidents sans pour autant altérer l'accès aux véhicules de service incendie ou OM

↳ Rapport d'évaluation en page 12-alinéa 1-5-2- signale la présence déjà d'une haie naturelle, faudra-t-il l'arracher et dans ce cas que faire en remplacement ? Haie - clôture ?

Qui fera la réalisation ? à la charge financière de qui ?

❖ **Réponse du maître ouvrage :**

Si la lisière aujourd'hui en contact avec les exploitations agricoles est suffisante et peut-être conservée, l'obligation citée dans le rapport d'évaluation environnementale (alinéa 1.5.2 page 11) serait alors respectée. Dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle, une lisière devra être alors être plantée à la charge de l'aménageur.

➤ **Commentaire du CE** : Dont acte.

↳ les projets devront prévoir la mise en place de poteaux incendie conformément aux prescriptions du SDIS Calvados

❖ **Réponse du maître ouvrage :**

Oui, en effet la défense incendie est une compétence communale. Le projet devra être compatible avec la défense incendie en place sur la commune ou renforcée si besoin.

		<p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : Ce point est soulevé en page 12 de l'évaluation environnementale en termes " les projets devront prévoir la mises en place de poteaux incendie répartis...."</p>
L2	M Gilles JM ancien Maire	<p>⚡ Note que le reclassement <i>des parcelles AE 347 à 350 de UCt en UC</i> compromet le développement de la capacité d'accueil touristique de la commune Ce classement en UCt a permis la création de la résidence de loisirs et ayant pour but une extension possible sur ces parcelles. <i>Il serait souhaitable de conserver les parcelles AE 348 à 350 en UCt</i></p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>La volonté de la commune est de déclasser ces parcelles en vue de répondre à l'insuffisance du rythme de la construction neuve (rétention foncière) qui a été matérialisée à travers la présente modification, afin d'y autoriser la réalisation de logements.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : Le CE estime que ces parcelles sont classées en zone UCt depuis longue date sans qu'il n'y ait été projeté un accueil touristique ou sportive. Le changement d'orientation de zonage apparaît approprié.</p> <p>⚡ rappelle que la commune, dans la refonte des stations classées, n'a pas retrouvé l'équivalent du classement précédent. Si elle envisageait un jour de déposer une demande de classement en " station de Tourisme " elle devra avoir la capacité d'accueil suffisante. D'autre part, l'activité commerciale dépend également de l'activité touristique</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : sans vouloir négliger que le tourisme apporte une activité commerciale non négligeable mais éphémère, le CE conçoit que l'installation de nouveaux résidents doit amener une activité commerciale plus régulière et durable.</p> <p>⚡ concernant les jardins partagés, regrette que la parcelle de 6500 m2 ne soit pas accessible à l'ensemble de la population. Aujourd'hui elle n'est fréquentée que par un petit nombre de personnes. C'est en quelque sorte une privation d'un espace public D'autre part, sur l'arrêté d'autorisation de lotir, y figure l'obligation de créer une liaison sur ces parcelles, cette liaison est aujourd'hui inexistante</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>Après consultation de la commune, il en ressort que les jardins partagés sont un lieu ouvert au public. Leur protection au titre de la loi paysage (article L.151-23 du code de l'Urbanisme) est une garantie de leur maintien en espace non constructible dans le futur et une reconnaissance par la présente modification de sa valeur écologique, environnementale et sociale.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : L'objectif des jardins partagés est de remplir une mission au domaine économique, environnemental et social dans un espace, mis à disposition de la population par la collectivité, conçu, aménagé, géré écologiquement par les usagers</p> <p>⚡ Sur la modification de l'OAP de l'îlot P. Doumer, secteur à fort enjeux pour l'avenir de la commune concernant les commerces, les services et l'habitat. Or cette modification fait perdre à la commune la maîtrise des parcelles où sont implantées les activités de Carrefour Contact et de Lion Salaisons. Ceci peut avoir de graves conséquences urbanistiques et commerciales. Ce risque est aggravé par le fait que la nouvelle OAP ne s'appuie pas sur un schéma d'aménagement d'ensemble qui prendrait en compte les 2 parcelles d'activités existantes. Les propriétaires pourront donc, sans contraintes créer de nouveaux projets urbains en incohérence avec l'environnement existant. D'autre part, ce projet enclave totalement le magasin Carrefour Contact, ce qui compliquera une nouvelle extension ou contribuera à sa disparition, sachant que la concurrence est importante dans un secteur géographique proche. Au début des années 2010, le groupe Carrefour était favorable à une extension à 1000m2. Il ne faudrait pas que la nouvelle OAP vienne exclure une telle hypothèse. Il est nécessaire d'avoir une offre de chalandises suffisamment importante, variée, avec des prix attractifs pour fixer le consommateur et éviter l'évasion commerciale. Face aux risques que fait courir cette modification, il considère qu'elle relève d'une erreur manifeste d'appréciation.</p>

❖ **Réponse du maître ouvrage :**

Les exploitants des activités commerciales sus-citées ne se sont pas exprimés dans le cadre de l'enquête publique (EP) de la présente modification.

Bien que le projet de l'îlot Doumer ait évolué, on peut relever que la présente modification a instauré une protection des commerces et services au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme dont bénéficient les enseignes Carrefour et Lion Salaisons. Cette servitude illustre une volonté de la collectivité de protéger ses activités économiques et de les intégrer dans le projet à venir

Extrait du règlement graphique de la modification n°3 du PLU :



**Servitudes diverses**

- ▣ Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Linéaire commercial et de services protégé (L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

➤ **Commentaire du CE :** Il apparaît plutôt surprenant, malgré les possibilités offertes que aucun représentant des deux activités commerciales du Bd Paul Doumer ne ce soit t manifesté durant la déroulement de cette enquête soit auprès du CE lors de ses permanences, soit par le biais du registre dématérialisé, sachant que ce site a été visité 1086 fois ce qui sous-entend que l'annonce de l'ouverture de cette enquête a bel et bien été relayée et le dossier accessible à tous.

☞ s'agissant des futurs logements, il serait souhaitable

- de connaître avec plus de précision leur nombre et leur qualification (HLM et/ou accession sociale à la propriété)
- d'avoir une politique de logement en nombre favorisant l'installation des familles et des jeunes couples.

❖ **Réponse du maître ouvrage :**

Comme l'indique la notice de présentation en page 17, le projet devra être compatible avec le PLH 2019-2024 respectant à minima une densité de 20 logements / ha ainsi qu'un objectif de mixité en matière de gamme et de typologie des logements qui seront réalisés.

➤ **Commentaire du CE :** Dont acte

☞ le passage à 20% d'espaces verts en zone UC va à l'encontre du but de rechercher de densification du nombre de logements

❖ **Réponse du maître ouvrage :**

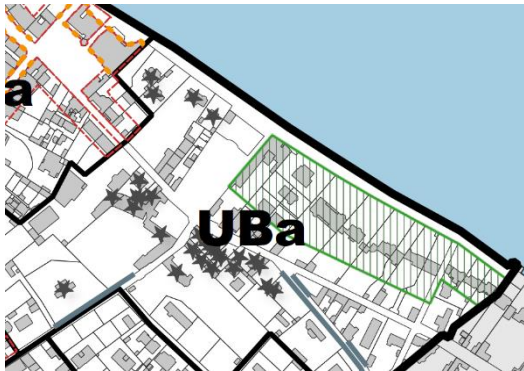
Afin de maintenir une densité acceptable et de conserver des aérations dans les aménagements futurs, la volonté de la commune est d'augmenter cette part d'espace verts dans toutes les parties de la commune classées en UC.

➤ **Commentaire du CE :** Il estime que le projet devra rester compatible avec les prérogatives édictées au PLH 2019-2024.

s

Mme Gosselin I.  
R. Morel de Than

☞ Ayant consulté le dossier sur l'espace du terrain de football, zone située à proximité de sa résidence, Elle admet avoir reçu réponse à ses différentes interrogations par le biais de M. Desmeulles – Adjoint au Maire et ne formule aucune observation.

		<p><b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p>
R2	M. Pottier JP Rue Galante	<p>↪ est opposé l'urbanisation à outrance de la plaine de Lion sur Mer afin de préserver son aspect agricole.</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>Les objets de la présente procédure de modification du PLU concernent l'urbanisation future relative à des projets compris dans la zone urbaine : îlot Paul Doumer et les deux secteurs UCt reclassés en UC.</i>  <i>Le zonage des terres agricoles et naturelles reste inchangé, elles demeurent donc protégées et dédiées à l'activité agricole.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE :</u></b> <u>Dont acte</u></p> <p>↪ il a été répondu à l'ensemble de ses interrogations relatives au projet de modification du PLU N°3 et au PLU en général par l'intermédiaire de M. Desmeulles</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p>
R3	M Desmeulles A. Maire-adjoint	<p>↪ afin de faciliter une bonne lecture, notifie qu'il serait 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.</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>La protection des jardins / parcs permet leur classement pour leur intérêt patrimonial, environnemental et paysager et ainsi garantir le maintien de la biodiversité en milieu urbain.</i>  <i>En vue de renforcer et compléter la protection du patrimoine bâti littoral et arrière littoral de la commune, composé de belles constructions agrémentées de grands jardins et / ou parcs plantés, la représentation graphique en vue de leur protection au titre de l'article L. 159-11 du code de l'urbanisme va être revue.</i>  <i>Le dossier soumis à enquête publique comporte des étoiles sur les bâtiments protégés, or c'est l'intégralité de ce patrimoine qui doit être repéré. C'est ce qui sera fait en reprenant le figuré hachuré utilisé pour le patrimoine littoral.</i>  <i>Extrait du règlement graphique de la modification n°3 du PLU :</i></p>  <p>➤ <b><u>Commentaire du CE :</u></b> En protégeant entièrement l'espace bâtiments et parcs, cette proposition rendra plus lisible le règlement graphique reflet de la volonté de la commune en écartant, autant que faire se peut, les interprétations souvent objet de bien de dissensions</p>
R4	M. Bordes Y. R. des Jardins LSM	<p>Emet les observations suivantes relatives :</p> <p>↪ aux espaces verts communs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de quoi s'agit-il ? Espaces de jeux ? espaces plantés non accessibles ? pelouse d'agrément ?</li> <li>- qui les réalise et le prend en compte financièrement ?</li> <li>- qui les entretient ?</li> </ul> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>Le règlement écrit indique que 10% de la surface du terrain doit être réservé à la réalisation d'espaces verts communs.</i>  <i>Cette proportion étant jugée faible au regard de la volonté de renforcement du couvert végétal qui est celle de la commune aujourd'hui, cette dernière souhaite porter cette obligation à 20% en zone UC et IAU.</i></p>

		<p><i>Le coût des espaces verts communs est à la charge des maîtres d'ouvrage au cœur des opérations dont ils sont responsables.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : sans</p> <hr/> <p>☞ Comment se passe le passage éventuel à la ville et quand ? - comment le bailleur social répercute les charges et quel en est la fiscalité foncière ? - que se passe-t-il en cas de bail réel solidaire ?</p> <hr/> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : Les interrogations ci-dessus sortent du cadre de la présente modification, elles se présenteront au moment de l'élaboration d'un projet</p> <hr/> <p>☞ à la rue de la ferme : - la réhabilitation des maisons semble peu réaliste, Que veut la ville et Inolya ?</p> <hr/> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>L'OAP élaborée sur le secteur Doumer donne des orientations d'aménagement pour chaque îlot composant l'emprise globale du projet. Le secteur patrimonial d'Inolya est repéré dans l'OAP par un figuré qui donne l'obligation de " densifier, valoriser et protéger l'existant". Il reviendra à la ville et à Inolya de travailler un projet qui correspond à cette obligation.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : quels que soient les projets, leur élaboration devra être menée en concertation entre les parties concernées ( collectivité – Inolya- habitants ) -Il apparaît évident au CE qu'il y aura lieu d'assurer, aux moments opportuns, une information régulière des habitants sur l'évolution des projets sur cet espace sujets à controverse. ( pétition en cours )</p> <hr/> <p>☞ À la réhabilitation des bâtiments à protéger : - la ville a-t-elle les moyens de donner des avis sur les dispositions de réhabilitation de ces bâtiments ?</p> <hr/> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>Cf. réponse ci-dessus.</i></p> <hr/> <p>☞ Au retrait par rapport aux espaces publics de 2 m, que se passe-t-il en cas d'alignement existant sur l'espace public ?</p> <hr/> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>Le règlement écrit en zone U, article 6, permet l'implantation des constructions en retrait à 2 m minimum ou à l'alignement de l'espace public.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : <u>sans</u></p> <hr/> <p>☞ À l'enquête publique sur la réserve naturelle (Falaises confessionnaux), comment est géré l'espace terrestre et par qui, en particulier l'espace maritime submersible en marée haute ?</p> <hr/> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>Comme indiqué sur la carte (page), des parcelles (domaine terrestre) relèvent de la propriété du Département au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Celui-ci en assure la gestion. Les autres parcelles demeurent de propriété privée et doivent être entretenues par leurs propriétaires.</i> <i>En contre-bas des falaises, il s'agit du domaine public maritime qui relève de la compétence de l'Etat notamment la zone intertidale.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : <u>sans</u></p> <hr/> <p>☞ Signification du trait bleu - p.38-secteur UBb (rue Foch et rue des jardins ...) ?</p> <hr/> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> : <i>Le trait bleu représenté sur le règlement graphique en secteur UBb correspond à la protection de murs en pierre existants répertoriés au titre d'une protection Loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Ils étaient déjà répertoriés avant la procédure de modification n°3. Cette protection entraîne des dispositions réglementaires spécifiques pour la gestion de ce patrimoine.</i></p>
--	--	---

		<p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : <u>sans</u></p>
		<p>↳ p.9- regrette de ne pas laisser l'espace du terrain d'honneur AH-454-en espace libre en zone urbanisée</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p>
R5	M Carreau C Rue Doumer Lion/Mer	<p>↳ admet avoir été informé sur le projet de la rue Paul Doumer ainsi que sur d'autres sujets plus généraux concernant la commune entre autres sur la sécurisation du Bd P. Doumer (entretien assisté de M. Desmeulles)</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p>
R6	M <sup>me</sup> Maudelonde Lion / Mer	<p>↳ en tant que membre de l'association ASPEL- (lotissement Inolya) - s'est intéressée au projet de la rue P. Doumer et trouve que le projet s'oriente vers une amélioration.</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p>
R7	Mme Windrif Lion/Mer	<p>↳ en tant que membre de l'association ASPEL- (lotissement Inolya)- s'est intéressée au projet de la rue P. Doumer et déposera ses observations lors de la dernière permanence du CE.</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p>
R8	M. Ranvoizé F 36 Bd Carnot Lion/mer	<p>Après avoir consulté les dossiers sur le site internet, émet les observations suivantes :</p> <p>↳ dans les secteurs privatifs :</p> <p>- il souhaite que les sols de parking et de circulation, en zone privative, soient réalisés en matériau poreux ou enherbé afin d'éviter la surcharge du réseau d'eaux pluviales et de favoriser leur infiltration vers la nappe phréatique,</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :  <i>Nous proposons de modifier le règlement du PLU en ce sens.  Chaque nouvelle opération créant du stationnement devra impérativement le concevoir de manière à favoriser la perméabilisation de sols, sauf impossibilité technique.</i></p>
		<p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : La réponse apparaît satisfaisante</p>
		<p>↳ il demande qu'une densité suffisante d'arbres soient plantés pour atténuer les effets de la chaleur</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :  <i>Le règlement écrit du secteur UAb prévoit dans son article 13, le maintien de 30 % de la surface aménageable en espaces verts, de loisirs et plantations.</i></p>
		<p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : La réponse du MO ne reprend pas à la question posée puisqu'il s'agit de l'effet de la plantation d'arbres en vue de réduire la température sur les murs des bâtiments et dans les logements. La question apparaît pertinente, elle mérite d'être considérée puisqu'il est admis que les arbres font abaisser les températures en période de forte chaleur.'</p>
		<p>↳ il signale ne pas avoir vu dans le règlement du PLU, la possibilité d'équiper les toitures d'éléments en bacs acier isolant du froid et de la chaleur et ce, pour se substituer à l'ardoise moins performante en isolation.</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :  <i>L'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Le règlement du PLU peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. ».</i>  <i>Les règles auxquelles les constructions et les clôtures peuvent être soumises dans le PLU concernent donc les caractéristiques formelles de chaque élément architectural, tel que les</i></p>




		<p>toitures, les ouvertures, ou les ouvrages en saillie, ainsi que les règles d'aspect extérieur contribuant à la qualité de leur insertion dans le milieu environnant, telles que les couleurs de ces éléments architecturaux.</p> <p>Cependant la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, de telles exigences se justifiant et étant autorisées uniquement dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les sites patrimoniaux remarquables. En dehors de ces secteurs, seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation.</p> <p>Toutefois, nous proposons de modifier le règlement du PLU en ce sens à l'article 11 en le complétant avec une généralité sur les matériaux et architectures favorisant l'écologie.</p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : la demande est prise en considération</p>
		<p>☞ la réalisation d'une toiture équipée de ce type de matériau apparaîtrait-elle dans les généralités du règlement du PLU ?</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :</p> <p>Cf. Réponse précédente.</p> <p>- si non, peut-elle être envisagée ?</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :</p> <p>Cf. Réponse précédente.</p>
		<p>☞ Pour les zones UBb, il demande de limiter les constructions à une hauteur de <b>R+2</b> ald hauteur de 13 m à l'actuel règlement.</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :</p> <p>Cette règle n'a pas été modifiée dans la présente procédure.</p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : S'agissant d'une zone déjà urbanisée en raison d'un respect d'homogénéité au regard de l'existant, cette requête semble être difficilement recevable.</p>
R9	Sans coordonnées	<p>☞ est-il possible de limiter à 3 m les hauteurs des plantations afin de respecter le droit à l'ensoleillement qui peut permettre le chauffer une maison passive ?</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :</p> <p>Le règlement écrit à l'article 11 limite la hauteur des clôtures à 2 mètres, dont ces dernières peuvent être végétales.</p>
R10	M. Di Poaola	<p>☞ s'est renseigné sur les projets du secteur du terrain de football et de la rue P Doumer. Il a envisagé de notifier ses observations sur le registre dématérialisé. ( non réalisé )</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :</p> <p>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</p>
R11	Mme Windrif	<p>A la suite de R7 :</p> <p>☞ Notifie que dans le PLU d'Hermanville, adopté en 2019 ; il est prévu, en zone Nord-Ouest de Lion sur Mer, de convertir des zones agricoles en zone 1AUe pour installer une zone d'activités diverses (hébergement touristique, équipements divers en lien avec la proximité du littoral, résidences - services). L'accès à cette zone suppose de convertir le chemin agricole, qui va de la RD 60 à la RD 514, en voie d'accès mixte qui serait l'accès principal de cette zone ainsi que d'aménager les carrefours d'entrée côté RD-60 et RD-514. Cet aménagement aura pour effet d'augmenter le trafic sur la RD-60 déjà très chargé et qui sera également impacté par la circulation des nouveaux habitants de la rue de Verdun</p> <p><b>PJ</b> : extrait du PLU de Hermanville</p>
		<p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage</u></b> :</p> <p>L'objectif des aménagements à Hermanville-sur-Mer sont de nature à résoudre les difficultés particulièrement fortes pour les accès à ce secteur qui s'effectuent principalement par la RD 514. Afin de sécuriser les accès et de permettre le meilleur fonctionnement de ce secteur, l'option minimale a été retenue pour Hermanville-sur-Mer de réaliser une voie d'accès réduite et d'aménager les connexions avec les RD 60 et 514. Les trafics potentiels qui seraient générés par les occupations (non encore définies) ont été mis au regard des nécessités de sécurisation des accès existants et d'éviter une accidentologie trop importante.</p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE</u></b> : sans</p>

RD1	Anonyme	<p>⚡ Je ne trouve pas judicieux d'effectuer cette enquête publique durant la période estivale. C'est évident que vous ne serez pas embêté par le public...il est en vacances ! Je croyais que les commissaires enquêteurs faisaient partie de gens sensés, je m'aperçois qu'il n'en est rien, cela ne me rassure pas pour notre démocratie si eux aussi n'ont plus le souci du public.</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>L'enquête publique est soumise à une procédure rigoureuse encadrée par le code de l'environnement aux articles L.123-3 à L. 123-18.  L'article L.123-9 stipule : "La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale". Aucun texte législatif n'impose une période de l'année durant laquelle une enquête publique doit se dérouler.  L'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°3 du PLU de Lion-sur-Mer a été fixée à 40 jours, soit 5 semaines du 17 Juillet au 25 Août avec la tenue par le commissaire enquêteur de 5 permanences.  La volonté du maître d'ouvrage d'organiser l'enquête publique sur la période estivale tient compte que Lion-sur-Mer est une commune littorale et touristique.  Les moyens de consultation du dossier mis à disposition étaient diversifiés et mentionnés dans l'arrêté de mise à enquête publique n° A2023-054.  Tous les moyens mis à disposition du public ont permis d'assurer sa bonne information</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE :</u></b> : De concert entre le Maître d'ouvrage et le CE, les meilleures dispositions pour l'organisation de l'enquête ont été mises en œuvre pour porter le message relatif à l'ouverture d'enquête auprès des résidents, occasionnels ou permanents de la commune. La preuve en est que plus de 1000 visites sur le site du registre dématérialisé ont été dénombrées et la fréquentation des personnes intéressées en mairie a été soutenue durant les permanences. Le CE considère au vu des dispositions engagées nul ne peut prétendre de ne pas avoir été informé à propos de l'ouverture de cette enquête</p>
RD2	Anonyme	<p>⚡ pourquoi l'enquête pendant les vacances ??? Peur d'affronter les habitants ?</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>Cf. Réponse précédente</i></p>
RD3	Anonyme	<p>⚡ la commune participe à replanter des arbres. Or dans le projet de construire sur le terrain de football, il y a de nombreux arbres qui devront être abattus, cela est intolérable. Il faut agir pour la planète et non pas détruire des arbres.</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>La notice de présentation (page 8 et 9) justifie le reclassement d'une parcelle classée en secteur UCt (terrain d'honneur du football - parcelle AH 0454) en UC dans le but d'y autoriser la réalisation de logements et de répondre ainsi à l'insuffisance du rythme de la construction neuve (rétention foncière).  Les intentions portées par la collectivité portent sur la possibilité d'y accueillir à terme une opération d'habitat collectif susceptible d'accueillir du logement social en cohérence avec le PLH 2019-2024.  Cette parcelle est bordée à l'Est (rue du stade) par un alignement d'arbre doublé d'un mur à l'alignement de l'espace public. Celui-ci ne fait pas l'objet d'un abattage prévu dans le dossier présenté.</i></p> <p>➤ <b><u>Commentaire du CE :</u></b> <i>Dont acte</i></p> <p>⚡ le terrain de football doit pouvoir rester accessible pour les enfants et les écoles. Il faudrait plutôt valoriser cet espace au lieu de le bétonner. C'est la fin du foot à Lion sur Mer, quelle place pour le sport à Lion sur mer ?</p> <p>❖ <b><u>Réponse du maître ouvrage :</u></b>  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p>

		<p>☞ Il y a de nombreuses maisons vides et murées plus adaptées à être rénovées que de priver un espace de verdure à valoriser par des projets environnementaux. Il faut rénover les bâtiments vides ou abandonnés plutôt que de prendre sur l'espace de loisir ou agricole.</p> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b>  <i>Les projets d'urbanisme de la commune décrits dans la présente modification portent sur des terrains classés en zone urbaine U. Ces projets n'excluent pas la rénovation des constructions existantes à l'initiative des particuliers / propriétaires privés.</i>  <i>Aucun projet ne porte sur de la consommation de terres agricoles, ce qui n'aurait pas été rendu possible par une procédure de modification de droit commun.</i></p> <p>➤ <b>Commentaire du CE :</b> A propos de la remarque ci-dessus, sur l'immobilier ancien, l'Etat a mis en place un certain nombre d'aides à la rénovation et des mesures d'incitation fiscale. La réalisation des travaux reste néanmoins aujourd'hui au bon vouloir des propriétaires.  Effectivement cette modification N°3 du PLU de Lion n'affecte pas l'espace agricole.</p>
RD4	Mme Baglin A Lion/Mer	<p>☞ concernant l'AOP du secteur de la rue P. Doumer, rappelle que la démarche a été initiée en 2013 par une précédente municipalité,</p> <p>☞ à propos du dernier alinéa de la page 15 de la notice de présentation, précise que « c'est bien à la personne publique, à la commune d'être à l'initiative et de relancer la discussion. Inolya attendait une proposition qui ne venait pas. En qualité de maire-adjointe en 2017-2018, c'est le sentiment qu'elle en a gardé »</p> <p>☞ prend bonne note de l'objectif de la commune et de sa proposition de 40 logements au total pour la zone.</p> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b> <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p>
RD-5	Asso -CQFD	<p>Après avoir fait l'historique et l'état des lieux relatifs au projet de l'aménagement urbain de la rue Paul Doumer exprime les observations argumentées suivantes :</p> <p>☞ Refus de la démolition et du remplacement des maisons existantes et remplacées par du collectif sans espace et à la surface réduite en raison de leur emplacement stratégique et de la période emblématique de leur construction,</p> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b>  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p> <p>➤ <b>Commentaire du CE :</b> Néanmoins vu la vétusté des logements existant un réaménagement est indispensable en tenant compte des dispositions définies par OAP,</p> <p>☞ Refus que les citoyens soient écartés des discussions- Avec Inolya, la municipalité, les citoyens engageons un vrai travail de réflexion et de concertation citoyenne, pour avancer sur le projet</p> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b>  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p> <p>➤ <b>Commentaire du CE :</b> Quelles que soient les projets envisagés, leur élaboration devra être menée en concertation entre les parties concernées. Sans connaître le mode de fonctionnement des instances communales au titre de la communication, il apparaît évident au CE qu'il y a nécessairement lieu d'assurer une information régulière auprès des habitants de la commune sur la transformation de cet espace sujet à controverse et ce, pour leur permettre de présenter d'éventuelles modifications.</p> <p>☞ aberration du remplacement de 20 maisons par 60 logements tant du point de vue environnementale écologique que patrimonial et social</p> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b>  <i>La notice de présentation mentionne le projet de 40 logements envisagés sur l'îlot Doumer.</i></p>

		<p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : sans</p> <p>☞ <i>Sur le plan environnemental</i>, ne pas ignorer :  - l'importance de la production de déchets et de CO2 produits par la démolition,  - la pénurie de la matière  - la représentation des jardins arborés pour la biodiversité</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> :  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p> <p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : La situation actuelle ne peut se poursuivre durablement. Quelles que soient les aménagements retenus, la rénovation des logements, leur rénovation ou leur reconstruction générera obligatoirement, à mon sens, les mêmes effets (gravats, piétinement des jardins, usages d'engins, ...).</p> <p>☞ <i>sur le plan patrimonial</i>, le quartier en lui-même fait partie de l'identité de Lion sur Mer et mérite d'être conservé, réhabilité et embelli.</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> :  <i>La réhabilitation d'une partie de ce patrimoine n'est pas écartée comme il est mentionné dans le schéma d'OAP. De plus, la collectivité reconnaît la valeur patrimoniale de ce patrimoine en indiquant également dans l'OAP : "Cône de vue à préserver sur le Bd Doumer et l'allée de la ferme".</i></p> <p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : le rapport de présentation en page 17 précise que la "conservation d'une partie du patrimoine Inolya est destinée à être valorisée" à mon sens, en guise de mémoire des constructions de la période de la reconstruction.</p> <p>☞ <i>sur le plan social</i>, le confort de vie n'est plus à démontrer en raison de la proximité des commodités offertes par leur situation,</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> :  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</i></p> <p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : en ce domaine, rien fondamentalement ne devrait changer ou voir même s'améliorer par la révision structurelle des accès et des moyens de déplacements. et un confort actualisé. La proximité des commodités offertes actuellement demeure.</p> <p>☞ Refus des politiques urbanistiques irresponsables, opter pour la sobriété, et le respect de l'environnement</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> :  <i>Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage</i></p> <p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : sans</p> <p><b>NB</b> : 1- le document est joint d'un mémoire d'une page, rédigé en Mai 2020 par Antoine Renaud, architecte D.P.L.G, évoquant les principes caractérisant l'urgence écologique qui s'impose  2- le texte intégral est placé en annexe</p>
RD-6	Par EVA	<p>☞ Note que la modification de l'OAP -P. Doumer ne protège pas suffisamment l'identité du centre bourg. Les logements sociaux d'Inolya, du type "maisons ouvrières" méritent qu'il soit demandé pour l'ensemble du parc le label "patrimoine de la reconstruction un" outil existant depuis 2019.</p> <p>- Une pétition de plus de 400 signatures a vu le jour en ce sens. Il s'agit de l'affirmation d'une politique responsable qui cherche à la fois à préserver une ligne architecturale historique et à la fois à moderniser et réhabiliter l'habitat pour le rendre plus conforme aux besoins</p> <p>☞ une extension par le haut devrait pouvoir augmenter la capacité de logements. En passant à du R+1 on devrait pouvoir multiplier les T4 et ainsi donner la priorité à l'accueil de familles tout en ne défigurant pas le cœur de bourg par de l'habitat collectif.</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> :  <i>Cette proposition n'est pas incompatible avec les orientations définies dans la présente procédure. Les formes architecturales qui seront mises en place relèvent du propriétaire Inolya.</i></p>

		<p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : dont acte</p> <p>↪ la préservation des jardins et de leur haie doit permettre le maintien des sols naturels et d'environnements propices à la biodiversité au cœur de la commune. C'est la raison pour laquelle, il serait opportun de classer le terrain dit " Weben " en terrain inconstructible et d'en faire un espace vert</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> : La proposition d'aménager le terrain dit Weben (parcelle AB003) en espace vert n'est pas incompatible avec les orientations définies dans l'OAP. La commune étant propriétaire de cette parcelle, elle est maître de sa destination.</p> <p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : dont acte</p> <p>↪ pour soutenir le besoin en logements, le classement du terrain d'honneur en zone constructible est bien nécessaire et doit accueillir de l'habitat collectif, individuel social et/ou non.</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> : Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</p> <p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : : sans</p>
RD-7	M <sup>me</sup> Marion V.	<p>↪ Émet des réserves concernant l'aménagement de l'îlot P. Doumer, le projet OAP reste très évasif et ne démontre pas de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité de maintenir un habitat individuel et familial ni la volonté de préserver voire agrandir les maisons de la reconstruction situés rue de la Ferme</p> <p>↪ note : sur la légende p-16 figure 8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "programme de logements existants à requestionner entre densification, valorisation de l'existant et préservation "</li> <li>- " îlot réservé à un programme d'habitat individuel et collectif à définir comprenant des espaces verts "</li> </ul> <p>De ce fait, en l'absence de critères structurants de manière opérationnelle, il sera impossible de mesurer la compatibilité avec l'OAP des projets à venir par les aménageurs dont Inolya sur cette zone. Cette OAP semble difficilement opposable et fait peser sur la collectivité le risque d'un accord avec des parties prenantes en l'occurrence sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↪ la qualité de l'insertion architectural, urbaine, et paysagère : <ul style="list-style-type: none"> <li>• pas de principes d'aménagements sur la proportion d'habitat individuel ou collectif, ?</li> </ul> </li> </ul> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> : Cf : Réponses L1 et L2. Les projets présentés devront être compatibles en matière de densité et de mixité avec le PLH 2019-2024.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pas d'indication de hauteur de construction maximum en centre-ville ?</li> </ul> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> : <u>L'article 10 du secteur UAb réglemente une hauteur des constructions limitée à 15 m.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pas de mention sur la proportion de " maisons existantes " à conserver et à réhabiliter, par exhaussement ou extension ?</li> </ul> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> : L'OAP élaborée sur le secteur P. Doumer donne des orientations d'aménagement pour l'îlot composant l'emprise global du projet. Le secteur patrimonial d'Inolya est repéré dans l'OAP par un figuré qui donne l'obligation de " densifier, valoriser et protéger l'existant". Il reviendra à Inolya qui en est le propriétaire de définir un programme correspondant aux dispositions de l'OAP.</p> <p>➤ <u>Commentaire du CE</u> : dont acte</p> <p>↪ rappelle qu'une pétition a recueilli plus de 400 signatures en faveur de la préservation de ces maisons</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage</u> : Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.</p>

		<p>↳ - la mixité fonctionnelle et sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quid de la volonté affirmée de loger des familles compte tenu de l'impact que le vieillissement de la population lionnaise se fait peser sur la pérennisation de l'école ?</li> </ul> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b> Cf. Réponses L1 et L2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• quelle taille minimum de logement souhaitée ?</li> </ul> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b> Cf. Réponse L1 et L2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne comporte pas d'indication sur le pourcentage de logements sociaux ou à prix maîtrisés ?</li> </ul> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b> Cf. Réponse L1 et L2.</p> <p>↳ La qualité environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rien n'est mentionné sur la conservation des maisons, les stationnements perméables ?</li> </ul> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b> Cf. Réponse R8</p> <p>↳ La desserte des terrains par les voies et réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pas d'indication sur les accès et stationnements PMR ni sur les cheminements réservés aux piétons et personnes vulnérables ?</li> </ul> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b> <i>L'OAP élaborée dans la présente notice fait état de ces dispositions en matière d'accessibilité, desserte automobile, piétonne (cf. Extrait ci-dessous) :</i></p>  <p><i>La stationnement PMR est une obligation légale depuis le 1 Janvier 2017 : "dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées aux personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants."</i></p> <p>➤ <b>Commentaire du CE :</b> dont acte</p> <p>↳ En concernant cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU hors l'OAP de l'ilot Doumer et le toilettage du règlement, il manque une vision d'ensemble et de prospective en vue de la préservation de l'identité paysagère et patrimoniale. Un site patrimoniale Remarquable (SPR) comme Bernières ou Villers, gagnerait à être mis en place adapté à la mise en valeur et la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers et plus efficace que le simple recensement des "bâtiments à protéger et dont on n'a pas la liste.</p> <p>❖ <b>Réponse du maître ouvrage :</b> <i>Ce sujet n'est effectivement pas du ressort de la modification du PLU. Les protections du bâti mises en place dans la présente procédure complètent en nombre et en qualité ce qui existait dans le PLU précédent.</i></p> <p>➤ <b>Commentaire du CE :</b> - voir R3 - ci- dessus- La proposition émise en R3 m'apparaît pertinente en ayant l'avantage de pouvoir être immédiatement mise en œuvre si elle est administrativement faisable.</p>
--	--	---

RD-8	M <sup>me</sup> Morel C	<p>☞ Souhaite la réhabilitation des habitations rue de la ferme et surtout pas de R+1 ou R+2 qui défigurerait l'image de la commune</p> <p>❖ <u>Réponse du maître ouvrage :</u> L'OAP présentée dans le dossier de modification indique qu'une partie de ce patrimoine situé rue de la ferme sera protégée en lien avec la vue patrimoniale depuis la RD 514 qui sera également, à préserver.</p> <p>➤ <u>Commentaire du CE :</u> dont acte voir OAP page 17 du rapport de présentation " ... conservation d'une partie du patrimoine Inolya destinée à être valorisée ...."</p>
------	-------------------------	--

**NB :** Un certain nombre d'observations émises par le public en marge du cadre de l'enquête relative au projet de modification N°3 n'ont pas été retenues dans cette analyse par le commissaire enquêteur

\*\*\*\*\*

IX-3 Avis des PPA et MR Ae – réponse du Maître d'ouvrage – commentaire éventuel du CE

\*\*\*\*\*

La CCI - la Chambre d'Agriculture – le Comité Régionale de Conchyliculture et la DRAC consultés n'émettent aucune observation à l'encontre du projet de modification N°3 du PLU de Lion sur Mer.

☞ Conseil Départemental

**a) Protection des linéaires commerciaux**

A propos des nouvelles dispositions visant à interdire la transformation des rez-de-chaussée commerciaux, le Département suggère de limiter l'application de ces dispositions à une certaine profondeur, de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de logements côté cour.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Le règlement modifié indique que « le rez-de-chaussée doit prioritairement être affecté au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif accueillant des clients ou des usagers » Cette disposition ne fait donc en rien obstacle à la réalisation de logements en rez-de-chaussée côté cour.

Afin de lever toute ambiguïté, cette précision pourra être néanmoins apportée sans toutefois normer quantitativement la bande en question afin de garantir un minimum de souplesse.

**b) Modifications des règles concernant les clôtures**

Le Département demande à ce que les modifications apportées comportent également une mention permettant à ce dernier, en cas de nécessité, de prescrire des aménagements différents de ceux indiqués dans le règlement à des fins de sécurité.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette précision sera apportée.

**c) Prise en compte du besoin de stationnement pour les vélos**

En plus des modifications apportées, le Département suggère de prendre en compte les dispositions de l'article L.113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) afin de limiter le stationnement des cycles sur le domaine public.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Ces compléments pourront utilement être apportés.

**d) Aménagement piste cyclable à double sens rue Victor Hugo (D84)**

Le Département suggère la réalisation de cet aménagement en lien avec la modification de l'OAP - P.Doumer.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette suggestion méritera d'être étudiée plus avant avec la commune à l'issue de l'enquête publique.

➤ Commentaire du CE le Maître Ouvrage suit les recommandations suggérées par le Conseil Départemental, le CE en prend acte

☞ DRAC

**a) Reclassement de l'aire camping-cars en secteur UCt**

L'ABF formule un certain nombre de propositions dans ce cadre (accompagnement végétal de l'aire)

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette suggestion méritera d'être étudiée plus avant avec la commune à l'issue de l'enquête publique, et pourra donner lieu à la matérialisation de nouveaux linéaires de haies à créer.

➤ Commentaire du CE : le CE en prend acte

↳ SCOT

a) Lisière urbaine limite Est

Le SCOT indique que des précisions mériteraient d'être apportées concernant son emprise et la nature des essences.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette suggestion sera étudiée plus avant avec la commune à l'issue de l'enquête publique.

b) Bioclimatisme

Les OAP du projet ne définissent aucune disposition permettant d'encourager le bioclimatisme, alors que le DOO l'encourage.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Les OAP seront complétées dans ce sens.

c) Mixité et densité des opérations relevant des OAP

Bien que compatibles avec le SCOT, ce dernier formule plusieurs suggestions complémentaires sur ces thématiques.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Ces propositions seront étudiées à l'issue de l'enquête publique

d) Alternative à l'automobile

Le SCOT indique que le règlement et les OAP devront veiller à prendre en compte les dispositions se rapportant à cette problématique : norme de stationnement vélo pour l'habitat collectif, recharge véhicule électrique.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Les dispositions déjà définies en ce sens seront complétées au besoin.

e) Stationnement occasionnel ou visiteur

Le SCOT indique que le projet ne précise pas si du stationnement occasionnel est prévu, mais que si tel est le cas, celui-ci devra être perméable.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Cet aspect des futurs projets sera évoqué avec les pétitionnaires le cas échéant. A ce stade de la réflexion, cette problématique n'a donc pas été traitée. Toutefois, les OAP pourront utilement rappeler cette disposition du SCOT dans le document correspondant.

➤ Commentaire du CE le Maître Ouvrage prend en considération l'ensemble des remarques proposées par la DRAC le CE ne peut que soutenir ces recommandations

MRAE

a) Biodiversité et paysage zone humide

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude visant à identifier la présence ou l'absence de zones humides afin qu'elle respecte, pour le secteur de la rue de Verdun, la méthodologie prescrite par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Elle recommande en outre de joindre à l'évaluation environnementale cette étude complétée.

❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette étude n'étant pas neutre sur le plan financier pour la collectivité, cette observation sera rappelée dans le document des OAP qui indiquera qu'une telle étude est fortement recommandée au moment du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme correspondant.

b) Faune-Flore

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU par un inventaire faune-flore réalisé sur un cycle biologique complet, en ce qui concerne 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.



#### ❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

*Pour des raisons de coûts et de temporalité liée à la procédure elle-même – la réalisation de cette étude complémentaire repoussant l'approbation de la présente procédure à plus d'un an – cette recommandation sera rappelée à l'article 2 des zones IAU. En outre, la commune ne souhaitant pas urbaniser les zones en question – et ayant même cherché le moyen de les reclasser en zone A dans le cadre de cette procédure (déclassement irréalisable sur le plan réglementaire) – cette modification de l'article 2 sera de nature à rendre plus difficile leur urbanisation et concourra ainsi à l'objectif de préservation recherché par la MRAe*

#### **c) Eléments naturels à créer et à préserver**

L'autorité environnementale recommande de préciser, en ce qui concerne les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), quels sont les éléments naturels à créer et ceux à conserver. Elle recommande également de préciser les mesures d'évitement et de réduction propres à favoriser l'insertion paysagère des futures constructions notamment dans le secteur situé rue de Verdun, en limite de la frange urbaine.

#### ❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

*Les éléments naturels que la commune entend préserver ou créer sont déjà matérialisés sur le règlement graphique. Les éléments complémentaires qui pourraient être éventuellement définis par la suite et se rapporter aux secteurs en question le seront lors de la réalisation de études d'avant-projet. Pour ce qui est du secteur de Verdun en particulier, les compléments souhaités par le SCoT (voir plus haut) et se rapportant à la frange urbaine en question seront de nature à répondre à cette recommandation de la MRAE.*

➤ **Commentaire du CE** Pour l'ensemble des rubriques a-b-c, le CE en prend acte du report au règlement écrit des recommandations exprimées par la MRAe, Leur exécution restera néanmoins du ressort du bon vouloir du porteur de projet d'aménagement immobilier.

#### **d) Eau 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, en intégrant les restrictions prévisibles susceptibles d'être induites par les effets du changement climatique.

#### ❖ Réponse du Maître d'Ouvrage ( par le biais du service Eau du Bassin Caennais )

Le service "Eau du bassin Caennais" après avoir exposé l'état initial :

\* fait le constat :

- qu'il n'existe pas à ce jour de sécurisation.
- qu'il est nécessaire de pérenniser et optimiser la capacité des ressources existantes sur le territoire du syndicat, au regard notamment des incidences attendues du changement climatique.
- de recourir à de nouvelles ressources à moyen et long terme

\* décide, pour garantir la sécurisation quantitative et qualitative de l'alimentation en eau potable.

- 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.

➤ **Commentaire du CE** la réponse apparaît satisfaisante

#### **e) 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.

#### ❖ Réponse du Maître d'Ouvrage

*Voir observations (volonté de ne pas urbaniser ces zones, coût de ces études). L'article 2 des zones IAU sera toutefois complété et indiquer dorénavant que cette étude d'infiltration sera exigée au moment du dépôt des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme correspondants.*

f) **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.

❖ **Réponse du Maître d'Ouvrage**

*Rien dans le règlement ne faisant obstacle à l'installation de tels dispositifs, aucune modification ne sera apportée sur ce point précis.*

➤ **Commentaire du CE**

La 'loi Economie circulaire' prévoit de nouvelles exigences (*installation de récupérateurs d'eau de pluie*) pour limiter la consommation d'eau potable des constructions neuves. Allant dans ce sens, une disposition visant, par le biais du règlement écrit, à promouvoir la récupération des eaux de pluie pour des usages extérieurs apparaît une évidence en perspective des évolutions climatiques créant une tension sur les réserves d'eau potable.

*Tourgéville le 26 septembre 2023*

*Pierre. Guinvarc'h*  
*Commissaire Enquêteur*

