

**Communauté d'agglomération Lisieux-Normandie**

# **Enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Vallée d'Auge**

**Enquête publique du 8 janvier au 10 février 2018**



## **Conclusions et avis**

Commission d'enquête publique composée de  
Jean-François GRATIEUX, Françoise CHEVALIER et Pierre GUINOT-DELÉRY

*En application de la décision du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 12 juillet 2017*

## Sommaire

1	Le porteur du projet soumis à enquête publique .....	3
2	Le projet soumis à l'enquête publique.....	3
2.1	Le contexte.....	3
2.2	Les objectifs d'urbanisation et d'aménagement.....	4
3	Bilan de l'enquête publique.....	4
3.1	L'information du public.....	5
3.2	Les permanences.....	5
3.3	Les observations recueillies au cours de l'enquête.....	5
3.4	Le PVS et le mémoire en réponse.....	6
4	Conclusions.....	6
4.1	Le projet de PLUi.....	6
4.2	Le déroulement de l'enquête publique .....	6
4.3	Les réponses de la CA à l'avis de l'Autorité environnementale .....	7
4.4	Les réponses de la CA aux avis des personnes publiques associées.....	7
4.5	Les réponses de la CA aux observations du public.....	7
4.6	Les réponses de la CA aux délibérations des conseils municipaux .....	8
4.7	Les réponses de la CA aux questions de la commission d'enquête.....	8
5	Avis de la commission d'enquête.....	8

Désignée le 12 juillet 2017 par M. le Président du tribunal administratif de Caen et faisant application de l'arrêté de M. le Président de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie en date du 11 décembre 2017, la commission d'enquête composée de Mme Françoise Chevalier et de MM. Pierre Guinot-Deléry et Jean-François Gratioux, a conduit, du 8 janvier au 10 février 2018, **l'enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Vallée d'Auge.**

Elle donne, dans le présent document, ses conclusions et son avis concernant ce projet.

## **1 Le porteur du projet soumis à enquête publique**

La communauté d'agglomération de Lisieux Normandie, représentée par son président, M. François Aubey, est l'autorité organisatrice de l'enquête et elle est maître d'ouvrage de l'élaboration du PLUi depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, date à laquelle la communauté d'agglomération a intégré l'ancienne Communauté de communes de la Vallée d'Auge (CCVA). C'est en effet à cette date que, la communauté d'agglomération de Lisieux Normandie a repris la compétence obligatoire en matière d'urbanisme. À ce titre elle finalise les procédures engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et notamment celle de l'élaboration du PLUi qui était initialement celui de la CCVA.

Ce PLUi, prescrit par la CCVA le 24 juin 2013, s'appliquait aux 20 communes qui la composaient alors. Mais la situation administrative des communes et de la communauté a évolué pendant la période d'élaboration du PLUi :

- Dans le cadre défini par la loi NOTRe du 7 août 2015, une réflexion sur le périmètre administratif des communes a été engagée et a abouti à la naissance de trois communes nouvelles : Mézidon Vallée d'Auge (MVA) qui regroupe 14 anciennes communes, Belle-Vie en Auge (BVA) et Méry-Bissières en Auge (MBA) qui regroupent chacune 2 communes, la commune de Castillon en Auge restant autonome ;
- L'arrêté préfectoral du 2 décembre 2016 a intégré, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la CCVA à la communauté d'agglomération Lisieux Normandie, à l'exception de la commune de Condé-sur-Ifs qui a souhaité rejoindre la communauté de communes de Val-ès-Dunes.

Ainsi, lorsque la CCVA a, par délibération du 19 décembre 2016, arrêté le projet de PLUi, celui-ci avait vocation à ne s'appliquer qu'au quatre communes citées ci-dessus (soit 19 "communes historiques" sur 20), même si les études avaient pris en compte le territoire de Condé-sur-Ifs.

## **2 Le projet soumis à l'enquête publique**

### **2.1 Le contexte**

La situation géographique du territoire de l'ex-CCVA le place sous la double influence des aires urbaines de Caen et de Lisieux, en particulier pour ses franges ouest et est.

Sur le plan démographique et économique, l'influence de l'agglomération caennaise est prédominante et explique une bonne part de la croissance démographique enregistrée durant la dernière période : entre 1999 et 2010 la CCVA a gagné 1001 habitants, soit une croissance de 8,4% en 11 ans. Même si ce rythme a eu tendance à se ralentir au cours des dernières années, le projet de PLUi table sur une prévision de croissance annuelle de 0,42 à 0,49% d'ici à 2027.

La population de l'ex-CCVA est estimée à 12190 habitants en 2013, dont 64% vivent dans les quatre plus grandes communes historiques : Mézidon-Canon, qui représente à elle seule 41% du total, Le Mesnil Mauger, Saint-Julien le Faucon et Méry-Corbon.

Outre la proximité de l'agglomération caennaise, la bonne desserte routière (RD 613, 40 et 16) et ferroviaire (ligne Paris-Caen-Cherbourg et Caen-Tours) du territoire explique l'attractivité dont il a bénéficié. Mézidon-Canon a longtemps été un pôle important d'activité ferroviaire et cette activité a laissé une empreinte forte sur le territoire.

Les développements sont différenciés selon trois grandes entités paysagères: la plaine de Caen à l'ouest, l'escarpement occidental du pays d'Auge à l'est et, au centre, les marais de la Dives. Cette géographie particulière, la présence

d'espaces naturels classés et de sites inventoriés en font un territoire riche et varié où l'histoire a également laissé son empreinte comme en témoigne un patrimoine bâti intéressant.

Enfin, le développement de l'urbanisation a été caractérisé, durant ces dernières années, par une extension marquée du "périurbain", qui a entraîné, au rythme des documents d'urbanisme propres à chaque ancienne commune, une consommation significative d'espace : 10,1 hectares ont ainsi été artificialisés chaque année entre 1999 et 2012.

## 2.2 Les objectifs d'urbanisation et d'aménagement

Dans le contexte qui vient d'être rappelé, la ligne directrice du projet de PLUi consiste à donner au territoire la capacité de continuer à accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités dans le cadre d'un développement de l'urbanisation harmonisé, hiérarchisé et maîtrisé :

- La démarche unificatrice qui sous-tend le projet de PLUi est illustrée par le fait qu'il n'a pas été recouru aux possibilités de plans de secteur ouvertes par l'article L151-3 du code de l'urbanisme. Le plan de zonage et le règlement sont les mêmes pour l'ensemble du territoire, ce qui traduit une volonté de dépasser les spécificités dont témoignait l'éventail assez hétérogène des documents d'urbanisme préexistants ;
- Dans le cadre fixé par le SCOT du Sud Pays d'Auge, qui définit des objectifs de construction de logements et de densité, Le PLUi prévoit la construction de 530 logements par décennie, ce chiffre tenant compte à la fois des besoins d'accueil de nouveaux habitants et de ceux induits par la tendance générale au desserrement des ménages. La répartition territoriale des nouveaux logements est hiérarchisée pour tenir compte de la volonté de conforter en priorité les pôles urbains les plus importants.

L'effort de construction est donc concentré sur les pôles structurants et notamment sur Mézidon Canon qui est le territoire prioritaire en matière de production de logements à l'échelle intra communautaire. Les 530 logements pour la prochaine décennie sont répartis comme suit:

- dans le pôle urbain de Mézidon : 45% soit 240 logements sur 10 ans et une densité de 15 logements par hectare,
- dans les pôles de proximité et les pôles relais : 35% soit 180 logements pour 10 ans et une densité de 12 logements par hectare,
- dans l'espace rural ; 20% soit 110 logements pour 10 ans et une densité de 8 logements par hectare.
- La volonté de maîtrise du développement s'exprime notamment à travers trois orientations :
  - L'engagement de réduire de 20% les surfaces artificialisées chaque année ;
  - L'affirmation d'une priorité accordée à la densification du tissu existant dans l'ensemble des agglomérations ;
  - Le recours important à la formule des OAP comme outil de cadrage de l'urbanisation à venir. Le projet définit 30 OAP. Tout en prenant en compte les spécificités propres à chaque commune, ces opérations renvoient à des projets de natures assez proches : densification du tissu bâti avec la construction de nouveaux logements, création de voiries et d'espaces de stationnement, création ou reconfiguration d'espaces publics, réalisation de circulations douces et, en particulier, de cheminements piétonniers, capacité d'accueil d'activités commerciales ou de services à la population, requalification des entrées de bourg, préservation et développement des espaces naturels et de la végétation, attention portée à la mixité sociale avec notamment une offre d'habitat destinée aux seniors.

En outre, le projet comporte des dispositions réglementaires destinées à protéger les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti ainsi que les boisements et les haies qui structurent le paysage.

## 3 Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté du président de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie du 11 décembre 2017, sans incident et dans un climat serein.

### 3.1 L'information du public.

Les dispositions prévues pour assurer la publicité de l'enquête, insertions dans la presse et affichage sur 26 sites d'affichage extérieur des communes, ont été mises en œuvre. Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la présence de cet affichage à l'occasion des permanences. Un affichage complémentaire a également été mis en place à la Maison des services publics de Mézidon ainsi qu'à l'accueil des mairies de Mézidon vallée d'Auge et Castillon en Auge. L'avis d'enquête a par ailleurs été publié dans les délais réglementaires sur le site internet de la CA.

Un effort complémentaire d'information du public a été réalisé par la CA, notamment sous la forme d'une feuille d'information ("flyer") présentant l'objet de l'enquête publique et mentionnant les dates et les lieux de permanence des commissaires enquêteurs. Ce support, reproduit à près de 6000 exemplaires, a été distribué dans tous les foyers des communes de Castillon-en-Auge, Méry-Bissières en Auge, Belle-Vie en Auge et dans les communes historiques de Mézidon Vallée d'Auge sauf à Mézidon-Canon où la diffusion a été faite dans différents lieux d'accueil du public.

Les sites internet de certaines communes comme Mézidon Vallée d'Auge ou Méry Bissières en Auge ont également publié des actualités relatives à l'enquête.

Un dossier d'enquête publique et un registre ont été tenus à la disposition du public dans 21 lieux d'enquête : les 4 mairies des communes de plein exercice, les 15 "communes historiques", la Maison des services publics de Mézidon et le "pôle aménagement" de la CA à Lisieux. L'intégralité du dossier était également consultable sur le site internet de la CA à l'adresse : [www.lisieux-normandie.fr](http://www.lisieux-normandie.fr) ainsi que sur le site du registre dématérialisé à l'adresse [www.registre-dematerialise.fr/555](http://www.registre-dematerialise.fr/555) où les pièces du dossier pouvaient être téléchargées. Les observations du public pouvaient être reçues sur les registres "papier", sur le registre dématérialisé ainsi que sur l'adresse électronique de la CA : [amenagement@agglo-lisieux.fr](mailto:amenagement@agglo-lisieux.fr).

### 3.2 Les permanences

L'un des commissaires enquêteurs s'est tenu à la disposition du public au cours des 12 premières permanences prévues dans l'arrêté précité, la treizième, qui coïncidait avec la fin de l'enquête publique, a été tenue par les trois commissaires enquêteurs à la Maison des services publics de Mézidon. Au cours de leurs permanences, les commissaires enquêteurs ont reçu 140 visiteurs, chiffre qui confirme la bonne qualité de l'information du public sur l'existence et l'objet de l'enquête publique.

### 3.3 Les observations recueillies au cours de l'enquête

La commission d'enquête a noté qu'à l'expression habituelle du public, s'était ajoutée une forme inattendue de contributions émanant des collectivités territoriales qui avaient pourtant été parties prenantes à l'élaboration du PLUi. La commission a estimé que ces délibérations devaient être examinées de façon distincte, compte tenu de leur nature et de leur origine. En revanche, les observations déposées à titre personnel par des maires ou maires délégués ont été intégrées aux observations du public.

- *Les observations du public*

Durant l'enquête, 142 observations ont été portées sur le registre. Ces observations ont été formulées par 119 intervenants différents, certaines personnes ayant formulé plus d'une observation. 73 de ces intervenants se sont rendus sur les lieux d'enquête, essentiellement lors des permanences des commissaires enquêteurs, d'autres se sont exprimés par courrier et 24 ont utilisé le registre dématérialisé ou l'adresse électronique de la CA. Ces chiffres sont significatifs et traduisent un intérêt réel pour l'objet de l'enquête qui s'est également manifesté par des consultations du dossier hors des permanences et par des visites et des téléchargements sur le registre dématérialisé (547 visites et 2069 téléchargements). La commission a analysé l'ensemble des observations et a établi un tableau destiné à permettre au maître d'ouvrage de répondre à chacune d'entre elles.

La commission a noté que si une majorité d'observations visaient, comme c'est fréquemment le cas dans ce type d'enquête, à solliciter un réexamen de situations individuelles mises en cause par le projet, d'autres, concernant notamment des demandes de réalisation de lotissements en zone agricole, la remise en cause de certaines OAP ou la réouverture de carrières, pouvaient poser des problèmes de principe.

Un certain nombre de propositions de corrections d'erreurs matérielles ou d'informations erronées ont également été enregistrées. La commission a d'ailleurs fait état de ce problème dans son rapport.

- *les délibérations des conseils municipaux*

Six délibérations ont été versées aux registres d'enquête, 4 d'entre elles remontant au premier trimestre 2017, soit très peu de temps après l'arrêt du PLUi, ce qui peut surprendre. Ces délibérations expriment 42 demandes différentes. Si certaines de ces demandes portent sur de simples corrections des documents du PLUi ou des ajustements ponctuels, d'autres en revanche semblent mettre en cause partiellement la cohérence du projet, par exemple lorsqu'est exprimé un souhait de retour aux dispositions des documents d'urbanisme en vigueur.

### 3.4 Le PVS et le mémoire en réponse

Après la clôture de l'enquête, la commission d'enquête a remis, le 19 février 2018, à M. Dany Targat, vice-président de la communauté d'agglomération son Procès verbal de synthèse (cf. pièce jointe N°4) regroupant les six questions posées par la commission durant l'enquête, les tableaux des observations du public et les délibérations des conseils municipaux.

Le maître d'ouvrage a fait parvenir à la commission, par courrier du 5 mars 2018, signé par M. Dany Targat son mémoire en réponse qui comprend une note méthodologique (Cf. Pièce jointe N°5), les réponses aux questions posées par la commission et les tableaux d'analyse des observations du public et des délibérations des conseils municipaux comportant la réponse du maître d'ouvrage à chaque contribution. Ces trois derniers éléments sont repris in extenso dans la septième partie du rapport.

## 4 Conclusions

### 4.1 Le projet de PLUi

Le développement du territoire a été pensé en renforçant l'armature territoriale existante et en localisant l'extension urbaine autour du pôle structurant de Mézidon-Canon et des pôles relais.

Cette maîtrise de l'urbanisation par densification du tissu urbain existant et utilisation des dents creuses a permis d'aboutir à un projet qui affiche clairement la préservation des espaces sensibles et des terres agricoles allant même jusqu'à une réduction de 20% par an de la consommation de ces dernières.

Le projet comporte un nombre conséquent de 30 OAP qui démontre la volonté de la CA d'encadrer et d'organiser le développement de son territoire.

La commission a noté que ces objectifs ambitieux d'équilibre entre urbanisation et préservation des zones naturelles sont cohérents avec ceux du SCOT, et ajoute que l'effort de préservation des terres agricoles mérite d'être signalé.

Enfin, la commission souligne que les documents stratégiques contenus dans le dossier (diagnostic territorial, justification du projet, résumé non technique, PADD, OAP) sont de bonne qualité et permettent une perception claire et approfondie du projet. Elle regrette en revanche l'imprécision de certains documents graphiques qui en a rendu difficile l'utilisation par le public et par les commissaires enquêteurs, ainsi qu'un nombre important d'erreurs de frappe ou matérielles qui nécessiteront des corrections dans les documents définitifs. La question soulevée, page 9 du rapport, concernant les modalités d'abrogation des deux cartes communales actuellement en vigueur devrait être résolue rapidement, la commission ayant été informée, à l'occasion de la remise du PVS, qu'une enquête publique sur ce sujet était d'ores et déjà programmée.

### 4.2 Le déroulement de l'enquête publique

En ce qui concerne le déroulement de l'enquête, l'effort important de la CA de communiquer au delà des exigences réglementaires a permis une bonne information du public et a certainement contribué à accroître la fréquentation des permanences et le nombre des contributions écrites.

Les conditions matérielles d'accueil du public étaient excellentes, les lieux des permanences ayant été choisis et les horaires d'ouverture adaptés pour faciliter la participation du public. A noter une forte implication des élus souvent

présents pour accueillir le commissaire enquêteur et échanger en cas de besoin tout en respectant la nécessaire confidentialité des échanges.

### **4.3 Les réponses de la CA à l'avis de l'Autorité environnementale**

La commission d'enquête a bien noté l'appréciation d'ensemble positive émise par l'autorité environnementale à propos de la qualité du dossier présenté par la CA. Elle enregistre par ailleurs avec satisfaction la prise en compte favorable, par le porteur de projet, des observations ou demandes de précisions formulées néanmoins par la MRAE. A cet égard, l'organisation d'une réunion avec la DDTM ayant permis d'approfondir le travail sur les deux sujets importants que sont la cartographie des zones humides et celle des risques constitue une avancée appréciable. Il en va de même pour le souci affirmé de compléter l'analyse relative à l'adéquation entre les ressources en eau potable et les projets de développement contenus dans le PLUi.

En cohérence avec la volonté ainsi affichée, il est souhaité qu'un engagement plus affirmé de la CA quant à l'intégration des différentes remarques soit traduit, dans le dossier final, en faisant en sorte qu'en tant que de besoin le verbe « sera » soit substitué à la formule « pourra être ».

### **4.4 Les réponses de la CA aux avis des personnes publiques associées**

Un certain nombre de demandes ou remarques exprimées par plusieurs PPA recourent celles de l'autorité environnementale, s'agissant notamment de la cartographie des risques et de celle des zones humides. Les conclusions de la commission d'enquête sont donc identiques sur ces points à celles déjà formulées.

En ce qui concerne d'autres observations soulevées, en particulier celles de la chambre d'agriculture et de la collectivité départementale, la commission apprécie que des réunions de travail aient pu se tenir avec chacune de ces structures. Elles ont en effet permis d'apporter des justifications complémentaires ou de procéder à des ajustements pertinents sur différents aspects du PLUi. Ainsi, a été actée la perspective d'un nouveau travail technique avec les services concernés pour garantir une meilleure intégration de certaines OAP aux infrastructures routières gérées par le conseil départemental. De même, les rencontres avec les représentants du monde agricole ou avec la commission « aménagement de l'espace » de la CA (pour la compétence Scot) ont-elles été fructueuses pour compléter ou approfondir le dossier.

Comme évoqué précédemment, la commission d'enquête émet le vœu que ces évolutions positives soit renforcées par la formulation d'un engagement plus affirmé du porteur de projet en substituant, sur certains points, le verbe « sera » à la formule « pourra être ».

### **4.5 Les réponses de la CA aux observations du public**

En fournissant à la commission une note méthodologique (*Cf. Pièce jointe N°5*) exposant les principes qui ont présidé à la formulation de ses réponses aux 142 observations du public, la communauté d'agglomération a manifesté son souci de les traiter de manière cohérente, dans le respect des lignes directrices du projet. Elle a tenu à rester strictement dans le cadre défini par le PADD, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces naturels et agricoles. Elle a ainsi écarté les demandes de modification de zonage qui auraient été à l'encontre du principe de l'urbanisation par densification ou extension de proximité de l'urbanisation. Elle a cependant accepté de considérer que, dans quelques cas, le projet de zonage et de règlement ou la formulation de certaines OAP, pouvaient apparaître par trop rigides et méritait d'être assoupli à la marge. Elle a cependant dû accepter de prendre en considération ce qu'elle a appelé des "coups partis", c'est-à-dire des autorisations d'urbanisation délivrées légalement par certains maires durant la période qui a suivi l'arrêt du PLUi.

Enfin, le maître d'ouvrage n'a pas souhaité se prononcer favorablement sur les demandes d'ouverture de carrières formulées durant l'enquête qui auraient impacté des zones naturelles, renvoyant à une éventuelle évolution ultérieure du PLUi l'examen d'un dossier détaillé et argumenté.

La commission a apprécié, d'une part, le soin apporté par le maître d'ouvrage à apporter une réponse à chaque observation, comme en témoigne le tableau inséré dans la septième partie du rapport, et, d'autre part, la cohérence dont elle a fait preuve en écartant les demandes qui auraient remis en cause des orientations fondamentales du projet. Les adaptations limitées qu'elle a acceptées montrent une intention de considérer l'enquête publique comme une occasion d'améliorer l'acceptabilité du projet.

## 4.6 Les réponses de la CA aux délibérations des conseils municipaux

Les 7 délibérations prises par les quatre communes du territoire, avant l'enquête publique à une exception près, ont été examinées par la communauté d'agglomération dans le même esprit et sur les mêmes bases méthodologiques que les contributions du public. Les demandes de correction d'erreurs ou d'imprécisions, les adaptations mineures au projet ont été prise en compte mais celles qui auraient conduit à une remise en cause des orientations fondamentales du projet ont été écartées.

## 4.7 Les réponses de la CA aux questions de la commission d'enquête

La commission d'enquête donne acte à la CA de ses engagements à apporter un certain nombre de précisions ou de modifications au document final pour répondre aux remarques ponctuelles figurant dans le procès-verbal de synthèse. En ce qui concerne l'évocation d'une « renaissance de la vocation ferroviaire » du site de Mézidon, la commission prend bonne note des arguments relatifs à l'intention de « conserver le potentiel des infrastructures ferroviaires existantes » pour être en capacité de répondre à une éventuelle relance du transport de marchandises. Par ailleurs l'idée de mener une politique patrimoniale et touristique fondée sur le « passé ferroviaire » du lieu paraît pertinente. Dans le domaine de la prévention des nuisances sonores liées au trafic ferroviaire, la commission d'enquête enregistre positivement les précisions apportées à propos de dispositions déjà envisagées. Le sujet mériterait cependant de donner lieu à un approfondissement des études sur l'ensemble des sites potentiellement concernés. De même, la réponse apportée à la question des outils et méthodes dont le maître d'ouvrage entend se doter pour assurer le suivi et l'évaluation de la réalisation du PLUi demanderait à être précisée et complétée.

## 5 Avis de la commission d'enquête

Au terme de l'enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Vallée d'Auge, porté par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie, qui s'est déroulée du 8 janvier au 10 février 2018, soit pendant 34 jours consécutifs, **la commission d'enquête estime que :**

- le public a été bien informé de l'ouverture de l'enquête publique par voie de presse et d'affichage ainsi que par un effort d'information complémentaire significatif, notamment sous la forme d'une feuille d'information ("flyer") présentant l'objet de l'enquête publique et mentionnant les dates et les lieux de permanence et diffusée à 6000 exemplaires ;
- le dossier mis à la disposition du public, dans 21 lieux d'enquête ainsi que sur le site Internet de l'autorité organisatrice, a permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet et de formuler leurs observations soit sur les registres soit en utilisant l'adresse électronique et le registre dématérialisé dédiés à l'enquête ;
- le public a pu recevoir les explications nécessaires lors des permanences des commissaires enquêteurs et exprimer son opinion, soit oralement, soit par écrit.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête et des avis de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées, analysé les observations du public et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui apporte des réponses complètes, précises et argumentées tant aux questions de la commission d'enquête qu'aux avis des personnes publiques associées et aux observations du public et qui formule des engagements d'amendements au projet, **la commission d'enquête considère que:**

- **le projet présente des points positifs significatifs:**
  - Il définit une stratégie équilibrée d'aménagement du territoire qui vise à atteindre les objectifs de construction de logements, définis en cohérence avec le SCOT, en les hiérarchisant en fonction des caractéristiques de chaque type d'agglomération, sans que la priorité accordée au renforcement du pôle urbain de Mézidon-Canon prive les autres bassins de vie de perspectives de développement ;



- Il propose un développement maîtrisé et volontariste de l'urbanisation, d'une part en s'engageant sur une réduction de 20% des surfaces artificialisées chaque année et ,d'autre part, en privilégiant la densification du bâti existant à laquelle doivent contribuer les 30 opérations d'aménagement et de programmation intégrées au projet ;
  - Il prend en compte la préservation de l'environnement et des paysages notamment par la protection des zones naturelles, où il n'est pas envisagé de donner suite aux demandes d'ouverture de carrières, et la préservation des boisements et des haies ;
  - Le maître d'ouvrage s'est engagé à corriger les erreurs ou imprécisions relevées par l'Autorité environnementale, les personnes publiques associées et la commission d'enquête ;
  - Enfin, en formulant ses réponses aux nombreuses contributions recueillies au cours de l'enquête, la communauté d'agglomération a su prendre en compte, avec souplesse, certaines demandes justifiées sans remettre en cause les orientations fondamentales du PLUi et à ainsi témoigné de sa volonté de considérer l'enquête publique comme concourant à l'amélioration de son projet ;
- **Sa mise en œuvre devrait toutefois tenir compte de certains points de vigilance :**
    - La réponse apportée à la commission d'enquête concernant la prise en compte des nuisances sonores pour l'urbanisation future de terrains situés à proximité de la voie ferrée Paris-Caen, reconnue comme génératrice potentielle de "points noirs bruit", n'apparaît pas, à ce stade, suffisamment précise pour écarter le risque;
    - Compte tenu de l'ambition et de la complexité du PLUi, comme de la nouveauté qu'il constitue, le nécessaire suivi de sa réalisation suppose que la communauté d'agglomération se dote d'outils et de méthodes adaptés, dont la description ne figure pas dans le dossier ;

Dans ces conditions, la commission d'enquête, **formule deux recommandations,**

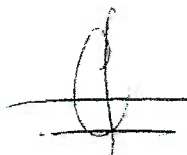
- Avant toute décision d'ouverture à l'urbanisation des sites susceptibles de subir les nuisances sonores liées au trafic ferroviaire, faire réaliser, en tenant compte des préconisations du Plan de prévention du bruit dans l'environnement dans le Calvados, approuvé par arrêté préfectoral du 15 juin 2016, des études techniques visant à définir les réponses urbanistiques et architecturales propres à préserver le cadre de vie des futurs habitants ;
- A l'occasion de l'approbation du PLUi, définir et mettre en place les outils d'évaluation et de suivi dont la communauté d'agglomération entend disposer pour apprécier, dans la durée, la réalisation des objectifs du plan ;

**et émet, en tenant compte de l'ensemble des engagements de corrections, compléments et adaptations pris par la communauté d'agglomération en cours d'enquête et dans son mémoire en réponse, un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Vallée d'Auge.**

Fait à Caen, le 9 mars 2018



Jean-François Gratioux  
Président de la commission



Françoise Chevalier  
Membre de la commission



Pierre Guinot-Deléry  
Membre de la commission