

Intercommunalité LIEUVIN PAYS d'AUGE

Conclusions

concernant le projet

D'ELABORATION d'un PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL



Arrêté n° 2026-386 du 13 mai 2026 du Président de la Cte Cnes LIEUVIN PAYS d'AUGE

Préambule

Ces conclusions motivées font suite au Rapport d'enquête établi par la Commission d'Enquête (CE par la suite), réalisé dans le cadre de l'enquête portant sur le projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi par la suite) de la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge (LPA par la suite) et la définition des Périmètres Délimités des Abords (PDA par la suite)

Conformément à l'arrêté n°2026-011 pris le 13 Mai 2026 par Monsieur le Président de LPA,

- elle s'est déroulée du 15 juin 2026 au 17 Juillet 2026 17 h clôture de l'enquête, soit 33 jours consécutifs,

Il est rappelé que le travail de la CE consiste avant tout à présenter au public le projet de manière objective, désintéressée, neutre et impartiale, lui garantissant également la possibilité de s'exprimer librement avec le souci de se voir restituer sans faille, et sans exception, ses observations et propositions auprès du porteur de projet.

De ce fait, la finalité recherchée relève essentiellement d'une « aide à la décision » sur la procédure en cours, à savoir l'approbation du PLUi et du PDA, par l'étude des observations formulées et, éventuellement, en portant un commentaire sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le pétitionnaire.

La Commission d'Enquête expose en premier lieu des conclusions motivées puis exprime un avis personnel et impartial selon les éléments contenus dans le dossier et traités dans le rapport, les divers échanges, entretiens et le déroulement de l'enquête, les observations consignées et les visites sur site.

Objet de l'Enquête

Par délibération en date du 2 mai 2023, la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal. et défini les modalités de la concertation Le PLUi communautaire vise les objectifs suivants :

- 1) Couvrir l'ensemble du territoire avec un document d'urbanisme permettant de maîtriser et faciliter la gestion de l'espace intercommunal tout en s'attachant à prendre en compte la diversité du territoire
- 2) Mettre en valeur la diversité du territoire et ses enjeux d'aménagement, au regard notamment des dynamiques urbaines, rurales et des enjeux environnementaux
- 3) Se doter d'un outil de planification permettant d'organiser l'attractivité du territoire et son développement et notamment économique et touristique
- 4) Permettre à chaque commune de se développer en prenant en compte ses capacités d'urbanisation
- 5) Concilier les activités agricoles et forestières ainsi que leur développement avec la préservation de la biodiversité et notamment la trame verte et bleue
- 6) Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les paysages (en particulier la structure bocagère) et le patrimoine bâti (architecture normande).
- 7) Redynamiser le parc de logements existants, vacants et/ou vétustes
- 8) Traduire les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics, de services et de mobilité (prise en compte du plan de mobilités simplifié en cours d'élaboration)

Le Conseil Communautaire réuni le 19 janvier 2026, a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi tel que présenté.

Déroulement de l'Enquête

Désignation de la commission d'enquête

Par ordonnance du 31/03/26, sous la référence affaire **N° E 26000023/76**, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen a nommé une commission composée de : - M Gérard GOULAY en tant que Président - MM François CHAGNAUD et Jean-Marc TOURARD membres titulaires pour conduire l'enquête publique sur le projet d'élaboration d'un :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de l'Intercommunalité Lieuvain Pays d'Auge (LPA)

L'enquête publique a été réalisée du **15 juin 2026 au 17 Juillet 2026** aux jours et heures d'ouverture des Mairies de la communauté de communes

La commission d'enquête a tenu les permanences suivantes :

Date	Lieu	Horaires			
Lundi 15 juin 2026	Mairie de Thiberville	9h00 à 12h00	Samedi 4 juillet 2026	Mairie de Saint Aubin de Scellon	9h00 à 12h00
Mercredi 17 juin 2026	Mairie de Saint Georges du Vièvre	14h30 à 17h30	Lundi 6 juillet 2026	Mairie de Epaignes	14h00 à 17h00
Samedi 20 juin 2026	Mairie de Epaignes	9h00 à 12h00	Jeudi 9 juillet 2026	Mairie de Corneilles	9h00 à 12h00
Lundi 22 juin 2026	Mairie de Corneilles	14h00 à 17h00	Vendredi 10 juillet 2026	Mairie de Saint Germain la Campagne	15h00 à 18h00
Jeudi 25 juin 2026	Mairie de Lieurey	9h00 à 12h00	Mardi 15 juillet 2026	Mairie de Lieurey	9h00 à 12h00
Vendredi 3 juillet 2026	Mairie de Saint Georges du Vièvre	9h00 à 12h00	Vendredi 17 juillet 2026	Mairie de Thiberville	14h00 à 17h00

Le public, pouvait, pendant cette période procéder à un dépôt :

- Sur les registres se trouvant dans chacune de 51 communes de l'intercommunalité,
- En ligne sur le registre dématérialisé ouvert spécifiquement à cet effet et pendant la même période www.registre-dematerialise.fr/7371
- Par mail dédié spécifiquement à cette enquête publique, enquete-publique-7371@registre-dematerialise.fr
- Par courrier adressé à la commission d'enquête publique à l'adresse suivante :
Communauté de Communes Lieuvain Pays d'Auge – Commission d'enquête publique – 27 Rue de Lisieux 27230 THIBERVILLE

La participation du public a été la suivante :

- Aux permanences :

Cent trente-trois (133) personnes au minimum sont venues aux permanences.

- Sur le site numérique de l'enquête

3842 visiteurs ont consulté le site, dont **2 388** ont téléchargé un ou plusieurs documents avec au total **3603 téléchargements de documents**

- Hors permanences : non comptabilisé

Au total **177 contributions** ont été recensées pour: 102 aux permanences, 70 au registre numérique, 4 par email, 1 courrier

Après vérification et élimination des envois multiples :

Cent trente-six requêtes/contributions (136) ont été prises en compte et analysées par la commission, dont **Cent trente-quatre (134)** concernant le PLUi. **et deux (2) le PDA**

Obs :Un dépôt par email le 30/07/26 pour un problème de zonage sur St Christophe sur Condé, ne sera pas pris en compte. Reçu hors délai.

Note CE : La commission note une bonne participation du public, tant en présentiel qu'en dématérialisé, la confortant dans la possibilité donnée au public de mieux s'informer auprès des membres de la CE et de s'exprimer, en particulier par le nombre de permanences et leur positionnement sur le territoire. Le public a eu le temps de s'exprimer sur ses besoins d'informations et de compréhensions face à ce projet, avec une présence de 12 à 14 personnes en moyenne par permanence et grâce à une présence ajustée du nombre des membres de la CE présents.

A la demande de l'Intercommunalité, la date de remise des réponses aux synthèses des observations a été repoussée au 1/09/2026. (annexe n°4)

Conclusions motivées



taux de 56,7 %. Avant l'intercommunalité, étant à vocation agricole, le territoire avait, semble-t-il, été protégé au niveau de la consommation de terres agricoles, ce qui pourrait expliquer l'assez faible consommation autorisée.

Le projet repose sur un équilibre entre le développement urbain (habitat, équipements...) et une préservation des espaces agricoles et naturels (préservation de l'agriculture, de la trame verte et bleue, etc.) avec l'objectif d'atteindre 22000 habitants à l'horizon 2040, soit 1500 à 2000 habitants supplémentaires par rapport à 2020 et 80 logements/an en moyenne. Un autre point a attiré l'attention de la CE. Dans le préambule du PADD il est fait mention de la préservation de la qualité de l'eau, enjeu méritant, mais qui peut provoquer chez le public une confusion d'interprétation, celui-ci pouvant interpréter que c'est le PLUi qui traite les problèmes de la qualité de l'eau alors que c'est du ressort du Syndicat d'eau local de le faire. Le document d'urbanisme ne peut qu'appliquer les périmètres de protection définis lors de l'étude de la protection des captages, sauf classement éventuel de zones pouvant provoquer des interférences au niveau des captages.

Note CE : Des précisions devront être données pour la bonne compréhension

Pour assurer un développement maîtrisé et harmonieux de son territoire, la CC LPA a fait le choix d'axer son projet de PLUi à la croisée de trois piliers forts :

- la maîtrise de l'attractivité du territoire et la prévision d'un développement équilibré et cohérent.
- la pérennisation des caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire,
- la préservation de son patrimoine identitaire et l'accompagnement des transitions à venir.

L'intercommunalité Lieuvin Pays d'Auge est composée par 51 communes, une population d'environ 20500 habitants et une surface d'environ 412,25 km².

Quatre communes concentrent à elles seules 30 % de la population de l'Intercommunalité : Thiberville, siège de l'Intercommunalité, avec 1781 hab, Epaignes avec 1561 hab, Lieurey avec 1502 hab et Cormeilles avec 1195 hab.

Pour les autres communes composant le reste du territoire la population se trouve répartie de la façon suivante

4 ont entre 50 et 100 hab, 18 ont entre 100 à 250 hab, 19 ont entre 250 à 500 hab, 6 ont entre 500 à 1000 hab.

Cette assez grande diversité fait que les besoins de développement ne sont pas les mêmes suivant les communes

Il est recensé 3802 emplois sur le territoire. Les 4 pôles principaux rassemblent plus de 54 % des emplois de l'Intercommunalité :

Thiberville 649, Cormeilles 543, Epaignes 541 et Lieurey 333..

Le fait que le territoire soit situé au cœur de l'axe Seine est un atout majeur pour son développement.

Sa situation géographique et en particulier sa proximité avec Pont-Audemer (20 min), Bernay (20 min), Lisieux (25 min), Deauville et le littoral (35 min), Evreux (moins d'une heure), et Paris (2h30 min) sont aussi des atouts importants pour son développement industriel, touristique et évidemment de logements.

Lors de la visite du territoire la CE a pu constater la grande diversité du territoire, bâti, non bâti, agricole, boisements, vallonnement et rivières, mais également l'absence d'identification de la CC LPA sur les entrées de communes, ainsi qu'un assez mauvais entretien, de certains fossés, pouvant gêner le ruissellement en cas de fortes pluies.

La CE, lors de l'étude du dossier de présentation, a noté une application très rigoureuse des textes sur la consommation d'espaces, certes réglementée par la loi Climat & Résilience (août 2021) et son application via le SRADDET.

(Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires) mais pouvant aller jusqu'à créer des incohérences dans certains secteurs qu'il sera nécessaire de modifier. La CE ayant toutefois conscience des difficultés rencontrées lors de l'élaboration de ce projet, liées aux contraintes réglementaires et administratives actuelles, en particulier liées à l'absence de SCoT « Par la loi de 2021, les territoires doivent réduire leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par l'urbanisation de **moitié** en comparaison de la consommation relevée entre 2011 et 2020 incluse. Elle était pour LPA de 175 ha.

Soit 87,5 ha » D'après le SRADDET la consommation autorisée serait de 64,5 ha. On peut noter que le SRADDET applique un

Le dossier du projet d'élaboration du PLU réalisé, en 18 documents, globalement de 1990 pages et 153 plans, est présenté de façon claire, lisible et largement agrémenté de cartes, photos et diagrammes, chaque phase étudiée étant conclue par un bilan comprenant une synthèse et les enjeux liés. Néanmoins la CE a relevé des points à élucider qui ont été transmis à la CC LPA via un PV de synthèse annexe n°2 au rapport d'enquête.

Parmi les remarques transmises il peut être noté :

Dans le document N° 3A. « Règlement écrit » :

*Le sommaire ne comprend pas la « Zone NT » qui est développée pages 251 à 259

Avis CE : Le règlement écrit étant, avec les cartes communales, le plus utilisé, tant pour la consultation du public, que pour la mise en œuvre ultérieure de PLUi, il est regrettable que cette omission n'ait pas été vue et corrigée pour l'enquête publique, mais, par ailleurs elle devra impérativement être corrigée avant validation du PLUi (correction à faire tant dans les documents papiers que sur le site internet).

*Page 6, la description des zones urbaines (U) liste les différentes sous catégories (« UA », « UB »,.....) en indiquant à quoi correspond chacune d'elles.

La commission constate qu'à cet endroit les mêmes termes sont employés pour décrire les zones « UB » et UC », c'est-à-dire : *correspond aux extensions plus récentes* »....

* Pages 44 et 55 semblent être (en dehors du titre) des « copier/coller »...

Avis CE : Comme pour la remarque précédente il conviendra de faire les corrections qui s'imposent avant approbation des documents finaux.

*Page 20 dispositions générales, à propos des risques « cavités souterraines » le lien renvoyant sur le site spécifique dédié à ce sujet pour l'Eure, est correctement donné.

Avis CE : Bien qu'il soit toujours difficile de faire tout apparaître sur des cartes de zonages, il aurait été utile que ces éléments soient retenus et indiqués pour le présent projet de PLUi ? Au minimum sur les cartes de servitudes (Une personne, par exemple, venue consulter les documents lors d'une permanence, et connaissant bien son territoire, a tout de suite formalisé ce constat d'absence...)

*Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, au sous chapitre 5c / Caractéristiques des clôtures, il est indiqué, à propos des haies, « Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil) (cf. pages 51, 63, 84,....etc...)

Avis CE : Il conviendra là encore de faire la correction nécessaire.... (cela a souvent fait sourire et le sérieux du dossier a parfois été mis à mal)

La commission a plusieurs fois été interpellée pendant les permanences:

- Sur le manque d'information lors de l'élaboration du projet, sur le dossier lui-même ainsi que sur les réunions de présentation ce qui aurait empêché la participation d'une partie du public

Note de la CE : La délibération du 19/01/26 donnant le bilan de la concertation et de l'arrêt du PLUi indique la procédure de concertation avec les élus, la concertation et l'information du public mises en place pour ce projet. Le site de LPA présente les différentes réunions de présentation du projet.

- Sur le manque de connaissances du terrain concernant les mares et les haies

Note de la CE : Une vérification de la présence ou non de certaines mares paraît en effet nécessaire, de même pour la présence ou non de certaines haies ou plantations qui sont classées "à protéger".

- Sur le fait que des élus avaient donné leur accord sur des projets de particuliers, ce qui devenait un acquis.

Note de la CE : une certaine vigilance doit être observée par les élus et ne donner un accord qu'après consultation du service urbanisme

La CE estime nécessaire :

- De s'assurer que le ruissellement des eaux pluviales, en particulier en cas d'orage, puisse se faire normalement,
- De vérifier la présence ou non des mares et éventuellement des conséquences de la suppression de certaines,
- De vérifier également la présence ou non des haies ou plantations relevées comme étant à protéger
- De confirmer la présence ou non de "cavité souterraine" et leur inscription aux plans de servitudes

Note de la CE : Les marnières ne font pas l'objet d'une servitude de droit privé classique, mais sont classées comme des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) liées aux risques naturels ou intégrées dans des périmètres de sécurité stricts

Avis CE : Un recensement de confirmation de ces éléments devra être réalisé.

Note de la CE : L'implication des conseils municipaux serait très souhaitable pour effectuer ces recensements, leur permettant d'approfondir leur connaissance du terrain, mettre à jour les plans des communes, mais également de pouvoir travailler avec la CC LPA pour prévoir différents aménagements qui s'avèreraient nécessaires (réguler la puissance des eaux de ruissellement, plan de restauration et d'aménagement des mares, par exemple).

Il faut également noter, que 22 communes ont changé de Maire, cela devrait conforter cette observation.

L'étude des demandes du public fait apparaître une possibilité importante de création de points d'accueil pour chevaux et cavaliers sur différents points de l'intercommunalité. La vocation touristique ne s'en trouverait qu'enrichie.

Note de la CE : Une réflexion de la communauté de communes serait souhaitable pour accompagner et encadrer leur réalisation.

L'étude du dossier a permis à la CE de vérifier que :

- N'ayant pas de SCoT approuvé, la compatibilité du PLUi ne pouvait être faite
- Le projet a été fait en tenant compte du contexte géographique et historique ainsi que des contextes géologique, hydrogéologique et patrimonial.
- Le projet tient compte de la volonté intercommunale de maîtriser son développement, de protéger la trame verte et bleue et les espaces agricoles,
- La compatibilité du projet de PLU avec les documents supra communaux suivants : La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine, Le Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) de la Région Normandie, Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Risle-Charentonne. a été effectuée ainsi qu'avec les lois applicables au projet.
- Les ERC (éviter-réduire-compenser) ont été étudiés.
- La MRAe n'a pas fait de recommandation, sur l'Evaluation Environnementale,
- Les prescriptions de la CDPENAF (38 **prescriptions**) ont été étudiées par la commune et seront prises en compte dans le projet.
- Pour les avis des PPA :

Les remarques formulées par la Préfecture 27 (**124 remarques+ 1 Dérogation en absence de SCOT**), le Conseil départemental (**25 remarques**), la Chambre d'Agriculture de l'Eure (**64 remarques**), ont été étudiées, répondues et pour celles acceptées, seront prises en compte pour leur intégration dans le dossier. (annexe n°1)

Observations de la CE : L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur un territoire non couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) présente plusieurs avantages majeurs liés à la simplification des procédures juridiques et à l'autonomie décisionnelle de l'intercommunalité. La synthèse des recherches est la suivante :

« **Un gain de temps et une simplification des procédures**

Pas de lien de compatibilité : Les élus n'ont pas à assurer la mise en conformité ou la **compatibilité du PLUi avec un SCoT**

Procédure d'adoption accélérée : L'absence de ce document stratégique intermédiaire supprime une étape d'instruction et de consultation.

Économie de moyens : La collectivité n'a pas à financer ni à faire vivre la structure porteuse d'un SCoT (syndicat mixte).

Sécurité juridique accrue : Moins de strates administratives réduit le risque de recours pour incompatibilité textuelle.

Une autonomie et un rôle stratégique renforcé pour l'EPCI

PADD élargi : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi devient l'unique vision politique globale du territoire.

Intégration directe des normes supérieures : Le PLUi dialogue directement avec les documents de rang supérieur comme le **SRADDET régional**.

Maîtrise locale préservée : Les choix d'aménagement (zones d'activités, trames vertes) restent concentrés au niveau intercommunal.

Cohérence "2-en-1" spontanée : L'intercommunalité assume à la fois la vision macro-économique et le règlement à la parcelle.

Un point de vigilance réglementaire (La règle de constructibilité limitée)

Malgré ces avantages opérationnels, l'absence de SCoT déclenche par défaut la **règle de constructibilité limitée** (article L.142-4 du Code de l'urbanisme).

Elle bloque l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (naturelles ou agricoles).

Cependant, le fait de réaliser un **PLUi atténue fortement cet inconvénient** : l'intercommunalité dispose d'un poids politique et technique bien plus grand qu'une commune isolée pour obtenir des **dérogations préfectorales motivées** et valider ses projets d'extension. dans le respect des règles.

Le public a été informé du projet d'élaboration du PLU intercommunal par :

- une concertation dont le bilan a été tiré suivant la délibération du 19 Janvier 2026
- un arrêté d'ouverture d'enquête n° 2026-386 du 13 mai 2026 du Président de CC LPA publié suivant les règles du code de l'urbanisme, dans deux journaux locaux,
- un affichage dans toutes les Mairies de l'intercommunalité,

Pendant toute la durée de l'enquête, les documents étaient consultables aux jours et horaires habituels d'ouverture des Mairies, une version dématérialisée était également consultable via un lien informatique énoncé dans l'arrêté et l'avis d'ouverture d'enquête.

Analyse des Observations formulées par les PPA

CUPENAF				
Commune - Thématique	Remarques	Réserve	Préconisations	Requis
Barville	1	1		
Bazoques	1		2	
Boissy Lamberville		1		2
Boussac-le-Fort	1		1	
Cornolles		1	1	2
Druourt	1			
Font-Morille	1		1	
Fresne-Cauverville	1		1	
Le Fayel	1			
Le Thell-Nolent	2		1	
Malouy	1		1	
Maraisville	1		1	
Saint-Christophe-sur-Condé	1		1	
Saint-Etienne-l'Allier	1		1	
Saint-Georges-du-Vivier	1		1	
Saint-Germain-la-Campagne	1		1	
Saint-Grégoire-du-Vivier	1		1	
Saint-Mards-de-Fresne	1		1	
Saint-Martin-Saint-Firmin	5		2	
Saint-Simon	2			
PROJET DEMOGRAPHIQUE		1		
CONSOMMATION ENAF			2	
CREATION DE STECAL		2		
REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS AU SOIN DES STECAL		4		
ANNEXES ET EXTENSION DES HABITATIONS		2		
Total	24	12	19	4

Chambre d'Agriculture		
Commune - Thématique	Remarques	
Asnières	1	
Bailleul la Vallée	1	
Bazoques	2	
Boissy Lamberville	1	
Cornolles	2	
Druourt	1	
Epaignes	1	
Epreville en Lieuvin	1	
Fontaine la Louvet	1	
Fresne-Cauverville	1	
La Chapelle-Bayvel	2	
La Lande Saint Léger	2	
La Noë-Poulain	1	
La Poterie-Mathieu	1	
Le Bois-Hellain	1	
Le Magnil Saint Jean	1	
Le Planquay	1	
Le Torpt	1	
Les Places	1	
Lieurey		2
Malouy		1
Maraisville-Jouveaux		1
Marlainville		2
Piencourt		1
Saint-Benoist-des-Ombres		3
Saint-Christophe-sur-Condé		1
Saint-Georges-du-Vivier		1
Saint-Pierre-de-Cornolles		3
Saint-Pierre-des-Ifs		1
Saint-Etienne-l'Allier		2
Saint-Germain-la-Campagne		1
Saint-Grégoire-du-Vivier		1
Saint-Mards-de-Fresne		1
Saint-Martin-Saint-Firmin		2
Saint-Simon		2
Saint-Sylvestre-de-Cornolles		2
Thiberville		1
PROJET ECONOMIQUE		2
REGLEMENT ECRIT		11
Total général		64

DEPARTEMENT	
Commune - Document	Remarques
Boissy Lamberville	1
Cormeilles	2
Diagnostic territorial	1
Diagnostic territorial	1
Lieurey	1
OAP	2
OAP « Trame verte et bleue »	3
Projet d'Aménagement et de Développement Durable	1
Rapport de présentation « Diagnostic agricole »	1
Rapport de présentation « Etat initial de l'environnement »	8
Rapport de présentation « Evaluation de l'environnement »	1
Règlement écrit	1
Saint-Pierre-de-Cormeilles	1
Thiberville	1
	25

ETAT	
Thématique	Remarques
Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)	1
Prise en compte particulière des continuités écologiques	1
Risques naturels	1
Système d'assainissement	1
CONTENU DU DOSSIER	52
DEMOGRAPHIE – LOGEMENT	13
LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE	16
PATRIMOINE	29
PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE	3
RISQUES	7
Total général	124

L'analyse des observations des PPA a fait l'objet d'une synthèse par la commission afin d'aider la CC LPA dans la préparation de ses réponses. Afin de ne pas alourdir les conclusions, le document faisant 23 pages, la synthèse, les réponses et l'avis de la CE seront en annexe n°1

Note : La CE ne peut que s'étonner d'un nombre aussi important d'observations, pour un dossier d'élaboration préparé avec les différents services,

Le risque inondations appelle quelques remarques de détail quant aux cartes présentées dans les documents. (cf lettre Préfet)

Note : Sur ce point, la CE note que la réponse du Service fait référence aux cartes fournies avec le PLUi sans plus de détail. Il est donc assez complexe de retrouver les correspondances.

Note : La Chambre d'Agriculture, dans son analyse préconise, le classement de certaines parcelles classées N en zone A. La réponse donnée par CC LPA pour certaines des communes est d'invoquer la présence de Natura 2000 ou ZNIEFF

Avis CE : Sur ce troisième point, les raisons devraient être plus clairement explicitées.

Analyse des Observations formulées par La CE sur le dossier

L'étude du dossier de présentation du projet a fait l'objet d'une synthèse par la commission.

Afin de ne pas alourdir les conclusions, le document faisant 3 pages, la synthèse, les réponses et l'avis de la CE seront en annexe n°2

Avis de la CE : La CE a noté l'absence d'indication de la présence de "cavité souterraine" sur les plans de servitudes (uniquement en renvoi vers le site DREAL), les mares se trouvant quant à elles indiquées sur les plans de zonage.

Analyse des Observations formulées par le public

L'étude des observations du public a fait l'objet d'une synthèse par la commission.

Afin de ne pas alourdir les conclusions, le document faisant 85 pages, la synthèse, les réponses de la CC LPA et l'avis de la CE seront en annexe n°3

Note : La CE a bien noté la difficulté de l'établissement d'un document urbanisme, qui est lié, au respect des règles définies par plusieurs documents et entités juridiques hiérarchisés selon le principe de conformité tel que :

- l'application de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme,
- la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
- le RPG (Registre parcellaire graphique) base de données géographique officielle qui recense l'ensemble des parcelles et îlots agricoles du territoire
- la DECI (Défense extérieure contre l'incendie).
- le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, Développement Durable et Égalité des Territoires)
- le PRAM (Programme Régional d'Actions en faveur des Mares)

en lien avec la définition du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui définit la vision politique et l'avenir d'une intercommunalité pour les 10 à 20 ans à venir

Suite à l'analyse des réponses données par la CC LPA, la commission avait bien relevé que la majorité des remarques portait sur des terres classées en zone A que les propriétaires souhaitent voir passer en zone constructible. Or, ces demandes se heurtent à la limite de consommation d'ENAF autorisée, limite déjà dépassée dans le projet de PLUi. Rendre constructibles des parcelles enclavées augmenterait encore le déficit, sauf à requalifier en Zone A des parcelles qui ne le sont pas dans le projet actuel.

Les conséquences sont donc les suivantes :

- Le manque de possibilité d'ouverture, utilisant les « dents creuses », même en petite quantité, qui se trouve très peu exploité.
- Les hameaux en zone A, de part le règlement, qui ne peuvent s'ouvrir à la construction d'habitation hors agricole
- Le peu de création de zone Uh, sauf celles en lien avec celle d'une commune voisine..

Avis de la CE : La création de zones, permettant de rendre constructibles quelques parcelles enclavées, dans un ensemble construit, devrait néanmoins être réétudiée.

La CE étant consciente que cela ne pourrait se faire qu'en requalifiant en Zone A des parcelles qui ne le sont pas dans le projet actuel.

La Commission d'Enquête

Après avoir :

- ✓ porté une étude attentive et approfondie au dossier et les éléments joints soumis à l'enquête publique, appréciée la problématique des impacts du projet sur l'environnement, sur les divers acteurs et sur le territoire, évaluée les diverses observations, les orientations, motivations et les avis émis, établi le Rapport d'enquête, sollicitée des informations complémentaires jugées nécessaires, exposée et développée les Conclusions assorties de commentaires et recommandations,
- ✓ effectué une visite sur le territoire, et particulièrement sur les sites présentant des caractéristiques notamment environnementales, de visualiser les secteurs les plus impactés et de mieux appréhender le projet dans sa globalité,
- ✓ évalué les enjeux, analysé les avantages et les inconvénients, pris en compte les modifications apportées au projet par le pétitionnaire, les dispositions et prescriptions semblant désormais cohérentes et tendant à répondre aux particularités du territoire et aux choix des élus.

Considérant que :

- l'ensemble du dossier contient les pièces réglementaires, que sa mise à disposition a été conforme aux prescriptions de l'arrêté intercommunal, des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme, que la procédure d'information de la population et le bon déroulement de l'enquête ont permis à chacun de pouvoir s'exprimer et formuler ses observations :
 - le public pouvait déposer ses observations sur les registres d'enquête ou messagerie dédiée, ainsi que par courrier et qu'il pouvait également échanger avec un membre de la CE à l'occasion des permanences,
- l'étude du dossier et les recherches personnelles de la CE révèlent de l'intérêt du projet soumis à enquête publique,
- la CE a été tenue informée de la totalité des observations formulées, les attentes du public ayant été toutes et parfaitement appréhendées,
- les avis des Services de l'Etat et des Personnes publiques qui portaient un assez grand nombre de recommandations, ont été étudiés et traités par le porteur de projet,
- le porteur de projet a su rester constamment à l'écoute des requêtes formulées par la CE, marquant par là-même une volonté forte à présenter un dossier complet et en portant

- également une attention toute particulière aux requêtes formulées,
- les avis, portés au Mémoire en réponse, conviennent globalement à la CE, la CC LPA n'ayant occulté aucune observation ni proposition,
 - les dispositions du projet d'élaboration de PLUi, définies par les élus, apparaissent comme adaptées eu égard aux spécificités et particularités du territoire, alliées aux exigences du terrain ainsi qu'à la réglementation en vigueur,
 - qu'une étude sur les ruissellements n'est pas prévue pour l'instant

Recommande,

- Qu'un recensement de la présence ou non et de leur état : des mares, des cavités souterraines, des haies ou plantations dites « à protéger » ainsi que des fossés d'écoulement des eaux pluviales, soit effectué par les élus communaux, leur permettant ainsi de parfaire la connaissance de leur commune.
- Que la création de zones, permettant de rendre constructibles quelques parcelles enclavées, dans un ensemble construit, soit étudiée et défendue
- Que la communauté de communes accompagne et encadre la création de points d'accueil pour chevaux et cavaliers

Donne un **Avis Favorable** sur le projet d'élaboration du PLUi de l'intercommunalité Lieuvin Pays d'Auge tel qu'il a été présenté en tenant compte que:
- le dossier sera revu et corrigé des différentes observations formulées par les PPA, la Commission d'Enquête et des réponses données.

La commission

F. CHAGNAUD
Membre

G GOULAY
Président

JM TOURARD
Membre