

Département du Calvados

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR – BEUZEVILLE (CCPHB)



### Modification n°3 du PLUi

*PLUi s'appliquant aux communes CCPHB du Calvados*

*Procédure simplifiée*

## RAPPORT DE PRESENTATION

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 février 2018,  
approuvant la Modification n°3 du PLUi**

**Le Président Michel Lamarre**

## Historique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé par délibération de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH) en date du 20 novembre 2014.

Suite à la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017, entre la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH) et la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville (CCCB), la compétence Planification est détenue par la nouvelle collectivité dénommée Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (CCPHB).

Ainsi, le PLUi ex-CCPH s'applique uniquement aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados.

### Dates clés du PLUi :

- Elaboration du PLUi approuvée par délibération de la CCPH en date du 20 novembre 2014 ;
- Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération de la CCPH en date du 27 septembre 2016 ;
- Modification n°2 du PLUi prescrite par délibération motivée de la CCPH en date du 8 décembre 2016 : cette procédure est toujours en cours.
- Modification Simplifiée n°3 du PLUi prescrite par arrêté du Président de la CCPHB en date du 15 novembre 2017.

## Objet de la Modification Simplifiée n°3 du PLUi

La Modification Simplifiée n°3 du PLUi vise **à permettre le développement touristique du Manoir d'Apreval**, situé sur la commune de Pennedepie, en autorisant sa réhabilitation en hébergement hôtelier, dans le respect des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site.

Ce projet **d'intérêt général** pour l'ensemble du territoire de la CCPHB, tant du point de vue de la préservation du patrimoine local que de celui du développement touristique et économique (création d'emplois, amélioration de l'offre d'hébergement hôtelier), n'est aujourd'hui pas autorisé par les dispositions réglementaires du PLUi (zone Nh) qui ne permettent pas le changement de destination des constructions d'habitation en hébergement hôtelier.

En l'absence de possibilité réglementaire de changement de destination de ces constructions, le patrimoine local du Manoir d'Apreval, vacant depuis plusieurs années en raison de l'ampleur des surfaces de plancher existantes et du prix de vente associé, est amené à périr et à disparaître.

La présente modification vise donc **à transformer l'actuelle zone Nh (zone Naturelle habitation) en zone Nt (zone Naturelle touristique)**, et à permettre dans ce secteur **le changement de destination des habitations en hébergement hôtelier**. En aucun cas, la Modification Simplifiée n°3 n'est de nature à majorer les possibilités de constructibilités mesurées existantes aujourd'hui en zone Nh : ces dernières sont reprises à l'identique dans la zone Nt. Les zones naturelles N et agricoles A environnantes sont strictement maintenues dans leurs délimitations, telles qu'existantes au PLUi approuvé le 20 novembre 2014 et modifié le 27 septembre 2016. Seuls le Plan de Zonage, le Règlement et le Rapport de Présentation afin d'assurer la cohérence du PLUi sont impactés par la présente Modification.

## Cadre de la procédure de Modification Simplifiée n°3 du PLUi

La présente Modification s'inscrit dans une procédure de Modification Simplifiée non soumise à Enquête Publique, régie par les articles L153.36 et suivants, L153-45 et suivants, et R153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Calendrier de la procédure :

- arrêté de prescription du Président de la CCPHB en date du 15 novembre 2017 ;
- notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévue le 12 décembre 2017 ;
- saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue le 12 décembre 2017 ;
- délibération définissant les modalités de Mise à Disposition au public prévue au Conseil Communautaire de la CCPHB du 13 décembre 2017 ;
- Mise à Disposition au public prévue de mi-janvier à mi-février 2018 ;
- Approbation de la Modification Simplifiée n°3 prévue fin février 2018.

# SOMMAIRE

<b>I. DIAGNOSTIC DU SITE</b>	<b>4</b>
1. LOCALISATION DU DOMAINE D'APREVAL .....	4
2. LE DOMAINE D'APREVAL : OCCUPATION DU SOL ET ENVIRONNEMENT PROCHE .....	5
3. ETAT DE L'EXISTANT .....	6
4. NATURE DU PROJET.....	8
 <b>II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUi</b>	 <b>9</b>
1. LE PLAN DE ZONAGE DU PLUi.....	9
2. LE REGLEMENT DU PLUi.....	10
3. LES INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLUi .....	11
 <b>III. JUSTIFICATIONS DU RESPECT DES REGLEMENTATIONS</b>	 <b>13</b>
1. JUSTIFICATIONS DU CADRE DE LA PROCEDURE .....	13
2. JUSTIFICATIONS DU RESPECT DES REGLEMENTATIONS NATIONALES ET SUPRA-COMMUNALES .....	16
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 SUR L'ENVIRONNEMENT .....	20

# I. DIAGNOSTIC DU SITE

## 1. Localisation du domaine d'Apreval

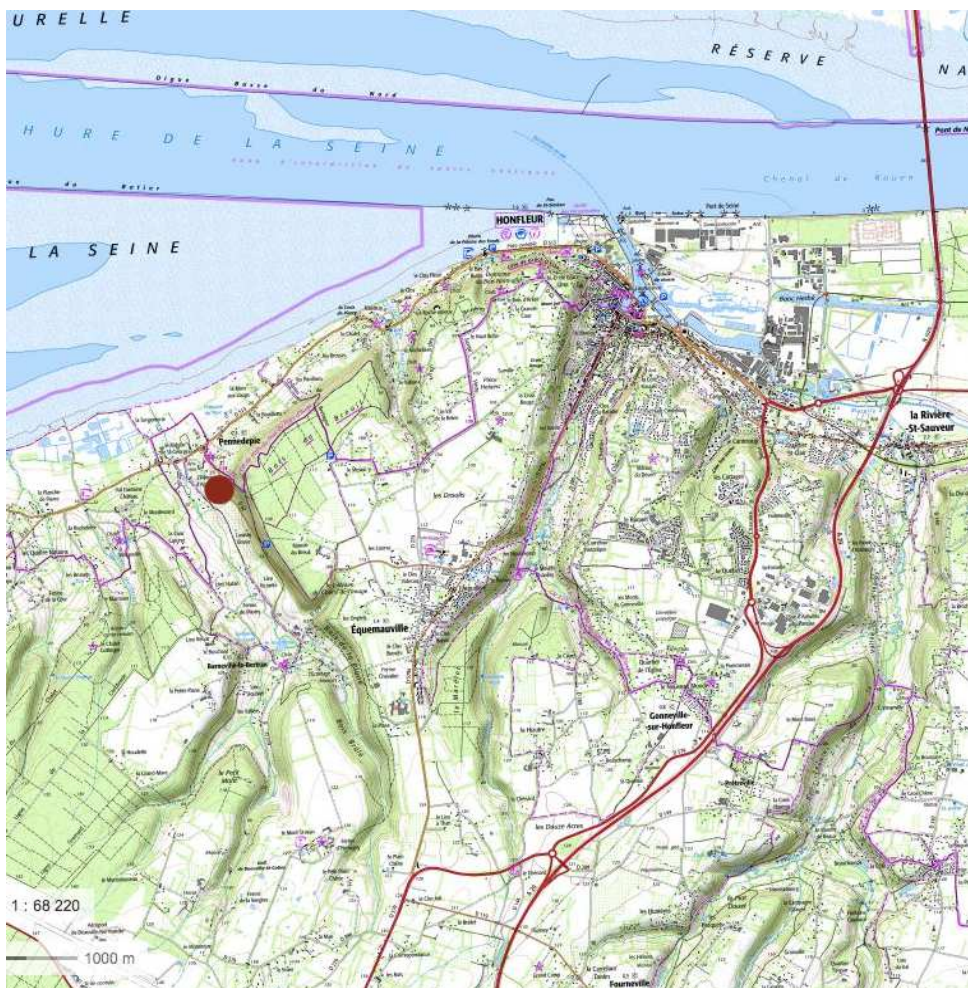
Le domaine d'Apreval, concerné par la Modification n°3 du PLUi, se situe au nord-ouest du territoire de la CCPHB, sur la commune de Pennedepie, et en limite avec celle de Barneville-la-Bertran.

Le site est à proximité du bourg et de son église, dans un petit vallon dont le cours d'eau se jette dans l'estuaire de la Seine.

Le potentiel touristique est important, le site se situant à environ 6km du centre-ville d'Honfleur (12 minutes en voiture) et à environ 10km du centre-ville de Deauville (17 minutes en voiture). Le bocage environnant, la proximité de l'estuaire ainsi que les bâtiments patrimoniaux du Manoir sont autant d'atouts touristiques supplémentaires.

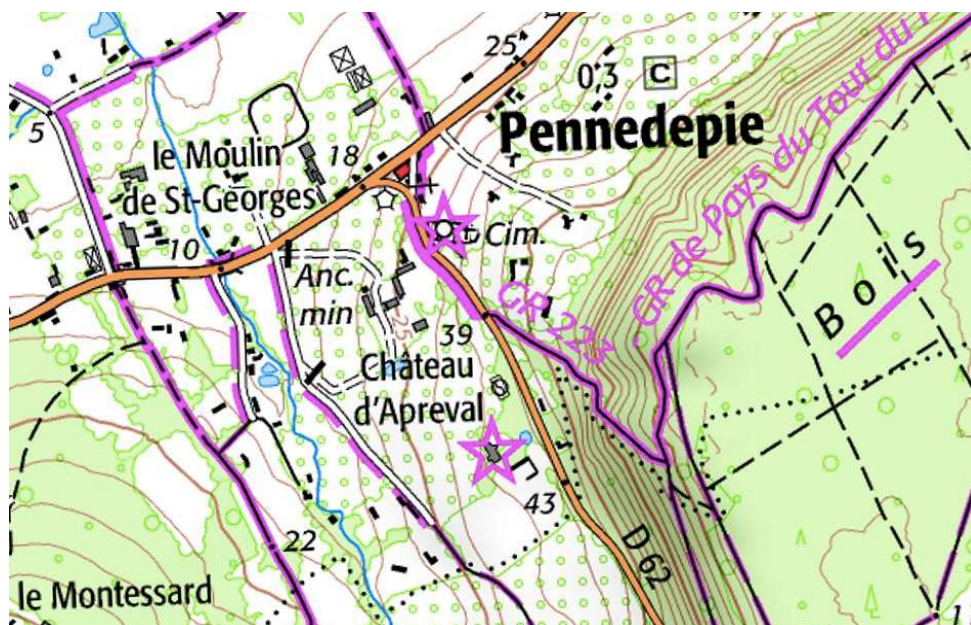
Localisation du Domaine d'Apreval sur la carte IGN

Commune de Pennedepie, au nord-ouest du territoire de la CCPHB



Zoom sur la carte IGN

(source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr))

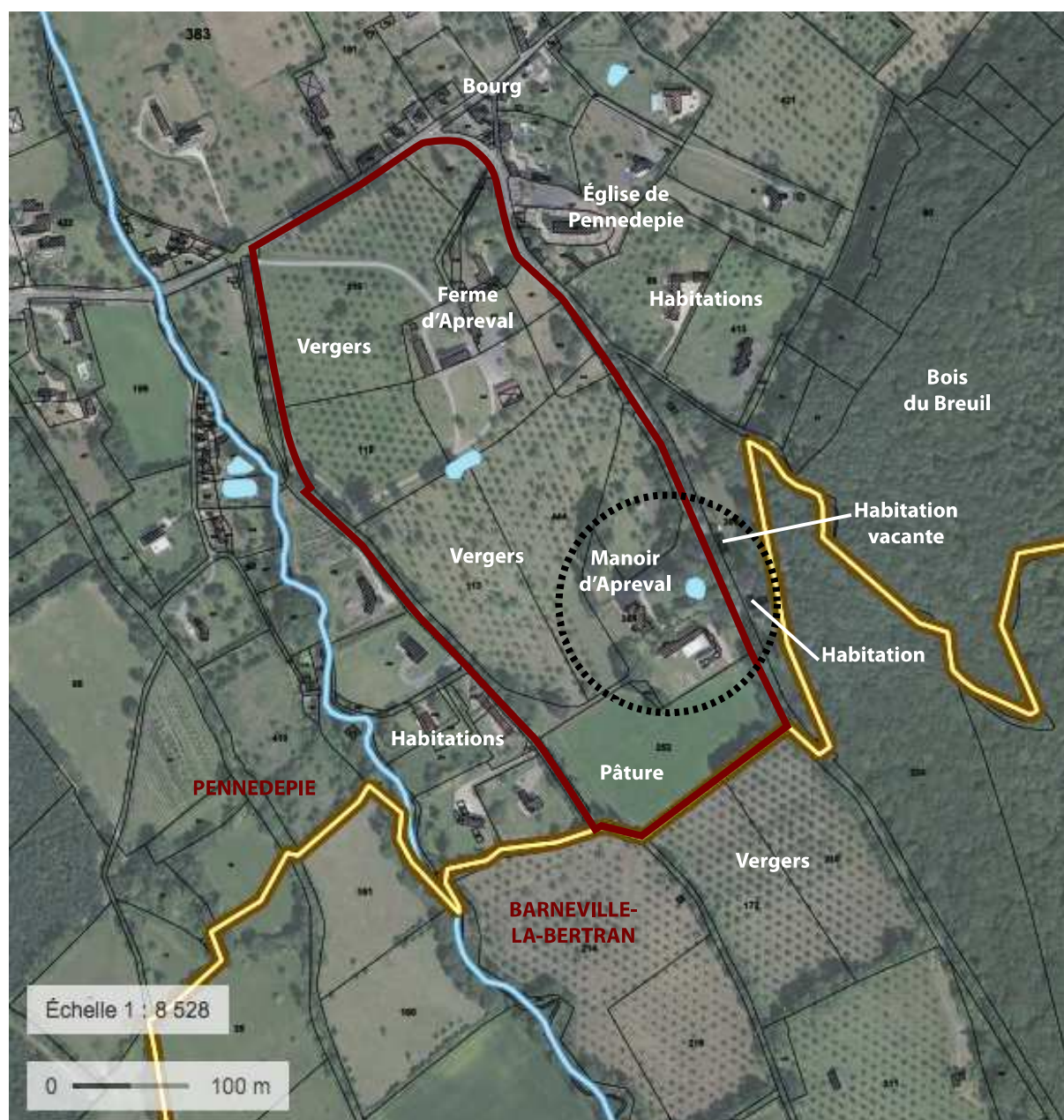




## 2. Le domaine d'Apreval : occupation du sol et environnement proche

Le domaine d'Apreval s'étend au sud du bourg de Pennedepie jusqu'à la commune de Barneville-la-Bertran (voir délimitation en rouge sur la carte ci-dessous) dans un petit vallon dont le cours d'eau s'écoule à proximité ouest vers l'estuaire de la Seine. Les paysages alentours sont constitués d'éléments caractéristiques du bocage normand : vergers, pâtures, habitat dispersé, nombreuses haies... À noter la présence du Bois du Breuil à proximité Est.

Le nord du domaine est occupé par une ferme en activité, exploitant notamment les nombreux vergers du site. La Modification n°3 du PLUi concerne uniquement le Manoir d'Apreval, situé au sud du domaine à plus de 200m de l'exploitation agricole, et entouré en noir sur la carte ci-dessous. À noter la présence de deux habitations à proximité Est, de l'autre côté de la D62 : une habitation occupée sans relation avec le projet, et une habitation vacante pour laquelle les porteurs de projet ont prévu sa réhabilitation en logements à destination du personnel de l'hôtel, ainsi qu'en bureaux liés à la future activité hôtelière.



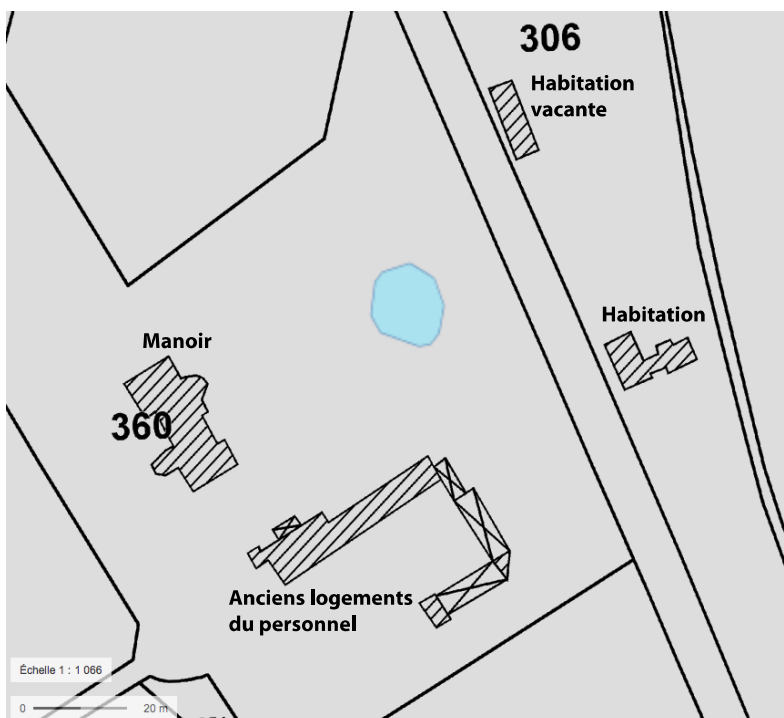
Le domaine d'Apreval - occupation du sol (source [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)) : Photographie aérienne et cadastre.

### 3. Etat de l'existant

Le site du manoir concerné par la présente Modification se compose de deux ensembles bâtis entourés d'un jardin paysager et d'un parc arboré :

- le Manoir à proprement parler, auquel on accède par l'Est et la D62;
- les bâtiments des communs regroupant les anciens logements du personnel du manoir ainsi que des bâtiments techniques : stockage, entretien du jardin...

À l'Ouest de la départementale, une habitation vacante est également en cours d'achat par les porteurs de projet. Longère traditionnelle, elle est destinée à devenir une annexe de l'hôtel : hébergement de certains employés, bureaux pour l'administratif.



Le bâtiment du Manoir : de gauche à droite, façade Ouest, façade Est, façade Est mise en valeur depuis l'accès par une grande pelouse bordées d'arbres.

De hauteur R+2+Combles, le bâtiment est assez hétéroclite et complexe, avec de nombreuses ouvertures, des décrochés de façades et de toitures, des pentes de toitures diverses, une multiplicité de matériaux. Côté Ouest, sa morphologie architecturale reprend celle des manoirs avec une mise en scène de la façade par rapport au jardin par deux volumes latéraux.



Les bâtiments en cour carrée des communs - anciens logements du personnel côté nord : volumes plus simples que ceux du Manoir de type longère R+Combles à R+1+Combles, toitures à double pente en ardoise ou tuile, colombages, pigeonnier en pierre, essentage en ardoise...





Les bâtiments en cour carrée des communs - les bâtiments techniques : le côté Est et Sud des communs est occupé par des bâtiments techniques (garage, stockage...) de formes encore plus simples : toitures à double pente ou un seul pan, murs en brique avec très peu d'ouvertures, charretterie partiellement ouverte...

L'espace de la cour est occupé par une piscine, une terrasse et des aménagements verts (pelouse, végétation en espalier le long des bâtiments techniques, arbustes et plantations).



Les espaces extérieurs présentent de nombreux aménagements paysagers qualitatifs.

À gauche portail d'accès au Manoir réalisé en pierre « à l'ancienne » ; il est en réalité assez récent. Le projet prévoit la conservation de ce portail mais son déplacement à l'intérieur du site, afin d'élargir l'accès à l'hôtel depuis la départementale et de garantir la sécurité des usagers (sécurité routière, accès des véhicules pompiers).



Ci-dessus, un aménagement d'escaliers met en scène la façade Ouest du Manoir côté jardin, et gère la pente du terrain.

#### 4. Nature du projet

Le projet de réhabilitation du Manoir d'Apieval vise à **la réalisation d'un hôtel de luxe (4 étoiles)** dans les bâtiments patrimoniaux existants du Manoir.

**Une trentaine de chambres** seraient créées dans le Manoir ainsi que dans ses dépendances (anciens logements des domestiques). En outre, le projet prévoit l'ouverture **d'un restaurant gastronomique** ainsi que le maintien ou la création des équipements classiques d'un hôtel de luxe : agrandissement de la piscine couverte existante, conservation de la piscine extérieure et du tennis, création d'un spa, d'un sauna...

Le projet est **d'intérêt général** pour l'ensemble du territoire de la CCPHB, tant en termes de développement touristique (création d'une offre de luxe manquante), de développement économique (création d'environ 10 emplois à terme), que de préservation du patrimoine. En effet, les bâtiments du Manoir ne trouvent pas repreneur depuis plusieurs années, en tant qu'habitation, en raison d'un prix de vente très élevé lié à l'ampleur des surfaces de plancher existantes et de la superficie du site. En l'absence de réhabilitation du Manoir en hébergement hôtelier, les constructions patrimoniales ainsi que l'entretien du parc arboré risquent de périliter et de disparaître.

Enfin, le projet envisagé est **respectueux des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales** du site et de ses bâtiments :

- le verger situé au nord du secteur est conservé et reste exploité par la ferme du domaine ;
- l'accès existant en pierre est conservé mais déplacé pour permettre l'accès des véhicules pompiers ;
- une desserte piétonne et PMR sur l'ensemble du site est prévue sous forme de liaisons douces et paysagères ;
- les arbres et aménagements verts de l'actuel jardin sont conservés, mis en valeur et améliorés.

Le projet s'inscrit en réhabilitation et aménagement des bâtiments existants, en conservant leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, et en prévoyant des extensions extrêmement mesurées, de l'ordre de moins de 40m2, répartis sur les deux ensembles de bâtiments (manoir et communs) :

- les formes et volumes du manoir sont conservés, les très faibles extensions réalisées consistent uniquement à garantir l'accessibilité aux PMR ainsi que la défense incendie (fermeture d'une coursive, aménagement d'une issue de secours...) ; ces travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (site inscrit) garant du respect du patrimoine bâti, ainsi qu'à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- les bâtiments techniques des communs sont légèrement repris afin d'y développer les équipements nécessaires à un hôtel de luxe : les charretteries sont closes de murs, la serre en pignon sud-ouest est légèrement étendue afin d'y créer un jardin d'hiver, la piscine couverte est légèrement agrandie.

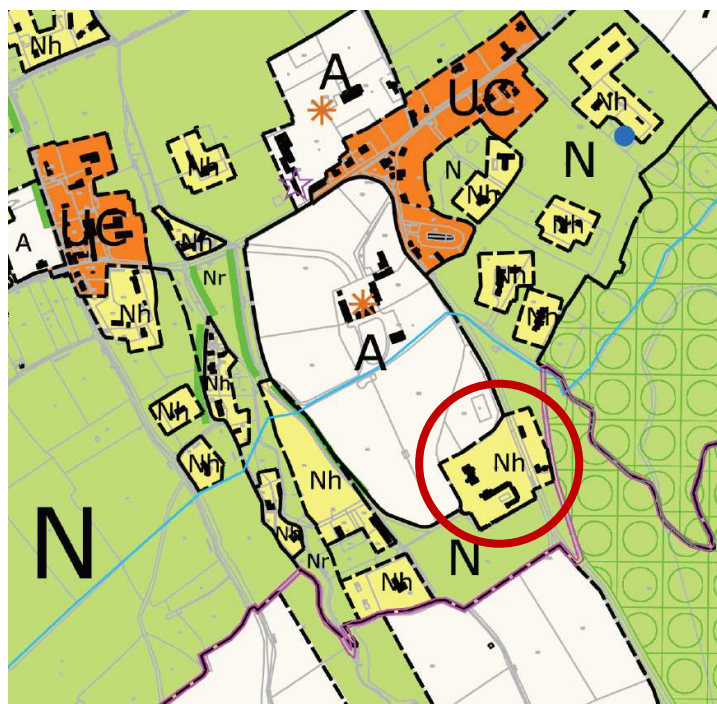


## II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUi

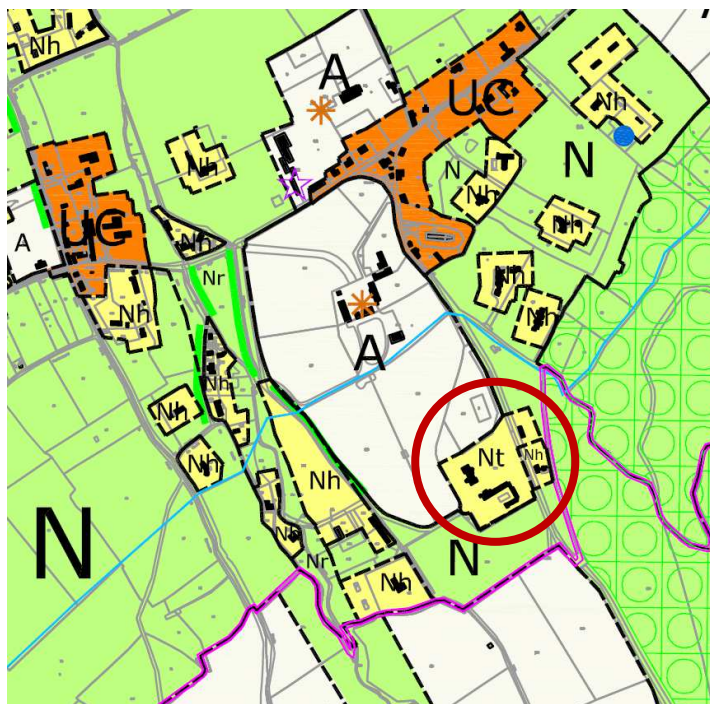
### 1. Le Plan de Zonage du PLUi

La Modification n°3 du PLUi propose le passage en zone naturelle touristique Nt du secteur naturelle habitat Nh, de l'autre côté de la route D62, tel qu'illustré sur les deux zooms ci-dessous.

Ce passage de Nh à Nt est partiel puisque la maison existante au sud-est du secteur Nh, de l'autre côté de la route D62, conserve son zonage actuel en relation avec son usage d'habitation. En revanche la partie nord-est du secteur Nh, située également de l'autre côté de la D62, passe en zone Nt, le projet prévoyant dans l'habitation existante, la création de bureaux et de logements pour les employés de l'hôtel.



Zoom sur le Plan de Zonage en vigueur (PLUi du 27/09/2016)



Modification apportée au Plan de Zonage dans la Modification n°3

A noter que les zones naturelles N et agricoles A, situées sur le domaine d'Apreval et aux alentours, ne subissent aucune modification de leurs tracés et conservent leurs délimitations du PLUi approuvé le 20 novembre 2014, puis modifié le 27 septembre 2016.

Aucune autre commune que Pennedepie, ni aucun autre secteur du Plan de Zonage en vigueur, ne connaît d'évolution dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi.

## 2. Le Règlement du PLUi

La Modification n°3 apporte des changements a minima du Règlement du PLUi, afin de prendre en compte la création sur le Plan de Zonage de la zone Naturelle touristique Nt, dans l'objectif d'y autoriser les changements de destinations des constructions existantes en hébergement hôtelier ainsi qu'en bureaux, logements, activités touristiques et de loisirs sous réserve d'être liées à l'hébergement hôtelier.

Seul le « **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, Chapitre I – Règlement applicable à la zone N** » est légèrement impacté :

> p90, la définition de la zone Nt est ajoutée en préambule du Règlement de la zone N :

*« un secteur Nt, correspondant aux secteurs de développement touristique où les constructions existantes peuvent être réhabilitées par changement de destination en hébergement hôtelier, »*

> p94, « L'Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition » est complété pour la zone Nt :

*« Uniquement dans le secteur Nt, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :*

- *l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes pour l'usage d'hébergement hôtelier ainsi que de bureau, de commerce, de logement à destination du personnel et d'activités touristiques ou de loisirs sous réserve d'être liés à l'hébergement hôtelier.*
- *l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :*
  - o *soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ,*
  - o *soit d'une surface de plancher totale de 30m2.*
- *la réalisation de 40m2 de dépendances au total, implantées à une distance maximale de 35m par rapport à la construction principale,*
- *les piscines*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage. »*

Ce paragraphe est rédigé à l'identique de la zone Nh, à l'exception de la possibilité de changement de destination, **sans aucune majoration des possibilités de constructibilité mesurée**, comme en témoigne la rédaction ci-dessous de l'article 2 de la zone Nh (p92), non modifiée depuis l'approbation du PLUi :

*« Uniquement dans le secteur Nh, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :*

- *l'aménagement des constructions existantes pour l'usage de bureau, de commerce*
- *l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :*
  - o *soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ,*
  - o *soit d'une surface de plancher totale de 30m2.*
- *la réalisation de 40m2 de dépendances au total,*
- *les piscines*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage. »*

> p97, le coefficient d'emprise au sol de la zone Nt est précisé à l'identique de la zone Nh dans l'« Article N 9 – Emprise au sol », avec une simple mention du sous-secteur Nt :

*« L'emprise au sol des constructions est limitée à :*

- *Nc, Ne et Nr: 10 % de la surface du secteur concerné.*
- *Nj : 10 % de la surface de chaque unité foncière.*
- *Na, Nb, Nh, Ni, Ng et Nt : 30% de la surface de chaque unité foncière. »*

> p98, l'« Article N 11 – Aspect extérieur des constructions » est renseigné pour la zone Nt à l'identique de la zone Nh, avec une simple mention du sous-secteur Nt :

**« Règles applicables aux secteurs Nh, Nhc, Ni, Ng et Nt »**

**> p100** enfin, l'« **Article N 13 – Espaces libres et plantations** » réglemente la zone Nt à l'identique de la zone Nh, avec une simple mention du sous-secteur Nt :

« Dans les secteurs Na, Nb, Nh, Nhc **et Nt** une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en espace vert. »

**Aucun autre article du « Chapitre I – Règlement applicable à la zone N », ni aucune autre partie du Règlement du PLUi n'est modifié. La zone Nt est donc réglementée à l'identique de la zone naturelle N et de ses sous-secteurs, à savoir :**

- Article N 1 : toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.
- Article N 3 : toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées ; si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès véhicules ; toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.
- Article N 4 : les constructions doivent satisfaire aux exigences de raccordement au réseau d'eau potable, ainsi qu'aux normes d'assainissement ; les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière.
- Article N 5 : Non fixé.
- Article N 6 : les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à minimum 4m par rapport aux voies et diverses emprises publiques.
- Article N 7 : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m, à l'exception de certaines constructions qui peuvent s'implanter en limite séparative : les constructions d'une hauteur inférieure à 3m et celles à toiture double pente égale avec faîtière à 5m maximum et égout à 3m maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.
- Article N 8 : Non fixé.
- Article N 10 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 11m.
- Article N 12 : le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors des voies publiques.

### **3. Les incidences sur le Rapport de Présentation du PLUi**

La Modification n°3 met en cohérence le Rapport de Présentation du PLUi, tel qu'approuvé le 20 novembre 2014 puis modifié le 27 septembre 2016, avec les changements apportés sur le Plan de Zonage et dans le Règlement du PLUi. Les pages suivantes du Rapport de Présentation ont été modifiées (changements indiqués en rouge) :

**> p247 à p249, la zone Nt a été ajoutée aux secteurs naturels comprenant des constructions :**

« Sont différenciés les secteurs Nh pour l'habitat, Na pour les activités économiques (...), Nc pour les camping, **Nt pour les secteurs de développement touristique où les constructions existantes peuvent être réhabilitées par changement de destination en hébergement hôtelier**, et Nx pour les parties non-construites de l'aéroport de Deauville-Saint-Gatien.

Les secteurs Nh et, marginalement, Na, Ng **et Nt**, correspondent à deux phénomènes historiques, qu'ils soient spécifiques au territoire ou similaires à l'échelle nationale :

- en dehors de certains bourgs ou villes, l'implantation historique de l'urbanisation du Pays d'Auge est dispersée sur le territoire afin d'exploiter ses spécificités, son relief, l'eau,... et suite aux défrichements familiaux du 19<sup>ème</sup> siècle ainsi qu'en attestent les cartes historiques présentées au diagnostic. Cette singularité est physiquement inscrite et doit donc être prise en compte;

- Les P.O.S. qui se sont succédés ont largement maintenu cette tradition en s'appuyant principalement sur les zones NB, renforçant cette dispersion. Le dernier P.O.S. en vigueur présentait 873 hectares de zones NB dont une part très importante est urbanisée à la date d'approbation du présent P.L.U. (...)

**En zone Nh**, le P.L.U. autorise des extensions des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher ou d'une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>. La surface totale des dépendances y est limitée à 40m<sup>2</sup> au total. **En sous secteur Nt, la constructibilité mesurée s'exprime de façon identique à la zone Nh ; la seule différence est l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes autorisés pour l'usage d'hébergement hôtelier et d'activités liés à cette hébergement hôtelier. La limitation du périmètre de ces secteurs Nh **et Nt** est un gage de préservation de l'espace et d'arrêt du mitage. (...)**

Ces secteurs ont été délimités proche des constructions existantes. Ce zonage ne permet pas les dérapages comme l'accroissement irraisonné des surfaces ou la multiplication des dépendances. Ainsi, les emprises au sol autorisées de 30% en Na ~~ou Ni, 20% en Nh, Ni, Nh ou Nt s'appliquent~~ à des surfaces individuellement assez restreintes. (...)

Dans les secteurs Nh, Nhc, Na, Nb ~~et Nt~~ un pourcentage d'espace vert minimum - 70% - par unité foncière a été fixé afin de maintenir le caractère exceptionnel du droit à construire autorisé. »

A noter que dans l'avant dernière modification une phrase a été rectifiée pour mettre en cohérence le Rapport de Présentation avec le Règlement du PLUi, le Coefficient d'Emprise au Sol étant, depuis le PLUi adopté en 2014, de 30% pour les secteurs Na, Nb, Nh, Ni et Ng (article N9) et non de 20% comme dans le rapport. Il s'agit donc d'une rectification d'erreur matérielle.

#### > p251 et 388, les surfaces ont été recalculées suite à la délimitation de la zone Nt :

« Le secteur Nh représente environ 810 hectares. Il n'avait pas d'équivalent au P.O.S. (...)

Le secteur Ni représente 1,8 hectare. Sa définition n'existait pas au P.O.S. .

~~Le secteur Nt représente 1,3 hectare. Sa définition n'existait pas au P.O.S. »~~

PLU	ABLON	BARNEVILLE LA BERTAN	CRICQUEBOEUF	EQUEMAUVILLE	FOURNEVILLE	GENNEVILLE	GONNEVILLE SUR HONFLEUR	HONFLEUR	LA RIVIERE ST SAUVEUR	LE THEIL EN AUGÉ	PENNEDEPIE	QUETTEVILLE	ST GATIEN DES BOIS	TOTAL
A	482	173,9	79,7	281,1	494,8	609,4	491,7	93,8	8,4	139,7	32,8	697,7	1234,8	4820
N	673,7	237,0	71,5	201,9	179,8	295,6	282,1	596,9	381,1	119,8	527,4	326,1	3448,2	7277,5
dont Na	1,6			1,2		0,3								3,1
dont Nb												1,2		1,2
dont Nc													2,3	2,3
dont Nca				1,0										1,0
dont Ne							1,4	7,4	3,7				79,1	85,6
dont Ng											1,2	0,8		2,0
dont Nh	102,9	21,6	11,1	46,9	76,2	88,5	99,2	69,4	37,6	10	50,9	83,2	111,2	810,4
dont Nhc		4,1												4,1
dont Nj								0,7						0,7
dont Ni													1,8	1,8
dont Np	69,9				71,0	1,5			5,4					147,8
dont Nr	173		31,7					1353	178,5		121,8			640,3
dont Nt											1,3			1,3
dont Nx													219,0	219,0
Secteur sauvegardé								39,0						39,0
TOTAL	1200	418	185	598	686	936	850	1367	539	278	568	1032	4911	13568
dont EBC	150,5	83,0	4,7	38,3	0,0	33,1	50,3	106,7	35,8	5,5	75,2	41,4	2714,9	3383,5

#### > p321, ajout de la mention du secteur Nt :

« Les zones U et AU couvrent 1 432 hectares contre 1 666 au P.O.S. . Les zones urbanisées de fait (anciennes zones NB, NF et Ncf/t/x) passent de 1 466 à 1 132 hectares classés Na, Nb, Nc, Ne, Nh, Nhc, Ng, Ni, Nj, ~~Nt~~ ou Nx. »

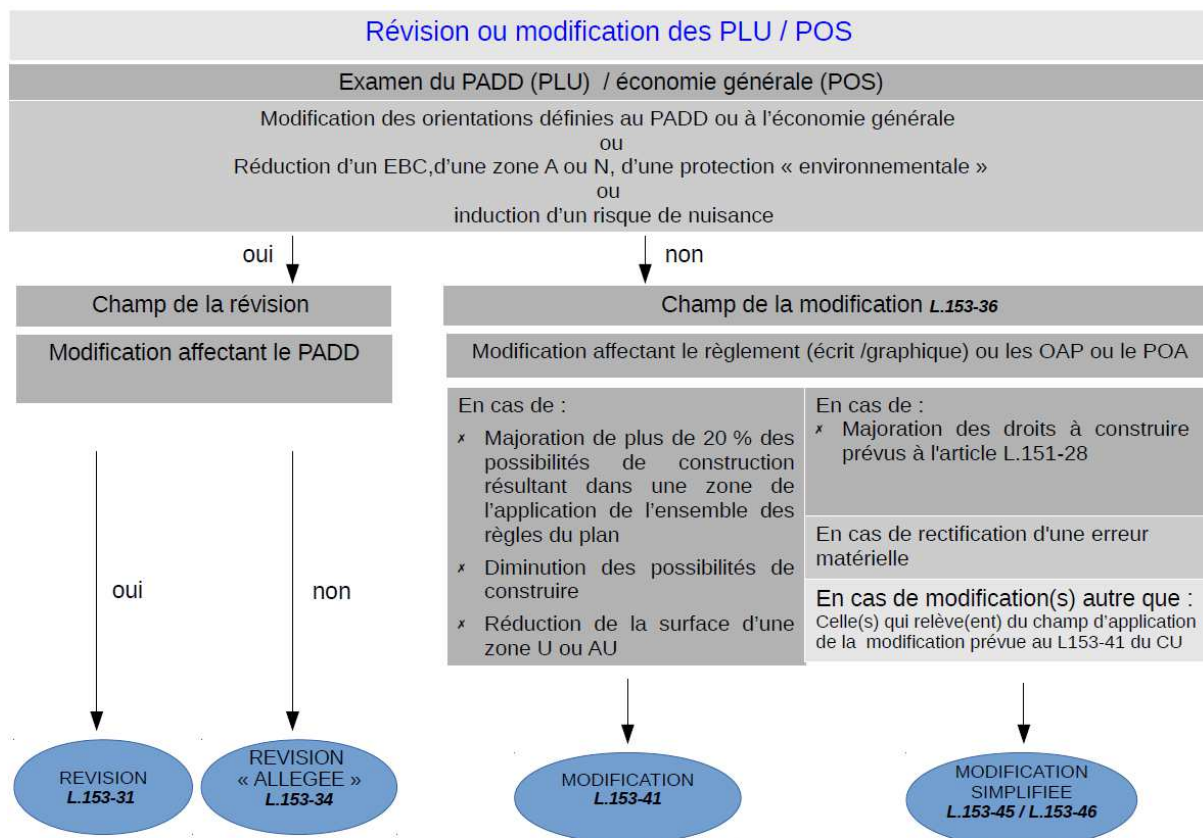


### III. JUSTIFICATIONS DU RESPECT DES REGLEMENTATIONS

#### 1. Justifications du cadre de la procédure

##### > De la Révision à la Modification Simplifiée : les différentes procédures d'évolution d'un PLU

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé : Révision, Révision allégée, Modification et Modification Simplifiée.



DDT du Territoire de Belfort – M&J 05/2016

##### > Le cadre de la procédure de Modification

La présente Modification n°3 du PLUi s'inscrit dans une **procédure de Modification encadrée par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme** qui stipule :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Or, l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme distingue les procédures de Révision et de Modification comme suit :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

## > Justification du respect de l'économie générale du PADD

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi approuvé en 2014 s'articule autour de trois principes généraux :

- « - *Maîtriser et organiser l'urbanisation du territoire ;*
- *Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral ;*
- *Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire.*

*Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques au territoire. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de leurs communes et de l'intercommunalité et concourt à la mise en œuvre concrète du PADD. »*

L'objet de la présente Modification n°3 du PLUi, à savoir permettre le développement touristique du site du Manoir d'Apreval en autorisant le changement de destination des constructions d'habitation en hébergement hôtelier, n'est pas de nature à remettre en cause les grandes orientations du PADD. En effet, le développement du site se fait dans le respect de ses qualités environnementales, paysagères et patrimoniales, sans aucune modification des zones naturelles N et agricoles A environnantes, ni aucune majoration des possibilités de constructibilité mesurée entre les secteurs Nh et Nt.

La Modification n°3 s'inscrit donc en cohérence avec les 3 principes généraux du PADD, en ce qu'elle propose :

- « *d'assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire* » en renforçant son offre touristique et en participant à l'effort de création d'emplois : création d'une trentaine de chambres haut de gamme (4 étoiles), création de services associés à l'hébergement hôtelier (piscines couvertes et extérieures, tennis, spa, restaurant gastronomique...), création d'environ 10 emplois directs à terme.
- « *de maîtriser et d'organiser l'urbanisation du territoire et de Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral* », en conservant les délimitations actuelles des zones naturelles N et agricoles A situées à proximité, ainsi qu'en permettant la réhabilitation du patrimoine bâti du manoir associée à de nouveaux usages sans majoration des possibilités de constructions, concourant ainsi au respect de la Loi Littoral, des paysages et de l'environnement proche.

Dans le détail, la Modification n°3 rentre en résonnance avec les orientations et moyens d'actions suivants du PADD :

- « - *Promouvoir les actions permettant de favoriser la résidence des personnes travaillant sur le territoire et attirer une population jeune et active* (logements du personnel de l'hôtel prévus en partie sur le site) ;
- *Affirmer la qualité architecturale du bâti : encourager les réhabilitations du bâti ancien ;*
- *Offrir une qualité d'équipements adaptée : maintenir le niveau d'offre d'équipements culturels, sportifs, de loisirs et sanitaire ;*
- *Préserver les sites et points de vue remarquables ;*
- *Préserver le cadre de vie, facteur de l'attractivité touristique : favoriser l'offre touristique qualitative. »*

La présente Modification ne remet donc pas en cause l'économie générale du PADD et participe à la mise en œuvre de ses principes généraux, de ses orientations et de ses moyens d'actions. **Elle n'est pas de nature à « changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables » et ne s'inscrit donc pas dans le premier cas décrit au L153-31 1° du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose.**

## > Justification du respect des autres cas prévus au L153-31

Comme démontré dans la partie II du présent rapport, les modifications apportées au PLUi ne sont pas de nature :

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, la zone naturelle Nh évoluant vers une zone naturelle Nt équivalente si ce n'est le changement de destination autorisé par le Règlement ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance : le projet de développement touristique est mesuré (30 chambres) et aucune majoration des possibilités de constructibilité mesurée existantes en zone Nh n'est prévue ; il n'est pas de nature ni à induire de graves risques de nuisance, ni à avoir des incidences significatives sur l'environnement ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, ni aucun secteur agricole ou naturel.

**Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L151-31 du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose. Les changements apportés au PLUi peuvent donc être opérés par une procédure de Modification régie par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.**

## > Le cadre de la procédure de Modification Simplifiée

La présente Modification n°3 du PLUi s'inscrit dans une **procédure de Modification Simplifiée encadrée par l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme** qui stipule :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

Or, l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme distingue les procédures de Modification de droit commun et de Modification Simplifiée comme suit :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

## > Justification du respect de la procédure de Modification Simplifiée

La présente procédure n'est pas de nature :

- ni à augmenter, ni à diminuer les possibilités de construction, la zone Nt reprenant à l'identique les possibilités de constructibilité mesurée de la zone Nh ;
- à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, le secteur n'étant concerné par une zone urbaine ;
- à appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux obligations de logements sociaux des communes de plus de 3 500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants.

**Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L153-41 du Code de l'Urbanisme. Les changements apportés au PLUi peuvent donc être opérés par une procédure de Modification Simplifiée régie par l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme. Il n'est pas nécessaire de procéder à une Enquête Publique, une Mise à Disposition suffisant.**

## 2. Justifications du respect des réglementations nationales et supra-communales

La Modification n°3 propose des changements a minima du Plan de Zonage (la zone Nh devenant, à l'exception de la maison habitée, une zone Nt, sans extension de ses limites) ainsi que du Règlement du PLUi, les dispositions actuelles de la zone Nh étant reprises à l'identique dans la zone Nt, à l'exception du changement de destination autorisé, sans aucune majoration de la constructibilité mesurée.

Ainsi, la présente Modification n'est pas de nature à remettre en cause le respect des réglementations nationales et supra-communales telles qu'elles ont été justifiées aux pages 256 à 306 du Rapport de Présentation du PLUi approuvé le 20 novembre 2014 : loi Littoral, loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite Grenelle II), loi ALUR, Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), SCOT Nord Pays d'Auge, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE)...

Toutefois, les dernières évolutions législatives amènent à préciser les justifications :

- du respect de la Loi Littoral suite aux précisions apportées par la directive et les fiches pédagogiques associées du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité en date du 7 décembre 2015 ;
- du respect des dispositions propres aux Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et aux changements de destination en zone N suite à la Loi Macron du 6 août 2015.

### > Justification du respect de la Loi Littoral

Les bâtiments du Manoir d'Apreval concernés par la présente Modification n°3 du PLUi se situent en commune littorale de Pennedepie en vertu de la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « Loi Littoral » et de sa déclinaison dans les articles L.121-1 à L.121-30 et L.121-38 à L.121-50 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments du Manoir d'Apreval se situent au-delà de la bande des 100m à compter du littoral et des espaces proches du rivage, ainsi qu'en dehors des espaces remarquables du littoral tels que déterminés dans les justifications du PLUi (voir carte-ci-dessous).



Localisation du site du manoir sur la carte p285 du Rapport de Présentation du PLUi



Les constructions d'Apreval sont isolées (constructions anciennes liées au bocage normand) et ne constituent pas un secteur urbanisé de la commune, ni un secteur en continuité avec une agglomération ou un village, ni un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens du L121-8 du Code de l'Urbanisme (« *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* »). Par conséquent, aucune extension de l'urbanisation n'est autorisée dans ce secteur.

La directive ministérielle du 7 décembre 2015 est venue préciser cette interdiction dans sa fiche « *Littoral et urbanisme – instruction du Gouvernement - L'extension de l'urbanisation en continuité* », au regard de la notamment de la jurisprudence de ces dernières années :

« *Dans les autres secteurs de la commune (zones non urbanisées et zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et villages), ne sont autorisées que :*

- *les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières (...)*
- *les extensions limitées de constructions existantes, sous réserve qu'elles ne constituent pas de l'urbanisation ;*
- *(...)* »

Le Règlement de la zone Nt, tel qu'il a été rédigé à l'identique des dispositions actuelles de la zone Nh, n'autorise en aucun une extension de l'urbanisation, mais bien « des extensions limitées des constructions existantes ». Sont autorisés en zone Nt :

- l'aménagement des constructions existantes ;
- le changement de destination des constructions existantes ;
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de +20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi du 20 novembre 2014, ou + 30m<sup>2</sup> ;
- 40m<sup>2</sup> de dépendances au total ;
- les piscines.

Cette constructibilité mesurée n'est pas de nature à constituer une extension de l'urbanisation.

Le secteur Nt est identique au secteur Nh et toutes les justifications relative au respect de la Loi Littoral ont été faites dans le Rapport de Présentation lors de l'élaboration du PLUi.

## **> Justifications du respect de la réglementation relative aux changements de destination en zone N et au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

### **Historique de la législation concernant les STECAL**

Depuis la loi SRU de 2000, la volonté du législateur a été de prévenir l'artificialisation des sols, la consommation de terres naturelles et agricoles, et de concentrer l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés pourvus en emplois, équipements, réseaux, transports collectifs, commerces, services...

Issu de la **loi ENE dite « Grenelle II »**, l'ancien article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme a porté création des STECAL :

« *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Ces dispositions autorisent, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une ou plusieurs constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le soustraire de façon mesurée à l'inconstructibilité des zones naturelles N ou agricoles A.

**La loi ALUR** a souhaité encadrer ces dispositions afin d'éviter certaines dérives d'extension de l'urbanisation diffuse et de mitage des campagnes, notamment en précisant « le caractère exceptionnel » de ces STECAL. En conséquence, ce caractère exceptionnel est venu limiter les possibilités de création de STECAL et donc les possibilités d'extensions mesurées et de changement de destination des constructions existantes dans les zones naturelles et agricoles, ce qui s'est avéré problématique dans les régions de bocage à l'habitat diffus traditionnel.

**La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF)** a redéfini les possibilités d'évolutions des constructions existantes en zones naturelles et agricoles : les bâtiments à destination d'habitation en zones A ou

N hors STECAL, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité des paysages, et de renseigner les critères de hauteur, densité et implantation.

Enfin, **la loi Macron** a introduit des nouvelles dispositions en autorisant dans les zones N et A, en STECAL ou hors STECAL les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité des paysages, et de renseigner les critères de hauteur, densité et implantation.

### **Historique de la législation concernant le changement de destination en zones A et N**

Avant les lois ALUR et LAAF, les possibilités de changements de destination des bâtiments en habitation se limitaient uniquement aux constructions agricoles situées en zone A, et sous réserve de leur intérêt patrimonial. Dorénavant, en zone agricole aussi bien que naturelle, tous les bâtiments et non les seules constructions agricoles remarquables, peuvent changer de destination à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

### **Autoriser les changements de destination en zone N : l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme**

La Modification n°3 du PLUi vise à permettre le changement de destination des constructions existantes du Manoir d'Apreval en hébergement hôtelier, situées en zone naturelle Nt. Cette disposition est possible en vertu du L151-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (...);*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

#### ***Le changement de destination des constructions d'habitation du manoir d'Apreval n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole de la ferme :***

- le siège d'exploitation bénéficie d'une zone A suffisamment dimensionnée pour accueillir d'éventuels futurs hangars ; les constructions agricoles ne sont de toute façon pas permises dans l'actuel secteur Nh, dédié à l'habitation ;
- les bâtiments agricoles sont éloignés de plus de 200m du Manoir et d'éventuels futurs hangars sont donc possibles sans que cela n'occasionne de conflits d'usages avec l'hôtel ;
- l'activité agricole est compatible depuis de nombreuses années avec l'usage de résidence secondaire du Manoir ; le siège d'exploitation est situé à proximité du bourg et dans un secteur d'habitat dispersé sans que cela ne pose problème ;
- si le développement touristique du site peut s'accompagner d'une légère augmentation de sa fréquentation, les usages d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole semblent compatibles ;
- les vergers situés à proximité et toujours exploités conservent leur zonage A garant de leur protection.

#### ***Le changement de destination des constructions d'habitation du manoir d'Apreval n'est pas de nature à remettre en cause la qualité paysagère du site :***

- le Règlement de la zone Nt ne prévoit pas de nouvelles constructions principales et reprend les dispositions de la zone Nh, sans augmentation des possibilités de constructibilité mesurée ; ainsi le site est préservé de toute urbanisation ;
- la réhabilitation du Manoir et de ses communs participe à la préservation du patrimoine et à sa mise en valeur, le changement d'usage permettant d'envisager le maintien de l'entretien des bâtiments patrimoniaux et du parc ;
- le projet prévoit des extensions a minima, une conservation des éléments architecturaux et paysagers du site, en ce qu'ils constituent une ressource pour l'activité hôtelière de luxe ;
- les vergers situés à proximité et toujours exploités conservent leur zonage A garant de leur protection.
- l'Architecte des Bâtiments de France rendra son avis quant à la préservation des paysages et du patrimoine bâti dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

**Par conséquent, les dispositions réglementaires de la zone Nt respectent l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. En outre, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) rendra un avis conforme, ce qui permettra de vérifier la compatibilité du projet final avec la préservation des paysages.**

## **La création d'un STECAL : article L151-13 du Code de l'Urbanisme**

La Modification n°3 du PLUi vise secondement à permettre une constructibilité mesurée pour les constructions existantes du Manoir situées en Nt, de manière identique au règlement actuel de la zone Nh. L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme permet cette constructibilité mesurée mais uniquement pour les extensions et annexes des constructions d'habitation :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (...) »*

Une fois le changement de destination opéré, il n'est donc pas possible de recourir au L151-12 pour réaliser des extensions mesurées. Ainsi, la création d'un STECAL a été rendu nécessaire afin de permettre une constructibilité mesurée ultérieure au changement de destination en hébergement hôtelier.

### **Article L151-13 du Code de l'Urbanisme**

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (...);*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

La zone Nt s'apparente donc à un STECAL de très faible ampleur puisque les constructions nouvelles autorisées se limitent aux extensions mesurées et au 40m2 de dépendances au total, de manière identique à ce qu'il est actuellement autorisé en Nh. Aucune construction principale supplémentaire n'est autorisée en zone Nt.

### **La zone Nt correspond bien aux critères d'un STECAL définis par le L151-13 :**

- la Modification n°3 envisage la création d'une seule zone Nt confirmant le recours exceptionnel du STECAL ; les zones Nh du territoire, validées lors de l'approbation du PLUi mais qui s'apparentent aujourd'hui à des STECAL, sont en cours de suppression dans le cadre de la Modification n°2 du PLUi prescrite le 8 décembre 2016 au profit de l'utilisation de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ;

- le critère de hauteur est renseigné : les constructions sont limitées à 11m maximum à l'article N.10 ; les maximum de +20% de surface de plancher ou 30m2, et 40m2 de dépendances au total, empêchent de toute façon des constructions supérieures à deux niveaux.

- le critère d'implantation est renseigné : les extensions sont par définition accolées aux constructions existantes, ce qui permet d'assurer la préservation du jardin environnant ; les annexes ne peuvent s'implanter qu'à une distance maximale de 35m à compter des constructions principales ;

- le critère de densité est renseigné : les extensions sont limitées en surface tout comme les dépendances (40m2 au total) ; le coefficient d'emprise au sol est de 30% de l'unité foncière ;

- les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité sont fixées par les articles N.3 et N.4 ; l'autorisation d'urbanisme ainsi que l'autorisation de travaux permettront de vérifier la compatibilité du projet avec les règles d'accès sur la D62, le raccordement au réseau d'eau potable desservant déjà les constructions d'habitation (renforcement de réseau peut être à prévoir, à la charge du porteur de projet), la conformité du système d'assainissement individuel envisagé, la conformité aux règles de sécurité incendie et d'accueil des personnes à mobilité réduite d'un Établissement Recevant du Public (ERP).

**Par conséquent, les dispositions réglementaires de la zone Nt respectent l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La présente Modification est soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui se prononce sur la délimitation du STECAL.**

### 3. Incidences de la Modification n°3 sur l'environnement

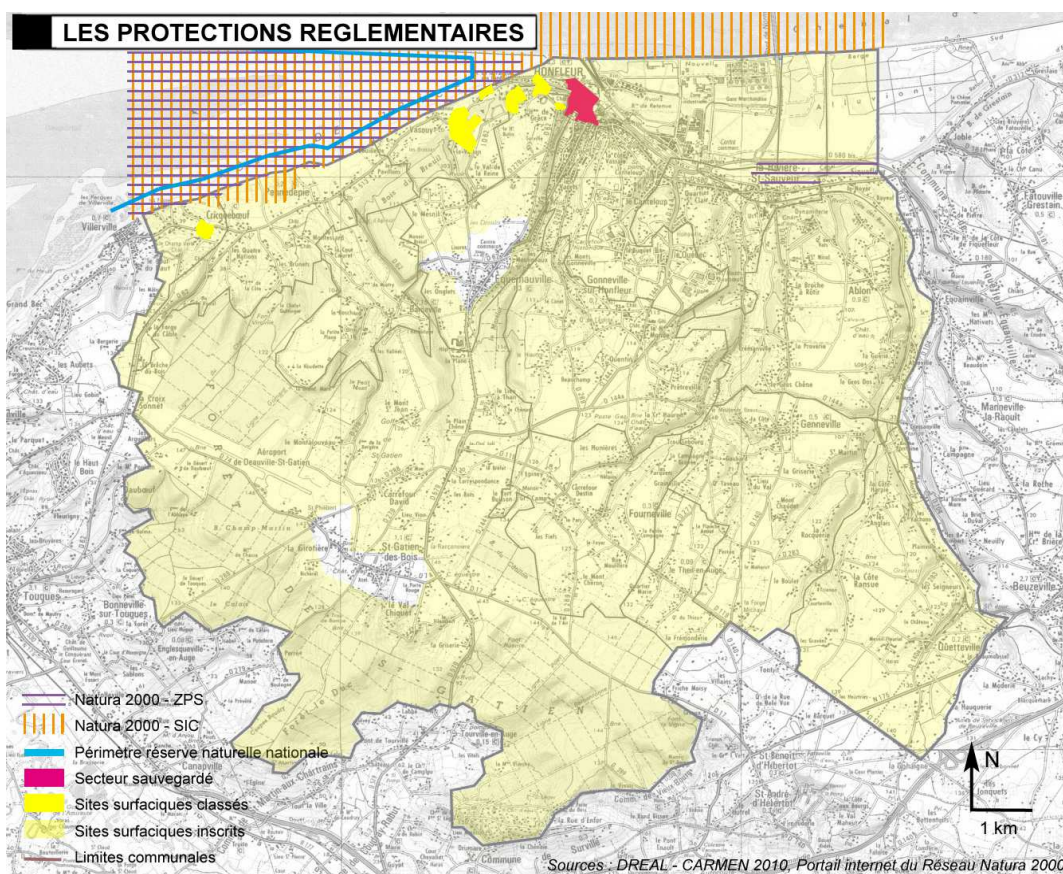
#### > Rappel des zones environnementales situées à proximité

Le Rapport de Présentation développe en pages 45 à 89 les différentes protections réglementaires environnementales du territoire, ainsi que les zones d'inventaire environnementales relevant les habitats et espèces remarquables.

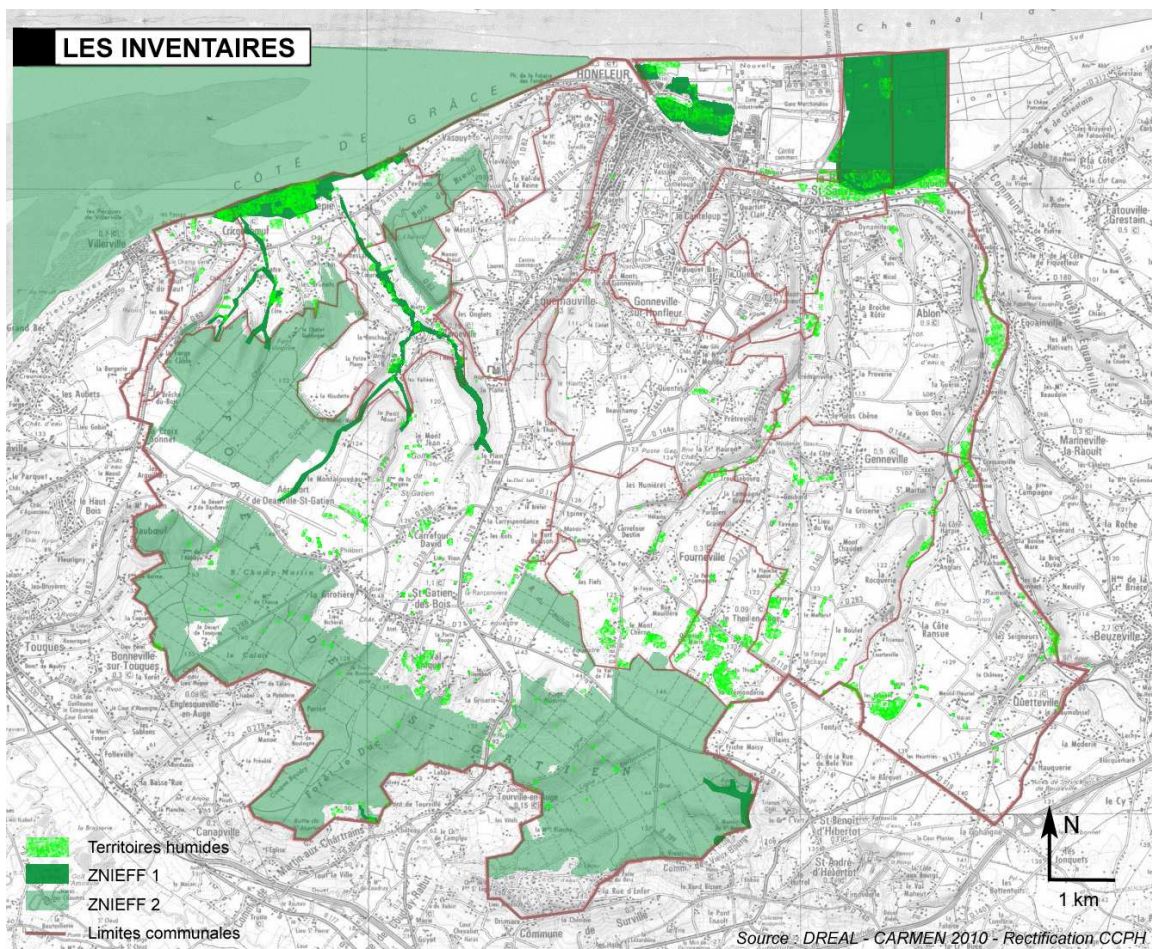
Le site du manoir d'Apreval se situe à proximité des zones environnementales ci-après, localisées dans l'Estuaire de la Seine pour la plupart :

- la Réserve naturelle nationale de l'Estuaire de la Seine, éloignée d'environ 1km du Manoir ;
- site Natura 2000 – ZPS - Estuaire et marais de la Basse Seine, éloigné d'environ 1km du Manoir ;
- site Natura 2000 – ZSC – Estuaire de la Seine, éloigné d'environ 1km du Manoir ;
- la ZICO « Estuaire et embouchure de la Seine, éloigné d'environ 1km du Manoir ;
- ZNIEFF de type I « Dunes et Marais de Pennedepie », éloignée de d'environ 1km du Manoir.
- ZNIEFF de type I « Ruisseau des Quatre Nations », située le long du cours d'eau à proximité Ouest : cette ZNIEFF n'est plus localisée sur la cartographie carmen de la DREAL Normandie et semble avoir été supprimée ;
- ZNIEFF de type I « Ruisseau de St Georges », située le long du cours d'eau à proximité Est : cette ZNIEFF n'est plus localisée sur la cartographie carmen de la DREAL Normandie et semble avoir été supprimée ;
- ZNIEFF marine de type I « Sables fins et vaseux de la baie de Seine » localisée dans l'Estuaire ;
- ZNIEFF de type II « Grèves et marais de Pennedepie », éloignée de d'environ 1km du Manoir ;
- ZNIEFF de type II « Forêt de Saint-Gatien », localisée à proximité Ouest ;
- ZNIEFF de type II « Bois du Breuil », localisée à proximité Est ;
- ZNIEFF marine de type II « Baie de Seine orientale », localisée dans l'Estuaire.

Ainsi, le site d'Apreval concernée par la présente Modification ne se situe dans aucune zones environnementales réglementaires ou d'inventaire. Il se situe toutefois à environ 1km des zones réglementaires de l'Estuaire (Réserve nationale, zones Natura 2000, ZICO...) et à proximité immédiate des ZNIEFF de type II « Forêt de Saint-Gatien » et « Bois du Breuil ».





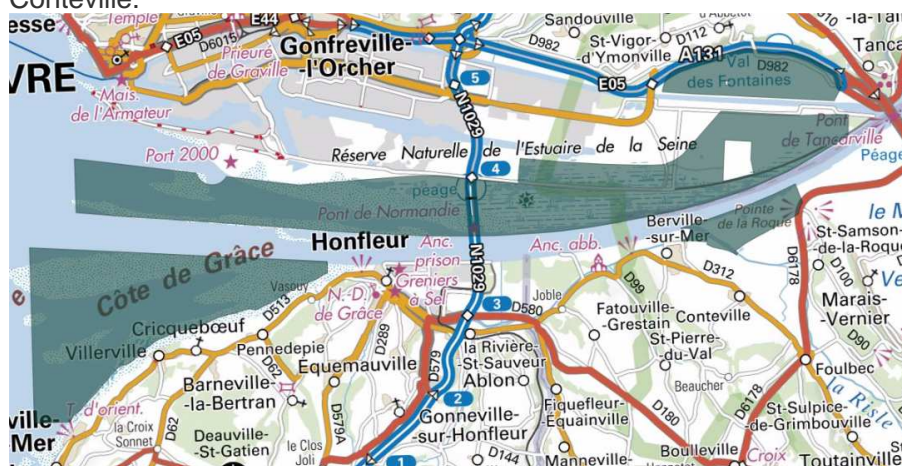


## RNN

### « Réserve Naturelle Nationale de l'estuaire de la Seine »

8528ha

**COMMUNES** : Cricqueboeuf, Pennedepie, Honfleur, Berville-sur-Mer, Conteville.



Zone de transition entre la mer, le fleuve et la terre, l'estuaire de la Seine présente un intérêt biologique remarquable. Situé sur la voie de migration Ouest Paléarctique, il offre des milieux diversifiés très favorables à l'avifaune qui constituent des sites d'hivernage et de nidification d'importance internationale.

NATURA 2000	
<p><b>ZPS</b> (Zone de Protection Spéciale) Directive Oiseaux</p>	<p><b>« Estuaire et des marais de la Basse Seine »</b> FR2310044</p> <p>18840ha</p> <p><b>COMMUNES</b> : Ablon, Cricquebœuf, Honfleur, Pennedepie, Rivière-Saint-Sauveur, Vasouy. Berville-sur-Mer, Conteville, Fatouville-Grestain, Fiquefleur-Équainville, Saint Sulpice de Grimbouville.</p> <p>Carte de localisation</p>  <p>Malgré une modification profonde du milieu suite aux différents travaux portuaires, l'estuaire de la Seine constitue encore un site exceptionnel pour les oiseaux.</p> <p>Son intérêt repose sur trois éléments fondamentaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la situation du site : zone de transition remarquable entre la mer, le fleuve et la terre, située sur la grande voie de migration ouest européenne ;</li> <li>- la richesse et la diversité des milieux présents : mosaïque d'habitats diversifiés - marins, halophiles, roselières, prairies humides, marais intérieur, tourbière, bois humide, milieux dunaires - où chacun a un rôle fonctionnel particulier, complémentaire à celui des autres. Cette complémentarité même assurant à l'ensemble équilibre et richesse.</li> <li>- la surface occupée par ces milieux naturels et semi-naturels, dont l'importance entraîne un effet de masse primordial, qui assure l'originalité de l'estuaire de la Seine et son effet "grande vallée" par rapport aux autres vallées côtières.</li> </ul> <p>L'estuaire de la Seine est un des sites de France où le nombre d'espèces d'oiseaux nicheuses est le plus important.</p>



## ZSC

(Zone Spéciale de  
Conservation)  
Directive  
Habitat/Faune/Flore

## « Estuaire de la Seine » FR2300121

11341ha

**COMMUNES** : Ablon, Cricquebœuf, Honfleur, Pennedepie, Rivière-Saint-Sauveur, Vasouy, Berville-sur-Mer, Fatouville-Grestain, Fiquefleur-Équainville.

Carte de localisation



Malgré le contexte très anthropique du site, il abrite une zone humide de plus de 10 000 ha d'importance internationale présentant une mosaïque d'habitats naturels remarquables en qualité comme en surface, composée de milieux estuariens sensu stricto (habitats 1130, 1110, 1140, 1210, 1310, 1330), de roselières, de prairies humides (6430 et 6510) et de milieux aquatiques (3140, 3150).

La partie estuarienne accueille des nurseries de poissons fondamentales pour l'ensemble des peuplements ichthyologiques de la Baie de Seine tandis que la complémentarité des différents milieux permet l'accueil de dizaines de milliers d'oiseaux d'eau.

Par ailleurs l'estuaire de la Seine est un site fondamental pour les poissons migrateurs.

En marge de cette zone, le site abrite l'unique complexe dunaire de la région Haute Normandie (habitats 2110, 2120, 2130, 2160, 2180, 2190).

Enfin, les falaises présentent des habitats caractéristiques de pelouses (6210) et de forêts (9120, 9130 et 9180) ainsi que des grottes à chiroptères (8310).

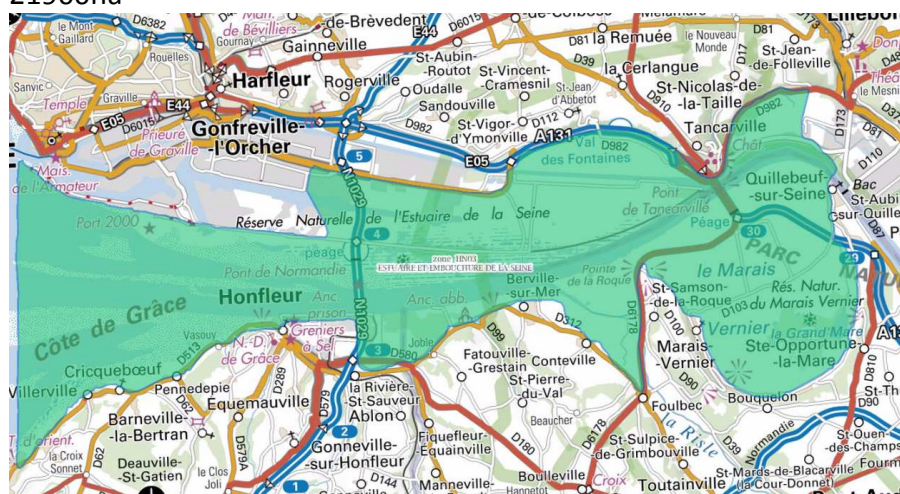
Outre 24 habitats de l'annexe I de la directive, le site abrite 19 espèces de l'annexe II : poissons migrateurs (lamproie, saumon), poissons d'eau douce (chabot), amphibien (triton crêté), mammifères (marins et chiroptères) et insectes (lucane, papillons) ...

## ZICO

(Zones d'Importances  
Communautaires pour les  
oiseaux)

## « Estuaire et embouchure de la Seine » HN03

21900ha



## ZNIEFF de type I

(Zone Naturelle d'intérêt  
Ecologique Floristique et  
Faunistique)

## « Dunes et marais de Pennedepie » 250014113

63ha

**COMMUNES :** Pennedepie, Cricqueboeuf

Carte de localisation



Composée d'un cordon de sables grossiers et de galets puis d'un ensemble de prairies humides, parfois saumâtres, cette zone présente un intérêt écologique marqué, riche en espèces animales et végétales remarquables.



<p><b>ZNIEFF de type I</b> (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)</p>	<p><b>« Ruisseau des Quatre Nations »</b> 250014112</p> <p>18ha <b>COMMUNES</b> : Cricqueboeuf, Pennedepie, Saint Gatien des Bois.</p> <p>Zone de frayère pour les truites et écrevisses à pieds blancs + Balsamine des bois.</p> <p>Cette n'apparaît plus sur la cartographie carmen de la DREAL Normandie et semble avoir été supprimée.</p>
<p><b>ZNIEFF de type I</b> (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)</p>	<p><b>« Ruisseau de St Georges »</b> 250020002</p> <p>53ha <b>COMMUNES</b> : Cricqueboeuf, Pennedepie, Saint Gatien des Bois.</p> <p>Zone de frayère pour les truites et écrevisses à pieds blancs.</p> <p>Cette n'apparaît plus sur la cartographie carmen de la DREAL Normandie et semble avoir été supprimée.</p>

<p><b>ZNIEFF marine de type I</b></p>	<p><b>« Sables fins et vaseux de la baie de Seine orientale »</b> 23M000005</p> <p>33934ha <b>Départements</b> : Calvados</p> <p>Carte de localisation</p>  <p>Parmi les poissons, les espèces commercialisées (bar, sole, flet, plie, tacaud et merlan) viennent se nourrir de proies différentes dans cette zone qui constitue un site de nurricerie important.</p>
---------------------------------------	---

## ZNIEFF de type II

(Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)

### « Grèves et marais de Pennedepie » 250008459

83.86ha

**COMMUNES** : Cricqueboeuf, Honfleur, Pennedepie.

Carte de localisation



Cette vaste zone renferme plusieurs types d'unités écologiques : estran sableux, cordon dunaire, prairies humides, cuvettes saumâtres, ruisseaux. La majeure partie de la Znieff est constituée par des marais arrière-littoraux et des prairies humides.

Cette mosaïque de milieux est à l'origine de la richesse en espèces animales et végétales du site. Noter que cette Znieff est en grande partie incluse dans la ZSC "Estuaire de la Seine" FR2300121 au titre de la directive habitats de Natura 2000.

## ZNIEFF de type II

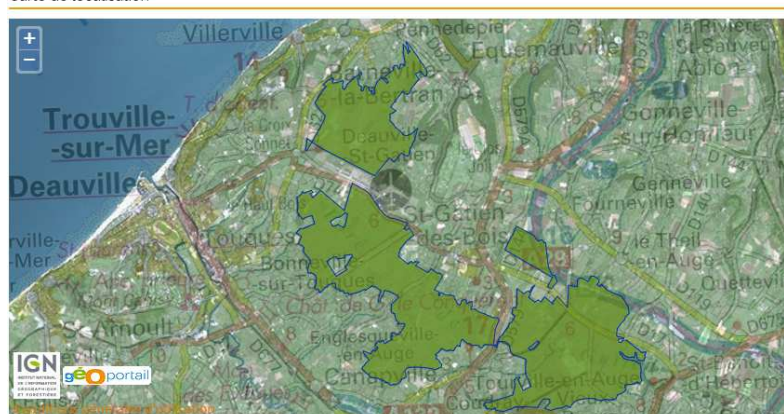
(Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)

### « Forêt de St Gatien » 250008458

2688ha

**COMMUNES** : Barneville la Bertran, Pennedepie, Saint Gatien des Bois

Carte de localisation



La forêt de Saint-Gatien représente l'un des grands massifs forestiers du Calvados. Les groupements acidiphiles de plateau (chênaie-hêtraie) laissent place sur les versants et dans les fonds de vallons à de beaux et complets cortèges d'humus doux plus frais : hêtraie, chênaie-charmaie, frênaie-érablière, aulnaie. Le Frêne de Saint-Gatien, réputé, est très recherché.

## ZNIEFF de type II

(Zone Naturelle d'intérêt  
Ecologique Floristique et  
Faunistique)

### « Bois du Breuil » 250013239

169ha

**COMMUNES** : Barneville, Honfleur, Pennedepie

Carte de localisation



Le bois occupe un plateau situé immédiatement en face de la mer et bordé par des pentes abruptes sur trois côtés. Il repose sur des argiles à silex recouvrant la craie du Cénomanien. Ces roches mères ont donné naissance à une majorité de sols relativement médiocres et à podzolisation plus ou moins marquée. Du fait de l'abandon de l'exploitation de production, le bois traité en taillis évolue vers la futaie.

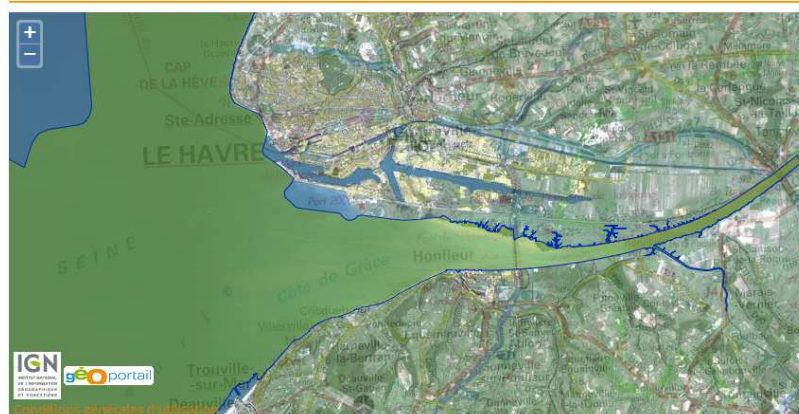
## ZNIEFF marine de type II

### « Baie de Seine orientale » 23M000004

63565ha

**Départements** : Calvados, Eure.

Carte de localisation



Véritable interface entre terre et mer, l'estuaire met en lien milieux subtidiaux, vasières, prés salés et prairies humides via les filandres avec un gradient de l'eau marine franche vers l'eau douce : eaux polyhalines, mésahalines et oligohalines. Cet ensemble abrite une diversité faunistique et floristique benthique exceptionnelle avec plus de 900 espèces (tous milieux confondus) à laquelle il faut rajouter les oiseaux, poissons et mammifères qui utilisent la zone pour l'alimentation, la reproduction ou le repos.

## **> Justifications de l'absence de nécessité de mise à jour de l'Évaluation Environnementale**

Les changements apportés au PLUi par la Modification n°3 ne sont pas de nature à remettre en cause l'Évaluation Environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 20 novembre 2014 :

- Le Plan de Zonage ne prévoit aucune évolution majeure, la zone Nh devenant zone Nt : les délimitations des secteurs N et A restent inchangées, assurant une protection de l'environnement aux alentours du site.

- Le Règlement ne connaît aucune évolution majeure, la zone Nt reprenant la constructibilité mesurée telle qu'elle s'exprimait en zone Nh, sans majoration des possibilités de construire. L'environnement est donc préservé du mitage lié à l'habitat traditionnellement diffus du bocage.

- Seul le changement de destination des constructions existantes en hébergement hôtelier, autorisé par le Règlement de la zone Nt, diffère du Règlement actuel de la zone Nh. Ce changement de destination n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement ni plus particulièrement sur les secteurs Natura 2000, au-delà de ce qui avait été étudié lors de l'évaluation environnementale du PLU concernant la zone Nh.

Si le développement touristique du site peut s'accompagner d'une augmentation de sa fréquentation, l'hôtel de luxe envisagé prévoit une trentaine de chambre ce qui reste un développement mesuré. Le projet envisagé est respectueux du site, de la végétation présente et des continuités écologiques.

Les créations de surfaces en extension sont extrêmement limitées et identiques à ce qui était permis en Nh ; le changement de destination n'est donc pas de nature à avoir des incidences supérieures à celle de la destination d'habitation actuelle des bâtiments du Manoir.

**L'esprit réglementaire reste inchangé et permet le développement touristique du site par réhabilitation des bâtiments existants sans nécessité de procéder à une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2014, ni à une demande au cas par cas auprès de l'autorité compétente.**

## **> Rappel des objectifs et conclusions de l'étude d'incidences du PLUi**

L'évaluation environnementale du PLUi, mettant en évidence les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et plus particulièrement sur les sites Natura 2000 est développée p325 à 333 du Rapport de Présentation.

Dans cette analyse, il a été montré que le Plan de Zonage du PLUi est en mesure de limiter l'impact de l'urbanisation et d'assurer la protection des sites Natura 2000. Le PLU n'a pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement ni les sites Natura 2000 :

- La totalité des espaces terrestres, non construits, couverts par Natura 2000 est classée en zone Naturelle au PLU.

- Les constructions et installations envisageables sont très fortement limitées par le règlement des zones N.

Ces conclusions sont confirmées au niveau local par la fiche synthétique dressée pour la commune de Pennedepie en p336 et suivantes du Rapport de Présentation, laquelle indique qu'aucune incidence négative significative sur les habitats et espèces des ZPS et SIC n'a été constaté dans le cadre de la mise en place du PLUi.

**La portée de la Modification n°3 est neutre par rapport au document initial avec notamment l'absence de réduction de zone naturelle, des possibilités de constructibilité mesurée identique et une absence d'ouverture à l'urbanisation. Les atteintes à l'environnement et plus particulièrement aux sites Natura 2000 sont nulles et dispensent de fait d'une actualisation de l'évaluation des incidences dressée en 2014.**