

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Communauté de communes du Pays de Honfleur

RAPPORT

du commissaire enquêteur
sur le déroulement de l'enquête et examen des observations recueillies

Enquête publique du 27 mai au 28 juin 2016

Modification n°1 du PLUi

- 1/ Rapport
- 2/ Conclusions et avis motivé
- 3/ Annexes

Référence :

- Décision TA de Caen: E16000036/14 du 21 avril 2016.
- Arrêté CCPH/91 de mise à l'enquête publique du 19 avril 2016
- Arrêté CCPH/92 prescrivant l'enquête publique du 9 mai 2016

Commissaire enquêteur
Rémi de la Porte des Vaux

Table des matières

1	GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	3
1.1	Objet de l'enquête	3
1.2	Présentation de la Communauté de Communes	3
1.3	Textes régissant l'enquête	3
1.4	Le projet soumis à l'enquête	4
1.4.1	Ablon : Modification du règlement de la zone UH (site de la Nobel)	5
1.4.2	Correction de diverses erreurs graphiques	7
1.5	Contenu du dossier	9
1.6	Commentaires sur le projet et la composition du dossier	9
1.7	Avis des Personnes Publiques Associées	10
2	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	10
2.1	Contacts et visites des lieux	10
2.1.1	Contact avec la CCPH	10
2.1.2	Visite du site et entretiens.....	11
2.2	Publicité et affichage	11
2.2.1	Insertion presse	11
2.2.2	Affichage en mairie et sur site	12
2.2.3	Communication complémentaire.....	12
2.3	Durée et condition de déroulement de l'enquête.....	12
2.3.1	Mise en place des registres d'enquête	12
2.3.2	Permanences	13
3	OBSERVATION DU PUBLIC	13
3.1	Permanence n°1 à la mairie de Fourneville	13
3.1.1	Visite sans observation dans le registre ni courrier	13
3.2	Permanence n°2 au siège de la CCPH	14
3.2.1	Visite sans observation dans le registre ni courrier	14
3.2.2	Observations rédigées dans le registre d'enquête.....	14
3.3	Permanence n°3 à la mairie de Pennedepie	14
3.3.1	Visite sans observation dans le registre ni courrier	14
3.3.2	Observations rédigées dans le registre d'enquête.....	15
3.4	Permanence n°4 à la mairie d'Ablon.....	15
3.4.1	Visite sans observation dans le registre ni courrier	15
3.4.2	Observations rédigées dans le registre d'enquête.....	15
3.5	Permanence n°5 à la mairie de Saint Gatien	16
3.5.1	Visite sans observation dans le registre ni courrier	16
3.5.2	Observations rédigées dans le registre d'enquête.....	17
3.6	Courriers ou mails	17
4	MÉMOIRE EN RÉPONSE	17

1 GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

J'ai été désigné par décision n°E16000036/14 du 21 avril 2016 signée de Mr le président du Tribunal Administratif de Caen en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH).

Dans cette même décision, Monsieur Michel Ozene a été nommé suppléant.

M. le président de la communauté de commune, par arrêté CCPH/92 du 9 mai 2016 (annexe 1), m'a précisé ma mission de commissaire enquêteur.

1.2 Présentation de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur, située dans le Pays d'Auge, est à la limite Est du département du Calvados et de la Région Basse-Normandie. Elle est située au niveau de l'embouchure de la Seine, en face du Havre (plan n°1).

Elle jouxte les Communautés de Communes Cœur-Côte-Fleurie et Blangy-Pont l'Évêque Intercom en Basse Normandie et la Communauté de Communes de Beuzeville en Haute-Normandie.

La communauté de commune a été créée en 2002 et regroupe 13 communes couvrant un territoire de 135,68 km² pour un total de 17600 habitants au recensement de 2012.

Ces communes sont (nombre d'habitants en 2009):

Honfleur 8163

La Rivière-Saint-Sauveur 1988

Saint-Gatien-des-Bois 1359

Equemauville 1265

Ablon 1184

Gonneville-sur-Honfleur 786

Genneville 748

Fourneville 493

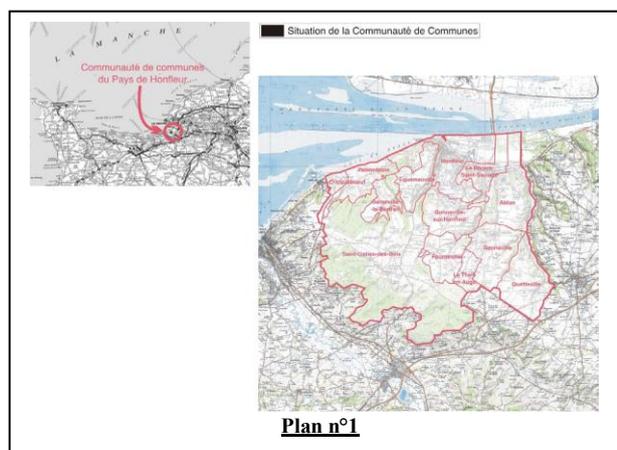
Quetteville 375

Pennedepie 324

Cricqueboeuf 201

Le Theil-en-Auge 176

Barneville-la-Bertran 143



1.3 Textes régissant l'enquête

-La loi relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

-la loi Littoral pour 5 communes de la CCPH,

-les lois SRU et Habitat,

-le code de l'environnement, notamment les articles L123-1 et suivants,

-le code de l'urbanisme, notamment les articles L153-36 et suivants (modification d'un PLUi) ainsi que l'article L153-42 (modification ne concernant que certaines communes d'une communauté de communes),

-la loi ALUR,

-l'arrêté CCPH/91 de mise à l'enquête publique du 19 avril 2016,

- L'arrêté CCPH/92 prescrivant l'enquête publique du 9 mai 2016.

La loi Littoral

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur comprend 5 communes littorales (Ablon, Cricqueboeuf, Honfleur, La Rivière Saint Sauveur et Pennedepie).

Le projet de modification sujet de l'enquête concerne 3 d'entre elles, Honfleur, Ablon et Pennedepie.

Dans ces communes il y a obligation de:

- Respecter la capacité d'accueil du territoire,
- réaliser l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, à condition qu'ils présentent une densité significative ou sous forme de «hameaux nouveaux intégrés à l'environnement» afin de lutter contre le mitage et gérer l'espace de façon économe,
- limiter dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation,
- en dehors des espaces urbanisés, interdire sur une bande de 100 mètres comptée à partir de la limite des plus hautes eaux, les constructions et installations (outre celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau) tout comme les changements d'usage ou les extensions des bâtiments,
- protéger les espaces remarquables,
- identifier des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

1.4 Le projet soumis à l'enquête

La communauté de communes du Pays de Honfleur dispose d'un PLUi approuvé le 20 novembre 2014.

Ce dernier se décline en 3 axes principaux présentés dans le PADD:

- 1/Maitriser et organiser l'urbanisme du territoire,
- 2/Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral,
- 3/Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire.

La modification objet de l'enquête est la première.

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'utilisation de cette procédure à condition que la modification envisagée :

« Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables,

Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;

Ne comporte pas de graves risques de nuisance;

N'ouvre pas 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. »

La modification n°1, répond à ces critères et a pour principal objet:

1/ Apporter des clarifications et compléments au règlement du PLUi afin de permettre une opération de renouvellement urbain sur le site de la Nobel à Ablon ; site aujourd'hui en état de friche industrielle dont une partie est actuellement en zone UH du PLUi.

2/ Corriger diverses erreurs matérielles graphiques, au nombre de 6 sur Honfleur, Pennedepie, Fourneville, et Sant Gatien des Bois.

1.4.1 Ablon : Modification du règlement de la zone UH (site de la Nobel)

L'objectif de cette modification est d'encourager, voire de permettre une opération de reconquête du site industriel aujourd'hui rendue difficile par le document de planification, ce, sans assouplir le cadre réglementaire mais l'adapter à la réalité et l'état des lieux.

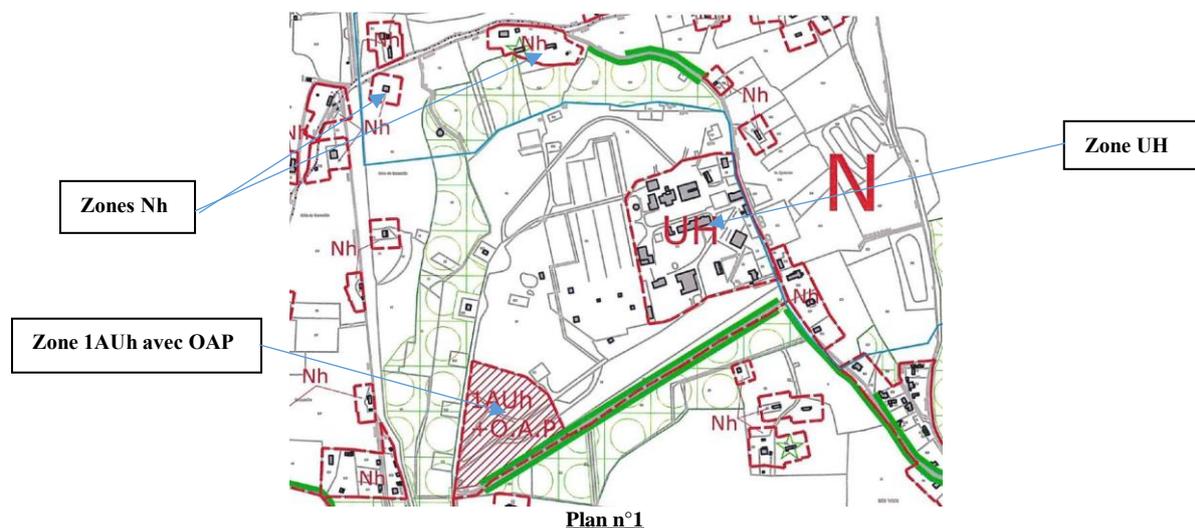
Mais une contrainte importante est que la commune d'Ablon est une des 5 communes de la CCPH classées communes Littorale du fait de l'estuaire de la Seine.

Les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent donc à l'ensemble de la commune (voir 1.3 plus haut).

La majorité du site de la Nobel est classée en zone N avec quelques secteurs limités en Nh pour permettre l'évolution des bâtiments existants (plan n°1).

-2.5 ha sont classés en zone 1AUh et sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Une opération nouvelle y est admise sous forme de « hameau nouveau intégré à l'environnement » (taille et capacité limitée en respect de la loi littoral).

-Le potentiel de reconversion de l'ancienne dynamiterie est exprimé au PLUi approuvé en 2014, par l'inscription d'une surface de 5.2ha classifiée en zone UH.



Le rapport de présentation définit les objectifs de développement au cours des 10 prochaines années sur la CCPH. Ainsi il est envisagé la construction 170 logements/an sur l'intercommunalité répartis entre les tissus urbains existants et les zones de renouvellement urbain.

Le site de la Nobel à Ablon est pris en compte dans les calculs de développement urbain et y participe.

Par contre le règlement du PLUi dans sa rédaction actuelle, en raison de terminologies pour certaines imprécises et pour d'autres très restrictives empêche la réalisation effective d'une opération de renouvellement urbain malgré le zonage UH qui reconnaît pourtant le caractère urbanisé de la zone et le potentiel de renouvellement urbain.

Le zonage, imposant les seules « extension et réaffectation » des bâtiments industriels préexistants, est inadapté à d'autres usages dans leur état actuel (article UH2 du règlement écrit) et rend économiquement non réalisable la reconversion du site.

Il y a donc, au dire du maître d'ouvrage, une incompatibilité entre les objectifs affichés et les réelles possibilités.

Il est proposé de faire évoluer le PLUi sur le site de la Nobel pour permettre de réinvestir ce site urbain dans le respect du projet de territoire porté par la CCPH.

La présente modification concerne exclusivement la zone UH correspondant à l'emprise du cœur constructif de l'ancienne usine.

La procédure a 2 objectifs:

1/Clarifier et modifier le règlement de la zone UH afin de permettre une opération de renouvellement urbain dans laquelle les démolitions/reconstructions prendront une place importante (en raison de l'état de délabrement des constructions). Une diversification des usages sera également apportée.

En corollaire, le rapport de présentation sera ponctuellement enrichi et adapté.

2/Affirmer (à travers une écriture réglementaire claire) que l'opération (non définie à ce jour), s'inscrit pleinement dans le projet de territoire et respecte l'objectif de renouvellement urbain dans la limite des surfaces existantes pour éviter toute qualification d'extension de l'urbanisation (dans le respect de la loi littoral)

Pour atteindre ces objectifs, les adaptations et enrichissements suivants sont apportés au règlement du PLUi.

a/Rajout au glossaire du règlement de la définition du « Renouvellement urbain ».

b/Modification du règlement de zone UH pour :

-répondre à la réalité constructive du site et des futures opérations qui pourront y prendre place en permettant un renouvellement en démolition/reconstruction,

-diversifier les usages possibles pour permettre un quartier polyfonctionnel dans lequel, outre des logements, diverses activités pourront prendre place (en cohérence avec le contexte environnemental),

-encadrer l'opération à venir dans cette nouvelle configuration (mise en cohérence du règlement avec le contexte constructif préexistant).

c/Modification du rapport de présentation pour :

-permettre sans équivoque les opérations de démolition/reconstruction,

-affirmer clairement que la constructibilité de la zone est limitée au redéploiement des surfaces construites existantes.

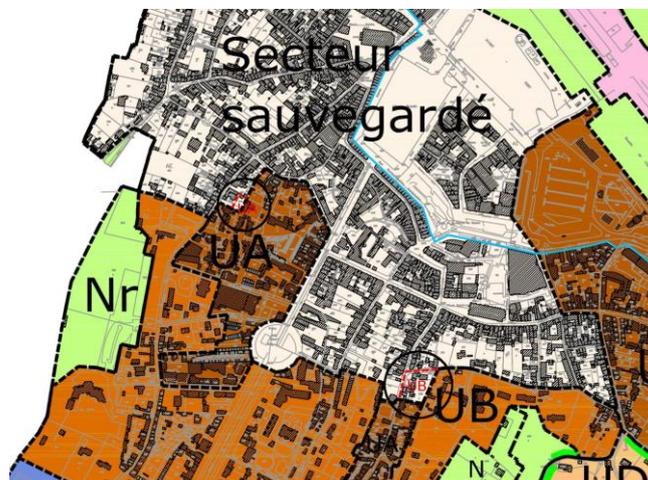
1.4.2 Correction de diverses erreurs graphiques

1.4.2.1 Honfleur : Modification de zones en secteur sauvegardé

Certaines parcelles du centre d'Honfleur ont été incluses dans le Secteur Sauvegardé alors qu'elles ne font pas partie du contenu des plans de sauvegarde.

Afin de faciliter l'instruction des dossiers d'urbanisme, il est nécessaire que ces parcelles réintègrent une zone du PLUi disposant d'un règlement.

Il est donc proposé qu'elles soient rattachées aux zones UA et UB limitrophes.

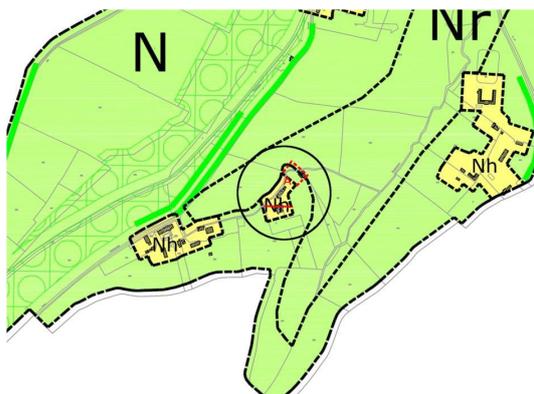


Plan n°2

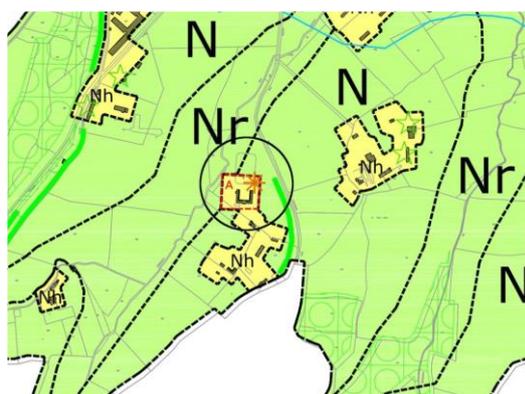
1.4.2.2 Pennedepie : changement de zone Nh en zone A

Deux parcelles correspondant à une exploitation agricole (plan n°3) et à un centre équestre (plan n°4) reconnus sont classés sur le plan en zone Nh à vocation d'habitation.

Pour le bon entretien des exploitations, il est proposé de positionner ces parcelles en zone A, réservée aux activités agricoles.



Plan n°3

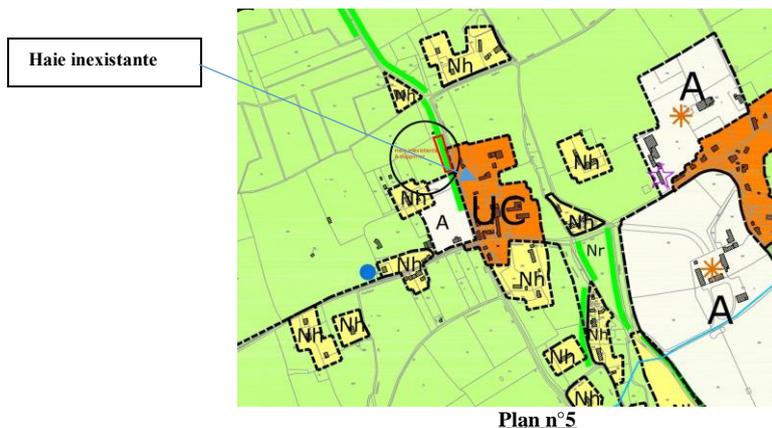


Plan n°4

1.4.2.3 Pennedepie : suppression d'une haie inexistante

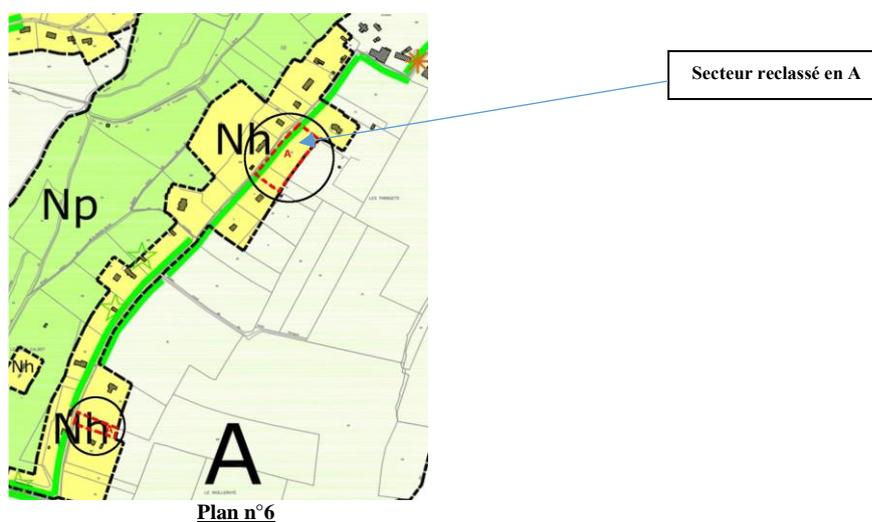
Une haie, apparaissant au PLUi sur la commune de Pennedepie est inexistante.

Afin d'éviter les erreurs lors d'instruction de dossier d'urbanisme, il est proposé que le dessin soit rectifié (plan n°5).



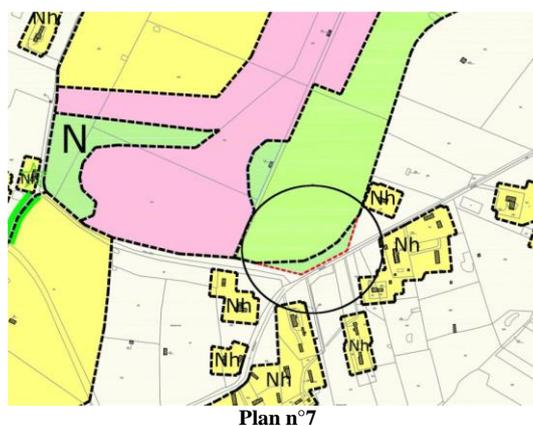
1.4.2.4 Fourneville : changement d'une zone N en A

Des terrains supportant une exploitation agricole sont classifiés en zone Nh mais ne contiennent pas de construction à vocation d'habitation. Leur classement en secteur Nh est donc inapproprié. Le projet prévoit de les reclassés en zone A (plan n°6)



1.4.2.5 Saint Gaten des Bois : changement de zone A en zone N

Le contour de la zone N n'a pas pris en compte toute la zone. Il est proposé que celui-ci soit étendu afin d'intégrer la totalité des espaces naturels (plan n°7).



1.5 Contenu du dossier

Sur chaque lieu concerné par la modification, en plus de l'arrêté n°92 signé du président de la CCPH prescrivant l'enquête publique (annexe 1), de l'avis au public et un registre d'enquête, les pièces suivantes étaient mises à la disposition:

- Un résumé non technique,
- Le rapport de présentation,
- Les réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) disponibles.

1.6 Commentaires sur le projet et la composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête publique est complet, très compréhensible et comporte tous les éléments imposés par la réglementation.

S'agissant des modifications prévues sur les communes de Fourneville, Pennedepie, Honfleur et Saint Gatien, ce sont des corrections (voir ci-dessus), elles n'apportent pas de ma part de commentaires particuliers hormis les observations faites sur les registres d'enquêtes ou par mail (voir plus bas).

Les élus et les personnes concernées qui ont consulté le dossier devant moi m'ont affirmé que ces modifications correspondaient à leurs demandes, à l'exception de Mr Tremblé (voir observation n°1 à Pennedepie §4 plus bas).

A/ Concernant le site de la Nobel à Ablon, il n'est fait à aucun endroit allusion à un besoin de dépollution du site. Mr Philipot l'architecte conseil de KLP Industrie, propriétaire du site, m'a affirmé lors de notre entretien du 24 mai et confirmé par téléphone, que le site n'était pas pollué.

Ce ne semble pas être l'avis du SCOT (voir 1.7 plus bas) qui émet un avis favorable «*sous la réserve expresse que le site soit dépollué et tout risque d'explosion écarté préalablement à sa reconversion*» en raison de la présence de poches de nitroglycérine.

De plus un dossier très documenté m'a été remis par Mme et Mr Lasnier sur les soupçons de pollution du site (courrier n°2 plus bas).

Ce soupçon est confirmé par des observations et des courriers (associations Estuaire SUD).

Ce point fait l'objet d'une des questions de mon mémoire en réponse (voir §4 plus bas).

B/ Le projet fait plusieurs fois référence à des articles du Code de l'Urbanisme (CU) aussi bien dans le préambule et le dossier que dans les propositions de modifications du règlement de la zone UH et celles concernant le rapport de présentation.

Or le CU a été recodifié « à droit constant » avec entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Il me semble utile d'utiliser la nouvelle numérotation dans les modifications prévues, en attendant une future révision générale du PLUi.

En effet, si la nouvelle codification est indiquée dans le préambule (page 4) et le rapport (page 6), elle ne l'est pas pour toutes les références à des articles du CU.

Page 12 §f, il est fait référence à l'article L146.41 qui est depuis janvier l'article L121-12,

Les propositions de modification du rapport de présentation font référence :

- Page 227 à l'article R111-21 qui est depuis le 1^{er} janvier l'article R111-27,

- Page 259 à l'article R125-5 qui est depuis le 1^{er} janvier l'article R151-18.

Ce point fait l'objet de ma recommandation n°1.

C/ Dans le rapport de présentation, page 18, il est indiqué que :

« Deux éléments nouveaux sont donc introduits :

1/L'obligation du recours à une opération d'ensemble portant sur au moins 30% de la surface (soit des enveloppes opérationnelles minimales de 1.7ha, exception faite du reliquat)

2/Une limitation globale des surfaces redéployées à hauteur des surfaces construites préexistantes. Le contrôle sera facilité par le fait qu'au maximum 4 opérations pourront prendre place sur l'ancienne dynamiterie.»

Dans le cas, très probable, où une première tranche de travaux serait démarrée, il me semble nécessaire d'indiquer quelles mesures de sécurité seront mises en œuvre pour protéger les occupants de cette première tranche du reste du site qui se trouve dans un état nécessitant d'éviter la possibilité d'y accéder.

Ce point fait l'objet d'une des questions de mon mémoire en réponse (voir §4 plus bas).

1.7 Avis des Personnes Publiques Associées

Conformément à la réglementation, les Personnes Publiques ont été consultées :

Département du Calvados: Avis favorable.

SCOT :

SOULIGNE l'intérêt de concrétiser une opération de renouvellement urbain sur l'ancien site industriel de la Nobel, ce qui permettra de le requalifier et de le valoriser, sans consommer de nouveaux espaces agricoles et naturels,

RECOMMANDE d'anticiper les flux de circulation générés par le futur projet immobilier sur la Rue de la Dynamiterie, par exemple en prévoyant un emplacement réservé pour son élargissement,

DEMANDE que les articles UH 2 et UH 11 du règlement du PLU imposent que le futur projet immobilier conserve quelques éléments symptomatiques du passé industriel du site et qu'il s'attache, par des références, des réinterprétations, des réemplois de matériaux ..., à en restituer l'atmosphère et la mémoire,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Honfleur sous la RÉSERVE EXPRESSE suivante :

✓ Le site devra être dépollué et tout risque d'explosion écarté préalablement à sa reconversion.

en raison de la présence de poches de nitroglycérine dans le sol.

Chambre d'Agriculture du Calvados: Avis favorable.

Comité Régional Conchyliculture: Avis favorable.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Contacts et visites des lieux

2.1.1 Contact avec la CCPH

Dès réception de ma désignation, j'ai pris contact avec Mme Anne Gaouyer à la CCPH qui m'a fait parvenir par mail le résumé non technique et le rapport de présentation.

Le 4 mai, nous avons, Michel Ozenne mon suppléant et moi, rencontré au siège de la Communauté de Communes, Mr Mazzolèni, Directeur, Mr Naviaux, élu, président de la commission urbanisme et Mme Gaouyer chef du Service Urbanisme, pour discuter du projet, préciser certains points et planifier les dates clefs de l'enquête: Parutions presse, arrêté, affichage, ouverture et clôture, dates et lieux des permanences ainsi que des moyens de communication.

Je me suis également fait remettre le dossier papier du projet de modification du PLUi.

En respect de l'article L153-42 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.* », nous avons programmé des permanences dans les seules communes concernées par le projet. À savoir, Honfleur (au siège de la CCPH), et dans les mairies d'Ablon, Pennedepie, Saint Gatien des Bois et Fourneville.

Mme Gaouyer m'a communiqué les réponses disponibles des Personnes Publiques Associées (voir §1-7 plus haut) et les a ajouté aux dossiers à destination du public au fur et à mesure de leur réception.

J'ai, tout au long de l'enquête publique, eu des contacts réguliers par téléphone ou en réunion avec Mme Gaouyer et me suis rendu sur site en fonction des observations qui m'ont été faites et en tant que de besoin.

À la fin de l'enquête publique, les registres ont été centralisés à la CCPH où je suis allé les clôturer et les récupérer avec le constat d'affichage le jeudi 30 juin et le vendredi 1^{er} juillet.

J'ai pu à cette occasion avoir un entretien avec Mrs Mazzoleni et Viaux.

2.1.2 Visite du site et entretiens

J'ai visité le site de la Nobel à Ablon, principal sujet de la modification avec Mme Gaouyer et Mr Philipot, architecte conseil de KLP Industrie, propriétaire du site de la Nobel, le mardi 24 mai.

Mme Gaouyer m'a remis ce même jour les arrêtés de mise à enquête publique et d'ouverture de l'enquête (annexe 1) ainsi que les attestations de parution dans la presse (annexe 2).

J'ai également paraphé les registres d'enquêtes qui ont été ouverts dans les communes concernées par le projet de modification.

2.2 Publicité et affichage

2.2.1 Insertion presse

La publicité a été réalisée conformément et dans les délais prévus par la réglementation (au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivants son ouverture) puisque l'annonce de l'ouverture d'Enquête Publique est parue dans deux journaux régionaux: *Ouest France* des 12 mai et 2 juin et le *Pays d'Auge* des 13 et 31 mai et 2016

Les attestations de parution (Médialex) figurent en annexe 2.

2.2.2 Affichage en mairie et sur site

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été affichés sous forme d'une affiche réglementaire sur les panneaux d'affichage de la CCPH, ainsi que dans les 13 communes de la CC, à l'exception de la mairie de Vasouy commune associée à Honfleur (photos à St Gatien des Bois, Fourneville, CCPH, Pennedepie et Honfleur).



J'ai pu constater la présence de cet affichage à chacune de mes permanences ainsi qu'aux mairies se trouvant sur mon trajet pour m'y rendre.

Une attestation d'affichage signée du président de la commission urbanisme de la CCPH atteste de sa présence (annexe 4).

2.2.3 Communication complémentaire

L'annonce de l'enquête publique a été faite dans les pages « Honfleur Info » du pays d'Auge et de Ouest France du 30 mai 2016.

De plus un journaliste a rédigé un article concernant l'enquête publique « Avis sur le PLUi » dans les pages Honfleur de l'OF du 1^{er} juin.

Le dossier était également en ligne sur le site internet de la CCPH : <http://www.ccpH.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal> (capture d'écran ci-dessous). Mais il m'a été indiqué, sans que je le constate moi-même, qu'il n'a pas toujours été accessible.



Site de la CCPH

2.3 Durée et condition de déroulement de l'enquête

2.3.1 Mise en place des registres d'enquête

Six registres d'enquête ont été ouverts pour les besoins de l'enquête publique :

Enquête publique du 27 mai au 28 juin 2016
Relative à la modification du PLU intercommunal de la communauté de commune du pays de Honfleur (CCPH).
Décision TA de Caen n° E16000036/14 du 21 avril 2016
Arrêté CCPH/91 de mise à enquête publique du 19 avril 2016
Arrêté CCPH/92 prescrivant l'enquête publique du 9 mai 2016

Un au siège de la CCPH à Honfleur et un à la mairie de chacune des 5 communes concernées par le projet de modification. À savoir : Honfleur, Ablon, Pennedepie, Fourneville et Saint Gatien.

Ces 6 registres, que j'avais préalablement paraphé à la fin de ma réunion du 24 mai ont été ouverts du vendredi 27 mai au mardi 28 juin, soit pendant 33 jours consécutifs.

2.3.2 Permanences

J'ai effectué 5 permanences pour recevoir le public, expliquer le projet et recueillir les observations. Une dans les locaux de la CCPH à Honfleur et une dans chacune des 4 autres mairies concernées par le projet de modification.

Ces permanences ont eu lieu les:

Vendredi 27 mai de 10h à 12h à la mairie de Fourneville

Vendredi 3 juin de 15h30 à 18h30 au siège de la CCPH à Honfleur

Vendredi 10 juin de 17h à 19h30 à la mairie de Pennedepie

Jeudi 23 juin de 17h à 20h à la mairie d'Ablon

Mardi 28 juin de 10h30 à 12h30 à la mairie de Saint Gatien des Bois

3 OBSERVATION DU PUBLIC

Au cours de mes 5 permanences, 33 personnes, sont venus me voir, certaines plusieurs fois, pour consulter le dossier, rédiger une observation dans le registre d'enquête ou me déposer un courrier à annexer au registre d'enquête (annexe 6).

Il faut préciser que plusieurs questions posées pendant ces visites ne concernaient pas les points sujets de la modification du PLUi. J'ai tout de même tenté d'y répondre et ai orienté les demandes le nécessitant vers la CCPH.

Le public avait également la possibilité de venir aux heures d'ouverture de la CCPH et des mairies concernées pour consulter le dossier et annoter le registre d'enquête mis à sa disposition en dehors de mes permanences.

4 personnes ont profité de cette possibilité.

En plus de mes propres questions, toutes celles apparaissant dans les observations, courriers ou mail joints aux registres d'enquête et nécessitant une réponse sont reprises dans mon mémoire en réponse au chapitre 4 ci-dessous.

3.1 Permanence n°1 à la mairie de Fourneville

Ma permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions.

J'ai eu un bref entretien avec Mr le maire ainsi qu'avec son adjoint.

Trois personnes sont venues me voir, mais aucune n'a rédigé d'observation dans le registre d'enquête.

3.1.1 Visite sans observation dans le registre ni courrier

1/Mr Bernard Guay est venu consulter le dossier et savoir quelle modification concernait Fourneville.

2/ Mr Daniel Néel, propriétaire de la parcelle A48 à Geneville sur laquelle se trouvent, en plus de son habitation, 2 petits bâtiments, souhaitait savoir s'il pouvait les rénover. Ces bâtiments, classifié Nh, doivent pouvoir être rénovés et agrandis (30m² car ils font moins de 100m²).

3/ Mr Jacques Gilles, adjoint au maire de Fourneville est venu vérifier que la proposition de modification sur la commune correspondait bien à la demande faite. Ce qui est le cas.

3.2 Permanence n°2 au siège de la CCPH

Ma permanence s'est déroulée dans d'excellentes conditions.

Mme Gaouyer était présente dans un bureau contigu au mien et a pu donner tous renseignements concernant des points ne faisant pas partie du projet de modification objet de l'enquête.

Trois personnes sont venues me voir.

3.2.1 Visite sans observation dans le registre ni courrier

1/Mme et Mr Guillouet sont venus me voir pour consulter le dossier et poser des questions concernant le règlement de la zone UDa à la Rivière Saint Sauveur, en particulier sur les distances aux limites de propriété.

Ce point ne faisant pas partie du projet de modification, je les ai, après leur avoir expliqué le projet, invités à aller voir Mme Gaouyer pour avoir plus de précision.

2/ Mme Moreau est venue pour un problème de limite de zone Nh sur son terrain ZC n°51 à Fourneville. Sa demande me semblant justifiée, je lui ai également demandé de consulter le service urbanisme de la CCPH. Il lui a été indiqué que sa demande serait étudiée pour une prochaine modification, prévue en fin d'année 2016.

3.2.2 Observations rédigées dans le registre d'enquête

3 observations ont été rédigées dans le registre d'enquête en mon absence, elles sont reprises dans mon mémoire en réponse ci-dessous avec les commentaires du maître d'ouvrage ainsi que mon avis.

3.3 Permanence n°3 à la mairie de Pennedepie

Ma permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Mme le maire était absente lors de ma permanence, mais nous avons eu l'occasion de discuter du projet lors d'un entretien le 23 mai.

Sept personnes sont venues me voir.

Une a rédigé une observation dans le registre.

3.3.1 Visite sans observation dans le registre ni courrier

1/Mr Guy Lechevallier est venu pour évoquer la parcelle B109 lui appartenant à Ablon sur laquelle il a construit sa maison et dont une grande partie est classifiée A.

Mr Lechevalier souhaite que la totalité de cette parcelle devienne constructible.

Ce point ne faisant pas partie du projet de modification, je lui ai conseillé d'obtenir plus de précisions concernant la codification des parcelles environnantes et de se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la CCPH.

2/ Mme et Mr Delbarre sont venus pour savoir si un bâtiment sur une parcelle classifiée A pouvait être réaménagé.

Ce point ne faisant pas partie du projet de modification, mais le bâtiment semblant, au vue des photos présentées, d'une qualité architecturale permettant sa réhabilitation, je leur ai conseillé de prendre date auprès de la CCPH pour une éventuelle codification en Nh lors de la prochaine modification du PLUi prévue dans les mois à venir.

3/Mme et Mr Lasnier sont venus à ma permanence n°3 pour discuter du projet de modification sur le site de la Nobel sujet de l'enquête.

a) Ils s'inquiètent des conséquences de ce projet sur l'écoulement des eaux usées et pluviales, les infiltrations, le ruissellement, les accès et la pollution.

Ils m'ont indiqué qu'ils feraient un courrier pour évoquer ces sujets.

b) Mme et Mr Lasnier souhaitaient également savoir si la modification sujet de l'enquête portait sur La Rivière Saint Sauveur. Ma réponse négative les a rassurée.

3.3.2 Observations rédigées dans le registre d'enquête

1 observation a été rédigée dans le registre d'enquête, elle est reprise dans mon mémoire en réponse ci-dessous avec les commentaires du maître d'ouvrage ainsi que mon avis.

3.4 Permanence n°4 à la mairie d'Ablon

Avec l'autorisation de Mr Philippot architecte conseil de KLP Industrie, propriétaire du site « la Nobel », je suis allé sur les lieux avant ma permanence.

.11 personnes sont venus me voir au cours de cette permanence.

3.4.1 Visite sans observation dans le registre ni courrier

1/Mr Pierre Violette est venu pour évoquer les problèmes de pollution du site.

2/Mme et Mr Lasnier, déjà venus à ma permanence n°3, sont venus me déposer le courrier annoncé (n°2 plus bas) et le commenter devant l'ensemble des 9 autres personnes présentes.

2/Mme et Mr Heruvel, Mr Gérard Leroux, Mme et Mr Neffe Maugeot sont venus à ma permanence pour se faire expliquer le dossier et prendre connaissance des observations de Mme et Mr Lasnier (courrier n°2).

3/ Mr Denis Famette est venu pour me parler d'une parcelle lui appartenant à Fourneville. Cette parcelle est classifiée N et il souhaite construire un hangar pour son matériel professionnel. Mr Famette m'ayant indiqué être immatriculé à la MSA (agricole), je lui ai conseillé de s'adresser à la CCPH et prendre date pour la prochaine modification du PLUi prévu à la fin de l'année 2016.

3.4.2 Observations rédigées dans le registre d'enquête

3 observations ont été rédigées dans le registre d'enquête en mon absence, les 2 premières sont reprises dans mon mémoire en réponse ci-dessous avec les commentaires du maître d'ouvrage ainsi que mon avis.

Observation n°3

Mme et Mr Noel Drieu, 9 le Gros Chêne, ont noté dans le registre en dehors de ma permanence: *Nous profitons de la procédure de modification du PLUi n°1 actuellement en cours pour demander le reclassement de notre terrain (ZD16-ZD20 pour 7000m²) en zone constructible.*

Ce terrain acquis en 1994 sur lequel nous avons obtenu plusieurs certificats d'urbanisme. Il nous a été répondu avec l'application et l'adoption du PLUi que le terrain ne pouvait être maintenu constructible dans le cadre de la loi littoral. Certes, mais nous sommes entourés de maisons qui viennent d'être rénovées et d'autres en construction.

Notre terrain est desservi en eau, électricité et nous pouvons réaliser un assainissement individuel conforme considérant la superficie. N'ayons pas peur des mots, nous avons été spoliés. Mais là n'est pas le propos. On parle d'une procédure de modification du PLUi dont le but principal est de permettre l'urbanisation du site de la Nobel en modifiant les règles actuelles. Une urbanisation qui elle aussi est soumise à la loi littoral et aux contraintes environnementales. Et une modification pour calmer, voir stopper les éventuels contentieux.

Mon avis

La demande de rendre constructible le terrain de Mme et Mr Drieu, ne peut être étudiée dans le cadre de la présente modification. En effet, cette première modification du PLUi ne porte que sur les points décrits au chapitre 1-4 plus haut. Il m'a été indiqué qu'une modification est programmée pour les mois à venir. Sans préjugé du résultat, c'est à ce moment qu'il faudrait que Mme et Mr Drieu fassent leur demande.

Concernant le site de la Nobel, il est nécessaire de préciser qu'il est constructible dans le PLUi en vigueur (zone UH) et que la demande porte sur une modification du règlement pour faciliter un futur projet.

L'analyse des interrogations sur le respect de la loi littoral est traitée dans les autres observations (voir mémoire en réponse plus bas).

3.5 Permanence n°5 à la mairie de Saint Gatien

Ma permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions.

10 personnes sont venues me voir.

3.5.1 Visite sans observation dans le registre ni courrier

1/Madame Crenn est venue me voir pour me parler de ses parcelles n°410, 412 et 413 à Ablon. Elle possède une maison sur la 412, une autre a été construite sur la 410 et s'étonne de ne pas avoir l'autorisation de construire sur la 413 (2 permis de construire refusés) alors qu'elle paye la taxe foncière pour un terrain constructible. Je lui ai conseillé, sa question n'entrant pas dans le champ de la modification sujet de l'enquête, de se renseigner auprès de la CCPH.

2/Madame Witterrongel est venue me voir pour me parler de sa parcelle n°275 à St Gatien sur laquelle elle a déjà 4 constructions.

Mme Witterrongel souhaite savoir si elle peut construire sur le reste de son terrain.

La classification en Nh du terrain autour de ses constructions et N ailleurs ne rend à priori pas possible sa requête.

3/Madame et Mr Lasnier venus pour me demander de corriger quelques erreurs (une de date et 3 d'orthographe) sur le dossier qu'ils m'ont déposé à ma permanence à Ablon (voir courrier n°2 ci-dessous).

4/Madame Champion et Mr Drion sont venus me voir pour évoquer leur parcelle n°32 à St Gatien dont ils s'étonnent qu'elle ne soit constructible.

Encore une fois, je leur ai conseillé de consulter la CCPH pour prendre éventuellement date pour la prochaine modification du PLUi prévue dans les mois à venir.

3.5.2 Observations rédigées dans le registre d'enquête

1 observation a été rédigée dans le registre d'enquête, elle est reprise dans mon mémoire en réponse ci-dessous avec les commentaires du maître d'ouvrage ainsi que mon avis.

3.6 Courriers ou mails

J'ai été destinataire de 3 courriers et 1 mail. Ils sont scannés en annexe 6.

L'analyse des courriers n°2 et 3 et du mail figure au §4 « Mémoire en réponse » plus bas.

Courrier n°1

Joint au dossier de Pennedepie, un courrier de Mr André Marrot du 31 mai 2016 demandant que la parcelle C11 lui appartenant et actuellement classifiée Nh, soit requalifiée en A.

Cette demande est prise en compte dans le projet (voir plan n°4 §1.4.4.2 plus haut).

4 MÉMOIRE EN RÉPONSE

La réglementation stipule que dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur convoque le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, l'invitant à produire dans un délai de 15 jours ses observations éventuelles.

J'ai envoyé par mail, à Mme Gaouyer, un premier jeu de questions le 24 juin et ai lui ai fait parvenir le jeudi 30 juin 2016, ainsi qu'à Mr Mazzeloni, mon mémoire en réponse (annexe 5).

La CCPH m'a répondu une première fois par mail le 13 juillet et m'a fait parvenir la réponse définitive le 19 juillet (annexe 4).

Questions du commissaire enquêteur

A/ Dans le rapport de présentation, page 18, il est indiqué que :

« 2 éléments nouveaux sont donc introduits :

1- *L'obligation du recours à une opération d'ensemble portant sur au moins 30% de la surface (soit des enveloppes opérationnelles minimales de 1.7ha, exception faite du reliquat)*

2- *Une limitation globale des surfaces redéployées à hauteur des surfaces construites préexistantes. Le contrôle sera facilité par le fait qu'au maximum 4 opérations pourront prendre place sur l'ancienne dynamiterie.»*

Je souhaite savoir, dans le cas très probable où une première tranche de travaux serait démarrée, quelles mesures de sécurité seront mises en œuvre pour protéger les occupants de cette première tranche du reste du site qui se trouve dans un état nécessitant d'éviter la possibilité d'y accéder.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette interrogation qui est intervenue en amont de l'enquête publique est pertinente. Le CCPH partage ce souci de salubrité, de sécurité et d'environnement paysager qui doit accompagner tout projet de développement. Compte tenu des caractéristiques du site concerné par la zone UH, de son unité et de l'impossibilité d'imposer une action sur des espaces résiduels, la CCPH propose d'insérer au règlement (article 2 de la zone UH) deux dispositifs permettant d'appréhender le site dans sa globalité et d'annihiler le risque de friche résiduel :

- La zone UH est soumise à opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone
- En application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme. Toute autorisation d'urbanisme est conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation.

Mon avis

La proposition de la CCPH répond à la question posée. Il est nécessaire qu'elle figure dans le règlement.

Article R151-34 du Code de l'Urbanisme:

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols;

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Ce point fera l'objet de ma réserve n°1.

B/ De l'avis de Mr Philippot architecte conseil de KLP Industrie, lors de notre visite du site du 24 mai, confirmé par téléphone, le site de la Nobel n'est pas pollué.

De plus, il ne figure pas comme tel dans les bases de données BASIL et BASOL de la DDTM.

Par contre,

1/Mme et Mr Lasnier m'ont déposé un courrier (**courrier n°2**) de 7 pages accompagné d'un plan (ce courrier vous est fourni en pièces jointes):

Dans ce courrier, très argumenté, avec des explications historiques et sur les dangers possibles, il est fait état de 9 zones de pollution possibles sur le site de la Nobel dont 3 incluses dans la zone de 5,2ha objet de la modification. Toutes ces zones sont indiquées sur le plan joint.

Zone 1(dans le secteur UH) : zone de dénitrification et de regagnage, avec possibilités de fuites vers le sol. L'acide résiduel étant déversé dans des mares (8₁ et 8₂ plus bas),

Zone 2 : zone du magasin général pour la fabrication du « crésol » arrêté à la suite de maladies professionnelles, qui s'est infiltré dans les briques et les joints du bâtiment (couleur jaune),

Zone 3 : (dans le secteur UH) : zone de nitrification polluée par des fuites d'acide et par l'utilisation du glycol et de la glycérine,

Zone 4 : La Bétour, sorte de puisard dont les parois verticales étaient perforées. Tous les liquides résiduels ainsi que les eaux de lavage polluaient sol et sous-sol,

Zone 5 : (dans le secteur UH) : Bâtiment contenant, avant de devenir un atelier d'entretien, 2 centrales électriques « à gaz pauvre » dans lequel était déversé toutes les huiles usées,

Zone 6 : zone de déversement du Bisulfate provenant de l'acide fabriqué sur place. L'affaissement du sol constaté encore aujourd'hui serait provoqué par ce bisulfate,

Zone 7 : (dans la zone 1AUh) : zone creusée pour construire les merlons et peut-être pour combler les mares (zones 8). Cette zone étant utilisée comme décharge pour les déchets des ateliers, de maintenance...

Zones 8₁ et 8₂ : mares de décantation, potentiellement, de l'avis de Mme et Mr Lasnier, les plus dangereuses pour un volume estimé à 4000m³, ayant reçu les déchets de la zone de nitrification (mélange Nitroglycérine, acide, eau) qui n'étaient plus détruits par explosion pendant et après la guerre.

La conclusion du courrier et « *que sans doute une grande partie de la pollution n'a pas résisté au temps, ni à l'eau, à la végétation et au sol qui reste un milieu vivant, mais un doute subsiste dans les mares de décantation (8₁ et 8₂). Le bisulfite agit toujours et les huiles résiduelles doivent toujours être dans l'atelier d'entretien (5).* »

2/Le SCOT a donné un avis favorable sous expresse réserve « *que le site de la Nobel à Ablon soit dépollué et tout risque d'explosion écarté préalablement à sa reconversion* » en raison de la présence de poches de nitroglycérine.

Je souhaite connaître votre réponse au SCOT et votre avis sur les éléments contenus dans le courrier n°2.

Réponse du maître d'ouvrage

La friche industrielle d'Ablon, concernée en partie par la zone UH du PLU, est issue d'une exploitation industrielle de la société Nobel PrB explosifs dont l'activité principale fut la fabrication de dynamite. L'activité a cessé sur ce site en 1988.

Comme toutes les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ce site a fait l'objet d'un dossier de clôture sous l'autorité de M. le Préfet du Calvados. Etabli dans un cadre juridique précis, ce type de dossier caractérise les pollutions et définit les mesures de dépollution éventuelles à observer. Dans le cas de la Nobel à Ablon et à la Rivière Saint-Sauveur, les services de la DREAL (Préfet) ont procédé à la clôture de l'activité sans détecter de pollution exigeant une servitude ou des dispositions particulières de suivi. En l'état, et sans perspective clairement établie d'usage futur, l'absence de dégradation environnementale et de risque pour les personnes n'a pas motivé de plan de gestion pour un retour à un état initial. Ces éléments d'information sont disponibles pour le public dans les bases de données de l'Etat BASIAS (pour l'inventaire des installations classées) et BASOL (pour l'inventaire des sites pollués).

En effet, le protocole de gestion des friches industrielles est orienté par les usages précis qui seront faits des sols et des bâtiments dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Dès lors, il appartient au constructeur d'établir les études complémentaires qui feront le lien entre l'état du site tel qu'il a pu être apprécié par les services de l'Etat à la clôture de l'activité, qui ne présente pas de danger, et la compatibilité avec la destination des constructions et les usagers qu'elles accueilleront. Au besoin, des mesures de dépollution seront définies et seront inscrites dans un plan de gestion du site qui s'imposera aux aménageurs et aux constructeurs. Ce plan de gestion éventuel est spécifiquement établi dans le cadre d'un projet donné pour s'assurer que l'environnement sanitaire est compatible avec l'utilisation qui sera faite des sols et des bâtiments, le cas échéant.

Ces études complémentaires d'investigations et de vérifications sont conduites lorsque le projet est suffisamment avancé, à savoir au moment des autorisations d'aménager et de construire. Cette phase de vérifications opérationnelles est distincte de la phase d'élaboration ou de modification de PLU dont l'objet est de définir les possibilités d'occupation des sols et d'urbanisation. Notons d'ailleurs que la procédure d'élaboration du PLU n'a fait l'objet d'aucune information spécifique dans le cadre du Porter à Connaissance de l'Etat et que la présente modification n'a pas pour effet de permettre une nouvelle urbanisation ou un changement radical d'affectation au regard du PLU en vigueur. Les éléments relatifs à la gestion d'une pollution potentielle ne sont mis en place qu'après la définition des règles de constructibilité. Enfin, il est nécessaire de rappeler que la CCPH, entend justement, à travers cette modification, donner la possibilité de mettre fin à l'état de friche de l'ancienne usine Nobel. Seule une démarche opérationnelle permettra effectivement de mettre en œuvre un diagnostic et définir, au besoin, un plan de gestion car cette seule démarche permet l'identification d'un projet précis et sa maîtrise d'ouvrage et un plan de financement.

Toutefois, les interrogations et le souci de sécurité qui transparaissent dans le cadre de l'enquête publique sont parfaitement légitimes et la Communauté de Communes de Honfleur prend bonne note des observations et des informations communiquées au registre. Cette connaissance et cette mémoire de l'exploitation de l'usine, au-delà des notifications aux registres officiels, seront précieuses dans le cadre de l'élaboration et la mise en œuvre d'un éventuel plan de gestion.

Afin de pallier le cloisonnement apparent entre le volet réglementaire du PLUi et les phases plus opérationnelles, la CCPH entend renforcer le règlement de la zone UH à Ablon. Il s'agira d'une part de rappeler le contexte préexistant et d'autre part de solliciter des pétitionnaires d'autorisations d'urbanisme un dossier d'information sur l'état des pollutions et des dispositifs envisagés au regard de leur projet, dans la limite des possibilités offertes par la réglementation en vigueur.

Articulée avec les dispositions nouvelles que la CCPH propose d'introduire au règlement du PLUi (article 2 de la zone UH) cette démarche permettra d'appréhender la question des éventuelles pollutions de manière globale et pour l'intégralité du périmètre de la zone UH. Ces dispositions exigeant que le périmètre fasse l'objet d'un projet d'ensemble, la démarche de détection des pollutions et de leur traitement sera globale.

Mon avis

La réponse du maître d'ouvrage est très précise. De plus la réglementation permet de se faire une idée de la manière dont devra être traité le site en fonction de son usage futur.

En effet, le guide de l'aménageur réalisé par l'ADEME « *pollution des sols et aménagement urbain* » et une note de du 8 février 2007 portant sur « *les modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués* » (une note et 3 annexes) précisent la marche à suivre et indique que « *lorsque le service instructeur suspecte que le projet en lui-même, peut, de par sa localisation, être exposé à des nuisances graves (cas par exemple d'un permis de construire pour la réalisation de logements sur des sols pollués), il peut refuser le projet ou l'accepter sous réserve du respect de prescriptions spéciales au titre du R111-3 du code de l'urbanisme* » qui lui-même stipule que :

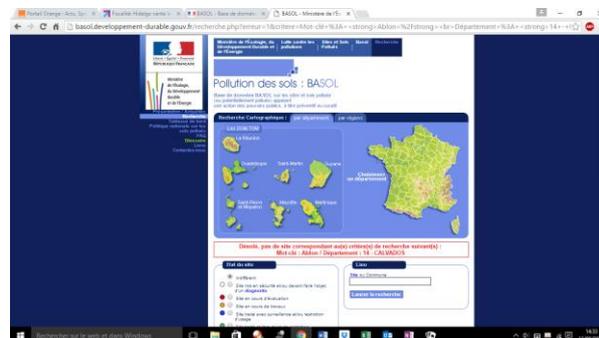
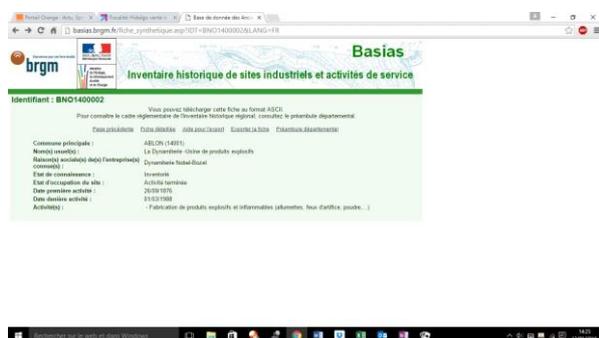
« *Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent faire l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.* »

En complément, l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) confie au maire des pouvoirs de police générale en ce qui concerne la salubrité publique. Lorsque la pollution dont le maire a connaissance provient d'une ICPE existante ou ancienne, il doit en informer le préfet.

À mon avis la réglementation est suffisamment complète et précise pour que tout risque de pollution soit levé, après traitement des sols si nécessaire, avant toute opération d'urbanisation.

Il semble même que c'est à l'occasion d'une opération foncière, que facilite la modification du PLU objet de l'enquête, que la nécessité, voir l'obligation de dépolluer le site sera prise, et que c'est en empêchant cette modification que l'on pourrait voir le site rester dans son état actuel.

Enfin, le site de la Nobel figure bien dans la base BASIAS (pour l'inventaire des installations classées) mais pas dans la base BASOL qui répertorie les sites pollués (voir copies d'écran ci-dessous).



C/Mme Muller a rédigé l'observation n°2 dans le registre d'Ablon

Qu'en est-il de (concernant le site de la Nobel):

Évacuation des eaux pluviales ?

Évacuation des eaux usées sachant que le lagunage d'Ablon est déjà saturé ?

Enquête publique du 27 mai au 28 juin 2016

Relative à la modification du PLU intercommunal de la communauté de commune du pays de Honfleur (CCPH).

Décision TA de Caen n° E16000036/14 du 21 avril 2016

Arrêté CCPH/91 de mise à enquête publique du 19 avril 2016

Arrêté CCPH/92 prescrivant l'enquête publique du 9 mai 2016

Des voies d'accès qui sont aujourd'hui des chemins ou toutes petites routes de campagne ? Sans compter les ponts ferrés ?

L'impact paysagé s'il y a des constructions de 12m de haut comme l'autorise la réglementation de la zone ?

L'impact du projet de reconstruction sur la zone naturelle N contiguë ?

Je souhaite connaître votre réponse à ces questions, partagée par le SCOT et moi-même concernant les accès.

Réponse du maître d'ouvrage

Gestion des eaux usées :

Il est indiqué par Madame Muller que la station de lagunage de Ablon arrive à saturation. La communauté de communes précise qu'un projet de création d'une nouvelle station de traitement sur Ablon est actuellement en cours. Les études de maîtrise d'œuvre arrivent à leur terme et les travaux liés à ce projet doivent avoir lieu dès l'année 2017. Ils permettront de traiter les nouvelles habitations et activités prévues dans le projet de la Nobel. En effet la capacité de traitement passerait de 430 équivalent habitant actuellement à 800 EH dans le projet par un procédé de filière mixte lagune et filtre à roseaux.

Gestion des eaux pluviales :

Cf article UH4 : les eaux pluviales doivent être traitées à l'échelle de l'unité foncière, dans le cadre de chaque opération. Aucun rejet supplémentaire à l'état actuel n'est possible. Du fait d'une démarche globale et de la nécessité d'opération d'ensemble, les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront contrôlés par les services de l'Etat dans le cadre d'un dossier « loi sur l'Eau ».

Hauteur des bâtiments et impact paysager :

La hauteur de 12 m au faitage correspond un bâtiment de trois étages de gabarit standard inférieur. Certains bâtiments existants aujourd'hui sur site sont bien plus hauts (15m et plus) et sont pourtant invisibles depuis l'extérieur, y compris depuis des points de vue éloignés. La zone UH étant ceinturée d'une zone boisée appelée à être maintenue, les boisements conserveront leur rôle de masque.

Voirie d'accès :

Le Chemin de la Dynamiterie vers le Chemin des limites n'est pas approprié, en l'état, à une fréquentation plus soutenue. Au titre de l'article UH 3, la CCPH propose d'admettre un seul accès de l'opération sur le Chemin de la Dynamiterie. Par ailleurs, au titre de la gestion de la voirie et de la circulation, il est envisagé d'imposer un « tourne à gauche » matérialisé au sol par une bordure haute empêchant les demi-tours. Ainsi, les usagers seront dirigés vers le chemin de St Nicol, apte à recevoir la circulation engendrée par la future opération.

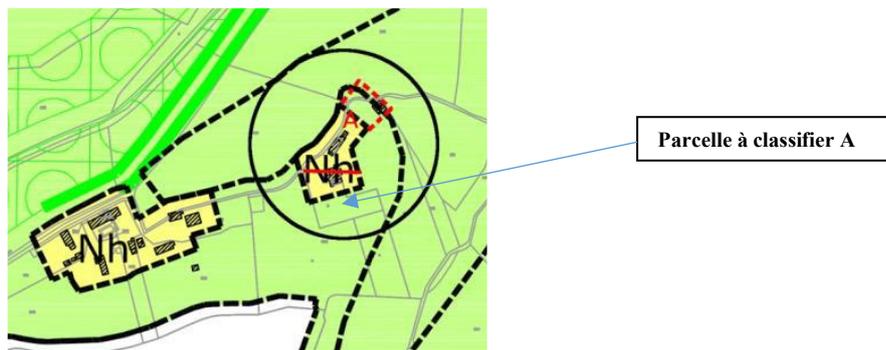
Mon avis

La réponse du maître d'ouvrage est suffisamment précise et documentée pour ne pas appeler de commentaire supplémentaire de ma part.

D/Observation n°1(Pennedepie)

Mr Tremblé est venu me voir à ma permanence n°3. Il a noté dans le registre :

À la lecture de la modification du PLUi, j'ai bien constaté qu'une partie de mon exploitation est bien passée de Nh en A. Par contre, je souhaiterais que l'intégralité de l'exploitation soit classée A (sauf ce qui est en Nr) pour me permettre de la faire évoluer.

**Réponse du maître d'ouvrage**

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur prend bonne note de l'observation de M. Tremblé et du commissaire enquêteur concernant la parcelle à Pennedepie et émet un avis favorable à cette demande. Afin de permettre à M. Tremblé de faire évoluer son exploitation, la CCPH peut modifier les zones Nh et N et classer ainsi la parcelle, dans sa totalité, en zone A (agricole).

Mon avis

Dont acte.

Ce point fait l'objet de ma recommandation n°2**E/Observation n°1 (CCPH)**

Mr Michel Gouly a écrit dans le registre d'enquête en dehors de ma permanence le 23 juin:

Il semble que cette modification du PLU doit se faire conformément aux recommandations du Grenelle de l'environnement, à savoir :

Qu'il est prévu de reconstruire d'anciennes friches industrielles à deux conditions :

Une première condition visant à résorber les poches de pollutions inhérentes à leurs activités passées,

Lutter en deuxième condition contre un étalement urbain en réutilisant et réaffectant les zones urbanisées de ses sites plutôt que d'en créer des nouveaux.

Cette transformation à mon sens et en respect des lois en vigueur ne peut se faire qu'en répondant à certaines conditions :

1/Évaluer la pollution actuelle des sources et terrains de cette zone (dépôt de poudre et nappes phréatique et autres produits chimiques utilisés pour la fabrication des explosifs).

2/Remédier à cette pollution très importantes qui d'après les archives n'a jamais été réalisée par les industrielles de ce site,

a/ Qui réalisera ces études et au frais de qui ?

b/ Qui dépolluera de manière très poussée et qui financera ?

Sans ces deux préalables, cette opération d'urbanisme ne devra pas être entreprise.

J'ajouterai que même sans la prévision d'une opération de construction, on peut et on doit se poser cette question de pollution grave du site.

C'est peut-être le moment d'envisager une grande opération de nettoyage de ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage

Voir réponse B plus haut.

Mon avis

Voir réponse B plus haut.

F/Observation n°2 (CCPH)

Une observation non signée a été rédigée le 28 juin dans le registre d'enquête en dehors de ma permanence:

Avis sur la modification du PLU de façon à envisager la réalisation d'un programme immobilier sur le site de l'ancienne Nobel « Dynamiterie d'Ablon ».

1^{ère} observation : rien dans le dossier qui indique que les sols ont été dépollués, alors que pendant l'exploitation étaient enfouis sur place au dire des anciens salariés des résidus et déchets chimiques résultant de la fabrication de dynamite, TNT etc.

2^{ème} Au regard de la loi littoral qui s'applique sur ce territoire, ce projet est très contestable. L'article L146-41 stipule que les urbanisations doivent être soit en continuité avec le village, soit hameaux intégré à l'environnement.

La première condition n'est pas remplie, la seconde, reste illusoire compte tenu du règlement qui s'applique au zonage UH.

La hauteur des immeubles tolérée jusqu'à 12 mètres sera très importante sur le paysage compte tenu que le site est en corniche sur la zone « les Muriers Saint Sauveur, Ablon « le Noyer », le pont de Normandie, la RD (sous réserve d'avoir bien retranscrit cette dernière phrase).

Réponse du maître d'ouvrage

1/Voir réponse B plus haut.

2/Voir réponse C plus haut

Mon avis

1^{ère} observation, voir réponse B plus haut.

2^{ème} observation

Le PLUi en vigueur, approuvé le 20 novembre 2014 comporte, sur le site de la Nobel, un hameau Nouveau intégré à l'environnement (zone 1AUh) et une zone UH de 5,2ha objet du projet de modification (plan ci-dessous).

Comme l'indique le maître d'ouvrage la présente modification n'a pas pour effet de permettre une nouvelle urbanisation ou même son extension.

Elle a pour objectif de :

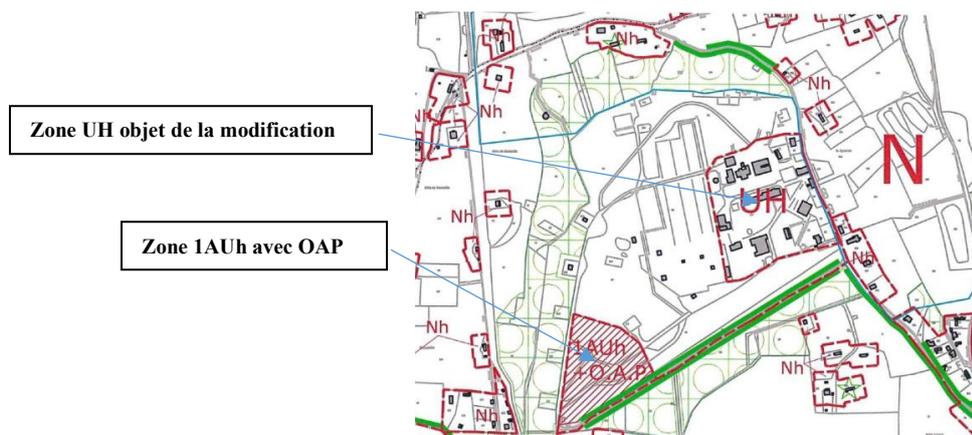
1/Clarifier et modifier le règlement de la zone UH afin de permettre une opération de renouvellement urbain dans laquelle les démolitions/reconstructions prendront une place importante (en raison de l'état de délabrement des constructions).

2/Affirmer (à travers une écriture réglementaire claire) que l'opération (non définie à ce jour), s'inscrit pleinement dans le projet de territoire et respecte l'objectif de renouvellement urbain dans la limite des surfaces existantes pour éviter toute qualification d'extension de l'urbanisation (dans le respect de la loi littoral).

Ce projet s'inscrit à mon avis pleinement dans les orientations nationales.

En effet on peut citer une note de l'ADEME / Ministère en charge de l'environnement parue en juin 2009. Revu en 2011. Version 2013 :

« Au cœur de nos villes, de nombreux sites ayant accueilli par le passé des activités industrielles se retrouvent parfois à l'état de friches polluées. Les nécessités d'une reconquête de ces espaces urbains dégradés se trouvent aujourd'hui renforcées par les objectifs de mutation environnementale définis par le Grenelle Environnement. La reconquête de ce foncier contraint est un enjeu majeur de la recomposition des fonctionnalités et des paysages urbains. Elle permet de traiter une situation dégradée d'îlots délaissés qui déstructurent l'espace urbain et de regagner ces espaces qui bénéficient souvent d'une situation géographique propice aux opérations d'aménagement maîtrisé. Cette reconquête participe ainsi très directement à la lutte contre l'étalement urbain, contre le réchauffement climatique et de manière globale aux démarches de développement durable des villes. »



Concernant la hauteur des bâtiments, voir réponse C plus haut (Mme Muller)

G/Observation n°3 (CCPH)

Mr Didier Alleaume a écrit dans le registre d'enquête en dehors de ma permanence:

Constatant que la parcelle section AH49 sise à la Rivière Saint Sauveur dont je suis propriétaire et qui fait partie de l'exploitation agricole de l'EARL Alleaume fruits a été classée en zone N au PLUi.

Malgré ma demande au service de la CCPH pour une modification vers un classement logique en zone A, cette parcelle ne fait pas partie des modifications entreprises !

Je demande de faire le nécessaire pour réparer cette erreur de classement.

Réponse du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur prend bonne note de l'observation de M. Alleaume concernant la parcelle AH 49, situé à la Rivière Saint Sauveur. Le service urbanisme

de la CCPH a bien pris en compte la demande de modification de classement du terrain de l'exploitation agricole de M. Alleaume.

Ce changement de zonage de N en A, pour la parcelle AH 49, fait partie des erreurs graphiques étudiées pour la modification n°2 du PLUi (fin de l'année 2016).

Mon avis

La demande de Mr Alleaume ne peut être étudiée dans le cadre de la présente modification. En effet, cette première modification du PLUi ne porte que sur les points décrits au chapitre 1-4 plus haut. La CCPH confirme que cette demande sera étudiée dans la prochaine modification du PLUi programmée pour les mois à venir.

H/Observation n°1 (Ablon)

Mme Clotilde Chemin a noté dans le registre en dehors de ma permanence:

Commune concernée : Gonneville sur Honfleur

Mme Clotilde Chemin, la Clématite, 7 rue des Lilas 14660 Ablon pour Mr et Mme Robert Martin 103, rte du Canet Gonneville/Honfleur.

Une modification du PLUi est actuellement en cours. Je rappelle à votre connaissance la situation de la parcelle F218 située 103 rte du Canet à G/H.

Sur cette parcelle une maison en bon état silex et briques, couverture ardoises, classée aujourd'hui en N depuis l'élaboration du PLU. Centenaire mais rénovée, cette maison est édifiée sur un ilot foncier F56, 57 et 218 situé entre 2 zones Nh, omission ou erreur, je profite de la modification du PLU pour demander le reclassement.

Réponse du maitre d'ouvrage

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur prend bonne note de l'observation de Mme Clotilde Chemin concernant les parcelles F56, F57 et F218, situées 103 route du Canet à Gonneville sur Honfleur. Le service urbanisme de la CCPH a bien pris en compte la demande de modification de classement des terrains de Mme Clotilde Chemin.

Le changement de classification de cette zone N, afin de permettre la réhabilitation de la maison en silex, a été étudié par les services de la CCPH et fait l'objet de la modification n°2, fin d'année 2016.

Mon avis

La demande de Mme Chemin ne peut être étudiée dans le cadre de la présente modification. En effet, cette première modification du PLUi ne porte que sur les points décrits au chapitre 1-4 plus haut. La CCPH confirme que cette demande sera étudiée dans la prochaine modification du PLUi programmée pour les mois à venir.

I/Observation n°1 (St Gatien)

Mr Alain Lecoq est venu me voir à ma permanence n°5. Il a noté dans le registre :

Je souhaite émettre des réserves sur l'extension des zones à urbaniser dans le projet dit de « la Nobel » alors que l'esprit du PLU initial se proposait de réduire ces mêmes zones. Cette argumentation a conduit sur la commune d'Equemauville à la classification de zones constructibles passant d'un statut NBb (au POS) à un statut Nh (parcelle C408). Il ne peut y avoir deux poids, deux mesures.

Une modification du PLU plus large doit d'autre part être proposée.

Réponse du maitre d'ouvrage

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur a pris en compte l'observation de M. Lecoq. Néanmoins, le site de la Nobel est classé en zone UH (urbaine) depuis l'élaboration du PLUi le 20 novembre 2014. La modification n°1 ne réalise donc aucune extension des zones urbaines. Le classement de la zone du site de La Nobel n'est pas modifié et demeure UH.

Mon avis

La modification n°1 du PLUi, comme l'indique le maitre d'ouvrage, ne constitue pas une extension des zones urbaines. Pour ce faire, il aurait d'ailleurs fallu mettre en œuvre une révision du PLUi.

Cette modification ne vise qu'à faciliter une opération de renouvellement urbain déjà acquise (voir également réponse à l'observation n°2 CCPH et au courrier n°3 ci-dessous).

J/Courrier n°3

Mr Claude Blot de l'association « Estuaire Sud » est venu me voir à ma permanence n°5 pour me déposer un courrier.

Ce courrier concerne le site de la Nobel à Ablon :

1/L'association s'étonne de l'absence dans le dossier d'une information sur une éventuelle pollution du site en dépit de l'activité qui s'y pratiquait et des graves accidents qui l'ont affecté. Elle estime « *qu'un diagnostic des sols et d'éventuels travaux de dépollution s'imposent avant tout projet d'urbanisation* ».

2/Elle trouve contestable l'argumentation du projet au regard de la loi Littoral considérant que l'urbanisation doit se faire en continuité avec les villages existants ou par la création de « Hameau nouveaux intégré à l'environnement ».

Elle s'inquiète de l'absence de réglementation concernant l'emprise au sol dans le projet de modification alors qu'elle est de 50% dans le PLUi en vigueur ainsi que de la hauteur des constructions autorisée.

Enfin elle souhaite que le périmètre de référence concernant l'assainissement et le pluvial soit élargi sur la zone N.

Enfin, elle déplore l'absence d'étude d'impact du futur projet.

Réponse du maitre d'ouvrage

1/ Voir réponse B plus haut.

2/ Voir réponse C plus haut.

Mon avis

1/ Voir réponse B plus haut.

2/ Voir réponse C plus haut.

K/Mail n°1

Mrs Lalaz, président et Mr Levillain vice-président de l'association « Honfleur un patrimoine pour demain » sont venus me voir à ma permanence n°5 pour consulter les modifications prévues sur Honfleur.

Mr Lalaz m'a fait parvenir un mail

Monsieur de la Porte, Bonjour.

Je vous confirme que les 2 parcelles : "643" & "293" de la page 25 de l'enquête ne font effectivement pas partie du secteur sauvegardé.

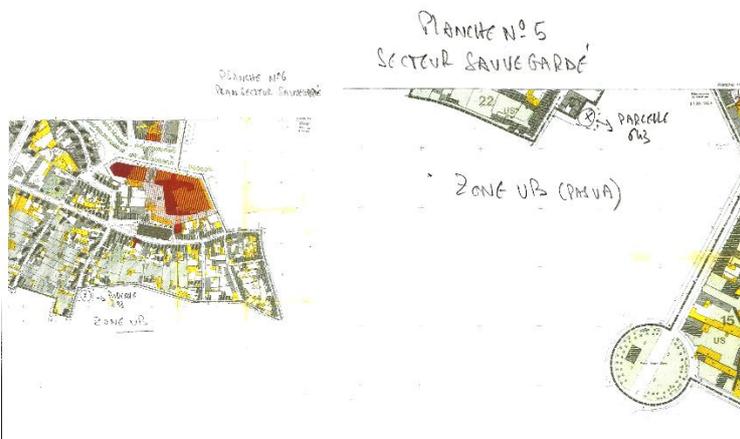
Vous trouverez ci-joint en copie les 2 extraits des planches du plan du secteur sauvegardé d'Honfleur (selon le décret du 11.01.1985) où j'ai identifié les parcelles en question.

Par contre il y a une petite erreur car si la parcelle 293 est bien en zone UB, la parcelle 643 est elle aussi en zone UB et non en zone UA, comme il est indiqué en page 25.

Très cordialement.

F.P.Lalaz

Président de l'association Honfleur un Patrimoine pour Demain



Réponse du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur prend bonne note de l'observation de M. Lalaz. La demande concernant les parcelles 293 et 643, situées toutes deux en UB, va être étudiée et les changements nécessaires, afin de rectifier cette erreur, seront réalisés au cours de cette modification n°1.

Mon avis

Mr Lalaz, président de l'association « Honfleur un patrimoine pour demain » semble avoir mis à jour une petite erreur qui, si elle est avérée doit être corrigée.

Ce point fait l'objet de ma recommandation n°3.

Villerville, le 20 juillet 2016

Le Commissaire Enquêteur
Rémi de la Porte des Vaux

